

MEMORIA DE ORDENACIÓN

A.3

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

Aprobación Inicial
• BORNOS •

GARCÍA DE LOS REYES ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P.U. · www.gr-arquitectos.com

AYUNTAMIENTO
DE BORNOS

febrero 2025

gr
arquitectos



El presente **DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL** del **PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL** de **BORNOS**, ha sido elaborado por **García de los Reyes Arquitectos Asociados S.L.P.U.**, bajo la dirección de

Juan Carlos García de los Reyes

Arquitecto y urbanista. Director del Plan

ÍNDICE

MEMORIA DE ORDENACIÓN

CAPÍTULO 1

PRINCIPIOS BÁSICOS Y OBJETIVOS GENERALES DEL PBOM

1.1. PREÁMBULO Y ANTECEDENTES	8
1.1.1. Preámbulo	8
1.1.2. Estructura del documento	9
1.2. OBJETO Y ÁMBITO DEL PBOM	10
1.2.1. Ámbito del PBOM	10
1.2.2. Objeto del PBOM	10
1.2.3. Definición, contenido y alcance del PBOM	11
1.3. BUENAS PRÁCTICAS PARA EL PBOM DE BORNOS	13
1.3.1. Ordenación y gestión urbanística	13
1.3.2. Urbanismo y espacio público	14
1.3.3. Desarrollo urbano	17
1.3.4. Aspectos turísticos y de centralidad	17
1.3.5. Comunicación, participación y nuevas tecnologías	18
1.3.6. Paisaje y patrimonio	19
1.3.7. Cohesión social	21
1.3.8. Movilidad urbana	25
1.3.9. Residuos y materiales, energía, agua y otras infraestructuras	25
1.3.10. Biodiversidad y desarrollo sostenible	27
1.3.11. Apuesta por la excelencia en la protección patrimonial	29
1.4. METODOLOGÍA EN EL MARCO ESTRATÉGICO DE LAS AGENDAS URBANAS	32
1.4.1. Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de las Naciones Unidas	32

1.4.2. Agenda Urbana Española 2019	32
1.4.3. Agenda Urbana de Andalucía 2030	35
1.5. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DEL PBOM	38
1.5.1. Bornos Ordenado	39
1.5.2. Bornos Funcional	41
1.5.3. Bornos Conectado	43
1.5.4. Bornos Productivo	45
1.5.5. Bornos Verde	46
1.5.6. Bornos Patrimonial	48

CAPÍTULO 2

ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

2.1. INTRODUCCIÓN	50
2.1.1.	50
2.2. DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.	52
2.2.1. ALTERNATIVA 0. LA NO REALIZACIÓN DEL PBOM	52
2.2.1. ALTERNATIVA 1	54
2.2.1. ALTERNATIVA 2, LA ALTERNATIVA ELEGIDA EN EL AVANCE	56
2.2.1. ALTERNATIVA 3, LA ALTERNATIVA DE LA APROBACIÓN INICIAL	60
2.3. VALORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.	68

CAPÍTULO 3

EL MODELO GENERAL DE ORDENACIÓN

3.1. INTRODUCCIÓN, ALCANCE Y MARCO NORMATIVO	70
3.1.1. El modelo general de ordenación según la LISTA	70

3.1.2. El alcance del PBOM en el modelo general de ordenación	72	3.5. BIENES Y ESPACIOS QUE DEBEN CONTAR CON PROTECCIÓN	102
3.2. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO	73	3.5.1. Introducción	102
3.2.1. Introducción	73	3.5.2. Bienes y espacios de singular protección. Bienes inscritos en el CGPHA	102
3.2.2. Delimitación del suelo urbano	73	3.5.3. El Catálogo de protección del PBOM. Bienes y espacios identificados por la planificación urbanística que deben contar con protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico	103
3.2.3. Delimitación y categorías del suelo rústico	77	3.5.4. Cumplimiento de los objetivos estratégicos en materia de protección del patrimonio cultural	105
3.2.4. Cumplimiento de los objetivos estratégicos en materia de clasificación del suelo	82	3.6. ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE NUEVA URBANIZACIÓN EN SUELO RÚSTICO	106
3.3. LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES	83	3.6.1. Introducción	106
3.3.1. Introducción	83	3.6.2. ATU de Nueva Urbanización, Desarrolladas y Ordenadas según Planeamiento Incorporado	106
3.3.2. Sistema General de Espacios Libres (SG-EL)	84	3.6.4. Ámbitos de Desarrollo Preferente para futuras ATU-NU	110
3.3.3. Sistema General de Equipamientos Comunitarios (SG-EQ)	86	3.6.5. Los Planes Especiales de Adecuación Ambiental y Territorial (PEAT)	119
3.3.4. Sistema General de Movilidad (SG-MOV)	88	3.6.6. Cumplimiento de los objetivos estratégicos para los futuros desarrollos	121
3.3.5. Cumplimiento de los objetivos estratégicos en materia de sistemas generales	93		
3.4. LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO	95	CAPÍTULO 4	
3.4.1. Introducción	95	PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA DE LA EVOLUCIÓN DEL MODELO GENERAL	122
3.4.2. Delimitación de Zonas de Suelo Rústico.	96	4.1. INTRODUCCIÓN	122
3.4.3. Introducción a las Áreas de Interés Paisajístico en Suelo Rústico	97	4.2. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN EN LA CIUDAD EXISTENTE	123
3.4.4. Recursos y áreas de interés paisajístico.	99	4.2.1. Directrices para las zonas de suelo urbano	123
3.4.5. Determinaciones para su preservación y mejora de la calidad y percepción de los recursos y áreas de interés paisajístico en suelo rústico.	100	4.2.2. Directrices para la delimitación de nuevas actuaciones urbanísticas y	
3.4.6. Cumplimiento de los objetivos y estrategias en materia de ordenación del suelo rústico.	101		

ÍNDICE

MEMORIA DE ORDENACIÓN

de transformación urbanística en suelo urbano	124
4.2.3. Directrices para mejorar el medioambiente urbano	125
4.3. ESTRATEGIAS PARA LA ORDENACIÓN DE LOS FUTUROS DESARROLLOS	126
4.3.1. Directrices para la delimitación de nuevas actuaciones	126
4.4. DIRECTRICES PARA LOS NUEVOS SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANO Y SUELO RÚSTICO	128
4.4.1. Sistema General de Espacios Libres	129
4.4.2. Sistema General de Equipamientos Comunitarios	131
4.4.3. Sistema General de Movilidad	132
4.5. LAS PROPUESTAS ESTRATÉGICAS DEL PBOM	134
CAPÍTULO 5	
LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUELO URBANO	140
5.1. INTRODUCCIÓN, ALCANCE Y MARCO NORMATIVO	140
5.2. LAS ZONAS DE SUELO URBANO	142
5.2.1. Caracterización de las zonas de suelo urbano	142
5.2.2. El nivel dotacional de las zonas de suelo urbano	149
5.2.3. El espacio verde urbano	150
5.2.4. Directrices generales de actuación en las zonas de suelo urbano	151
5.2.5. Cumplimiento de los objetivos estratégicos para las zonas de suelo urbano	153
5.3. DEFINICIÓN COMPLETA DE LA MALLA URBANA	155
5.3.1. Introducción	155

5.3.2. La red viaria y la movilidad local	155
5.3.3. Las dotaciones locales	159
5.3.4. Los usos pormenorizados	164
5.3.5. Cumplimiento de los objetivos estratégicos para la malla urbana	166
5.4. ÁREAS DE INTERÉS PAISAJÍSTICO EN SUELO URBANO	168
5.4.1. Introducción	168
5.4.2. Recursos y áreas de interés paisajístico en suelo urbano.	168
5.5. ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO	169
5.5.1. Introducción	169
5.5.2. ATU de Reforma Interior, Desarrolladas y Ordenadas según Planeamiento Incorporado	170
5.5.4. Ámbitos de Desarrollo Preferente para futuras ATU en suelo urbano	175
5.5.5. Actuaciones Urbanísticas (AU) en suelo urbano	185
5.5.6. Cumplimiento de los objetivos estratégicos para el desarrollo, mejora y regeneración de la ciudad existente	196

CAPÍTULO 6

CONTENIDO DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE BORNOS

199

6.1. INTRODUCCIÓN	199
6.1.1. Marco normativo	199
6.1.2. Contenido y alcance	199
6.2. LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL CONJUNTO HISTÓRICO	200

6.2.1. Criterios generales para la ordenación física	200
6.2.2. Los usos pormenorizados	202
6.2.3. Los sistemas generales	203
6.2.4. Ámbitos de actuación previstos	204
6.3. LA PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL CONJUNTO HISTÓRICO: UNA TAREA CONJUNTA CON EL CATÁLOGO DEL PBOM	204
6.3.1. Las competencias del Catálogo del PBOM	204
6.3.2. Los bienes del Conjunto Histórico dentro del Catálogo del PBOM	205
6.4. LA DESCONTAMINACIÓN VISUAL	206

CAPÍTULO 7

ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN A LOS PRINCIPIOS Y CRITERIOS DE LA LISTA Y SU REGLAMENTO

207

7.1. INTRODUCCIÓN	207
7.2. ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS GENERALES DE ORDENACIÓN DE LA LISTA	207
7.3. ADECUACIÓN A LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL REGLAMENTO GENERAL DE LA LISTA	211
7.3.1. Criterios generales para la ordenación urbanística	211
7.3.2. Criterios de ordenación del espacio público urbano y del espacio verde	213
7.3.3. Criterios de ordenación de los equipamientos	215
7.3.4. Reservas y estándares dotacionales	217
7.3.5. Reserva de vivienda protegida	219

CAPÍTULO 8

INCIDENCIA TERRITORIAL DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

221

8.2. BORNOS Y SU COMARCA. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA SIERRA DE CÁDIZ	225
8.2.1 Introducción	225
8.2.2 Los objetivos generales y principios rectores del POT	227
8.2.3 La propuesta estratégica del POT	228
8.3. PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO (PEPMF)	231
8.4. ADECUACIÓN DEL PBOM DE BORNOS A LA ORDENACIÓN TERRITORIAL.	232

1

CAPÍTULO 1

PRINCIPIOS BÁSICOS Y OBJETIVOS GENERALES DEL PBOM

1.1. PREÁMBULO Y ANTECEDENTES

1.1.1. Preámbulo

Se redacta el presente preámbulo motivado por la naturaleza reglamentaria de los instrumentos de planeamiento y en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, cuyo objeto es regular los requisitos de validez y eficacia de los actos administrativos, el procedimiento administrativo común a todas las Administraciones Públicas, incluyendo el sancionador y el de reclamación de responsabilidad de las Administraciones Públicas, así como los principios a los que se ha de ajustar el ejercicio de la iniciativa legislativa y la potestad reglamentaria.

Esta Memoria de Ordenación del Plan Básico de Ordenación Municipal (en adelante PBOM) de Bornos, tiene por objeto el establecimiento de la ordenación general y detallada del municipio de Bornos y sus núcleos urbanos, así como el contenido de protección del CH de Bornos y diversas zonas adyacentes, actuará de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia, como dicta el artículo 129 de la citada Ley.

Esta nueva normativa está justificada en la necesidad de establecer la ordenación urbanística general del municipio, así como la ordenación urbanística detallada del suelo urbano, dotando al ámbito propuesto de un régimen de planeamiento preciso, dirigido a su protección, recuperación y conservación, de acuerdo con las exigencias que para esta figura prevén las legislaciones respectivas en materia urbanística, del patrimonio cultural y otras legislaciones sectoriales, como las de tipo ambiental o en materia de salud, por ejemplo.

Como toda propuesta urbanística, se fórmula pretende una coherencia interna basada en la imposibilidad racional y disciplinar de adoptar decisiones individuales y autónomas -sean estas para conservar o para transformar- sobre el futuro de un territorio. Así, la propuesta de modelo general de ordenación del municipio de Bornos está en relación directa con la clasificación de los suelos urbanos que el presente documento establece, así como con las categorías del suelo rústico, su regulación, y la protección del paisaje.

Del mismo modo, el sistema viario planteado para el municipio de Bornos está directamente relacionado con las propuestas de reforma y con los sistemas de espacios libres y equipamiento. Esta interrelación entre las distintas cuestiones que debe abordar el planeamiento, no significa que no se puedan alterar algunas de ellas y las propuestas básicas sigan teniendo coherencia, sino que en el momento de analizar su contenido es necesario considerar esta interrelación y que, en definitiva, toda adopción de decisiones en cuestiones complejas como la ciudad y el patrimonio, supone priorizar unos posibles resultados frente a otros, unas ventajas frente a otras o unos perjuicios frente a otros.

En virtud del principio de proporcionalidad, la memoria de ordenación de este plan contiene la regulación imprescindible para atender la necesidad a cubrir con la norma, tras constatar que no existen otras medidas menos restrictivas de derechos, o que impongan menos obligaciones a los destinatarios.

A fin de garantizar el principio de seguridad jurídica, la iniciativa normativa se ejercerá de manera coherente con el resto del ordenamiento jurídico, nacional y de la Unión Europea, para generar un marco normativo estable, predecible, integrado, claro y de certidumbre, que facilite su conocimiento y comprensión y, en consecuencia, la actuación y toma de decisiones de las personas y empresas.

En aplicación del principio de transparencia, las Administraciones Públicas posibilitarán el acceso sencillo, universal y actualizado a este Plan y los documentos propios de su proceso de elaboración, en los términos establecidos en el artículo 7 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno; estando definidos claramente los objetivos y su justificación en el documento.

En aplicación del principio de eficiencia, el PBOM evitará cargas administrativas innecesarias o accesorias y racionalizará, en su aplicación, la gestión de los recursos públicos. Y en lo referente a los gastos o ingresos públicos presentes o futuros, serán cuantificados y valoradas sus repercusiones y efectos, y supeditarse al cumplimiento de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

En cuanto a los mecanismos de participación previstos, dado que se trata de un PBOM que afecta todo el municipio de Bornos, se han previsto, además de los mecanismos mínimos que regula las distintas legislaciones específicas de la materia (se abrirá un trámite de información pública insertándose en el Boletín Oficial que corresponda, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Bornos), otras actividades complementarias orientadas a optimizar la participación ciudadana y la difusión de las propuestas (tales como exposición de los trabajos, talleres de participación, artículos divulgativos con carácter pedagógico, asistencia técnica a los ciudadanos durante el periodo de exposición, entre otros). Estas actividades quedan recogidas en la Memoria de Participación e Información Pública, que forma parte del presente documento.

1.1.2. Estructura del documento

El presente documento acomete la ordenación urbanística general y detallada, así como el contenido de protección para todos los elementos patrimoniales que requieran de esta consideración especial. Se trata por tanto de un documento muy completo y complejo, y por ello se ha llevado a cabo un importante esfuerzo pedagógico en exponer y desmenuzar las principales propuestas y determinaciones.

El objetivo básico de la Memoria de Ordenación es describir y justificar la propuesta de ordenación planteada por el PBOM. La Memoria de Ordenación consta de 9 capítulos:

- **CAPÍTULO 1. Principios básicos y objetivos generales del PBOM**, en el que nos encontramos, a modo de introducción nos presenta el ámbito del Plan, así como los objetivos generales y estratégicos a seguir marcados por documentos de índole europea y nacional, además de los criterios específicos que forman parte de la metodología de GR-Arquitectos.
- **CAPÍTULO 2. Síntesis de las principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales**, donde se recoge un breve resumen de las principales consideraciones a tener en cuenta que se han desarrollado previamente en la Memoria de Información y Diagnóstico.
- **CAPÍTULO 3. Alternativas de ordenación**, donde se muestran las diferentes alternativas para la ordenación del ámbito del Plan y se justifica la opción elegida en función de parámetros de calidad contrastables y rigurosos.
- **CAPÍTULO 4. El modelo general de ordenación**, donde se establecen las determinaciones estructurales para el municipio: clasificación del suelo, los

sistemas generales, las zonas de suelo rústico, la protección de espacios que deban contar con especial protección y las propuestas de ATUs en suelo rústico.

- **CAPÍTULO 5. Planificación estratégica de la evolución del modelo general**, donde se establecen las directrices para la intervención en el medio urbano, así como las líneas generales para el crecimiento del plan en el futuro y las propuestas estratégicas para el modelo de ciudad.
- **CAPÍTULO 6. La ordenación detallada del suelo urbano**, donde se concretan las determinaciones pormenorizadas para el suelo urbano propuestas por el PBOM, atendiendo siempre a lo descrito por la legislación vigente en materia de urbanismo y protección del patrimonio histórico.
- **CAPÍTULO 7. Contenido de protección del Conjunto Histórico de Bornos**, donde se desarrollan de forma aún más detallada y concreta las medidas de protección para el ámbito del CH, promoviendo el mantenimiento de su singularidad y sus valores patrimoniales.
- **CAPÍTULO 8. Adecuación de la ordenación a los principios y criterios de la LISTA y su Reglamento**, donde se justifican las propuestas del PBOM en el marco de la legislación autonómica.
- **CAPÍTULO 9. Incidencia territorial de la ordenación propuesta**, donde se especifican otros planes de carácter supramunicipal en las propuestas del PBOM.

1.2. OBJETO Y ÁMBITO DEL PBOM

1.2.1. Ámbito del PBOM

El presente documento surge de la necesidad de dotar al municipio de Bornos de un planeamiento general urbanístico adecuado a los importantes valores territoriales, ambientales, urbanos, paisajísticos y patrimoniales de este singular enclave.

El ámbito completo del PBOM es el término municipal de Bornos, mientras que el ámbito objeto del contenido de protección se ciñe al límite establecido en el *DECRETO 295/2003, de 14 de octubre, por el que se declara Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico, el sector delimitado de la población de Bornos (Cádiz)*, publicado en el BOJA de 4 de noviembre de 2003.

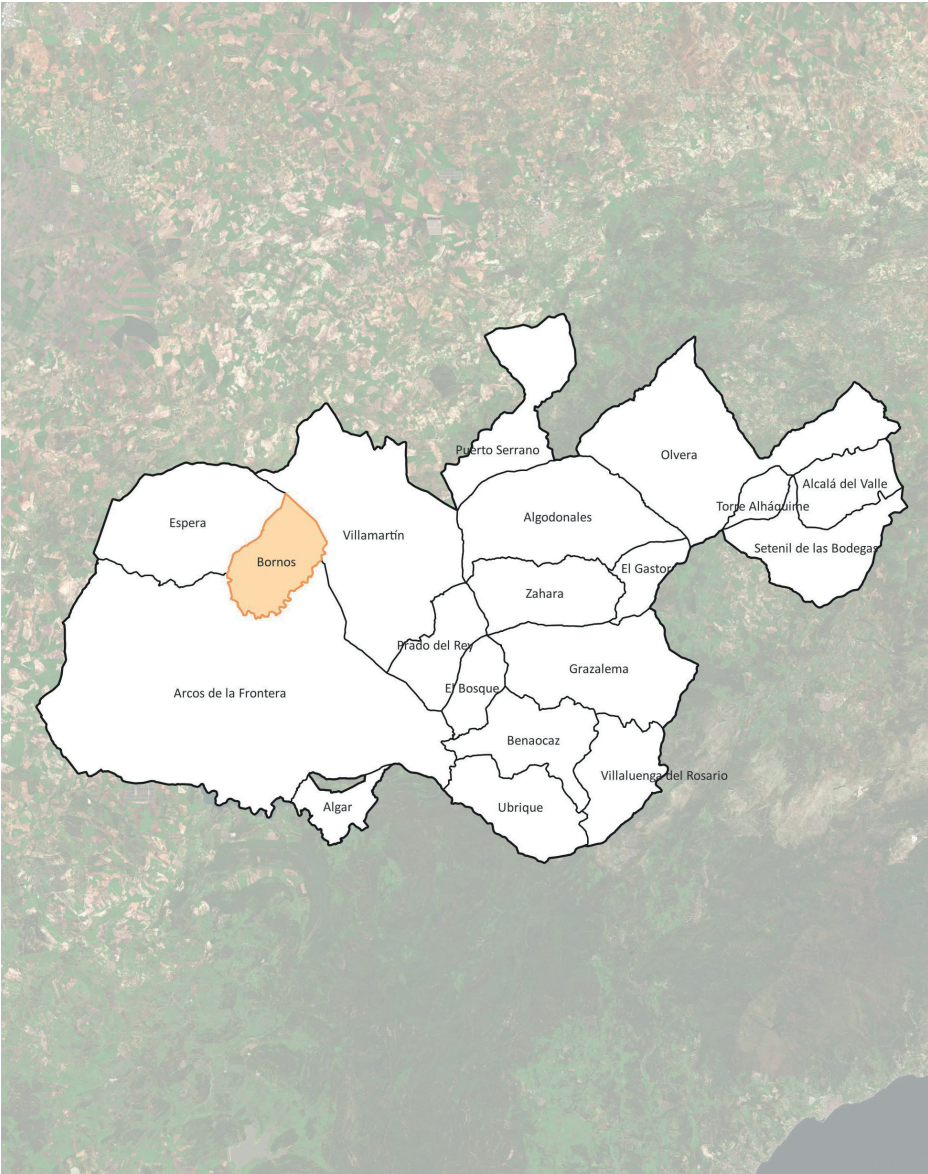
Este documento, que será el futuro marco general urbanístico del municipio, ordena y programa el desarrollo futuro del municipio, estableciendo la ordenación general del término municipal, la ordenación detallada de sus núcleos urbanos y el contenido de protección del Conjunto Histórico de Bornos. Por tanto, el ámbito del PBOM es:

Ordenación general	Término municipal	55.240.832 m2
Ordenación detallada	Núcleo urbano Bornos	959.569 m2
	Núcleo urbano Coto de Bornos	287.332 m2
Contenido de protección	Conjunto Histórico de Bornos	199.690 m2

1.2.2. Objeto del PBOM

A partir del planeamiento previo vigente, el PBOM viene a actualizar, renovar y mejorar el PGOU actual, obsoleto tras 18 años de vigencia, además de dotar al municipio de un contenido de protección necesario y obligatorio para su Conjunto Histórico. También, con esta iniciativa, Bornos verá su planeamiento general adecuado al nuevo marco legislativo de la LISTA, siendo de los primeros municipios en afrontar esta tarea.

Concretamente, como ya se ha mencionado antes, el objeto del PBOM es la ordenación general del término municipal, la ordenación detallada del suelo urbano y el contenido de protección del Conjunto Histórico de Bornos. Es competencia de este documento la ordenación estructural, rigurosa, pormenorizada y concreta de los estándares urbanísticos acordes con el modelo de ciudad que se propone en este plan desde la escala territorial hasta la urbana.



1.2.3. Definición, contenido y alcance del PBOM

Para definir las competencias y el alcance de este plan, es necesario recurrir a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA). Según su Artículo 65. El Plan Básico de Ordenación Municipal:

1. Salvo que el instrumento de ordenación territorial disponga lo contrario, en los municipios que tengan una población inferior a 10.000 habitantes, siempre que no sean litorales o formen parte de la aglomeración urbana de un centro regional, el Plan General de Ordenación Municipal y el Plan de Ordenación Urbana podrán ser sustituidos por un Plan Básico de Ordenación Municipal.

2. Contendrá las determinaciones de la ordenación urbanística general establecidas en los párrafos a), b) y d) del artículo 63.1 y en el párrafo b) del artículo 63.2, así como la delimitación del sistema general de espacios libres, y la ordenación urbanística detallada del suelo urbano conforme a los apartados a), b), c), d) y f) del artículo 66.1. El alcance de estas determinaciones podrán ser modulado reglamentariamente en función de características singulares del municipio.

Estas competencias definidas en otros artículos de la LISTA son:

Artículo 63 El Plan General de Ordenación Municipal

1. El Plan General de Ordenación Municipal tiene por objeto establecer, en el marco de la ordenación territorial, el modelo general de ordenación del municipio, que comprende:

a) La clasificación del suelo con la delimitación del suelo urbano y del suelo rústico.

b) La delimitación y la normativa general de las categorías de suelo rústico, así como, en su caso, de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.

[...]

d) La delimitación de los bienes y espacios que deban contar con una singular protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico.

[...]

2. Además, también deberá establecer las siguientes determinaciones que complementan el modelo general de ordenación del municipio:

[...]

b) En su caso, la propuesta de delimitación de la actuación o actuaciones de transformación de nueva urbanización que se estimen convenientes o necesarias debiendo remitir su ordenación detallada al correspondiente Plan Parcial de Ordenación. A las propuestas de delimitación de estas actuaciones les será de aplicación lo establecido en el artículo 31.

Artículo 66 Los Planes de Ordenación Urbana

1. Los Planes de Ordenación Urbana tienen por objeto establecer la ordenación detallada del suelo urbano, mediante todas o algunas de las siguientes determinaciones, que no podrán contradecir las de los Planes de Generales de Ordenación Municipal:

a) La división de su ámbito en diferentes zonas, en función de sus usos globales y pormenorizados.

b) La distinción, dentro de cada zona, de los terrenos que deben destinarse a sistemas generales y locales, con cumplimiento de los criterios que se establezcan reglamentariamente.

c) Las alineaciones y rasantes de la red viaria, salvo los terrenos en los que se prevean actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística.

d) La normativa de edificación y urbanización, en su caso.

[...]

f) En su caso, la delimitación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística que se estimen convenientes o necesarias. A la delimitación de las actuaciones de transformación urbanística le será de aplicación lo establecido en los artículos 27 y 29.

[...]

Respecto al contenido, es necesario remitirse de nuevo a la LISTA, que en su artículo 62. Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística determina:

1. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:

a) Memoria, que deberá contemplar los siguientes apartados:

1.ª Memoria de información y de diagnóstico, que contendrá el análisis de la situación actual y problemas detectados. Además, contendrá el análisis de las afecciones derivadas de la legislación sectorial y de las determinaciones que le afecten de la planificación territorial.

2.ª Memoria de participación e información pública, que contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública.

3.ª Memoria de ordenación, que contendrá la descripción de las distintas alternativas de ordenación cuando deban realizarse, y la justificación de la propuesta adoptada, así como su adecuación a los principios generales de ordenación contemplados en el artículo 4. Cuando proceda, incluirá la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial.

4.º Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.

b) Normativa Urbanística, que deberá contener las previsiones de ordenación y, en su caso, de programación y gestión. El carácter de sus determinaciones será preferentemente el de Norma, pudiendo contener Directrices y Recomendaciones conforme a lo dispuesto en el artículo 5.

c) Cartografía, distinguiéndose:

1.º Información, que contendrá la documentación gráfica necesaria para la comprensión de la Memoria de información y de diagnóstico.

2.º Ordenación, que contendrá las determinaciones gráficas de la ordenación urbanística.

d) Anexos, que incluirán cualesquiera otros documentos que vengan expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable.

e) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

2. En caso de discrepancias entre los distintos documentos, la Memoria de Ordenación será el documento a partir del cual deberán interpretarse las discrepancias. Si estas persisten, la prevalencia entre ellos será la siguiente: Normativa Urbanística, Cartografía de Ordenación y Memoria Económica.

3. Los instrumentos de ordenación urbanística se someterán a evaluación ambiental estratégica y a evaluación de impacto en la salud, en los casos y con las condiciones que establezca la legislación específica.



1.3. BUENAS PRÁCTICAS PARA EL PBOM DE BORNOS

1.3.1. Ordenación y gestión urbanística

EL PBOM: UN COMPLEJO PROCESO TÉCNICO, ADMINISTRATIVO Y POLÍTICO

La redacción del planeamiento urbanístico constituye un complejo proceso técnico, administrativo y político que requerirá del trabajo conjunto de numerosos especialistas, y de un alto grado de consenso social. Consiste por tanto en una labor difícil y tediosa que además va a exigir la concertación de las propuestas con numerosas administraciones (Medio Ambiente, Confederación Hidrográfica, Urbanismo, etc.). En dicho sentido, su feliz culminación (aprobación definitiva) deberá ser la consecuencia de un exhaustivo proceso de trabajo que permita alcanzar:

- Un alto grado de madurez urbana: como consecuencia de un exhaustivo proceso de trabajo que, dando continuidad en lo que proceda a las determinaciones ya desarrolladas por el planeamiento vigente (sus sucesivas modificaciones y su grado de ejecución), permita desarrollar todos los aspectos considerados relevantes para la ordenación urbanística del territorio municipal en la búsqueda, en definitiva, de una mejora de la calidad de vida en todos los sentidos de los habitantes de Bornos: modelo de ciudad, políticas de ordenación, de reforma urbana, de protección, de revitalización, de mejora ambiental, de sostenibilidad...
- Altas cotas de ejecutividad: mediante la formulación de un planeamiento adaptado plenamente a las necesidades específicas del municipio y a su capacidad de gestión.
- Una óptima aplicabilidad y gestión: con la posibilidad de programar o de incorporar como anexos (o complementos) a dichos Planes otros trabajos técnicos que, si bien no son estrictamente exigibles por no formar parte de su contenido, sin embargo, son imprescindibles para realizar una óptima gestión del urbanismo municipal en relación a algunos aspectos bastante controvertidos como podrían ser la regulación del color, los pavimentos, el mobiliario urbano y los criterios de ocupación de la vía pública, la descontaminación visual, las políticas municipales de vivienda, la regulación del paisaje nocturno, o estudios sectoriales sobre las necesidades específicas en materia sanitaria, educativa, deportiva, etc., por ejemplo.

PROPICIAR MECANISMOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA QUE SEAN VIABLES Y ASUMIBLES

- Con la aprobación definitiva del futuro PBOM empezará la labor más compleja: de una parte, la ORDENACIÓN DETALLADA de diversos suelos; y de otra la GESTIÓN URBANÍSTICA propiamente dicha de los mismos, para el inicio del complejo procedimiento y acuerdo para la reparcelación de los terrenos y la correspondiente equidistribución de los derechos y las cargas urbanísticas.
- Factores tales como la estructura de la propiedad, la existencia de uno o varios propietarios mayoritarios con interés en desarrollar la actuación, la existencia de edificaciones o instalaciones incompatibles con la ordenación y que por tanto serían indemnizables, la existencia real de demanda de suelo urbanizado, las características del empresariado y del mercado local de suelo o de la construcción... van a ser determinantes para alcanzar en plazos razonables el buen fin: es decir, la urbanización de los terrenos y la puesta en el mercado de los solares resultantes con la cesión al ayuntamiento de las dotaciones previstas por el plan.
- Sin embargo, desde la experiencia acumulada por GR-Arquitectos, puede afirmarse que existe otro factor más, seguramente el más determinante de todos: que desde el PBOM se haya procedido a una adecuada propuesta de delimitación de dichos ámbitos de ordenación y/o gestión, definiendo adecuadamente las bases de su desarrollo y gestión posterior, además lógicamente de que sus propuestas sean así mismo viables en todos los sentidos.
- Además, excepcionalmente, quizás se podrá recurrir a la inclusión de la ordenación detallada de algunas de las actuaciones urbanísticas, siempre a criterio municipal, a fin de dar impulso a su gestión y acelerar los plazos.

ASPECTOS A CONSIDERAR PARA LA ELABORACIÓN DE LOS PLANES

Se analizarán los siguientes aspectos:

- Régimen legal en materia de sistemas generales, clasificación y calificación del suelo.
- Instrumentos de ordenación del territorio con incidencia en el PBOM
- Afecciones legales derivadas de las diferentes legislaciones sectoriales autonómicas o estatales.
- Afecciones legales específicas en materia hidráulica e hidrológica.

- Planeamiento vigente y su grado de desarrollo:
 - Caracterización del PGOU 2008
 - Caracterización de las Modificaciones e innovaciones aprobadas: por nº, por características, etc. y creación de una base de datos
 - Caracterización del desarrollo urbanístico del PGOU 2006 y de su grado de ejecución: de los planes de desarrollo, de su gestión y de su grado de ejecución, y creación de una base de datos en función de su grado de vigencia y/o ejecución.
- Análisis particular de los suelos con deficiencias de urbanización y/o ejecución de infraestructuras para prever los mecanismos que favorezcan la ejecución de los compromisos.
- Análisis particular de los suelos que han interrumpido su desarrollo/gestión para evaluar las causas, por si los nuevos planes deban decidir algo al respecto
- Análisis particular de los suelos urbanos que no se han desarrollado para evaluar las causas.
- Medidas específicas para el fomento de políticas activas de vivienda.

1.3.2. Urbanismo y espacio público

IDENTIFICACIÓN DE LAS OPORTUNIDADES DE MEJORA URBANA Y DEL MODELO DE CIUDAD ACTUAL

Una de las labores fundamentales de la planificación urbana es identificar aquellos ámbitos o temáticas en los que existe una oportunidad de mejorar el municipio, tanto a nivel general o de modelo de ciudad, como a escala urbana de barrios.

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (PBOM)

El objetivo de un PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL, en cumplimiento de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y su artículo 65, es establecer el modelo de ordenación general del municipio y la planificación de su evolución, a medio y largo plazo, así como la ordenación detallada de los núcleos urbanos. Es el marco para coordinar políticas sectoriales, todo ello en el marco de la ordenación territorial.

Determinaciones de ordenación general:

- Clasificación del suelo con la delimitación del suelo urbano y del suelo rústico.
- Delimitación y normativa de las categorías del suelo rústico, así como, en su caso, de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.
- Delimitación bienes y espacios de singular valor (histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico) en SU y SR.
- En su caso, la propuesta de delimitación de la actuación o actuaciones de transformación de nueva urbanización que se estimen convenientes o necesarias debiendo remitir su ordenación detallada al correspondiente Plan Parcial de Ordenación.
- Delimitación del Sistema General de Espacios Libres.

Determinaciones de ordenación detallada de los núcleos urbanos:

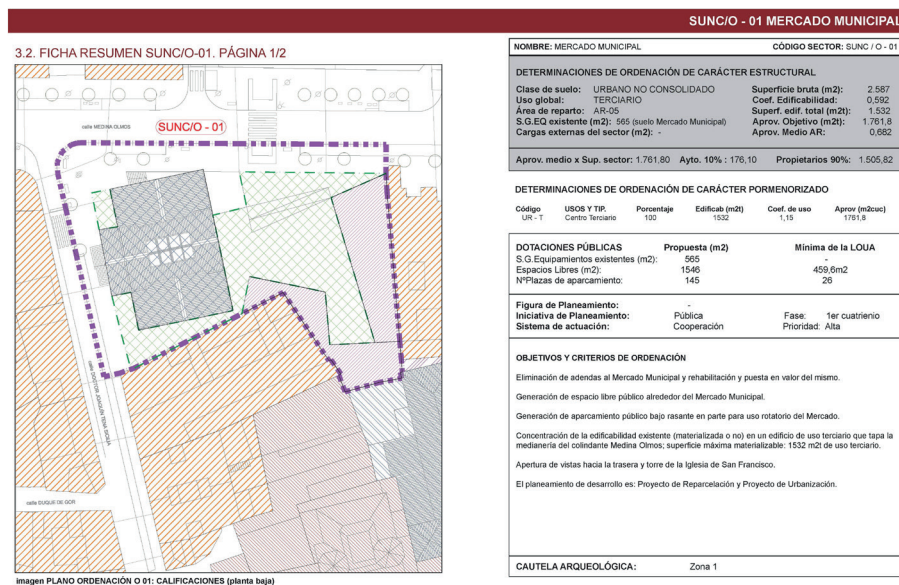
- La división de su ámbito en diferentes zonas, en función de sus usos globales y pormenorizados.
- La distinción, dentro de cada zona, de los terrenos que deben destinarse a sistemas generales y locales, con cumplimiento de los criterios que se establezcan reglamentariamente.
- Las alineaciones y rasantes de la red viaria, salvo los terrenos en los que se prevean actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística.
- La normativa de edificación y urbanización, en su caso.
- En su caso, la delimitación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística que se estimen convenientes o necesarias.

Tras un primer análisis de la situación de Bornos y su planeamiento, se detectan las siguientes necesidades u oportunidades a nivel general:

- Incorporar al nuevo PBOM las actuaciones estratégicas que está tramitando el ayuntamiento, así como las incluidas en otros planes o proyectos en tramitación esenciales para el ayuntamiento.
- Revisión de los suelos urbanizables no desarrollados heredados del planeamiento vigente. El nuevo PBOM deberá analizar su idoneidad, viabilidad y su coherencia tanto con las propuestas de los Planes de Ordenación Territorial, así como con el nuevo modelo territorial y urbano propuesto para Bornos, a fin de programar las

nuevas Actuaciones de Transformación urbanística de Nueva Urbanización sobre las bases de la sostenibilidad y compacidad urbanas.

- Estudiar las diferentes alternativas que permitan reubicar los usos industriales en puntos estratégicos, que mejoren la competitividad de las empresas, y favorezcan la progresiva transformación de los actuales suelos industriales, a usos compatibles con los residenciales colindantes.
- Adaptación de la clasificación, categorías y normativa del suelo rústico a los nuevos objetivos y parámetros establecidos por la LISTA.
- Se deberán reconducir propuestas desproporcionadas hacia propuestas que sean viables económicamente.
- Se valora positivamente que el nuevo modelo de ciudad este precedido de propuestas estratégicas y el plan de movilidad urbana sostenible.
- Crear o ampliar reservas de suelo dotacional.



LAS DOTACIONES PÚBLICAS COMO DERECHO FUNDAMENTAL DEL CIUDADANO

Generalmente, en las ciudades la distribución espacial de las dotaciones atiende a criterios diversos y la mayor de las veces subjetivos, lo que dificulta de una parte racionalizar las inversiones de las administraciones públicas, y de otra lograr una óptima prestación a los ciudadanos. En efecto, los criterios de localización de las mismas más comunes no tienen nada de ejemplar:

- En función de mayor o menor capacidad de influencia política de los representantes locales sobre en las decisiones del órgano político competente de tomar la decisión.
- En función de la disponibilidad de terrenos públicos y no de la mejor localización relativa de la dotación.
- En función de las oportunidades que ofrezca la gestión urbanística local, que generalmente responde a la prioridad del mercado y no a las prioridades municipales.
- O en función de las necesidades específicas de los organismos sectoriales responsables de la dotación en cuestión, que generalmente no actúan de acuerdo con una planificación previa.

A ello habría que añadir que las determinaciones de los planes en materia dotacional, salvo cuestiones puntuales muy concretas, se suelen limitar a prever los estándares de cesiones públicas que prevén las leyes urbanísticas y por tanto no son consecuencia de un análisis previo de los déficits existentes o de una decisión objetiva sobre los niveles dotacionales que se quieren alcanzar en el municipio en cuestión.

Por otro lado, otro de los defectos que en esta materia se desprende de la práctica urbanística habitual tiene que ver con el desconocimiento de las necesidades específicas que se requerirá en cada caso en función tanto del tipo de dotación como por su ubicación relativa y su nivel de servicio (zonal, local, municipal o provincial, por ejemplo).

Así pues, corresponderá al PBOM realizar los estudios sectoriales que permitan definir para cada una de las categorías básicas de dotaciones (Espacios Libres, Educativo, Deportivo, Sanitario, entre otras) a partir del conocimiento de las dotaciones existentes una programación exhaustiva que:

- Cubra a los déficits acumulados.

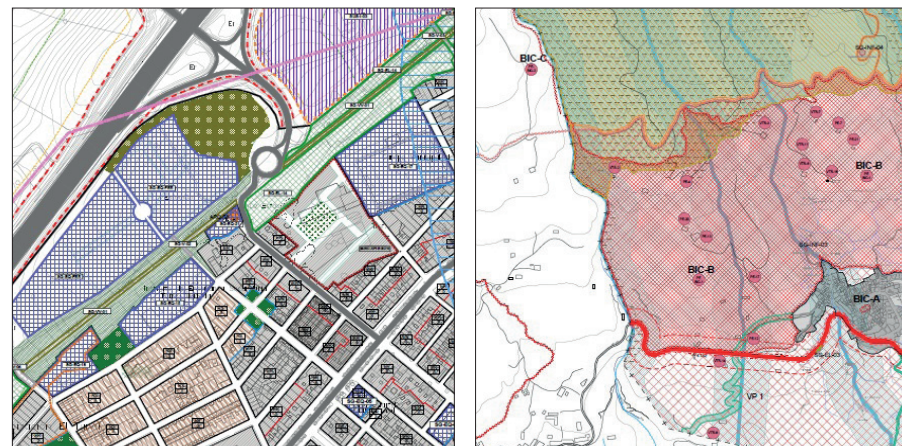
- Complete la oferta de acuerdo con los nuevos crecimientos previstos.
- Responda a la vocación del municipio en general y a su casco histórico en particular para la prestación de servicios dotacionales de barrio, municipales y provinciales.
- Considerando para ello la subdivisión del ámbito en áreas básicas u homogéneas en materia de prestación de servicios (barrios o zonas) o ciudad, municipio o provincia, de acuerdo con las previsiones del PGOU u otros instrumentos de planificación.



LA NECESIDAD DE PROPICIAR UNA PLANIMETRÍA ADECUADA

En los planes urbanísticos es esencial incorporar una planimetría y gráficos que expliquen todas las propuestas de ordenación, ya sean territoriales, urbanas, específicas para los cascos históricos o los entornos de los BIC existentes.

A continuación, también se exponen algunos de los ejemplos de planimetría correspondientes a planes elaborados por GR-Arquitectos.



PGOU Torredelcampo: Ordenación detallada PGOU Pórtugos: Ordenación general del SR del SU

Cuando se trata además de trabajos que afectan a ciudades históricas o patrimoniales mucho más y además con un nivel de detalle mucho más exhaustivo ya que no se tratará de prever, por ejemplo, nuevos crecimientos en zonas de expansión, sino de regular detalladamente todas las características que garantizan que esa ciudad o ese barrio sigan conservando los valores culturales que lo hacen valioso para la colectividad.



1.3.3. Desarrollo urbano

EL PLAN CONCEBIDO COMO INSTRUMENTO DE MEJORA URBANA

La ordenación urbanística de un ámbito como el municipio de Bornos requerirá de diversas iniciativas que confluyan en el ensalzamiento de sus recursos, de sus valores urbanos y de su identidad, previendo actuaciones de mejora urbana que entre otras cosas lo hagan atractivo para los residentes y propicien un desarrollo económico diversificado beneficioso y estable en el tiempo, y para ello es necesario planificar las actuaciones que se entiendan necesarias (Planes) a fin de garantizar su sostenibilidad ambiental, social y económica, así como para mejorar las sinergias entre unos y otros aspectos.

Y deberá hacerse desde el entendimiento de que la planificación consiste en un trabajo colectivo que vaya mucho más allá de lo meramente técnico, dotándole el necesario protagonismo a la participación de los ciudadanos y las instituciones, a fin de asegurar la idoneidad social de las decisiones adoptadas. Ya que finalmente se tratará de formular Planes que estén al servicio de la sociedad y no al contrario, y cuya bondad deberá medirse en su capacidad real para mejorar la calidad de vida de las personas en todos los sentidos, en coherencia lógicamente con las características del ámbito y de su contexto urbano.

Como es sabido, desafortunadamente son numerosos los males que suelen aquejar al planeamiento urbanístico (inseguridad jurídica, lentitud en la gestión del planeamiento, bloqueo de iniciativas beneficiosas, opacidad en la toma de decisiones públicas, especulación...) de ahí la importancia de culminar un instrumento de ordenación y de gestión dotado de la mayor institucionalidad posible, transparente, preciso y ágil, y que regule e impulse todos los proyectos públicos y privados que necesite el casco histórico.

Por ello, va a ser necesario plantear metodologías, procesos y equipos de profesionales específicos que se ajusten a las necesidades demandadas y a los problemas detectados, en el entendido de que cada colectivo social, cada territorio y cada ciudad son distintos y precisan de análisis y propuestas diferentes. Porque finalmente los Planes deben constituir unos ambiciosos instrumentos de gestión que puedan ser llevados a cabo.

1.3.4. Aspectos turísticos y de centralidad

UN CONJUNTO HISTÓRICO PENSADO PARA LOS RESIDENTES EN COHERENCIA CON SU FUNCIÓN COMO ESPACIO URBANO REPRESENTATIVO DE LA CIUDAD

Nadie duda que Bornos es una ciudad repleta de valores: cuenta con un contexto urbano y territorial muy enriquecedor, que pivota en torno al paraje natural del embalse, la propia historia de la ciudad que se manifiesta en numerosos monumentos, lugares, leyendas o personajes.

Aunque el turismo no sea un gran motor económico de Bornos, necesita que los planes a formular coadyuven en que el turismo sea un motor que traiga prosperidad en el contexto de la construcción de una Bornos más habitable y con mayores cotas de calidad de vida.

Se considerará una buena práctica para la dinamización turística de Bornos el impulso de los recursos turísticos locales con respeto a los valores ambientales, sociales y culturales de los monumentos existentes, del patrimonio cultural etnológico, de la cultura agrícola de sus huertas y de los espacios naturales protegidos.

En tal sentido el planeamiento preverá:

- Identificación en colaboración con los STM de los recursos urbanos, culturales y paisajísticos susceptibles de conformar productos turísticos, impulsando políticas para que el patrimonio histórico sea un motor de un turismo cultural de calidad.
- Prever, completar y mejorar los servicios turísticos locales asociados a la recuperación de edificios históricos singulares.
- Fortalecimiento de los itinerarios de carácter periurbano, en la línea ya emprendida por el municipio, tales como adecuar vías paisajísticas e itinerarios recreativos y culturales.
- Mejora de la señalización turística mediante el establecimiento de criterios para homogeneizar y poner en valor los distintos tipos de señalización

La regulación de aquellas actividades económicas que en coherencia con dichos valores deban implantarse en el medio rural.

1.3.5. Comunicación, participación y nuevas tecnologías

LA FORMULACIÓN DEL PBOM DEBE SER UN PROCESO SINGULAR EN BORNOS

La formulación de los planes urbanísticos debiera vivirse como un momento singular en la vida de esa ciudad o de ese barrio, ya que únicamente puede darse cada dos o tres décadas, constituyendo una oportunidad colectiva para repensar la ciudad, corrigiendo cuestiones e identificando oportunidades. Pero también dicha formulación siempre constituye un trabajo complejísimo (tanto en su contenido como en su proceso de concertación administrativa y social) que para que finalmente pueda ser exitoso va a requerir de la confluencia de tres aspectos nada frecuentes:

- de una gran determinación política y técnica;
- del concurso de un elenco de especialistas diverso y experimentado;
- de un gran esfuerzo administrativo durante todo el proceso de formulación.

Dicha complejidad se multiplica cuando se trata de ordenar la zona central e histórica de una ciudad capital provincial, que si bien cuenta con la presencia de bienes patrimoniales de primer orden, sin embargo aún tiene grandes retos pendientes de afrontar. Si además tenemos en cuenta que cualquier plan finalmente requerirá de la suma coherente de muchas decisiones que a su vez deben ser supervisadas y avaladas por numerosos técnicos de numerosas administraciones... es común que el proceso se convierta en algo interminable. De ahí la importancia de que se de esa triple confluencia a la que se ha hecho referencia.

Otra de las grandes dificultades más frecuentes tiene que ver con el hecho de que este tipo de planes, ya sea por la dispersión de las leyes y normas que hay que aplicar; o ya sea debido al exceso de celo y rigor que con frecuencia acompaña a la toma de decisiones sobre la ciudad y el territorio, deben incorporar tantos estudios especializados que se han convertido en unos instrumentos tan densos que su simple elaboración (ni qué decir tiene de su concertación) siempre requiere de unos tremendos esfuerzos de todo tipo bastante difíciles de asumir.

El PBOM, por tanto, deberá adoptar todo tipo de medidas para garantizar que este nuevo proceso pueda ser beneficioso y exitoso. Y entre dichas medidas, se requerirá:

- Desarrollar una agenda muy exigente de reuniones, talleres y comisiones a través de los cuales vayan tomando forma sus propuestas, con el apoyo preferible de

todos los grupos políticos municipales que ojalá sepan entender que se va a tratar de un momento singular en la vida de Bornos.

- Que lo institucional sea prioritario ante las luchas partidistas o los intereses personales.
- La concertación técnica de las propuestas con las diferentes administraciones sectoriales (sobre todo las urbanísticas, las culturales y las ambientales).
- De una alta implicación, imprescindible, de los Servicios Técnicos Municipales;
- Y, cómo no, de un equipo redactor de los nuevos Planes, buen conocedor de la materia, con una notable experiencia en casos similares, y bastante voluntarioso.

Ya que el futuro PBOM va a constituir en realidad un proyecto urbano en el que tan importante sea dictar normas orientadas hacia la regulación urbanística en general, como proyectar medidas que mejoren progresivamente la calidad de vida de sus habitantes. Así pues, en el plan no solo debiera hablarse de parámetros urbanísticos, de gestión urbanística, o de infraestructuras, porque Bornos, como cualquier otra ciudad, debe abordar otras cuestiones tan específicas como la mejora de los barrios, aumentar las dotaciones de equipamientos y áreas verdes, incorporar políticas activas en materia de vivienda, regular adecuadamente los usos y actividades, regenerar las áreas degradadas, proteger y revitalizar su patrimonio cultural, incorporar las cuestiones relacionadas con la agenda urbana 2030, o mejorar sus aspectos ambientales y su paisaje urbano. Y todo ello, además, propiciando prosperidad para sus habitantes. Es decir, favorecer el desarrollo de Bornos como una “Ciudad Comprometida”.

LA NECESIDAD DE PROPICIAR UN URBANISMO PEDAGÓGICO

Como todo el mundo sabe, la planificación de las actuaciones en las ciudades en general constituye un instrumento esencial para garantizar su sostenibilidad y la mejora general de la calidad de vida de las personas en todos los sentidos. Pero de la misma manera también existe una convicción muy extendida de que la complejidad de los planes y la amalgama de decisiones que encierran, constituyen un fatídico caldo de cultivo en el que los abusos, los privilegios y los desmanes podrían campar a sus anchas... como lamentablemente ha ocurrido en numerosos lugares y en numerosas ocasiones.

Por eso nada mejor que hacer ver que su elaboración debe concebirse como una tarea colectiva: de la sociedad, de sus dirigentes y lógicamente de los especialistas. Porque sólo a través de la participación de los ciudadanos y de las instituciones se podrá garantizar la idoneidad de las soluciones técnicas que hayan sido propuestas. O lo que

viene a ser lo mismo: que los planes sean viables y que estén al servicio de la sociedad y no al contrario.

Cuando una ciudad acomete la elaboración de un plan urbanístico debería vivir ese periodo como algo singular, ya que será la ocasión de evaluar, debatir, proponer, reivindicar...e incluso soñar sobre el nuevo camino que deba trazarse para el futuro. Por eso es tan importante poder propiciar un “urbanismo pedagógico” que vaya desmenuzando todo el proceso de toma de decisiones, haciéndolo transparente, y que invite a participar.

<https://laciudadcomprometida.eu>

Juan Carlos García de los Reyes

Y para ello, nada mejor que propiciar una óptima participación ciudadana. En el ideario para el mejor “Desarrollo de Ciudades Comprometidas” ocupan un lugar estelar algunas reflexiones como:

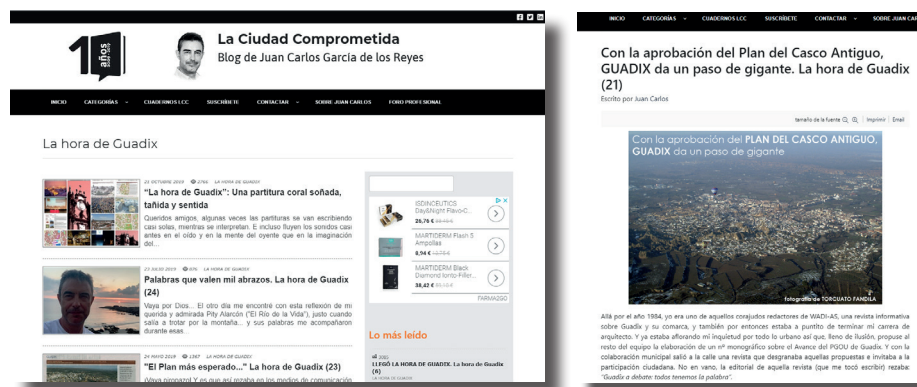
Confiamos en la participación de los ciudadanos y las instituciones en los procesos de planificación como forma de asegurar la idoneidad social de las decisiones adoptadas.

Entendemos que la planificación es una tarea colectiva: de la sociedad, de sus dirigentes y de los especialistas ambientales, territoriales y urbanos.

Que los Planes están al servicio de la sociedad y no al contrario y que la bondad de un Plan está en su capacidad para mejorar la calidad de vida de las personas en todos los sentidos.

<https://laciudadcomprometida.eu>

Juan Carlos García de los Reyes



1.3.6. Paisaje y patrimonio

LA IMPORTANCIA DE PROPICIAR AUTENTICIDAD HISTÓRICA Y CULTURAL EN LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS

Constituye un debate de permanente actualidad poder determinar cuáles deben ser las acciones necesarias, ya sean públicas o privadas, para que los sectores urbanos de las ciudades históricas y/o tradicionales puedan simultáneamente apostar por el mantenimiento de su singularidad, y conseguir su revitalización social, económica, ambiental y dotacional como espacios para vivir, y su consideración como espacios altamente representativos de las ciudades que deban prestar funciones comerciales, administrativas, turísticas, o dotacionales.

Generalmente se requerirá, en términos urbanísticos, del establecimiento de una estrategia que permita afianzar una óptima valoración social del patrimonio existente, y que también permita mantener y potenciar su singularidad cultural e histórica. Y dicha estrategia, el Plan, deberá estar basada en el impulso de una amplia gama de intervenciones sobre el patrimonio y el espacio urbano tendentes a:

- La restauración y puesta en valor del patrimonio cultural local en sentido amplio.
- La recuperación funcional de los inmuebles más singulares utilizándolos para cubrir déficits dotacionales.
- El fomento de la reactivación económica y social del área histórica.
- El establecimiento de una política de usos que no la desvirtúen como un espacio urbano esencialmente habitado.
- La identificación de aquellos espacios urbanos que deban ser reformados para lograr un diseño más acorde con la función y la dignidad que ahora se pretende.
- La racionalización de los problemas de tráfico, en orden a impedir sus efectos negativos en el tejido urbano, y la adopción de modelos de movilidad sostenible.
- La definición de programas de rehabilitación integral (de los inmuebles, de los espacios públicos, y para la mejora dotacional y de carácter social) de las áreas degradadas y vulnerables.
- La mejora de los servicios urbanísticos y las dotaciones de proximidad, fundamentalmente.

- Y la definición de una política de usos y actividades que sea acorde con todos los demás aspectos.

Dicha gama de intervenciones sobre el patrimonio y el espacio urbano deben ir orientadas nítidamente hacia la búsqueda de la autenticidad cultural de la ciudad histórica tradicional, lo que, dicho en otras palabras, significaría garantizar un buen estado de salud de sus características tradicionales a través de una regulación exhaustiva, aunque también flexible en lo que se pueda, de todos sus parámetros definitorios.

CADA UNO DE LOS BIENES CULTURALES EXISTENTES EN EL MUNICIPIO CONSTITUYE UN TESORO QUE SE DEBE MIMAR

¿Cómo proteger de manera precisa, rigurosa y también efectiva todos y cada uno de los elementos patrimoniales del conjunto histórico a través del PBOM? Pues bien, esa es precisamente la función y el alcance de los Catálogos de Planeamiento que generalmente se incluyen (como será en este caso) en este tipo de documentos. Sin duda alguna, una de las medidas más efectivas de cara a la protección del patrimonio cultural. En las ciudades tradicionales y/o históricas y su entorno, sea urbano o rural, es imprescindible arbitrar una gama diversa de determinaciones relativas a la conservación, protección o mejora de su patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural, etnológico, arqueológico y paisajístico, en consonancia con los valores históricos y formales de los espacios urbanos, edificios y demás elementos significativos que contengan.

Y entre dichas determinaciones merecen una especial mención por sus efectos reguladores los Catálogos de Protección del Patrimonio Cultural que, si bien suelen elaborarse conjuntamente con los instrumentos de planificación, sin embargo, constituyen documentos autónomos. Se trata de un instrumento que en muchas legislaciones, como es el caso de la española y la andaluza, está doblemente regulado ya que el Catálogo es considerado tanto por las leyes urbanísticas como por las de tipo cultural (dos visiones por tanto complementarias) para, en definitiva, abordar la misma cuestión: la necesidad de inventariar, identificar exhaustivamente, regular y proteger todo el elenco de bienes individuales con valores culturales en sentido amplio que puedan existir en un ámbito territorial concreto, en este caso el municipio.

El Catálogo propondrá para cada uno de los bienes a catalogar una doble clasificación. De una parte, asignando distintos niveles de protección; de otra, atendiendo a los valores genéricos del elemento a proteger: históricos, artísticos, etnológicos, arquitectónicos, espaciales, tipológicos o ambientales.

Y todo ello ha de concretarse en fichas individualizadas, en las que se precisen las condiciones particulares de ordenación de cada elemento: intervenciones permitidas, obras obligatorias, usos recomendados, ocupación de la parcela, altura máxima, u otras afecciones singulares que se consideren necesarias. Además, el Catálogo debe dotarse de una normativa de protección que regule cada uno de los aspectos relacionados con la conservación, protección o mejora de los elementos que se pretenden proteger.

La experiencia acumulada por GR-arquitectos sobre numerosos Conjuntos Históricos y Tradicionales de España e Iberoamérica le permite contar con una metodología de trabajo muy elaborada y precisa a la hora de abordar cada nueva actuación. Además, dicho catálogo será elaborado e integrado en una BASE DE DATOS que posteriormente le será facilitada al Ayuntamiento para su gestión. Se adjuntan a continuación algunos ejemplos de las FICHAS DE CATÁLOGO incluidas en sus trabajos.

IDENTIFICACIÓN DEL ELEMENTO

T67

NIVEL DE PROTECCIÓN:

CAUTELA ARQUEOLÓGICA:

AFECCIÓN POR ENTORNO DE BIC:

REFERENCIA CATASTRAL:

8383 701VG8288C0001XH, 8383 701VG8288C0002MJ,

8383 701VG8288C0003QK, 8383 701VG8288C0004WL,

8383 701VG8288C0005EB

DENOMINACIÓN:

USO ACTUAL:

ESTADO ACTUAL:

CALLE y Nº:

TITULARIDAD:

HERÁLDICAS EN FACHADA:

NIVEL 3 Valor Tipológico

ZONA 1

NO

Casa del S.XVI en C/San José

Residencial, Comercial

Buena

San José, 4

Privada

-

DESCRIPCIÓN

Tipología:

Unifamiliar con patio y comercio

Características de la edificación:

Casa-patio del s.XVI, muy transformada posteriormente, pero conserva en parte la organización original y elementos de interés. Se ordena en torno a un patio que en la actualidad funciona más como patio de luces que como elemento estructural de las distintas estancias. En planta baja conserva al menos cinco columnas, tres exentas, con fustes esbeltos y diferentes tipos de capiteles, lo que induce a pensar que son reaprovechamientos. La fachada se ordena mediante ejes verticales de huecos y presenta alero de madera con canchillos. El edificio presenta un estado de conservación aceptable, aunque con humedades ascendentes.

VALORACIÓN

Elementos a conservar:

Las intervenciones permitidas genéricamente serán las obras de conservación, restauración, rehabilitación y reestructuración parcial. Deberán atender a criterios de conservación, restauración y rehabilitación de todos los elementos arquitectónicos que definen la conformación arquitectónica global exterior: volumetría, fachada y cubiertas; y los elementos fundamentales de su conformación tipológica interior, espacios de acceso, patios, escaleras, crujeas con bóvedas, elementos de valor artístico estructural como columnas, zapatas, alfarjes, etc.

Elementos discordantes:

Se consideran elementos degradantes o discordantes el colore de las persianas y los tendidos eléctricos que aparecen en fachada.

INTERVENCIONES PERMITIDAS EN FUNCIÓN DEL NIVEL DE PROTECCIÓN

Los tipos de intervenciones permitidas son las de conservación, restauración, rehabilitación y reestructuración parcial, según las definiciones expresadas en la Normativa, con un sentido más flexible en aquellos casos en los que el estado de conservación del bien inmueble o el grado de transformación justifique actuaciones de mayor alcance.

INTERVENCIONES RECOMENDADAS

Mantenimiento y puesta en valor de los elementos tipológicos más característicos: patio, zaguán, escalera. Eliminación de las adendas y transformaciones degradantes que los afectan. Investigar la existencia de forjados de valor. Saneamiento de las zonas bajas de los muros para evitar humedades ascendentes (taladros, electrodomos). Mantenimiento de la rejería y carpintería de valor. Investigar relación con la parcela 12. Indagar sobre la existencia de elementos o instalaciones de interés etnológico que deban ser protegidos y puestos en valor.



ESTADO ACTUAL

INCORPORACIÓN DE CRITERIOS PAISAJÍSTICOS EN LA ORDENACIÓN URBANA Y DE SUS ENTORNOS PERIURBANOS

El paisaje local nos hablará de los vínculos históricos entre los moradores actuales y la memoria colectiva, del respeto (o no) a lo que ha sido esta ciudad y su entorno, de cómo interactúan los ciudadanos y visitantes con el territorio... Por lo que apreciaremos en seguida si sus gentes se han dotado de unos códigos comunes para construir su futuro, si valoran más la armonía o la autonomía, si cada cual campa a sus anchas, si los códigos de conducta colectiva son estables en el tiempo, si su crecimiento urbano ha sido repentino o pausado, incluso si se trata de una sociedad conservadora o llena de iniciativas... O lo que viene a ser lo mismo: Qué rango tiene lo colectivo en el ideario de esa sociedad y cuanto pesan en las día a día cosas tan sutiles como el colorido, las texturas, la cohesión, la continuidad, el equilibrio, la mesura, o el respeto a los otros.

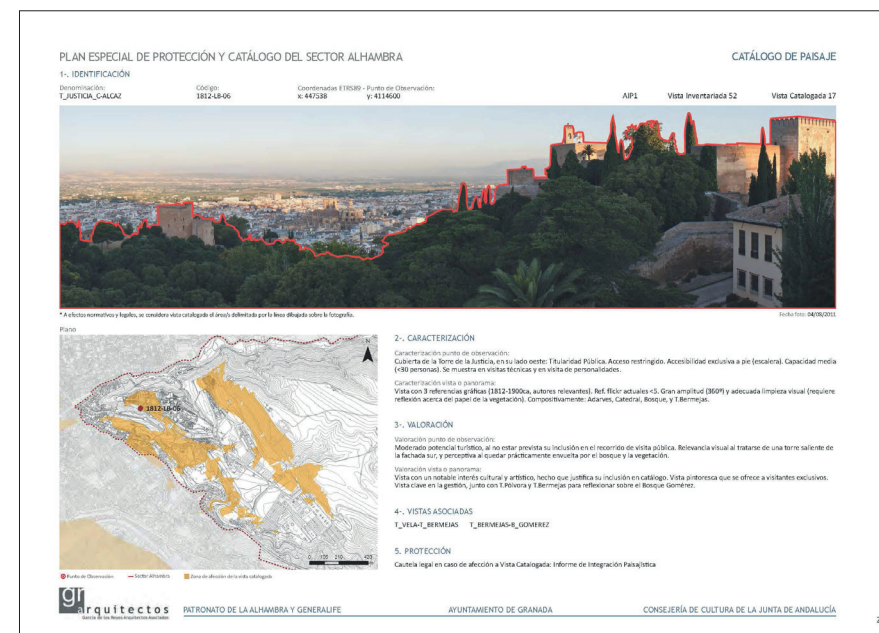
Pero el caso es que está cada vez más asentado que cuando nos referimos al paisaje lo hacemos en relación a la percepción de espacios naturales y rurales, o como mucho a la presencia visual de esos espacios desde la ciudad. Y muy pocas veces al paisaje urbano desde el interior de la ciudad, a la percepción general de la ciudad desde su entorno periurbano o desde las vías de comunicación, y, sin embargo, parece una cuestión esencial a tener en cuenta a la hora de ordenar y diseñar el urbanismo local.

Incluso en el documento más relevante al respecto: el Convenio Europeo del Paisaje (CEP), que fue ratificado por España en 2007 (BOE de 5/02/2008), contiene un extenso elenco de determinaciones explícitamente orientadas al tratamiento del paisaje como patrimonio común pero que la mayor parte de las veces sólo se interpretan en relación a los paisajes territoriales y mucho menos por no decir escasamente a los paisajes urbanos. Sin embargo, para el desarrollo comprometido de una ciudad, en su contexto territorial por supuesto, debe considerarse al paisaje en sus instrumentos de ordenación, estableciendo:

- “Objetivos de calidad paisajística y las medidas generales de ordenación dirigidas a la preservación de los valores paisajísticos”
- “La incorporación de criterios de calidad paisajística en la urbanización y la edificación”
- “El desarrollo de programas dirigidos a la mejora de la imagen y la escena urbana”
- “La identificación de los elementos paisajísticos presentes en el ámbito de ordenación”
- “La regulación de los usos y actividades con incidencia sobre los paisajes y los objetivos de calidad propuestos”

Por eso hoy debe considerarse prioritario incorporar al paisaje como un elemento básico para la ordenación debido a su carácter transversal e integrador de múltiples aspectos que incidan en la consolidación progresiva de un paisaje urbano o rural (según los casos) más armónico y coherente con los valores culturales que justificaron en su día la declaración de cada uno de los BIC existentes en el municipio, y de los elementos de valor patrimoniales que identifique el PBOM.

Se adjunta a continuación alguno de los ejemplos correspondientes a planes elaborados por GR-arquitectos.



1.3.7. Cohesión social

ABORDAR DE MANERA DECIDIDA LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA Y DE SUELO A TRAVÉS DEL PBOM

¿Cuáles son en realidad las necesidades urbanísticas más acuciantes del municipio? ¿Regulación de los nuevos desarrollos urbanos? Desde luego. ¿Medidas de revitalización urbana? Claro. ¿Mejora de los servicios públicos? En efecto. ¿Políticas de sostenibilidad

urbana y ambientales? Sin duda alguna. ¿Una adecuada gestión de los riesgos ambientales? Evidentemente. ¿También medidas que fomenten actividad económica? ¿Y mejorar el paisaje urbano y su armonía?

Todo eso, desde luego, pero con demasiada frecuencia las necesidades básicas de los ciudadanos no siempre están bien atendidas en la ciudad ya que se suele dar tanta prioridad en hacer viables diversas operaciones urbanísticas que se olvida con frecuencia que todo lo que se plantee desde la acción pública (y la planificación de una ciudad o de un barrio lo es sin duda) debe ir orientado a mejorar la calidad de vida en el entorno en el que la gente vive.

Así pues, no solo se deberían abordar las cuestiones más evidentes de la práctica urbanística normal (urbanizaciones, tipologías, alturas, edificabilidad, usos, protección, diseño...). Muy al contrario, ya que si no se afrontan otras cuestiones que afectan a la calidad de vida de las personas (buenos servicios; acceso a una vivienda digna; vivir en entornos saludables, accesibles y seguros; vivir en ciudades competitivas y activas...), estaremos dando únicamente soluciones parciales y por tanto inadecuadas e inoportunas. Por eso es tan importante propiciar la creación de entornos en los que sus habitantes puedan desarrollarse como personas. Es decir, que crear ciudad tiene mucho que ver con crear ciudadanía. Es decir: favorecer el desarrollo de Ciudades Comprometidas.

Por eso, desde la planificación se debe contribuir a que los ciudadanos tengan un acceso efectivo a una vivienda digna. Y no solo es que la gente pueda vivir en su barrio, es que este debe estar bien dotado de servicios e infraestructuras, con los equipamientos básicos cercanos, accesibles y en entornos saludables y (deseablemente) armónicos. Se trata de cuestiones que aparentemente serían más sencillas de resolver en las áreas centrales de la ciudad pero que, paradójicamente, en estos lugares están llenas de dificultades: insuficiente oferta de viviendas, existencia de bolsas de marginalidad, tipologías y sistemas constructivos obsoletos, normativas ambiguas, protección patrimonial. Para ello, suele ser útil arbitrar una batería de medidas diversas:

- A través de la calificación del suelo se garantiza una mezcla rica de usos y actividades complementarias al uso residencial, estableciendo medidas para garantizar la mayor calidad de vida para sus habitantes, en entornos armónicos, bien dotados, accesibles y con unas condiciones ambientales óptimas.

- Identificando aquellos vacíos urbanos que constituyen áreas de oportunidad para mejorar la articulación urbana, para suplir déficits dotacionales y para mejorar la oferta de viviendas.
- Con la posibilidad de proceder a la ordenación detallada de algún ámbito sometido a Actuación de Transformación Urbanística en Suelo Urbano a fin de anticipar en lo posible su gestión de modo que puedan ser ejecutadas a la mayor brevedad, sirviendo de referencia a otras actuaciones en suelo urbano.
- Con la posibilidad de propiciar la intervención pública en el mercado de suelo y de vivienda.
- Identificado los déficits existentes en materia de espacios libres, centros docentes y equipamientos de interés público y social, no solo a nivel global para el Conjunto Histórico de Bornos, sino también a nivel de núcleos secundarios o incluso de barrio, al objeto de que desde el PBOM se prevea cubrir tales déficits, aun cuando ello pudiese requerir reservas de suelo superiores a los estándares mínimos que prevé la legislación.
- Y, desde luego, aprendiendo de la experiencia ya acumulada con la realización de Planes Municipales de Vivienda y Suelo.

Se adjunta a modo de ejemplo ficha incluida en uno de los diversos planes elaborados por GR-Arquitectos.



EL PLAN CONSTITUYE LA HERRAMIENTA ADECUADA PARA PROPICIAR LA INCLUSIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN EL URBANISMO MUNICIPAL

En la “Guía del Urbanismo con perspectiva de género” del Instituto de la Mujer se considera al urbanismo como “una herramienta más para contribuir al cambio social y donde utilizar el papel regulador que tienen las distintas administraciones públicas. a través del planeamiento urbanístico y la planificación territorial, para luchar contra la discriminación y la desigualdad que todavía pervive entre hombres y mujeres”. ¿Pero cómo hacerlo?:

- Teniendo en cuenta a las mujeres. Conociendo la distinta forma de habitar y de utilizar la ciudad en función del género.
- Contando con las mujeres. Asegurando la presencia de mujeres en todos los ámbitos sociales y políticos y favoreciendo que su voz sea escuchada y tenida en cuenta
- Valorando y dando espacio a las actividades que tradicionalmente han realizado las mujeres. Entendiendo y dando valor a las tareas vinculadas con el mantenimiento del hogar y al cuidado de personas dependientes y favoreciendo que se compartan.
- Incorporando como un asunto público las nuevas necesidades de las mujeres. La conciliación deja de ser un asunto privado de cada familia o mujer y se convierte en un asunto público el hecho de que las mujeres trabajen fuera del hogar
- Y considerando también a la diversidad de personas y de colectivos con necesidades específicas para los espacios urbanos: Infancia, juventud, género, personas mayores, discapacitados...

Así, surgen nuevos enfoques para el diseño urbano al considerar el espacio como una “herramienta de igualdad... que puede contribuir a acrecentar la desigualdad, levantando barreras, o puede favorecer la integración social”. Aunque la herramienta más importante consiste en escuchar más y mejor a las mujeres, como lo demuestra esta selección de algunas opiniones vertidas en diferentes foros de género y ciudad:

- Simplemente aplicando una nueva “óptica”, se descubre una nueva ciudad. La ciudad vista desde la mujer aparece como un escenario muy distinto al que la visión dominante plantea. Poniendo un pequeño ejemplo, los problemas de tráfico dejan de ser vistos desde “dentro”. Desde el coche, y aparecen los problemas que este medio de transporte genera a los de “fuera”.

- La movilidad de las mujeres se caracteriza por el predominio de la movilidad peatonal y los transportes públicos. El menor acceso al automóvil privado, unido a la degradación de las condiciones peatonales y la dependencia de unos servicios públicos orientados a otro tipo de movilidad, hace que la mujer tenga más dificultades de acceso a los bienes de la ciudad.
- La tendencia al alejamiento de equipamientos y servicios. Este hecho, relacionado con las condiciones de menor acceso a los modos motorizados, hace que las mujeres tengan más difícil el acceso a nuevos servicios e incluso pierda autonomía al depender de terceros para poder llegar a los mismos.
- La voz de las mujeres no se oye en los ámbitos de decisión y planificación urbanística. Las asociaciones de vecinos y otros órganos de participación ciudadana están en su mayoría liderados por hombres que mantienen un orden de que se encuentran las mujeres. Es necesario un compromiso claro para que la paridad entre en los procesos participativos y, aún más importante, para que las personas en situación de vida más compleja sean incluidas entre los agentes que tomen parte.
- Es necesario “dar valor” a la forma de vivir la mujer el entorno urbano, a su forma de desplazarse, de utilizar la ciudad y de vincularse con sus espacios. Las mujeres deben reconocer su derecho a la ciudad, a unos espacios adecuados a sus necesidades, para poder luchar por ello.
- La participación femenina en los foros de planificación y gestión urbanística es una labor necesaria para construir unas ciudades más habitables para todos y todas. La vinculación de la mujer con otros grupos sociales que dependen de ella- niños; as, ancianos; as y personas con discapacidad- hace que su visión de la ciudad abarque a otros colectivos y por lo tanto, las soluciones planteadas benefician al conjunto social.

LA NECESIDAD DE PROPICIAR UN URBANISMO QUE FAVOREZCA LA SALUD DE LOS CIUDADANOS

En la actualidad en concepto de salud ha pasado de ser entendido como ausencia de enfermedad, para relacionarse el bienestar físico, mental y social. Hoy en día son muchos los estudios que evidencian que, en países con cobertura asistencial universal, más del 40% de carga de enfermedad es atribuible a dos grandes determinantes de salud como son los factores ambientales y los hábitos y estilos de vida. Está consensuado internacionalmente que las causas de la salud y el bienestar están fuera del ámbito del

sector de la salud y tienen una génesis económica y social. El estado de salud, tanto individual como colectivo, depende de distintos factores interrelacionados entre sí, unos más próximos al individuo, como pueden ser la edad, el sexo, o el estilo de vida, y otros menos afectados por las decisiones individuales, como son la educación, la vivienda, el empleo, el transporte o las condiciones ambientales de nuestro entorno. Nuestra salud está por tanto fuertemente influenciada por estos factores, siendo limitada, en muchos casos, la capacidad que tenemos para cambiarlos de manera individual.

Por tanto, las decisiones políticas que afectan a nuestra salud no son sólo las tomadas desde el ámbito sanitario, sino que la educación, vivienda, trabajo, economía, medio ambiente o planificación urbana, tienen un impacto muy importante en ella. Así pues, podemos afirmar que la planificación urbana en sí, es un factor determinante de la salud, así como las acciones que se llevan a cabo en su implantación, como por ejemplo aquellas que mejoran la accesibilidad a equipamientos y servicios. Ambas impactan en los hábitos y estilos de vida y en factores ambientales como la contaminación.

Así pues, se considera como una buena práctica para la planificación urbana que el PBOM considere una serie de objetivos y estrategias con el fin de anticiparnos a los posibles efectos en la salud, minimizando los riesgos y potenciando los efectos positivos:

- Mejora de la calidad ambiental (agua, aire, residuos, movilidad, contaminación acústica, contaminación atmosférica, revegetación de espacios verdes, etc...).
- Minimización de la exposición de la población a fuentes contaminantes.
- Asegurar el acceso equitativo a espacios libres y equipamientos públicos y sociales.
- Especial atención a la integración de colectivos vulnerables

CRITERIOS PARA EL IMPACTO POSITIVO EN LA SALUD DE LAS PROPUESTAS

Para la formulación de planes previstos se considerará y evaluará la incidencia de sus propuestas y su posible impacto en la salud de las propuestas urbanísticas del plan, considerada como un proceso analítico que permita predecir y valorar los potenciales impactos en la salud, directos o indirectos, de una actuación, la población que puede verse afectada por dichos impactos y la forma en que se distribuyen entre las mismas. Para su evaluación se deben considerar los siguientes objetivos:

- Identificar y contribuir a potenciar los impactos positivos sobre la salud, el bienestar y la calidad de vida de las comunidades afectadas.

- Identificar los impactos negativos y señalar medidas de protección adecuadas para evitarlos o reducirlos a límites aceptables, o, a falta de otras alternativas, establecer medidas de compensación para las comunidades afectadas.
- Identificar las inequidades en salud existentes y aprovechar las oportunidades que la actuación pueda ofrecer para disminuirlas.

Y de cara a la metodología a desarrollar se considera una buena práctica lo siguiente:

- La descripción de la actuación: Para ello, deberemos describir: A) Los problemas o riesgos existentes en la zona. B) Los recursos y oportunidades detectados. C) Las limitaciones prácticas introducidas por condicionantes físicos, económicos o sociales. D) Las limitaciones impuestas por razones sectoriales o planificación de carácter más básico.
- Caracterización de la población y del entorno de la actuación: el objetivo será caracterizar la población que puede verse afectada por una actuación a partir las características sociales, económicas, ambientales, demográficas y de salud de la población, ya que determinan la vulnerabilidad de una población a los efectos del planeamiento. Todo ello a partir de datos objetivos como subjetivos (la visión que la propia población tiene al respecto).
- Identificación de los determinantes urbanos para la salud: El objetivo es realizar una sencilla valoración de la relevancia de estos impactos como paso previo al análisis de su influencia en la salud de la población. Para ello, deben considerarse algunas de sus principales características como su magnitud, extensión de los efectos, probabilidad de su ocurrencia, la acumulación, duración y uniformidad de los mismos, la fragilidad o sensibilidad del medio y la capacidad de controlar o de limitar los efectos previstos.
- Relevancia de los impactos: El objetivo será realizar un análisis crítico a fin de caracterizar y jerarquizar la distribución de los posibles impactos del proyecto sobre la salud de la población. En muchos casos los impactos significativos que se pueden derivar de las determinaciones de un planeamiento urbanístico estarán vinculados a aspectos ambientales, para los que se recomienda la adopción de la metodología de Evaluación de riesgos, al tratarse de una sistemática aceptada a nivel internacional.

1.3.8. Movilidad urbana

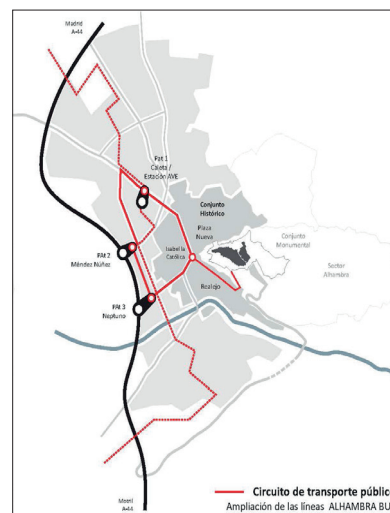
MOVILIDAD URBANA: MÁS QUE UNA CUESTIÓN TÉCNICA, UNA CUESTIÓN SOCIAL

Los municipios más avanzados en esta materia cuentan con una mejora urbana evidente en términos de recuperación de espacio para los peatones, mejora de la calidad ambiental urbana y, en definitiva, de mejora de la calidad de vida de la población.

Ya nadie duda que para los desplazamientos cortos como para los movimientos en el interior de las ciudades “el automóvil es el modo de transporte más insostenible (en términos de consumo energético, ocupación de suelo, contaminación ambiental y producción de externalidades negativas)” por lo que la búsqueda y el fomento de medios alternativos a su uso es lo que caracteriza a las denominadas políticas de movilidad urbana sostenible.

El planeamiento debe considerar la movilidad urbana como un ingrediente más, de vital importancia, para la mejora urbana en términos de recuperación de espacio para los peatones, mejora de la calidad ambiental de la ciudad y, en definitiva, la mejora de la calidad de vida de la población.

En dicho sentido, a través del PBOM se propondrán soluciones encaminadas a proporcionar alternativas de desplazamiento al vehículo privado, y convencer a los ciudadanos de que pueden y deben ser usadas.



1.3.9. Residuos y materiales, energía, agua y otras infraestructuras

ADECUACIÓN Y OPTIMIZACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS

Las infraestructuras urbanas sirven de soporte para el desarrollo y organización de las ciudades, disponiendo en su entorno de los medios necesarios para tal fin.

Corresponderá por tanto al PBOM analizar la funcionalidad de las infraestructuras y de sus niveles de servicio con el objeto de valorar su suficiencia y proponer en caso necesario mejoras o modificaciones de las redes. En dicho sentido se analizarán, entre otras, las siguientes:

- El viario y los medios de transporte empleados y la movilidad, como parte integrante de las infraestructuras urbanas, además de analizar y valorar tanto los itinerarios peatonales más usados como el posible uso del transporte público y privado para el tráfico rodado.
- Y las infraestructuras del ciclo del agua, recogida de residuos sólidos, suministros de energía en sus diferentes facetas, y de telecomunicaciones, considerados dichos sistemas de infraestructuras como pertenecientes a redes más amplias que sustentan a la ciudad y a su entorno.

ZONIFICACIÓN ACÚSTICA Y RUIDO

1. Legislación en vigor referente al ruido

El objetivo principal de este marco regulador es la prevención, vigilancia y reducción de la contaminación acústica como mecanismo para reducir los problemas de salud, en los bienes o el medio ambiente y para proteger el derecho a la intimidad de las personas y el disfrute de un entorno adecuado. En definitiva, mejorar la calidad del ambiente sonoro. Para ello se tendrá en cuenta la legislación vigente en materia de ruido.

2. Metodología de trabajo para la realización de la zonificación y estudio acústico

El proceso de Zonificación Acústica constituye hoy por hoy una importante herramienta de prevención contra la contaminación acústica. Ello se debe a que pone en evidencia aquellas situaciones contempladas en el modelo de ordenación territorial propuesto en que existirán con mayor probabilidad conflictos que conlleven el incumplimiento de la normativa de aplicación. De hecho, su concepción puede ser entendida dentro del marco de la gestión y más concretamente, de la gestión y evaluación de la contaminación acústica.

Así pues, en el PBOM de Bornos se llevará a cabo una ZONIFICACIÓN ACÚSTICA, consistente en la DETERMINACIÓN DE LAS ÁREAS DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA Y DE LAS SERVIDUMBRES ACÚSTICAS. A partir del documento urbanístico, se identificarán los nuevos suelos urbanos propuestos y se determinará el tipo de ASAs que corresponde a cada uno, para entonces asignarle los OCAs fijados en la normativa vigente. En paralelo se recogerá las zonas de afección de las servidumbres acústicas de las distintas infraestructuras (viarias y ferroviarias) que afectan al territorio municipal. Del análisis de ambas cartografías se extraerá la Propuesta de Zonificación Acústica del PBOM.

3. Zonificación acústica:

- Análisis de la propuesta del Instrumento de planeamiento urbanístico y demás información de partida.
- Elaboración de las cartografías de la Zonificación Acústica.
 - Delimitación cartográfica de los suelos urbanos y de los usos globales previstos.
 - Delimitación de Servidumbres Acústicas.
 - Asignación de los OCAs a las ASAs previstas.
 - Zonificación Acústica General.
 - Zonificación Acústica Pormenorizada.

Una vez quede realizada la zonificación, se revisará por parte de la administración municipal y autonómica, y se evaluará si existen zonas de conflicto o sectores del territorio donde no se cumplan los objetivos de calidad acústica, en cuyo caso se procederá a la redacción del estudio de impacto acústico.

En dicho estudio de impacto acústico se llevará a cabo:

- Una ESTIMACIÓN DE LOS NIVELES SONOROS PREOPERACIONALES Y POSTOPERACIONALES, mediante la aplicación de modelos de simulación basados en normativas internacionales de aplicación en países de la Unión Europea, considerando los efectos indirectos asociados a los usos previstos en los nuevos desarrollos.
- Una EVALUACIÓN DEL IMPACTO ACÚSTICO PREVISIBLE. Mediante la comparación de los niveles acústicos preoperacionales y postoperacionales con la Zonificación

Acústica y la identificación de sectores del territorio donde se superan los Objetivos de Calidad Acústica.

- Una DEFINICIÓN DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS A IMPLANTAR Y A RECOGER EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN. Estas medidas se diseñarán en caso de que los niveles acústicos en estado postoperacional superen los valores límites establecidos en la normativa vigente para las distintas ASAs.

Por último se redactará la JUSTIFICACIÓN de las decisiones urbanísticas adoptadas en coherencia con la zonificación acústica, los mapas de ruido y los planes de acción aprobados.

AFECCIÓN DE LOS CAUCES EN EL PLANEAMIENTO DE BORNOS

Le corresponderá al PBOM abordar los riesgos de inundación dentro de sus determinaciones estableciendo criterios y medidas en coherencia con el organismo de cuenca y con las administraciones sectoriales competentes en la materia. Para ello se entrará en cuenta para la Legislación en materia de aguas vigente.

4. Afección de los cauces en el planeamiento de Bornos, EHH:

El artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001 establece que los Organismos de Cuenca emitirán informe previo a los actos y ordenanzas que aprueben las entidades locales siempre que afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico o en sus zonas de servidumbre y de policía.

Los planes deberán, en relación a los cauces presentes en el municipio, adoptar las siguientes consideraciones:

- Clasificación del suelo: deberá recoger debidamente los cauces deslindados, y clasificar adecuadamente el Dominio Público Hidráulico, la zona de servidumbre como suelo rústico, así como deberá recoger la delimitación de la zona de flujo preferente y la zona de policía, para su protección y regulación de usos. Mediante esta clasificación se reconoce y protegen la cualidad de los cauces.
- Para los cauces no deslindados, y siempre que el organismo de cuenca lo requiera, se realizaría un estudio Hidrológico e Hidráulico para su delimitación y deslinde. Por otra parte, el planeamiento deberá reconocer y delimitar las zonas que presentan potenciales riesgos de inundación, para ordenar los usos consecuentemente y mitigar el impacto de dichos riesgos sobre la población y

las actividades económicas, • Así el plan deberá recoger las zonas inundables que afectan a los principales núcleos del municipio, que están delimitadas y estudiadas por el organismo de cuenca.

Además, el plan deberá recoger las determinaciones del organismo de cuenca en relación a:

- Las Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI)
- Mapas de peligrosidad y riesgo
- Plan de Gestión del Riesgo de Inundación.

En caso de que el organismo de cuenca requiriera la elaboración de un estudio Hidrológico e Hidráulico, bien para la delimitación del Dominio Público, bien para la delimitación de las zonas inundables que afectasen a algún núcleo de población, el estudio se dividirá en dos bloques principales que constituyen, a su vez, las distintas fases necesarias para obtener los cálculos hidráulicos y la afección del sector estudiado por la generación de los caudales de avenida:

- Una primera parte que consiste en la delimitación y estudio físico y geomorfológico de las cuencas de drenaje, así como el Estudio hidrológico, que comprende el estudio de la cuenca vertiente. Los objetivos del mismo son la obtención de los caudales de crecida para los diferentes períodos de retorno (10, 100 y 500 años) y estos caudales serán los tomados para el estudio hidráulico. Para este estudio se utilizará como base cartográfica aquella que se considere necesaria, según el grado de detalle y el fin del estudio, en cualquier caso se utilizará el Mapa de localización del ámbito de estudio a escala 1:10.000, el Modelo Digital del Terreno(MDT) cada 5 m obtenido del IGN, la Ortofotografía del PNOA.
- Una segunda parte que consiste en el estudio hidráulico, cuyo objetivo principal es la delimitación de la zona de inundación, así como de los calados y velocidades del agua. Para la realización de este estudio se podrán utilizar diversos software, en función de los requerimientos del mismo. Los programas más potentes hoy en día para la realización de Estudios de Inundabilidad son: HEC-RAS 5.1.(Flujo Bidimensional), HEC-RAS 4.1(Flujo Unidimensional) y HEC-HMS(Cálculos Hidrológicos) e Iber (Flujo Bidimensional).

1.3.10. Biodiversidad y desarrollo sostenible

PROPICIAR UN DESARROLLO SOSTENIBLE DEBE SER EL PARADIGMA PARA EL BORNOS DEL SIGLO XXI

El desarrollo sostenible es hoy el nuevo referente o paradigma que debe centrar los esfuerzos de la sociedad del siglo XXI. Debe concebirse como un proceso de cambio y transición capaz de generar las transformaciones estructurales necesarias para adaptar nuestro sistema económico y social a los límites que impone la naturaleza y la calidad de vida de las personas.

La sostenibilidad integra aspectos humanos, ambientales, tecnológicos, económicos, sociales, políticos o culturales que deben ponderarse a la hora de proporcionar al municipio un marco normativo que se adecue a las nuevas formas de gestión y planificación, tanto pública como privada. En este contexto, el planeamiento urbanístico se alza como una potente herramienta para llevar a cabo esas transformaciones, dar respuesta a las tres dimensiones del concepto de desarrollo sostenible –ambiental, social y económica– superando las originarias ideas sectoriales para la protección de un medio ambiente limpio, hoy insuficientes. Así, se considerará como uno de los pilares básicos del nuevo plan general la consecución de esta sostenibilidad, y la protección y mejora de la calidad ambiental, desde un punto de vista integral.

A continuación, se enumeran brevemente algunas de los principales objetivos que se plantean desde el punto de vista ambiental, para el PBOM de Bornos:

- Protección y preservación de espacios naturales protegidos, así como de las zonas de mayor valor ecológico o fragilidad.
- Implantación de medidas en relación a la adaptación y mitigación del impacto del cambio climático, priorizando medidas que conlleven un menor consumo o ahorro de energía y el impulso de las energías renovables.
- Preservación de la calidad del cielo nocturno y protección frente a la contaminación lumínica, implantando medidas para la protección de las zonas oscuras en el suelo rústico y tomando medidas específicas para minimizar el impacto del alumbrado urbano y vial.
- Cumplimiento de los objetivos de calidad acústica para cada área, de acuerdo al Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

- Establecimiento de unos principios básicos de utilización de forma racional, ordenada y equilibrada el territorio y los recursos naturales (Estrategia Europea 2020)
- Implantación de medidas que conlleven un menor consumo de agua y de recursos geológicos y biológicos.
- Contribución al mantenimiento de un estado de conservación favorable de los ecosistemas, y en particular, de los hábitats y especies que son objeto de conservación.
- Mantenimiento de la conectividad del territorio, preservando la funcionalidad de los ecosistemas y evitando su fragmentación;
- Preservar aquellos valores geomorfológicos y culturales, identificadores y característicos del medio.
- Evaluación de los riesgos naturales e inducidos, (riesgos por inundación, sísmicos, incendios, etc).

UN PLAN QUE ASUMA LAS ESTRATEGIAS ACTUALES DE SOSTENIBILIDAD URBANA

De acuerdo con las normativas ambiental vigentes, el PBOM deberá ser sometido a Evaluación Ambiental Estratégica. En tal sentido, se propone asumir Estrategias de Sostenibilidad Urbana como marco de las políticas encaminadas a la consecución del desarrollo sostenible.

Dichas estrategias tienen por objetivo principal la incorporación de criterios y medidas de sostenibilidad en las políticas con mayor implicación en los procesos de desarrollo urbano. La ordenación territorial, la urbanística, la planificación y gestión de la movilidad, el uso que nuestras ciudades hacen de los recursos naturales y energéticos, constituyen elementos claves en la construcción de la ciudad sostenible y por ello se considerarán líneas estratégicas sobre las siguientes materias: Movilidad y Accesibilidad; Desarrollo Urbano; Edificación; Ciudad y Territorio; Metabolismo Urbano; La Biodiversidad y los Espacios Libres en los Sistemas Urbanos; La Gestión Urbana.

Así pues, se considerarán objetivos para la sostenibilidad urbana del PBOM de Bornos los siguientes:

- Promover el modelo de ciudad compacta, diversa, eficiente y cohesionada socialmente

- Uso razonable y sostenible de recursos
- Mejorar la calidad urbana y la calidad de vida de la ciudadanía
- Cumplimiento de los objetivos de emisión fijados en los diferentes protocolos y acuerdos internacionales
- Impulsar la innovación tecnológica y especialmente en procedimientos de gestión, planificación y organización de instituciones
- Ofrecer criterios de sostenibilidad a las políticas sectoriales para incorporarlos a través de instrumentos normativos, de desarrollo o estratégicos
- Impulsar una nueva cultura de la movilidad y accesibilidad
- Fomentar las acciones transversales de coordinación entre todos los departamentos y administraciones.
- Preservación de espacios naturales protegidos, así como de las zonas de mayor valor ecológico o fragilidad.
- Implantación de medidas en relación a la mitigación del impacto del cambio climático, priorizando medidas que conlleven un menor consumo o ahorro de energía y el impulso de las energías renovables.
- Preservación de la calidad del cielo nocturno y protección frente a la contaminación lumínica, protección de las zonas oscuras en el suelo Rústico y minimizando el impacto del alumbrado.
- Cumplimiento de los objetivos de calidad acústica para cada área, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Establecimiento de unos principios básicos de utilización de forma racional, ordenada y equilibrada el territorio y los recursos naturales (Estrategia Europea 2020)
- Implantación de medidas que conlleven un menor consumo de agua y de recursos geológicos y biológicos.
- Contribución al mantenimiento de un estado de conservación favorable de los ecosistemas, y en particular, de los hábitats y especies que son objeto de conservación.

- Mantenimiento de la conectividad del territorio, preservando la funcionalidad de los ecosistemas y evitando su fragmentación;
- Preservar los valores geomorfológicos y culturales, identificadores del medio;
- Evaluación de los riesgos naturales e inducidos (riesgos por inundación, sísmicos, incendios, etc).

1.3.11. Apuesta por la excelencia en la protección patrimonial

Es recomendable aprovechar la ardua y compleja tramitación administrativa del PBOM para incorporar otros contenidos a dicho documento y aprobarlos simultáneamente. Se trataría de contenidos nada frecuentes y por tanto innovadores que sin duda redundarían en una más ágil gestión posterior del plan y en una mayor calidad y rigor de sus propuestas.

LA CARTA DE COLOR DEL CONJUNTO HISTÓRICO

Uno de dichos contenidos tiene que ver con el color, las texturas, y los acabados en los edificios, particularmente el de las fachadas exteriores. En el mismo sentido debe considerarse la exhaustiva definición del conjunto de los elementos compositivos de los edificios. De ahí que se considere importante proceder a la regulación, para mejor conservación y recuperación, de los acabados arquitectónicos y de sus cualidades cromáticas y materiales, siendo la elaboración de una Carta de Color la herramienta apropiada para dichas regulaciones.

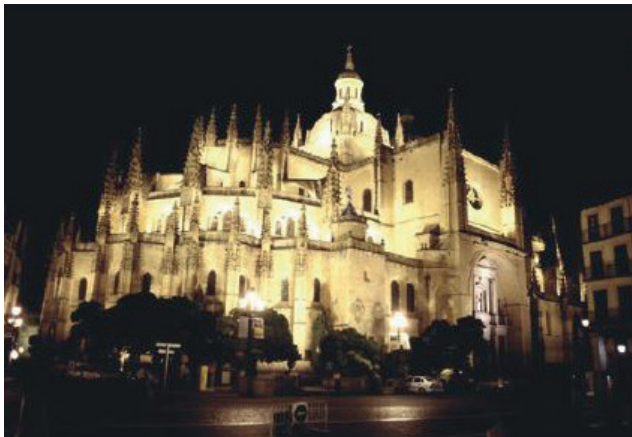


EL PLAN DIRECTOR DEL PAISAJE NOCTURNO DE BORNOS

Es un instrumento técnico/normativo que permite concretar los planteamientos del Urbanismo de la Luz en un territorio, en una ciudad, o incluso en un sector urbano específico. Se trata por tanto de trabajo de planificación sectorial que deberá estar incardinado con los demás instrumentos de planificación existentes en el municipio. La elección de la figura del Plan Director va a permitir, por tanto, adoptar las características y el alcance que, para dicho tipo de instrumentos de planeamiento, establecen las leyes urbanísticas mediante su incorporación a la propia normativa de ordenación y protección del Conjunto Histórico.

- ¿Para qué sirve la regulación del Paisaje Nocturno? establece las necesidades, las recomendaciones y los criterios de diseño de las instalaciones de iluminación exterior, públicas y privadas, que constituyen el panorama nocturno de la ciudad. El Plan proporciona una visión que se realizará dentro de una estrategia variable, a corto, medio y largo plazo.
- ¿Cuál deba ser el perfil del equipo redactor para su redacción? Se trataría de un contenido bastante novedoso e innovador en España por cuanto existen pocos antecedentes. No obstante, dado que su redacción se basa en criterios holísticos, se necesitarían al menos competencias profesionales en urbanismo, diseño de iluminación exterior, ingeniería y medio ambiente. Al respecto cabe indicar que nuestro equipo ha realizado un trabajo de investigación, cuya publicación es inminente, sobre El Urbanismo de la Luz en el que se analizan y recopilan las directrices y los criterios metodológicos más recientes, nacionales e internacionales, en materia de planificación del paisaje nocturno y la iluminación urbana.
- ¿Cuáles serían las Líneas Generales del Plan Director del Paisaje Nocturno?: Podrían resumirse en:
 - La definición y la evaluación visual cualitativa de las capas de iluminación que conforman el panorama nocturno incluido en el ámbito de estudio y que estarán sujetas a reglamentación. En especial, se fomentará el orden visual entre: infraestructura pública, iluminación arquitectónica e infraestructura de medios visuales (letreros luminosos, iluminación comercial y señalización).
 - Una visión y los criterios generales de diseño que permiten la planificación y la coordinación de todas las capas de iluminación que conforman el panorama nocturno.

- La consecución de una iluminación más “emocional”, dirigida a la creación de una atmósfera coherente (es decir, ordenada) agradable y equilibrada, atractiva, inclusiva, respetuosa con el medioambiente y que redunde en una mayor calidad percibida del espacio urbano, de su entorno rural y específicamente de sus principales elementos conformadores, ya sean arquitectónicos o naturales.
- El establecimiento de una estrategia para la integración de la iluminación en el concepto de Smart City.



LA CARTA DE MOBILIARIO DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE BORNOS

Se considera mobiliario urbano a toda la serie de elementos que forman parte del paisaje de la ciudad, habiendo sido añadidos tanto en plano de superficie como en el subsuelo o en la parte aérea de dicho espacio. Son elementos con una gran variedad de propósitos, pero con un objetivo común el ser útil al ciudadano. Por tanto afectan al orden y confort de los habitantes en las ciudades.

Los tipos que existen en el Conjunto Histórico de Bornos son fruto de las diversas intervenciones que han tenido lugar a lo largo de los años. Si bien éstas han ido “amueblando” sectores de la ciudad, como tramos de calles, plazas, etc., el efecto obtenido, debido a los reducidos ámbitos de estas intervenciones puntuales, es la percepción de falta de homogeneización general en lo que a mobiliario se refiere. Esto se traduce en muchos casos en un caos, puesto que la ciudad se convierte en contenedor. Es por ello que se hace necesario un documento de normalización que estandarice los elementos favoreciendo la apreciación urbana de conjunto ordenado.

Para resolver este tipo de problemática y solucionar cuestiones de coordinación o criterios, surge la figura de la Carta de Mobiliario Urbano con el propósito de estudiar la ciudad globalmente y marcar las pautas del diseño del mobiliario que se ubica en ella. No se entiende la existencia del mobiliario urbano, sin el marco de la ciudad, por tanto debemos entender la evolución de la ciudad, para observar como las características esenciales del mobiliario se han ido adaptando a los patrones evolutivos de los núcleos urbanos. Por tanto es factible interpretar la ciudad como elemento modificador en el desarrollo del mobiliario.

El mobiliario urbano debe unir los conceptos de funcionalidad, racionalidad, emotividad e integración, orbitando todos ellos alrededor del diseño. Se realizará, por tanto, un estudio de los tipos de mobiliario urbano más comúnmente utilizados en el ámbito, distinguiendo aquellos que mejor se adaptan a los valores patrimoniales que posee Bornos.

Sus objetivos serán, por tanto:

- Dentro de un estudio sistemático, se deben tener en cuenta no sólo las características funcionales y decorativas, sino que se debe prestar especial importancia al emplazamiento e instalación dentro del entramado urbano, resaltando especialmente aquellos casos en los que el factor histórico dota de un valor añadido el escenario de la ciudad.

- La Carta de Mobiliario Urbano no nace con la única pretensión de establecer un patronaje, desde el punto de visto formal o tecnológico, sino que se entiende que es necesario establecer una matriz, desde la cual se pueda establecer una metodología para su interpretación en el ámbito urbano, estableciendo criterios con los que conseguir una idoneidad en cuanto a diseño y colocación, siempre con la identidad del lugar como elemento primario a la hora de toma de decisiones.
- Debido a su naturaleza y a la disposición que ocupa dentro de la trama urbana, el mobiliario urbano debe aunar muchas veces condiciones ornamentales con condiciones equipamentales, por tanto responde a la ambigüedad que la propia ciudad presenta en cuanto a la naturaleza de los espacios públicos.
- Las relaciones que establece este mobiliario con la ciudad, con el conjunto urbano y con los usuarios, deben ser clave a la hora de establecer los criterios básicos para la formalización de la Carta.
- Por tanto en esta Carta de Mobiliario Urbano y a fin de normalizar el uso de los elementos de mobiliario urbano en el ámbito del Conjunto Histórico de Bornos, se establecerán una serie de criterios relativos a su diseño, materiales, dimensiones, ubicación, etc. sin delimitar sin embargo su uso a una marca o modelo determinado.

Respecto a la metodología y la toma de datos, el proceso de desarrollo de los trabajos se debe llevar a cabo mediante una sistematización similar a la de la carta de pavimentos compuesto por toma de datos, análisis y formulación de conclusiones, organizados en estos tres puntos correspondientes:

- FASE DE TOMA DE DATOS
- FASE DE ANÁLISIS
- CARTA DE MOBILIARIO URBANO

En la Toma de Datos se establecerán parámetros que se consideran definitorios en cuanto a sus cualidades estéticas y tecnológicas, al mismo tiempo estructurando la distribución y organización de dichos elementos en el espacio urbano.

En la Fase de Análisis, además de su caracterización, dependiendo de la función que desempeñan, se organizarán en grupos de objetos. Los elementos urbanos a regular en principio, están clasificados en 5 bloques según su función:

- Alumbrado público

- Señalización
- Límites
- Mobiliario urbano
- Elementos de jardinería

En la fase de formulación de la Carta de Mobiliario Urbano, se debe tratar de unificar criterios, para que objetos con unas características similares, puedan formar parte de la imagen urbana de la ciudad de Bornos, indiferentemente del emplazamiento.

A su vez deben definirse todos los criterios necesarios para la toma de decisiones, tales como diseño formal, funcionalidad, resistencia, uso, ergonomía o colocación. Mostrando especial atención a los criterios de conservación del Patrimonio y del Conjunto Histórico de Bornos. La Carta de Mobiliario Urbano incluirá también los criterios necesarios para la adaptación paulatina del mobiliario existente a las determinaciones que en ella se establezcan.

1.4. METODOLOGÍA EN EL MARCO ESTRATÉGICO DE LAS AGENDAS URBANAS

1.4.1. Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de las Naciones Unidas

Como ya se desarrolló en el marco jurídico general de ordenación del territorio y urbanismo: en 2015, la ONU aprobó la Agenda 2030 sobre el Desarrollo Sostenible, que incluye 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS). Cada uno de ellos incluye metas específicas a alcanzar en 15 años.

La ONU define el desarrollo sostenible el desarrollo capaz de satisfacer las necesidades del presente sin comprometer la capacidad de las futuras generaciones para satisfacer sus propias necesidades. Para alcanzar el desarrollo sostenible, es fundamental armonizar tres elementos básicos interrelacionados: el crecimiento económico, la inclusión social y la protección del medio ambiente.



Si bien los ODS no son jurídicamente vinculante, los países signatarios de la Agenda 2030 se comprometen a adoptarlos como propios y a integrarlos en sus marcos nacionales para su efectiva consecución. Así, los ODS actúan como una brújula a la hora de armonizar los planes nacionales con los compromisos mundiales de los países. Las agendas urbanas incorporan, por tanto, los ODS como objetivos propios, adaptados a la casuística particular de los entornos urbanos y a la idiosincrasia propia del lugar que se trate.

1.4.2. Agenda Urbana Española 2019

La Agenda Urbana Española, tomada en consideración por el Consejo de Ministros el 22 de febrero de 2019, es la hoja de ruta que marca la estrategia y las acciones a llevar a cabo hasta 2030, para hacer de los pueblos y ciudades de España ámbitos de convivencia amables, acogedores, saludables y concienciados.

La Agenda se estructura en torno a diez temas, que se corresponden con diez objetivos estratégicos. Estos temas y objetivos estratégicos son los siguientes:



Los objetivos estratégicos se despliegan en un total de 30 objetivos específicos, que descansan sobre aspectos más concretos y que contribuyen a la consecución de los diez objetivos principales. Estos se acompañan, por último, de líneas de actuación, que aportan alternativas para la implementación de los objetivos estratégicos y específicos.

A efectos de la elaboración del marco estratégico del presente Plan Básico de Ordenación Municipal, se asimilarán aquellos objetivos estratégicos y objetivos específicos de la Agenda Española que tengan encaje en el modelo de ciudad propuesto para Bornos, y que se complementen con otros documentos estratégicos para el desarrollo urbano sostenible.

Por último, en la Agenda Urbana Española 2019 resulta destacable la inclusión de una serie de datos descriptivos relacionados, evaluables mediante un sistema de indicadores asociados, que permiten el diagnóstico de la situación de partida de un municipio dado, el establecimiento de prioridades y líneas de actuación concretas y la lectura homogénea y comparación de datos entre municipios similares.

En un sentido más amplio, el establecimiento en Bornos de un sistema de indicadores coherente y homologable con los de otros municipios y agendas, que trascienda al ámbito urbanístico, es un objetivo deseable, que facilitaría la redacción de aquellos planes y programas con incidencia territorial y urbanística futuros cuya implementación deba coordinarse con las propuestas de los instrumentos de ordenación urbanística.

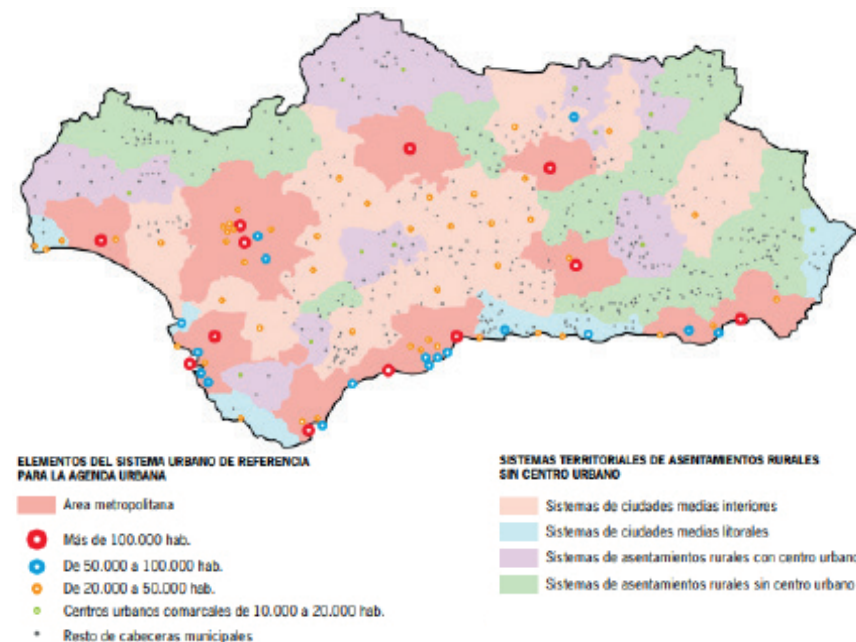
Objetivos Específicos de la Agenda Urbana Española		ODS relacionados
1. Ordenar el territorio y hacer un uso racional del suelo, conservarlo y protegerlo		
1.1.	Ordenar el suelo de manera compatible con su entorno territorial	2 y 11
1.2.	Conservar y mejorar el patrimonio natural y cultural y proteger el paisaje	6, 11, 14 y 16
1.3.	Mejorar las infraestructuras verdes y azules y vincularlas con el contexto natural	15
2. Evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente		
2.1.	Definir un modelo urbano que fomente la compacidad, el equilibrio urbano y la dotación de servicios básicos	1 y 4
2.2.	Garantizar la complejidad funcional y la diversidad de usos	-
2.3.	Garantizar la calidad y la accesibilidad universal de los espacios públicos	11
2.4.	Mejorar el medio ambiente urbano y reducir la contaminación	-
2.5.	Impulsar la regeneración urbana	-
2.6.	Mejorar la calidad y la sostenibilidad de los edificios	-
3. Prevenir y reducir los impactos del cambio climático y mejorar la resiliencia		
3.1.	Adaptar el modelo territorial y urbano a los efectos del cambio climático y avanzar en su prevención	11 y 13
3.2.	Reducir las emisiones de gases de efecto invernadero	3 y 11
3.3.	Mejorar la resiliencia frente al cambio climático	1, 11 y 13
4. Hacer una gestión sostenible de los recursos y favorecer la economía circular		
4.1.	Ser más eficientes energéticamente y ahorrar energía	7
4.2.	Optimizar y reducir el consumo de agua	6
4.3.	Fomentar el ciclo de los materiales	12
4.4.	Reducir los residuos y favorecer su reciclaje	11 y 12

Objetivos Específicos de la Agenda Urbana Española		ODS relacionados
5. Favorecer la proximidad y la movilidad sostenible		
5.1.	Favorecer la ciudad de proximidad	3
5.2.	Potenciar modos de transporte sostenibles	9 y 11
6. Fomentar la cohesión social y buscar la equidad		
6.1.	Reducir el riesgo de pobreza y exclusión social en entornos urbanos desfavorecidos	1, 10 y 11
6.2.	Buscar la igualdad de oportunidades desde una perspectiva de género, edad y discapacidad	4, 5 y 10
7. Impulsar y favorecer la economía urbana		
7.1.	Buscar la productividad local, la generación de empleo y la dinamización y diversificación de la actividad económica	1, 2, 5, 8, 9 y 12
7.2.	Fomentar el turismo sostenible y de calidad y los sectores clave de la economía	8 y 12
8. Garantizar el acceso a la vivienda		
8.1.	Fomentar la existencia de un parque de vivienda adecuado a precio asequible	11
8.2.	Garantizar el acceso a la vivienda, especialmente de los colectivos vulnerables	-
9. Liderar y fomentar la innovación digital		
9.1.	Favorecer la sociedad del conocimiento y avanzar hacia el desarrollo de las ciudades inteligentes (smart cities)	9
9.2.	Fomentar la Administración electrónica y reducir la brecha digital	5
10. Mejorar los instrumentos de intervención y la gobernanza		
10.1.	Lograr marco normativo y de planeamiento actualizado, flexible y simplificado	16
10.2.	Asegurar la participación ciudadana, la transparencia y favorecer la gobernanza	16 y 17
10.3.	Impulsar la capacitación local y mejorar la financiación	11 y 12
10.4.	Diseñar y poner en marcha campañas de formación y sensibilización urbana	4 y 16

1.4.3. Agenda Urbana de Andalucía 2030

La Agenda Urbana de Andalucía 2030 es el marco estratégico para el desarrollo de las políticas sectoriales impulsadas por la Junta de Andalucía. Tiene un carácter territorializado, vinculado al Sistema de Ciudades del POTa a través de un Sistema Urbano de Referencia. Este sistema organiza el conjunto del territorio en 5 categorías: áreas metropolitanas, sistema de ciudades interiores, sistema de ciudades medias litorales, sistema de asentamientos rurales con centro urbano y sistemas de asentamientos rurales sin centro urbano. Dentro de este sistema, Bornos figura como pequeña ciudad tipo 2, integrante de la unidad regional interior de las Serranías de Cádiz y Ronda, así como de una red de ciudades medias integrada por Arcos de la F., Villamartín, Ubrique, Prado del Rey, Algodonales, Olvera, Alcalá del Valle y Ronda.

La Agenda se estructura en torno a cuatro elementos: hechos, retos, líneas estratégicas y ejes de actuación, que se estructura, a su vez, en torno a cinco dimensiones principales:



Líneas estratégicas		Ejes de actuación		ODS relacionados
Dimensión Espacial				
Reto 1: Impulsar la ciudad sostenible e integrada				
L1	Espacios y equipamientos públicos	EJ1	Promover espacios públicos seguros, accesibles y verdes	3, 10 y 11
		EJ2	Facilitar y mejorar el acceso a los equipamientos públicos	
L2	Patrimonio urbano y territorial	EJ3	Fomentar y proteger el patrimonio cultural y natural andaluz	15
Reto 2: Favorecer la territorialidad interconectada				
L3	Movilidad sostenible	EJ4	Implementar un sistema de movilidad eficiente y sostenible entre municipios	9, 11 y 13
		EJ5	Desarrollar sistema de movilidad eficiente y sostenible dentro de la ciudad	
Reto 3: Promover el equilibrio territorial				
L4	Equilibrio intermunicipal	EJ6	Impulsar la conectividad entre municipios	9 y 11
L5	Ciudad compacta, cohesionada y equilibrada	EJ7	Evitar desequilibrios entre barrios y respecto al centro urbano	10 y 11
		EJ8	Promover la ciudad compacta, polifuncional y de proximidad	

Líneas estratégicas		Ejes de actuación		ODS relacionados
Dimensión económica				
Reto 1: Identificación de sectores productivos estratégicos en el horizonte 2030				
L1	Apoyar la toma de decisiones en procesos de planificación estratégica	EJ1	Inversiones productivas	8, 9 y 17
		EJ2	Alianza público-privada	
Reto 2: Adaptar la actividad productiva a la nueva economía para dar respuestas a los desafíos actuales				
L2	Mejorar el capital humano	EJ3	Fomento del espíritu empresarial y formación de personal directivo	4 y 9
L3	Análisis del papel de las ciudades medias en la economía global	EJ4	Mejorar la competitividad de las ciudades a través de alianzas territoriales	9, 11 y 12
		EJ5	Empresas de tamaño adecuado	
L4	Adaptación a los valores de la nueva economía	EJ6	Fomento de la economía verde	8, 9, 11 y 12
		EJ7	Fomento de la economía inteligente	
Dimensión social				
Reto 1: Impulsar el diseño de la ciudad para todas las personas				
L1	Enfoque plural e integrador de la ciudad	EJ1	Diseñar y planificar la ciudad desde el enfoque de género	5, 10 y 11
		EJ2	Diseñar y planificar la ciudad desde el enfoque intergeneracional	
		EJ3	Diseñar y planificar la ciudad desde el enfoque de la diversidad funcional	
		EJ4	Promover una imagen social de la ciudad sensible a todas las personas	
Reto 2: Favorecer una ciudad socialmente sostenible				
L2	Políticas activas orientadas al cambio demográfico	EJ5	Implementación de servicios de promoción del envejecimiento activo	10
		EJ6	Mecanismos flexibles de recepción, acogida... de ciudadanía de otros lugares	
Reto 3: Promover la ciudad equitativa				
L3	Acceso a vivienda digna y adecuada	EJ7	Medidas que permitan el acceso a la vivienda a todos los colectivos sociales	1, 10 y 11
L4	Regeneración integral de la ciudad	EJ8	Mitigar los efectos y limitar dinámicas de gentrificación en la ciudad	
Reto 4: Consolidar la ciudad como espacio de convivencia				
L5	Espacios públicos para la interrelación y el ocio	EJ9	Desarrollar programas de intervención en zonas desfavorecidas	1, 2, 3 y 10
		EJ10	Promover el ocio saludable	
		EJ11	Fomentar el papel de las “comunidades de aprendizaje”	
		EJ12	Favorecer cohesión social del barrio a través de escuelas de vecinos	
L6	Cultura para todas las personas	EJ13	Diseñar una oferta cultural variada, asequible e inclusiva	4 y 10

Líneas estratégicas		Ejes de actuación		ODS relacionados
Dimensión ambiental				
Reto 1: Prevenir y reducir los efectos del cambio climático				
L1	Unidad ante un reto global	EJ1	Coordinación interinstitucional y público-privada	17
		EJ2	Liderazgo municipal	
Reto 2: Ciudades para el bienestar y la calidad de vida que vuelcan la mirada a la naturaleza				
L2	Espacios verdes, protegidos y conservación de la biodiversidad	EJ3	Diseñar ciudad a partir de los espacios verdes, y conservación biodiversidad	11, 14 y 15
		EJ4	Controlar poblaciones de especies exóticas y proteger especies autóctonas	
Reto 3: Ciudades limpias y responsables				
L3	Reducción de los niveles de contaminación de las ciudades	EJ5	Contaminación atmosférica y movilidad sostenible	11 y 13
		EJ6	Reducción de los niveles de contaminación acústica y lumínica	
		EJ7	Servicio público de limpieza viaria	
L4	Mejora de la gestión de los residuos y del agua	EJ8	Reducir la generación de residuos y favorecer la reutilización, reciclaje...	6, 12 y 14
		EJ9	Mejora de la calidad del agua	
Dimensión de gobernanza				
Reto 1: Mejora de la administración pública				
L1	Aplicación de técnicas de gestión pública	EJ1	Nueva cultura de la organización	16
		EJ2	Evaluación de las políticas públicas	
L2	Cooperación	EJ3	Intercambio de experiencias	16 y 17
		EJ4	Prestación de más y mejores servicios	
Reto 2: Una administración eficaz				
L3	Una administración inteligente	EJ5	Planes de mejora continua y de calidad	16
L4	Una administración innovadora	EJ6	Introducir cambios en la estructura organizativa	8 y 16
		EJ7	Introducir cambios en la estructura de recursos humanos	
		EJ8	Convertir la administración en un entorno innovador	
Reto 3: Una administración con liderazgo				
L5	Visión estratégica	EJ9	Una administración con un plan	16
		EJ10	Una administración reformista	

1.5. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DEL PBOM

El marco estratégico del Plan Básico de Ordenación Municipal sigue la estructura propia de las agendas urbanas, que establecen sus propios objetivos generales. De ahí, derivan unos objetivos estratégicos propios del instrumento del PBOM, que establecen las líneas estratégicas a seguir para el desarrollo del plan, dando lugar a un marco metodológico para las diferentes etapas del PBOM.

De esta manera, y basado en el análisis detallado que se expone en la memoria y cartografía de información, se determinan unos objetivos generales o temáticos basados en seis perspectivas clave para el desarrollo del PBOM.

En cada una de estas temáticas se establecen los objetivos estratégicos para el desarrollo del PBOM, vitales para la ciudad y el éxito de su futura ordenación.



OBJETIVOS GENERALES	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS
BORNOS ORDENADO	1. Racionalizar el consumo de suelo 2. Propiciar una ciudad compacta 3. Garantizar la viabilidad y sostenibilidad económica de las actuaciones 4. Garantizar la equidistribución 5. Fomentar la rehabilitación y regeneración urbana
BORNOS FUNCIONAL	6. Establecer una óptima diversidad de usos 7. Promover la variedad tipológica de las edificaciones 8. Preservar el uso residencial en los centros urbanos 9. Garantizar una red adecuada de áreas libres y equipamientos básicos 10. Previsiones para garantizar el acceso a la vivienda
BORNOS CONECTADO	11. Jerarquizar el viario 12. Favorecer la conectividad y accesibilidad a escala territorial 13. Garantizar el acceso al transporte público y la intermodalidad 14. Crear una adecuada y extensa red peatonal y sostenible 15. Crear una adecuada red de aparcamientos
BORNOS PRODUCTIVO	16. Crear un tejido urbano adecuado dedicado al uso productivo 17. Diferenciar flujos de movilidad residencial y productiva 18. Fomentar una imagen urbana adecuada en los suelos productivos 19. Fomentar el desarrollo de polos productivos como suelos estratégicos 20. Mejorar las redes de infraestructuras urbanas
BORNOS VERDE	21. Preservar el paisaje y la naturaleza 22. Diseñar una red adecuada de espacios verdes 23. Garantizar el acceso de la población al espacio público 24. Implantar políticas de decrecimiento urbano 25. Crear ordenanzas rigurosas para el diseño de espacios verdes
BORNOS PATRIMONIAL	26. Apostar por políticas de rehabilitación para la integridad del CH 27. Implantar usos públicos en edificios históricos 28. Crear redes de dinamización cultural del patrimonio 29. Crear ordenanzas rigurosas para la protección del patrimonio 30. Impulsar los valores patrimoniales como motor de la ciudad

1.5.1. Bornos Ordenado

Bornos es un municipio con dos núcleos urbanos de uso eminentemente residencial, al que se le suma un polo productivo al este del núcleo de Bornos. Potenciar los diferentes usos globales, ocupando el suelo racionalmente y favoreciendo el modelo de ciudad compacta, es uno de los principales objetivos de este Plan. Es un modelo que debe servir de referencia para todas las actuaciones sobre la ciudad y su territorio y, también, aplicable, con los necesarios ajustes, a cualquier tipo de actuación, con independencia de su escala y entidad.

1. Racionalizar el consumo del suelo

La ciudad no solo está conectada con el territorio que ocupa, sino que sus impactos se extienden más allá de sus límites. El estilo de vida urbano tiende a expandirse, a menudo amenazando la forma de vida rural y la preservación del entorno que abarca su desarrollo. Esta circunstancia resalta la importancia de ser cauteloso en cuanto a la expansión de la urbanización. Este tema es crucial, ya que constituye el primer paso hacia la consecución de un modelo de desarrollo sostenible.

El Plan debe fomentar el uso racional del suelo como un recurso natural escaso y no renovable, merecedor de protección. La preservación de la transformación urbanística debe abarcar, al menos, los suelos que no son apropiados para el desarrollo de nuevas áreas o que presentan riesgos, reconociendo así la necesidad de cuidar y resguardar este recurso esencial.

2. Propiciar una ciudad compacta

El enfoque primordial debe dirigirse siempre hacia la intervención en la ciudad existente, centrándose en su recuperación y redefinición. Se aboga por un urbanismo de recualificación en lugar de expansión, siguiendo las directrices establecidas por la Unión Europea para mejorar los entornos urbanos. Esto implica limitar la ocupación del suelo y la expansión urbana, favoreciendo un modelo de ciudad compacta que prioriza la regeneración urbana sobre los nuevos desarrollos.

En consecuencia, se busca promover un modelo de ciudad que se distinga por su morfología compacta, organización compleja (con una mixtura de usos y biodiversidad), eficiencia metabólica en su funcionamiento y cohesión social, orientada hacia la equidad y la igualdad. Este enfoque debe ser compatible con el modelo tradicional de ciudad de Bornos.

Para ello se proponen estas estrategias:

- Detectar las áreas de oportunidad (vacíos urbanos) para mejorar la ciudad existente.

Los vacíos urbanos como áreas de oportunidad deben desarrollarse con actuaciones que propongan nuevos parámetros de densidad y edificabilidad, dentro de los umbrales deseables, en función de sus características propias, con el objetivo de mejorar la compacidad.

Los suelos vacantes (vacíos urbanos) son zonas ideales para implantar usos públicos, equipamientos comunitarios, actividades económicas, mejorar la estructura urbana y facilitar la conectividad entre zonas. La decisión del uso de estos espacios debe basarse en la colaboración público-privada.

- Impulsar la regeneración del actual tejido urbano.

Es importante promover estrategias que permitan desarrollar procesos integrales de renovación urbana para la mejora de las condiciones de habitabilidad de determinados ámbitos residenciales, tanto en los ámbitos de bloques abiertos como del casco antiguo para la mejora de las viviendas y su accesibilidad, mediante la incorporación de determinaciones adecuadas tanto de ordenación como de gestión.

Se propone revitalizar y recualificar la ciudad existente mediante actuaciones sostenibles de regeneración y densificación en áreas obsoletas o degradadas, mejorando las condiciones de vida, favoreciendo la implantación de espacios polivalentes donde se priorizará el uso residencial, la actividad productiva y los equipamientos abiertos a la ciudadanía.

- Limitación de las tipologías edificatorias de baja densidad.

Dichas tipologías propician la dispersión urbana y la ocupación masiva del territorio por lo que deben limitarse a aquellas áreas concretas del territorio que se consideran más óptimas para atender las necesidades y demandas existentes.

3. Garantizar la viabilidad y sostenibilidad económicas de las actuaciones

Además de garantizar la sostenibilidad ambiental, es imperativo que las intervenciones urbanísticas sean económicamente viables tanto para los promotores públicos como privados, así como para la Hacienda Local. En este sentido, se fomentará la planificación urbana que optimice las redes de calles, infraestructuras y servicios, limitándolas a lo estrictamente necesario. El objetivo es promover el uso eficiente de los espacios libres

y equipamientos comunitarios, al mismo tiempo que se minimiza la carga asociada con su mantenimiento y conservación por parte de la administración local.

4. Garantizar la equidistribución

Se aplicarán los siguientes criterios o directrices para garantizar la equidistribución entre las diferentes actuaciones:

- Cada actuación identificará, delimitará y asignará de manera fundamentada los sistemas generales necesarios para sus objetivos (movilidad, espacios libres y equipamientos). Asimismo, se especificarán las redes de infraestructuras y servicios técnicos externos al área, junto con sus conexiones, consideradas como cargas externas. Esto incluirá, según sea necesario, la designación de terrenos para dichas infraestructuras, asegurando una equitativa distribución de cargas y beneficios entre los propietarios de los terrenos dentro del área y los externos asociados, mediante la definición de un área de reparto que los englobe.
- En cada área, los coeficientes de ponderación relativa entre los diversos usos y tipologías se establecerán con base en el uso característico. Este último será aquel que cuente con la mayor edificabilidad atribuida en la intervención urbanística y se le asignará el valor de la unidad. Los demás usos contemplados en la actuación recibirán valores de comparación con respecto a la unidad, en proporción a los distintos valores de repercusión del suelo para cada uso. Estos valores se determinarán mediante un minucioso estudio de mercado respaldado por un perito tasador experto y reconocido por su competencia, o por una sociedad de tasación oficialmente homologada.

5. Fomentar la rehabilitación y regeneración urbana

La rehabilitación y regeneración urbana emergen como estrategias urbanísticas que, por diversas razones, deben imponerse a las lógicas desfasadas de los nuevos desarrollos. En primer lugar, estas prácticas se erigen como guardianes del patrimonio histórico y cultural. Al revitalizar y restaurar estructuras existentes, se conserva la identidad única de las comunidades y se establece un vínculo tangible con el pasado, creando un entorno que refleja la riqueza de la historia local.

Además, la rehabilitación y regeneración urbana ofrecen una respuesta más sostenible al desafío del desarrollo urbano. Al aprovechar las estructuras ya existentes, se optimiza el uso del suelo y se evita la presión sobre nuevas áreas. Este enfoque reduce el impacto ambiental asociado con la construcción de infraestructuras desde cero, al tiempo que

aborda la creciente necesidad de prácticas urbanísticas más respetuosas con el medio ambiente.

Desde una perspectiva económica, estas actuaciones no solo preservan la autenticidad de los espacios urbanos, sino que también impulsan la revitalización económica. La rehabilitación de áreas degradadas no solo crea empleo local, sino que también reaviva la actividad comercial al ofrecer oportunidades para la inversión en negocios locales. Esta revitalización económica contribuye al dinamismo de la zona, creando un entorno más próspero y vibrante.

En términos de cohesión social, la rehabilitación urbana tiene un impacto positivo al mejorar la calidad de vida de los residentes y fortalecer el tejido comunitario. La conservación y mejora de barrios históricos y la transformación positiva de espacios urbanos contribuyen a un entorno habitable que fomenta el sentido de pertenencia y arraigo.



1.5.2. Bornos Funcional

Bornos, cuyo sustento económico se basa principalmente en la agricultura y el pequeño comercio, busca diversificar su oferta económica y usos para avanzar hacia un desarrollo más sostenible. La consolidación del modelo de ciudad rural con proyección en la comarca de la Sierra de Cádiz se presenta como una oportunidad para fomentar nuevos motores económicos, tales como la valorización de su patrimonio histórico y natural, y el impulso de un turismo rural modesto pero con potencial, abriendo así nuevas perspectivas de crecimiento.

La apuesta por convertirse en un referente en sostenibilidad y calidad de vida se percibe como crucial para asegurar un futuro próspero. Se busca promover un crecimiento inteligente e inclusivo que permita la diversificación de los sectores productivos más allá de la agricultura, que sigue siendo esencial. En este marco, Bornos se enfrenta al reto de atraer proyectos que fomenten la innovación y el desarrollo en áreas clave como la agroindustria sostenible y las energías renovables.

El desafío principal radica en cómo atraer a emprendedores y profesionales comprometidos con la visión de un desarrollo sostenible y un entorno de vida saludable. La respuesta podría estar en un modelo de desarrollo integral que combine la agricultura, la cultura, el comercio local, y el respeto al medio ambiente. Esta convergencia no solo fortalecería la identidad de Bornos, sino que también crearía un entorno propicio para la innovación y el progreso, impulsando así su economía de manera sostenible.

6. Establecer una óptima diversidad de usos

El potencial de Bornos como foco de atracción por su interés cultural y etnológico como actividad económica, con capacidad para generar empleo, atraer talento e inversiones, es innegable, aunque aún se encuentre en una fase incipiente y embrionaria. No obstante, para materializar este potencial, resulta imperativo flexibilizar la normativa en relación con la implantación de usos, asegurando que no se convierta en un obstáculo para el crecimiento económico y, al mismo tiempo, contribuyendo a equilibrar el espectro de la sostenibilidad. En este contexto, se proponen las siguientes medidas:

- Flexibilidad de usos en parcelas de equipamientos públicos:

Es crucial promover la flexibilidad de usos en los equipamientos públicos, asegurando su integración adecuada en un sistema coherente de redes públicas y respondiendo a las demandas reales de la población.

- Equilibrio entre trabajo y residencia:

Se aboga por facilitar la disposición de manzanas o parcelas con usos diversos, especialmente productivos, que complementen el uso residencial. Esto garantizará un equilibrio armonioso entre la actividad laboral y la residencial, promoviendo la integración del trabajo con la vivienda. El propósito es fomentar el empleo, la producción y el consumo locales, al tiempo que se reducen las distancias de viaje dentro de la ciudad, limitando las necesidades de movilidad. Esto se lograría mediante la creación de edificios de usos mixtos en áreas residenciales.

- Flexibilidad y diversidad de usos a nivel de zonas o ámbitos:

Abordar la marcada monofuncionalidad de muchas zonas de la ciudad, que se centran principalmente en el uso residencial, es esencial. Se propone corregir esta tendencia en nuevas actuaciones, aumentando la superficie destinada a diversas actividades no residenciales, como turismo, comercio, oficinas, restauración y dotaciones privadas. El Plan busca diversificar y potenciar las actividades de comercio y ocio en toda la ciudad difusa, fomentando la creación de nodos de centralidad donde se concentre la actividad y la interacción.

7. Promover la variedad tipológica de las edificaciones

Con el objetivo de promover la diversidad social, la planificación de nuevas propuestas urbanísticas deberá incorporar una mezcla variada de tipologías de viviendas y programas funcionales diversos. Esta diversidad deberá ser acorde con los distintos modos de vida de la ciudadanía y tener en cuenta la perspectiva de los cuidados.

Adicionalmente, se permitirá la combinación de tipologías de vivienda con otros espacios, posibilitando la disposición de manzanas o parcelas de uso polifuncional que faciliten la integración de determinados equipamientos con zonas residenciales. Se dará prioridad a aquellas tipologías edificatorias que estén abiertas al espacio público, fomentando así una mayor interconexión y participación en la vida comunitaria.

8. Preservar el uso residencial en los centros urbanos

Así como es esencial introducir actividades económicas en zonas residenciales, también se debe evitar la gentrificación que con frecuencia resulta de las políticas de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, así como de las normativas urbanísticas aplicadas en los centros urbanos. Estas intervenciones no deben concebirse como acciones aisladas, sino como la transformación de un hábitat complejo que involucra a sus habitantes y debe atender a sus necesidades.

Especialmente en el Conjunto Histórico, es fundamental promover un tratamiento respetuoso del rico patrimonio arquitectónico existente, manteniendo la escala humana y peatonal de los espacios y la trama urbana. Se busca lograr un auténtico ecosistema autosostenible que genere un impacto social positivo. El objetivo es que los residentes del centro se sientan partícipes y beneficiarios de vivir en esta zona privilegiada de la ciudad, promoviendo así una auténtica integración y apropiación de su entorno.

9. Garantizar una red adecuada de áreas libres y equipamientos básicos

Para lograr una ciudad de proximidad y coexistencia, es esencial impulsar la disponibilidad adecuada de suelo destinado a dotaciones. Para ello, se proponen las siguientes medidas:

- Prever equipamientos acordes a las necesidades de la población:

La diversidad de zonas en Bornos condiciona no solo la forma de habitar, sino también quiénes habitan en ellas. Se debe proyectar y renovar los equipamientos de cada barrio considerando las características y necesidades de sus habitantes.

- Garantizar equipamientos básicos de proximidad:

Se consideran equipamientos básicos de proximidad aquellos que satisfacen las necesidades cotidianas de la población, como los educativos, sanitarios, culturales y sociales. Se propone mejorar y aumentar las dotaciones sanitarias, promoviendo la asistencia de proximidad. La educación y la cultura se destacan como herramientas esenciales para el desarrollo individual y colectivo, así como para diversificar la economía municipal.

- Establecer una localización adecuada de parcelas para áreas libres y equipamientos:

La distribución y ubicación de las reservas de suelo para áreas libres y equipamientos deben considerar la posibilidad de agrupar o combinar varias parcelas dotacionales y garantizar la proximidad de toda la población a estos espacios. Se propone integrar estas reservas en áreas sin tráfico rodado, favoreciendo recorridos peatonales.

- Propiciar el diseño inclusivo de áreas libres y equipamientos:

Se busca garantizar el acceso de toda la ciudadanía, justificando el cumplimiento de la normativa de accesibilidad o tomando medidas necesarias para cumplirla. Además, se considerará la perspectiva de género en el diseño, facilitando la

autonomía y las tareas de cuidados en todos los ciclos de la vida. Se fomentará la inclusión de elementos que atraigan a usuarios de diferentes edades, promoviendo la convivencia intergeneracional en estos espacios.

10. Previsiones para garantizar el acceso a la vivienda

Con el propósito de garantizar la cohesión social y diversificar la oferta pública de vivienda entre los diferentes barrios o zonas, este Plan establece los siguientes objetivos:

- Criterios de localización territorial de la vivienda protegida:

Se asegurará la conformidad con el principio de cohesión social en los criterios de localización de vivienda protegida. Podrán establecerse determinaciones para la minoración o exención de vivienda protegida en ciertas actuaciones, así como prever compensaciones en otras, buscando equilibrar la distribución de viviendas protegidas entre distintas áreas.

- Garantizar el acceso a un alquiler asequible:

Se implementarán medidas para asegurar el acceso de la ciudadanía a un alquiler asequible. Estas medidas incluirán iniciativas dirigidas al aumento de la oferta del parque de viviendas en alquiler, así como a la recuperación de viviendas desocupadas. El objetivo es promover un mercado de alquiler más accesible y equitativo, contribuyendo así a la cohesión social en la ciudad.



1.5.3. Bornos Conectado

Dado el evidente problema de movilidad en Bornos, caracterizado por el déficit y la falta de funcionalidad del viario, el exceso de ocupación del espacio público por vehículos en diversas zonas y la necesidad de reordenación de accesos y bordes, así como la remodelación de enlaces y nudos en los principales viales distribuidores, se destaca la estrecha relación entre movilidad y desarrollo urbano. El modelo de ocupación del suelo condiciona la movilidad urbana, que a su vez está condicionada por las redes y sistemas de movilidad a nivel territorial.

Ante este escenario, se subraya la relevancia del Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS) como instrumento para diagnosticar los déficits de movilidad y generar estrategias que puedan condicionar los desarrollos urbanos. La coordinación entre las propuestas del PBOM y el PMUS se presenta como necesaria y evidente.

En este contexto, se reconoce la necesidad de fomentar un nuevo modelo de movilidad sostenible, especialmente en cuanto al transporte público y ciclista. Este nuevo enfoque se basaría en principios de intermodalidad, reequilibrio modal, proximidad, accesibilidad y coexistencia de tráfico para corregir los desajustes identificados. El Plan propone las siguientes directrices para fomentar una movilidad sostenible y mejorar la conectividad:

11. Jerarquizar el viario

El PBOM tiene la responsabilidad de desarrollar estrategias y soluciones para reducir el consumo de suelo del actual sistema de movilidad en Bornos. Esto implica priorizar la optimización de la infraestructura existente y jerarquizar el viario público para favorecer la multimodalidad.

En consonancia con la visión de una ciudad más sostenible, se llevará a cabo un análisis de la viabilidad de introducir restricciones al automóvil. Se dará prioridad a la movilidad sostenible, incluyendo el transporte público y la movilidad no motorizada, como peatonal y ciclista. Esto contribuirá a mejorar el medio ambiente urbano, elevar la calidad de vida de los ciudadanos y reducir la contaminación atmosférica.

En este contexto, se plantea la recuperación del espacio público urbano y creación de áreas peatonales y de coexistencia mediante esquemas de supermanzanas:

Se considera esencial recuperar el espacio público viario para la ciudadanía, promoviendo la creación de áreas delimitadas bajo el concepto de supermanzanas. Estas áreas contarán con medidas de filtrado de circulación de paso, implementando calles peatonales y de coexistencia, donde se priorizará al peatón y se reducirán las

velocidades de circulación. Este enfoque tiene como objetivo generar redes de transporte más sostenibles al destinar más espacio público a modos de transporte suaves, promoviendo la ciudad de proximidad y maximizando la utilidad del espacio público.

12. Favorecer la conectividad y accesibilidad a nivel territorial

Con el objetivo de estructurar el territorio de Bornos a distintas escalas y coordinar las funciones de movilidad, tanto motorizada como no motorizada, se proponen las siguientes directrices:

- A escala territorial:

Aunque no es competencia exclusiva municipal, se propone mejorar las conexiones con la A-384 para facilitar la incorporación a la ciudad. Se sugiere una remodelación del nudo en el acceso principal al norte de la ciudad, enlazando con el eje Avenida de la Constitución.

Además, se fomentará la conectividad entre Bornos y Coto de Bornos, así como las relaciones intermunicipales más inmediatas (Arcos de la F., Villamartín, Espera). De la misma manera, se impulsará la movilidad sostenible mediante el uso de la vía ciclopeatonal del Embalse de Bornos.

- A escala urbana:

Es crucial la jerarquización del viario, distinguiendo viario principal y secundario, así como la conectividad con los corredores territoriales y comarcales. Se prestará especial atención a la planificación de nuevos viales que ayuden a la compleción de la trama urbana.

En este escenario, la intervención en el borde norte de Bornos para crear un vial de conexión del acceso de la ciudad y el polo productivo es crucial para la liberación del recinto ferial y el desarrollo de los suelos en continuidad con la A-384.

13. Garantizar el acceso al transporte público y la intermodalidad

Con el propósito de reducir el tráfico motorizado en Bornos, se promoverá activamente el uso del transporte público, tanto urbano como interurbano. Se destacan las siguientes estrategias clave:

- Fomentar la utilización del transporte público:

Se impulsará la preferencia por el transporte público, tanto en el ámbito urbano como interurbano. Esto incluirá medidas para mejorar la calidad del servicio y hacerlo más atractivo para la ciudadanía.

- Desarrollar una red de aparcamientos intermodales y disuasorios:

Se establecerá una red de aparcamientos intermodales y disuasorios asociados al transporte público. Esto incentivará la intermodalidad y proporcionará opciones prácticas para los usuarios que combinen diferentes modos de transporte.

- Mejorar la intermodalidad:

Las principales actuaciones en movilidad se centrarán en mejorar la intermodalidad, facilitando la conexión eficiente entre diferentes modos de transporte. Esto contribuirá a una movilidad más fluida y sostenible.

- Separar el tráfico residencial del productivo:

Se implementarán estrategias para separar el tráfico residencial del productivo, buscando optimizar la circulación y reducir la congestión en áreas específicas.

- Reactivación y mejora del ferrocarril y su estación:

Se priorizará la mejora del servicio de ferrocarril, fortaleciendo su eficiencia y accesibilidad para fomentar su uso como alternativa de transporte.

- Reordenación de líneas de autobuses a largo plazo:

Se contemplará la reordenación de las líneas de autobuses urbanas e interurbanas tras la implementación de las estaciones de ferrocarril propuestas. Esta estrategia se llevará a cabo de manera progresiva, adaptando la oferta de transporte público y nuevos sistemas de movilidad sostenible.

14. Crear una adecuada y extensa red peatonal y sostenible

Con el propósito de optimizar el uso del suelo, preservar la calidad urbana, ambiental y turística, así como proporcionar una red interconectada de calles para los peatones, se busca promover la movilidad peatonal y reducir la dependencia del vehículo privado. Este enfoque permite a los peatones desplazarse de manera segura y eficiente, ya sea a pie o mediante medios no motorizados.

Dos objetivos prioritarios del Plan son mejorar la accesibilidad a todos los espacios públicos, incluyendo zonas verdes, equipamientos comunitarios y servicios públicos, y

diseñar una ambiciosa red peatonal, en colaboración con una red de aparcamientos públicos, que facilite el intercambio modal entre peatones, ciclistas y otros modos de transporte motorizado, a la vez que propicia un entorno urbano mucho más amable, armónico y seguro. Estas acciones contribuirán a crear entornos urbanos más sostenibles y accesibles para toda la comunidad.

15. Crear una adecuada red de aparcamientos

El esquema de aparcamientos se erige como la piedra angular del nuevo modelo de movilidad sostenible y del intercambio modal eficaz, orientado a la utilidad para los diversos modos de transporte y el reequilibrio de las formas de movilidad en Bornos.

Con miras a reducir el tráfico motorizado en el interior de la ciudad, se implementará una estrategia clave: la creación de una red de aparcamientos intermodales y disuasorios. Esta iniciativa busca mejorar el esquema de aparcamientos urbanos estructurantes, facilitando la accesibilidad a las principales centralidades urbanas y promoviendo la movilidad peatonal y ciclista.

Con el propósito de optimizar el espacio público existente y generar nuevas funcionalidades, se promoverá la disposición de aparcamientos públicos fuera de la vía pública. Estos se ubicarán preferentemente en emplazamientos estratégicos, liberando las calles centrales de la ciudad de los ineficientes aparcamientos lineales o dispersos. Este enfoque contribuirá a una distribución más eficiente del espacio urbano y a la mejora de la movilidad en la ciudad.



1.5.4. Bornos Productivo

A pesar de que la actividad industrial no es el pilar fundamental del desarrollo económico, sí que juega un papel cada vez más estratégico y comienza a ganar relevancia en el contexto local. Aunque la agricultura y el pequeño comercio continúan siendo los principales motores económicos, la incipiente presencia industrial empieza a influir en la configuración del tejido urbano de la localidad. La planificación y el diseño de espacios destinados a la producción y la manufactura están dando sus primeros pasos, comenzando a delinear áreas específicas que podrían, con el tiempo, transformar el entorno urbano.

La relación entre esta actividad industrial emergente y las dinámicas urbanísticas se está desarrollando, con una adaptación inicial de espacios para atender las necesidades logísticas y de infraestructura. Si bien su impacto aún no es tan marcado como en otras ciudades, la expansión industrial de Bornos podría eventualmente influir en aspectos como la movilidad, la distribución de viviendas y la organización de áreas comerciales.

Este vínculo emergente entre la actividad industrial y el desarrollo urbano subraya la importancia de una planificación integral desde sus inicios, que busque armonizar el crecimiento económico con la calidad de vida de los residentes, promoviendo un equilibrio sostenible en la evolución de Bornos.

16. Crear un tejido urbano adecuado dedicado al uso productivo

La creación de un tejido urbano destinado al uso productivo se rige por criterios fundamentales que buscan no solo impulsar la actividad económica, sino también propiciar un entorno urbano equilibrado y sostenible. La planificación debe priorizar la ubicación estratégica de zonas industriales, considerando la eficiencia logística y minimizando posibles impactos negativos en áreas residenciales. La integración de infraestructuras adecuadas, como accesos eficientes y servicios especializados, es esencial para optimizar la productividad y la conectividad en estas zonas.

La valoración del tejido urbano dedicado al uso productivo también implica consideraciones ambientales y de calidad de vida. La planificación debe procurar la coexistencia armónica entre áreas industriales y espacios verdes, minimizando la contaminación y preservando la calidad del entorno. Además, la disposición de espacios de recreación y servicios para la población laboral contribuye a crear un ambiente urbano integral. En este contexto, se busca establecer un equilibrio entre el dinamismo económico que genera la actividad productiva y el bienestar de la comunidad,

promoviendo un tejido urbano que no solo impulse el progreso económico, sino que también fomente una convivencia armoniosa.

17. Diferenciar flujos de movilidad residencial y productiva

La diferenciación de flujos de movilidad entre áreas residenciales y productivas se guía por directrices fundamentales para asegurar una convivencia armoniosa y una operatividad eficiente. Se prioriza la creación de zonas residenciales con acceso peatonal y ciclista, fomentando entornos seguros y agradables para los residentes. En contraste, en las áreas productivas se busca una conectividad vehicular eficiente, facilitando el transporte de mercancías y empleados.

Estas directrices buscan minimizar las interferencias entre flujos, mediante la planificación de vías y accesos específicos para cada tipo de actividad. Además, se promueve la implementación de medidas logísticas que optimicen la movilidad en las áreas industriales. La diferenciación de flujos no solo busca mejorar la eficiencia y la calidad de vida, sino también contribuir a un desarrollo urbano equilibrado y sostenible.

18. Fomentar una imagen urbana adecuada en los suelos productivos

Es importante que también los suelos dedicados al uso productivo posean estándares urbanísticos amables, basados en criterios que buscan armonizar la actividad productiva con la calidad de vida y el entorno. Se prioriza la disposición de zonas industriales en ubicaciones estratégicas, minimizando impactos negativos en áreas residenciales y maximizando la eficiencia logística. La planificación debe integrar espacios verdes y áreas de recreación para los empleados, fomentando un ambiente laboral agradable.

Estos criterios también incluyen la consideración de medidas de sostenibilidad y eficiencia energética en el diseño de infraestructuras industriales. La reducción de la contaminación y la implementación de prácticas que minimicen el impacto ambiental reflejan el compromiso con la responsabilidad social empresarial.

19. Fomentar el desarrollo de polos productivos como suelos estratégicos

En el marco de la funcionalidad, el uso y consumo del suelo, es importante identificar y optimizar áreas clave para impulsar el crecimiento económico del municipio. Estas zonas, seleccionadas por su ubicación y características, se destinarán a actividades productivas y comerciales, permitiendo la creación de polos industriales y empresariales que diversifiquen la economía local más allá de la agricultura y el pequeño comercio.

Este enfoque no solo dinamizará la economía de Bornos, sino que también promoverá una planificación urbana más equilibrada y sostenible. Al consolidar actividades productivas en áreas estratégicas, se reducirá la dispersión y el impacto ambiental, preservando el carácter rural del municipio. Estos polos productivos atraerán inversiones y fomentarán la innovación, contribuyendo a un futuro más próspero y armónico para Bornos.

20. Mejorar las redes de infraestructuras urbanas

Las directrices para mejorar las redes de infraestructuras urbanas en Bornos, abordando saneamiento, abastecimiento y electricidad, enfatizan la modernización y resiliencia. Se propone una actualización de las redes de saneamiento para garantizar un tratamiento eficiente de aguas residuales, minimizando impactos ambientales. En el abastecimiento, se busca una gestión sostenible del agua, promoviendo su uso eficiente y la incorporación de tecnologías que reduzcan las pérdidas.

Para el suministro eléctrico, se enfoca en la transición hacia fuentes renovables y sistemas inteligentes de distribución. La integración de tecnologías digitales para la monitorización y gestión en tiempo real mejora la eficiencia y resiliencia de las redes. Además, se promueve la colaboración público-privada para la implementación de estas mejoras, asegurando un desarrollo urbano más sostenible y adaptado a las necesidades futuras de Bornos.



1.5.5. Bornos Verde

Para integrar la ciudad con su entorno físico, se propone fomentar la continuidad de los espacios libres urbanos y áreas verdes, estableciendo vínculos con las zonas periurbanas y rurales. Esto implica la creación de corredores ecológicos que faciliten la conectividad y accesibilidad, contribuyendo al mantenimiento de la biodiversidad. Se busca establecer un modelo que enlace la ciudad existente con su entorno natural, configurando una red de espacios verdes que no solo cumpla la función de áreas recreativas públicas o privadas, sino que también colabore en la mitigación de los efectos del cambio climático. En este contexto, la simbiosis entre naturaleza y ciudad se convierte en un componente esencial para afrontar los desafíos medioambientales actuales.

Los objetivos propuestos para la integración de la ciudad con su territorio incluyen:

21. Preservar el paisaje y la naturaleza

El modelo urbano delineado por el PBOM debe asegurar la sostenibilidad, adaptando tanto la urbanización como la edificación al territorio que las sustenta. Este enfoque implica aprovechar las características geográficas, morfológicas, geológicas y bioclimáticas existentes, al mismo tiempo que se preserva el paisaje natural y urbano preexistente. Se insta a la adopción de medidas destinadas a conservar, mejorar y proteger la naturaleza y el patrimonio natural, abarcando aspectos como la flora, fauna, paisaje y los ecosistemas presentes en la región. Se recomienda especialmente preservar espacios naturales entre las áreas urbanizadas, manteniendo una relación equilibrada entre terrenos permeables en la malla urbana y la coexistencia armoniosa entre la naturaleza y la ciudad. Estos espacios naturales, como por ejemplo el Paraje Natural del Embalse de Bornos, pueden desempeñar diversos roles, como elementos de borde, áreas de conexión, espacios libres o zonas verdes, siempre manteniendo las características naturales inherentes a cada entorno.

22. Diseñar una red adecuada de espacios verdes

Es esencial crear una red o malla verde que conecte áreas naturales y seminaturales, corredores fluviales, así como sistemas generales y locales de zonas verdes, espacios libres y equipamientos comunitarios. Esta red debe facilitar también la conexión con la senda litoral y otras sendas naturales, evitando el efecto barrera que las urbanizaciones e infraestructuras pueden tener sobre el medio físico. En relación con la dotación de sistemas generales de áreas libres, se debe mantener al menos el ratio existente en el municipio, según lo establecido en el art. 82.3 del RLSTA.

Además, la presencia de vegetación en las calles no solo tiene un valor estético, sino que también incide positivamente en la salud de la ciudadanía. El Plan parte del arbolado como elemento vegetal característico del viario urbano, y esta presencia de vegetación puede complementarse con la creación de fachadas y medianeras ajardinadas. En las Actuaciones de Transformación Urbanística, se deben tener en cuenta los criterios establecidos por la LISTA, considerando la densidad de viviendas, y promover la creación de bordes urbanos verdes para conectar áreas naturales que de otro modo quedarían desvinculadas. En resumen, se busca incorporar el concepto de infraestructura verde urbana como una solución multifuncional basada en la naturaleza, que no solo conecta zonas verdes, sino que también contribuye a mejorar la biodiversidad y mitigar los efectos del cambio climático.

23. Garantizar el acceso de la población al espacio público

Para garantizar el acceso equitativo de la población a los espacios públicos y áreas libres en Bornos, se deben establecer directrices que fomenten la creación de una red de espacios de uso común distribuidos de manera equitativa en todo el municipio. Esto implica la planificación de parques, plazas y áreas verdes accesibles desde diferentes barrios, asegurando que todas las comunidades tengan acceso a entornos naturales y de recreación.

Es esencial considerar la perspectiva de género en el diseño de espacios públicos, garantizando que sean inclusivos y seguros para mujeres y hombres por igual. Asimismo, se debe priorizar la creación de espacios libres en áreas densamente pobladas, asegurando que incluso en entornos urbanos compactos existan lugares de esparcimiento y encuentro para la comunidad.

Establecer políticas de mantenimiento y conservación de estos espacios públicos es crucial para asegurar su disfrute a largo plazo, promoviendo así la calidad de vida de los ciudadanos y contribuyendo al bienestar general de la comunidad.

24. Implantar políticas de decrecimiento urbano

La implantación de políticas de decrecimiento urbano en Bornos requiere directrices claras y estrategias bien definidas. En primer lugar, se debe llevar a cabo una evaluación exhaustiva de la capacidad de carga del territorio, considerando factores como la densidad de población, la infraestructura existente y los límites ambientales. Esta evaluación servirá como base para establecer límites a la expansión urbana y promover un crecimiento más sostenible.

Es esencial implementar medidas de revitalización de áreas urbanas existentes, fomentando la rehabilitación y reutilización de espacios subutilizados o en desuso. Además, se deben establecer incentivos para el desarrollo de proyectos de vivienda de densidad moderada que promuevan un uso eficiente del suelo.

La diversificación de las funciones urbanas, incorporando áreas verdes y espacios públicos en lugar de crecimientos edificatorios, es clave para crear entornos urbanos más equilibrados y habitables. La promoción de modos de transporte sostenibles, como el transporte público y la movilidad no motorizada, contribuirá a reducir la presión sobre el crecimiento urbano descontrolado.

Para llevar a cabo con éxito políticas de decrecimiento urbano, es crucial la participación activa de la comunidad en el proceso de toma de decisiones. La transparencia y la comunicación abierta con los ciudadanos son fundamentales para garantizar una transición exitosa hacia un modelo urbano más sostenible y equitativo.

25. Crear ordenanzas rigurosas para el diseño de espacios verdes

Al redactar ordenanzas urbanísticas para el diseño de espacios verdes, es esencial priorizar la sostenibilidad y la calidad ambiental. Se deben establecer normativas que promuevan la diversidad biológica, la conservación del agua y la creación de hábitats saludables. Además, es crucial garantizar la accesibilidad universal, asegurando que los espacios verdes sean inclusivos y estén disponibles para toda la comunidad.

Las ordenanzas deben fomentar la planificación participativa, involucrando a la comunidad en la toma de decisiones sobre el diseño y la gestión de los espacios verdes. Asimismo, se deben establecer pautas para la integración de tecnologías sostenibles, como sistemas de riego eficientes y opciones de energía renovable.

La creación de zonas verdes interconectadas y la consideración de corredores ecológicos son aspectos clave para mejorar la conectividad ecológica en el entorno urbano. Además, se debe prever la flexibilidad en el diseño, permitiendo adaptaciones a medida que evolucionan las necesidades urbanas y ambientales. Estas directrices contribuirán a establecer espacios verdes equilibrados y resilientes en el tejido urbano.

1.5.6. Bornos Patrimonial

Ante la creciente pujanza de la perspectiva patrimonial en Bornos basada en torno a la riqueza e integridad de su Conjunto Histórico, así como por formar parte de la denominación de los Pueblos Blancos, el modelo urbano centrado en la riqueza y protección patrimonial se fundamenta en la preservación y promoción de los elementos culturales, arquitectónicos e históricos que confieren identidad a una ciudad. En primer lugar, es esencial establecer políticas que salvaguarden los bienes patrimoniales, incluyendo edificaciones, monumentos y espacios urbanos que reflejen la historia y la herencia cultural. Estos elementos deben ser considerados como activos valiosos que enriquecen la experiencia urbana y atraen tanto a residentes como a visitantes.

Además, la integración de estrategias de desarrollo urbano sostenible es crucial para armonizar la conservación del patrimonio con las necesidades contemporáneas. Se deben implementar medidas que fomenten la adaptación de estructuras antiguas para nuevos usos, la revitalización de zonas históricas y la promoción de prácticas arquitectónicas respetuosas con el entorno. Este enfoque no solo contribuye a la preservación de la memoria colectiva, sino que también fortalece la identidad local y genera un entorno urbano rico en diversidad cultural y estética.

26. Apostar por políticas de rehabilitación para la integridad del Conjunto Histórico

Impulsar políticas de rehabilitación y recuperación edificatoria, especialmente focalizadas en este caso a la protección de los valores de integridad y autenticidad del Conjunto Histórico, requiere una combinación de estrategias que fomenten la preservación del patrimonio y la revitalización de áreas urbanas. En primer lugar, es esencial establecer incentivos económicos y fiscales para animar a propietarios y desarrolladores a emprender proyectos de rehabilitación. Estos incentivos pueden incluir exenciones fiscales, subvenciones y préstamos a tasas preferenciales.

Además, es crucial simplificar y agilizar los procesos burocráticos relacionados con la obtención de permisos y licencias para proyectos de rehabilitación. La reducción de la carga administrativa facilita y acelera la ejecución de obras, incentivando así la inversión en la restauración de edificaciones antiguas. Asimismo, es importante promover la colaboración entre entidades públicas y privadas para impulsar iniciativas de rehabilitación, garantizando una gestión eficiente de recursos y conocimientos especializados.

Por último, se deben establecer normativas urbanísticas que fomenten la integración de tecnologías sostenibles en los proyectos de rehabilitación, contribuyendo así a la

eficiencia energética y al respeto del medio ambiente. Este enfoque integral no solo revitalizará el patrimonio edificado, sino que también generará beneficios económicos, culturales y medioambientales para la comunidad.

27. Implantar usos públicos en edificios históricos

La implantación de usos públicos en edificios históricos es una estrategia que puede potenciar la preservación del patrimonio y su integración en la vida cotidiana de la comunidad. En primer lugar, se debe realizar un inventario y evaluación de edificaciones históricas que puedan adaptarse a nuevos usos públicos sin comprometer su integridad arquitectónica.

Posteriormente, se deben establecer políticas que fomenten la colaboración entre entidades públicas y privadas para la gestión y mantenimiento de estos edificios. Asimismo, es crucial garantizar la accesibilidad universal, incorporando medidas de adaptación para personas con movilidad reducida y otros requisitos de accesibilidad.

Se debe promover la diversificación de usos públicos, como la creación de centros culturales, espacios de exposiciones, bibliotecas o centros comunitarios, que generen un flujo constante de visitantes y contribuyan a la dinamización de estos lugares históricos. Además, se deben establecer programas educativos y de concienciación para sensibilizar a la comunidad sobre la importancia de conservar y disfrutar del patrimonio arquitectónico local. Estas directrices contribuirán a revitalizar edificaciones históricas y convertirlas en activos para el bienestar y la identidad de la comunidad.

28. Crear redes de dinamización cultural del patrimonio

Para fomentar la dinamización cultural del patrimonio histórico, es esencial establecer redes de colaboración y promoción. En primer lugar, se deben crear alianzas estratégicas entre entidades públicas, privadas y la sociedad civil, involucrando a actores locales, artistas y gestores culturales en el proceso. Estas colaboraciones pueden facilitar la organización de eventos culturales, exposiciones y actividades que destaquen la riqueza histórica de la localidad.

Además, se deben establecer programas educativos que promuevan la conciencia histórica y la apreciación del patrimonio desde edades tempranas. Esto puede lograrse mediante la colaboración con instituciones educativas y la creación de itinerarios educativos que guíen a estudiantes y visitantes a través de los elementos históricos relevantes.

La implementación de tecnologías digitales, como aplicaciones móviles y recorridos virtuales, puede ser clave para llegar a un público más amplio y diverso, proporcionando experiencias interactivas e informativas sobre el patrimonio histórico. Estas redes de dinamización cultural deben ser flexibles y adaptarse a las necesidades cambiantes de la comunidad, contribuyendo a la preservación y valorización del patrimonio local.

29. Crear ordenanzas rigurosas para la protección del patrimonio

La redacción de ordenanzas urbanísticas debe tener en cuenta que son el manual esencial para la imagen de la ciudad. En entornos patrimoniales, se deben definir criterios claros y objetivos para evaluar el valor estético de los edificios históricos, considerando su relevancia arquitectónica, detalles ornamentales y coherencia con el entorno. Las ordenanzas deben establecer pautas específicas para la conservación y restauración de elementos estéticos, prohibiendo intervenciones que puedan alterar negativamente la apariencia original de los edificios, y protegiendo los elementos concretos de valor.

Es crucial involucrar a expertos en patrimonio y arquitectura en el proceso de redacción, asegurando un enfoque informado y equilibrado. La participación ciudadana también debe ser fomentada, permitiendo que la comunidad local aporte perspectivas valiosas sobre la importancia estética de su patrimonio. La aplicación estricta de estas ordenanzas contribuirá a preservar la riqueza estética y cultural de la ciudad.

30. Impulsar los valores patrimoniales como motor de la ciudad

Ante el crecimiento del reconocimiento y valor de los valores patrimoniales (especialmente arquitectónicos y etnológicos) surgidos en torno a la historia de Bornos, se requiere un enfoque integral que combine la preservación del patrimonio con el desarrollo urbano. En primer lugar, es esencial realizar estudios arqueológicos exhaustivos antes de cualquier intervención urbana, identificando y protegiendo los sitios de importancia histórica. Estos hallazgos deben integrarse en el diseño urbano, resaltando su relevancia mediante la creación de espacios públicos o rutas interpretativas. Las directrices deben promover la educación y concienciación sobre el valor patrimonial, involucrando a la comunidad en la historia de su entorno. Asimismo, se pueden establecer incentivos para la investigación y la difusión mediante colaboraciones con instituciones y museos.

La creación de normativas que regulen la protección y conservación de los elementos de valor es crucial, prohibiendo actividades que puedan dañar o destruir estos recursos. Finalmente, se puede fomentar el turismo cultural, generando oportunidades económicas que beneficien tanto a residentes como a visitantes, convirtiendo los valores patrimoniales en un auténtico motor de desarrollo para la ciudad.



2

CAPÍTULO 2 ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

2.1. INTRODUCCIÓN

2.1.1.

El presente plan tiene como objetivo principal la ordenación urbanística general, y detallada en el suelo urbano, del municipio de Bornos, incluyendo el Contenido de Protección del Conjunto Histórico de la ciudad.

En términos generales, generar alternativas es “plantear escenarios alternativos viables para el marco de actuación y plazo considerado”, de una forma más precisa podríamos decir que cada alternativa es un “conjunto de acciones que el equipo redactor tras un diagnóstico, en connivencia con el promotor, puede adoptar respecto a distintos aspectos para llegar a satisfacer unos determinados objetivos”.

Cada alternativa generada es así una opción distinta que se puede adoptar para alcanzar los objetivos planteados.

Las alternativas de ordenación del presente PBOM irán evolucionando en las distintas fases de tramitación urbanística y ambiental del plan, conforme la ciudadanía y las administraciones se vayan pronunciando, sobre la base de las alternativas de ordenación inicialmente planteadas en la fase de Avance del PBOM.

En esta fase de avance del planeamiento el documento urbanístico se bocetó a muy grandes rasgos. Se desarrolló una propuesta de ordenación estructural, sin entrar en la ordenación pormenorizada, a la espera de poder integrar las cuestiones ambientales, las consultas de las diferentes administraciones, en el marco de la fase de consultas del

inicio del trámite ambiental, así como una parte muy importante a la hora de tomar decisiones sobre la ciudad, que es las conclusiones de la participación ciudadana.

Por ello, en este apartado se describen las diferentes alternativas iniciales que se barajaron para la consecución de los diferentes objetivos que se plantean desde un principio para el municipio y su Conjunto histórico, así como la alternativa elegida en esta fase de aprobación inicial, que es el resultado de la conjunción de la alternativa elegida en el avance, incorporando pequeños ajustes derivados de las sugerencias realizadas, así como de las cuestiones recogidas en el documento de alcance, realizadas por las diferentes administraciones consultadas.

La generación de alternativas razonables, que aúnen la viabilidad técnica con la ambiental, requiere de dos elementos previos. Por un lado, dichas alternativas deben formularse a partir de los principios, criterios, objetivos y normas fijados en el ámbito internacional, europeo, estatal y de la Comunidad Autónoma de Andalucía sobre los aspectos ambientales en los que incida el Nuevo planeamiento urbanístico general de Bornos. En segundo lugar, la formulación de alternativas ha de partir de una “lectura” del territorio y de su situación futura a la luz de los procesos que guían la evolución del mismo, con especial atención a aquellos aspectos relacionados con el desarrollo sostenible.

La lectura del territorio se abordó en las fases iniciales del PBOM, identificado las áreas sensibles, las áreas relevantes desde el punto de vista ambiental y paisajístico, y definiendo las Unidades Ambientales, que han de tomarse como una primera aproximación a las Unidades Ambientales Homogéneas y no como su formulación definitiva. Este análisis del territorio municipal con definición de áreas sensibles y unidades ambientales es adecuado para estudiar y valorar los efectos de aquellas propuestas del Plan que afecten a zonas no transformadas, esto es, para las actuaciones de extensión del espacio urbano en nuevos ámbitos del medio rural o a los vacíos intersticiales del continuo urbano no ocupados por la urbanización. Sin embargo, el análisis y valoración de los efectos ambientales de un instrumento de planeamiento ha de internarse también en el estudio del medio ambiente urbano, de “acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional” como señala el Artículo 3 Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Así pues, en este apartado, en primer lugar, se hace una descripción, de las alternativas propuestas, atendiendo a la clasificación y ordenación propuesta, así como a las

ventajas e inconvenientes que puedan plantear cada una de ellas. Cada alternativa va acompañada de su correspondiente representación cartográfica.

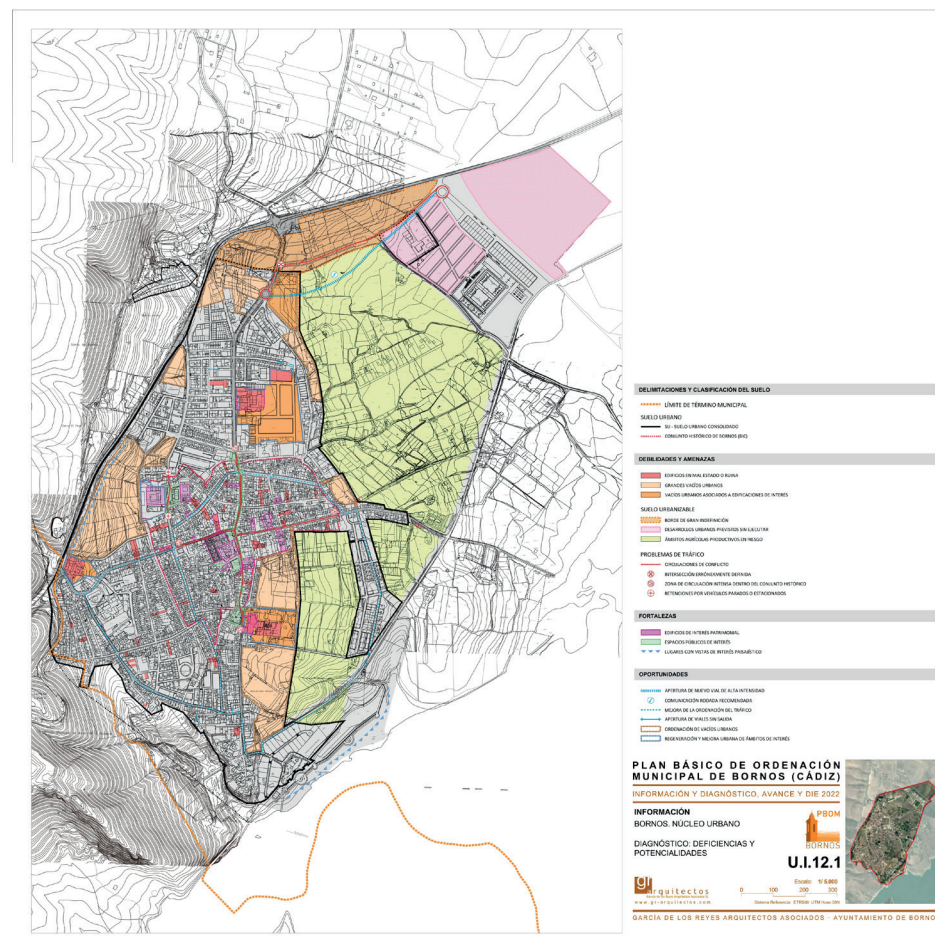
En segundo lugar se realiza un examen y valoración ambiental de impactos de cada una de las alternativas planteadas. Para evaluar la alternativa más favorable desde el punto de vista técnico, ambiental y socioeconómico, se ha realizado una valoración entre las tres alternativas propuestas, teniendo en cuenta los objetivos ambientales y urbanísticos planteados para el municipio de Bornos a partir de la información y diagnóstico llevados a cabo, así como los objetivos contenidos en la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana, al ser el ámbito, eminentemente urbano (EADS2011).

La metodología consiste en la valoración global, para cada una de las alternativas y para cada uno de los factores y susceptibles de recibir los impactos.

Para ello se ha asignado un valor de +1, 0 ó -1, según tengan un impacto positivo, neutro o negativo sobre el factor analizado.

La alternativa que mayor puntuación obtenga será la que mayor viabilidad ambiental, técnica y socioeconómica plantee, así como la que mejor se ajusta a las estrategias para la consecución de los objetivos planteados.

Por último se describe la alternativa elegida, justificando las determinaciones que finalmente han llevado a su elección, al ser, dentro de las diferentes opciones, la que presenta una viabilidad mayor, así como unos impactos medioambientales menores, de cara a la consecución de la necesaria clasificación del suelo, y por ende, de la cobertura legal, desde el punto de vista urbanístico, de la población afectada.



2.2. DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

2.2.1. ALTERNATIVA 0. LA NO REALIZACIÓN DEL PBOM

La alternativa 0, se basa en la no realización del PBOM de Bornos, lo que supone mantener el planeamiento general vigente, el PGOU aprobado en 2007.

El PGOU vigente fue elaborado en unos años de optimismo económico y de gran liberalismo urbanístico como lo demuestra el hecho de que los crecimientos urbanísticos que prevé el plan para Bornos (en relación con los usos residenciales e industriales) duplican holgadamente la superficie urbana actualmente consolidada. Por otra parte, está adaptado a la LOUA, dado que se aprobó apenas tres años después de su entrada en vigor, todo lo contrario de lo que ocurre respecto del POTA, dado que este plan territorial entró en vigor meses después que el PGOU de Bornos. Por ello, los criterios urbanísticos del PGOU entran claramente en contradicción con los postulados que han sido aprobados para dotar de coherencia territorial al urbanismo de Andalucía.

Desde el punto de vista territorial, el plan consolida como núcleos urbanos a Bornos y al Coto de Bornos, ambos existentes, si bien con criterios diferentes:

Bornos: Con crecimientos tanto residenciales como industriales bastante significativos, de una parte, colmatando las zonas no consolidadas entre Bornos y la carretera nacional, y de otra proponiendo la colonización urbana hacia el sureste mediante la clasificación de toda la amplia zona que queda delimitada por el antiguo trazado del ferrocarril, previendo por tanto la ocupación urbana de la mayor parte de las huertas tradicionales que se ubican en los ruedos de la ciudad.

Coto de Bornos: Prevé crecimientos residenciales poco significativos y dos enclaves para usos industriales vinculados a la actividad agraria de cierta entidad superficial, que en ambos casos eran de titularidad municipal.

En relación con la estructura general de la ciudad de Bornos, el PGOU clasifica URBANO o URBANIZABLE SECTORIZADO numerosos ámbitos ubicados en la práctica totalidad de las direcciones, aunque los crecimientos mayores se localizan en el entorno de la avenida de acceso a la ciudad desde la c.n., y en las huertas que se ubican entre la ciudad y el Embalse de Bornos en un intento por ordenar a modo de mancha de aceite los espacios comprendidos entre las principales infraestructuras territoriales y la ciudad existente. En total se trata de una docena de unidades de ejecución en SUELO URBANO

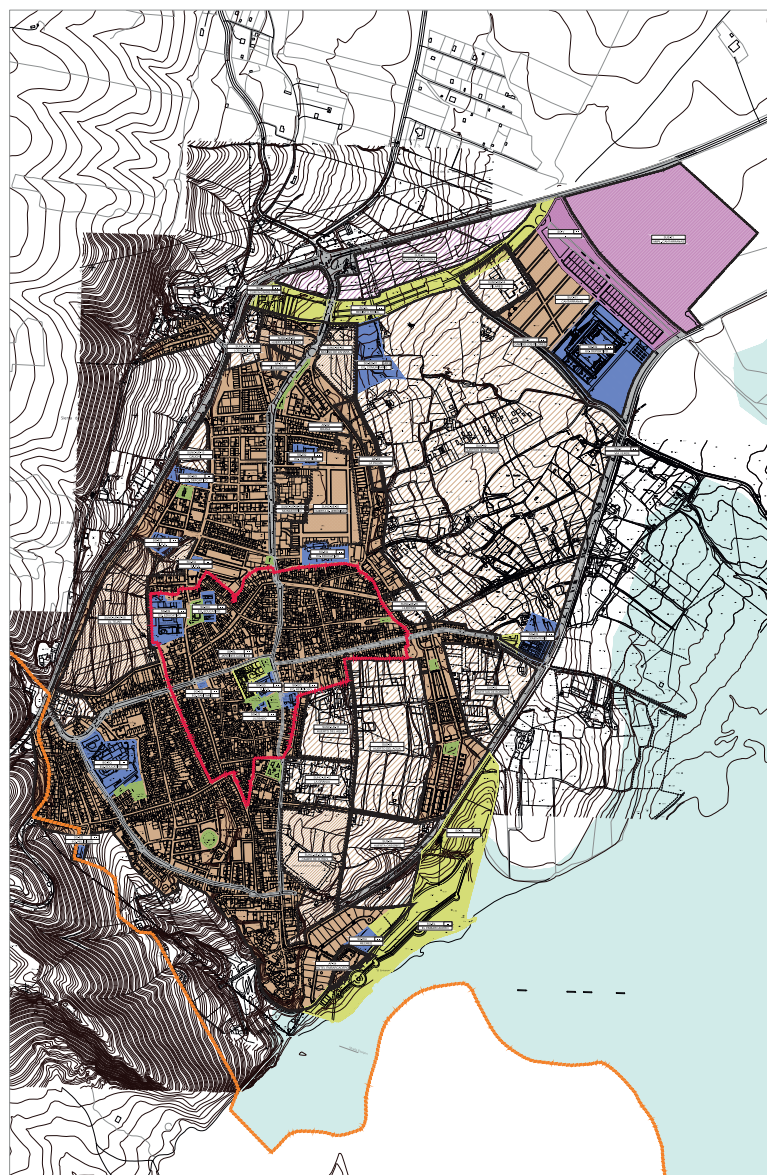
NO CONSOLIDADO y dos sectores de SUELO URBANIZABLE cuya capacidad residencial es muy superior a las necesidades de crecimiento de Bornos para las próximas décadas.

El plan también prevé el crecimiento del incipiente polígono industrial existente al noreste de Bornos mediante la clasificación de tres actuaciones bien diferenciadas: de una parte, el SUS-1, por el este; un nuevo asentamiento residencial adosado a las naves industriales consolidadas y junto al polideportivo municipal; y, por último, mediante la implantación de usos industriales ocupando todo el frente de fachada hacia la c.n. en dirección a Bornos.

Y, en tercer lugar, el plan previó inexplicablemente la clasificación como SUELO URBANIZABLE ORDENADO de baja densidad toda la superficie de huertas tradicionales comprendida entre la ciudad, la urbanización INDUSTRIAL/ RESIDENCIAL ya descrita, y la antigua vía férrea. Conformándose así un continuo urbano desproporcionado y fuera de toda lógica ya que incentiva la destrucción de las estructuras territoriales históricas de Bornos, de los modos de vida tradicionales y de muchos de los valores ambientales y paisajísticos locales. Por tanto, a través de una estructura viaria apoyada en algunos de los caminos existentes el plan pretende dejar resuelta la ordenación de un suelo tan grande como la propia ciudad actual bajo la infantil excusa de propiciar una ocupación ordenada de tales suelos, cuyas propuestas son, justo es decirlo, imposibles de gestionar.

En relación con la organización viaria y la estructura urbana, el plan prevé la creación de la apertura de un vial de ronda que conectaría las inmediaciones de la c.n. con el extremo sur de Bornos apoyándose en la antigua vía del ferrocarril, que se supone que iría paralela a una “vía verde”, en una estrategia por ayudar a la colmatación de los usos urbanos de las huertas y por favorecer un acceso rápido a los crecimientos previstos por el sureste. Sin embargo, el resto de la red viaria propuesta no está jerarquizada y su consideración no ha sido pensada para organizar un sistema viario global funcional y bien jerarquizado para Bornos, de ahí que la mejora de la accesibilidad para las nuevas urbanizaciones la vincule exclusivamente a la nueva circunvalación ya descrita.

Respecto al sistema de dotaciones previsto, se prevé la obtención de diferentes suelos para equipamientos en los crecimientos previstos, pero en general no están asignados para equipamientos concretos. Por otra parte, el PGOU hace un esfuerzo por organizar de una parte, un sistema de espacios libres municipal para articular a la ciudad de Bornos con el polígono industrial/residencial, de otra parte, con las fachadas urbanas hacia el embalse y hacia la carretera, respectivamente.



En relación con la ordenación pormenorizada de los usos urbanos, el PGOU hace un voluntarista ejercicio de ordenación de cada uno de los vacíos urbanos y de los sectores clasificados que a la postre han supuesto una dificultad añadida para la gestión de dichos suelos por cuanto dicha ordenación en la mayor parte de los casos ha supuesto una rigidez adicional a la gestión urbanística de los suelos de crecimiento.

En relación con los mecanismos de gestión, el plan incorpora una propuesta muy detallada de delimitación de UE en suelo urbano y de sectores en SUS que al incorporar una preordenación de dichos suelos daba la apariencia de constituir unas propuestas bastante resueltas que podrían favorecer su gestión y a la postre su ejecución. Sin embargo, nada más lejos de la realidad ya que, como se verá más adelante, tales ámbitos no tuvieron en cuenta ni la debilidad del empresariado local para gestionar los suelos, ni la debilidad del mercado inmobiliario de Bornos para asumir tales procesos, necesariamente lentos, que requerirían de la existencia de una capacidad económica muy diferente.

En relación con la ordenación y protección del Conjunto Histórico de Bornos, cabría decir que fue resuelta de una manera claramente precaria. Todo hace pensar que la incoación y declaración del BIC CH de Bornos se produjo en paralelo a la formulación del PGOU por lo que eso explicaría el que la Consejería de Cultura aceptaría unos contenidos de protección que a criterio de GR-arquitectos son claramente insuficientes en muchos aspectos: regulación normativa, entorno BIC, catalogación, descontaminación visual, y en cuestiones de detalle. Sin embargo, tales determinaciones han permitido al ayuntamiento el inicio de la gestión del patrimonio existente, aun cuando corresponderá al nuevo plan profundizar y completar tales cuestiones.

Y en materia de protección del patrimonio cultural ubicado fuera del CH, el PGOU recibe un clamoroso suspenso por cuanto confundió el establecimiento de medias de fomento y de flexibilidad para la “recuperación” de diversos conjuntos arquitectónicos (los correspondientes por ejemplo a los Conventos de San Jerónimo o de San Francisco) con la implantación de operaciones de reforma interior claramente especulativas y destructivas de dicho patrimonio y de su integridad cultural. En dicho sentido, propuso unos niveles de catalogación claramente insuficientes que favorecerían tales propósitos, ante la mirada ciega de las administraciones (municipal y autonómica).

En definitiva, por tales motivos y analizando el PGOU desde la perspectiva actual, y con el conocimiento añadido de la precaria gestión que se ha dado del mismo no es posible hacer una valoración positiva del PGOU vigente, por lo que está claramente justificada

la necesidad urgente de revisar en profundidad sus propuestas, en coherencia con lo expuesto por el ayuntamiento en los pliegos de la licitación.

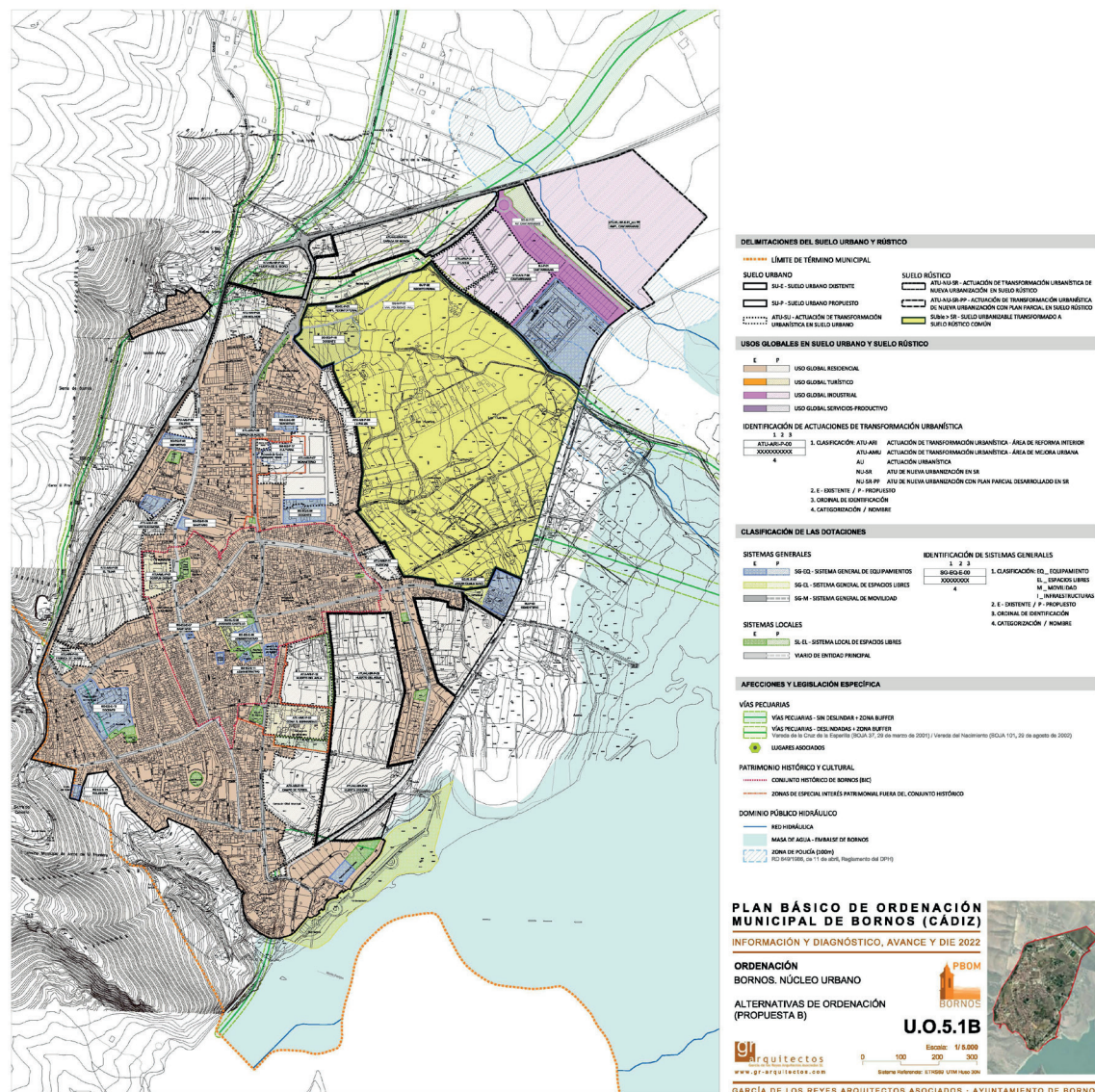
2.2.1. ALTERNATIVA 1

La alternativa B toma como punto de partida el planeamiento urbanístico general vigente, proponiendo algún ajuste que mejore y redimensione los crecimientos propuestos, y se adapte a la nueva Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Así, básicamente, la superficie de suelo urbano se mantiene, así como todos las antiguas bolsas de suelo urbanizable y los vacíos de suelo urbano no consolidado del planeamiento vigente, que son asumidos por esta alternativa, adaptándolos a la nueva legislación urbanística, y transformando dichas propuestas en actuaciones de transformación, bien en suelo urbano o bien en suelo rústico.

Tan solo se desclasifica el antiguo SUO-Huerta de Bornos, y se genera un gran vacío de suelo rústico común que separa el centro urbano del polígono industrial “Cantarranas”.

En relación al suelo rústico se incorporan todos aquellos ámbitos de protección y afecciones derivados de la legislación específica, que afectan al núcleo urbano, como las vías pecuarias, el dominio público hidráulico y el patrimonio histórico y cultural.



2.2.1. ALTERNATIVA 2, LA ALTERNATIVA ELEGIDA EN EL AVANCE

La propuesta de la alternativa 2 basa sus decisiones en adaptar la clasificación del suelo y las propuestas de ordenación al un modelo de ciudad compacto y sostenible, y al crecimiento y las necesidades actuales de Bornos, basándose en un consumo racional de los recursos naturales y la protección del suelo. Esta alternativa fue la propuesta de ordenación del avance del PBOM de Bornos.

Por ello una de las principales cuestiones diferenciadoras con las otras alternativas, es la propuesta de un crecimiento urbanístico mucho más moderado, que se ajusta a las necesidades reales del municipio, y por ende que desclasifica muchas de las bolsas de suelo urbanizable, clasificándolas como suelo rústico.

Por otra parte, otra de las principales propuestas diferenciadoras es la protección de los suelos colindantes al núcleo, correspondientes con la zona de vega, y ocupados tradicionalmente por huertas, de alto valor agrológico, que en las alternativas anteriores quedaban desprotegidos. Esta alternativa propone la protección de estos suelos mediante su clasificación como suelo rústico preservado por el planeamiento.

En relación a la clasificación del suelo urbano y el suelo rústico en el caso concreto del municipio de Bornos, se establecen dos núcleos urbanos delimitados y clasificados como SU: Bornos y Coto de Bornos. Bornos es el gran núcleo del municipio y ocupa una posición suroeste dentro de su demarcación, mientras que Coto de Bornos es un desarrollo moderno, de mediados del s. XX, correspondiente a las políticas del Instituto Nacional de Colonización de esta época.

En términos demográficos, Bornos, al ser el núcleo histórico y de más importancia, cuenta con unos 6600 habitantes; a su vez, Coto de Bornos posee en torno a unos 1000 habitantes

En el núcleo urbano de Bornos, el presente Avance del PBOM reconoce como suelo urbano el ya clasificado de este modo en el PGOU vigente, así como otros ámbitos que cumplen lo determinado en el artículo 13 de la LISTA, como por ejemplo el polígono industrial ubicado en el extremo noreste del núcleo.

En relación al núcleo urbano de Coto de Bornos, se mantiene la delimitación del suelo urbano del PGOU vigente.

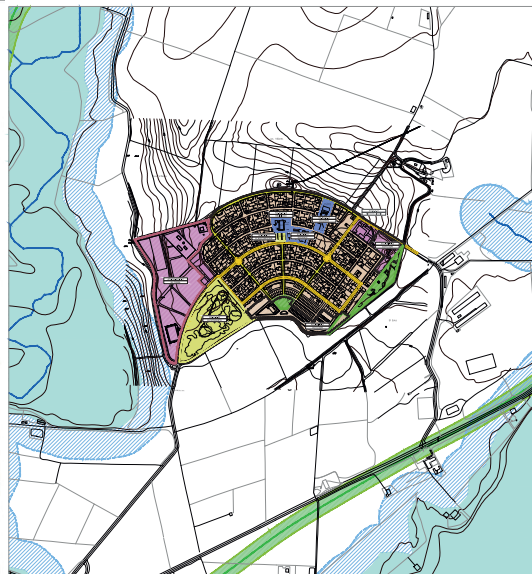
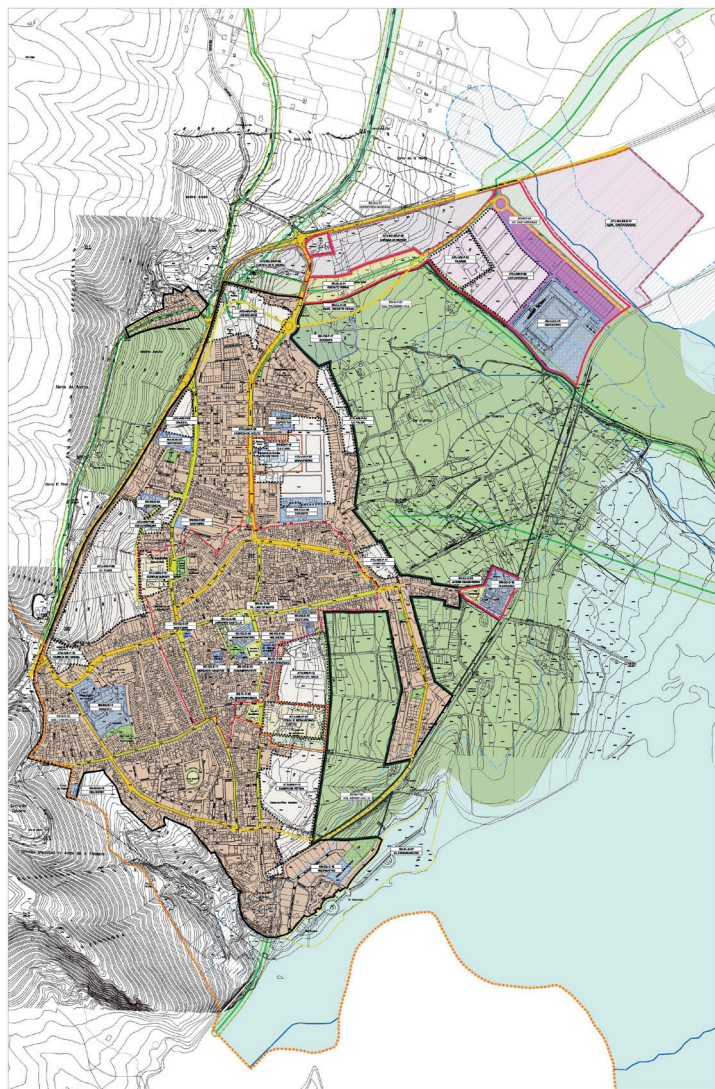
Así mismo el plan propone una serie de actuación de transformación en suelo rustico y urbano que son:

Actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico:

- ATU-NU-SR-E-01, Ampliación Cantarranas: El PBOM asume la ordenación desarrollada sobre esta delimitación heredada del planeamiento vigente, ya que posee un Plan Parcial, un Proyecto de Reparcelación y un Proyecto de Urbanización aprobados. Su destino es convertirse en una ampliación del suelo industrial ya ejecutado en esta zona del municipio.
- ATU-NU-SR-P-02, Cañada de Morón: El PBOM estima inadecuado clasificar este suelo como Suelo Rústico Preservado y considera necesario ordenar y prever un uso para el borde norte del núcleo urbano. Por ello, y por su relación directa con la carretera nacional, el Plan pretende destinar este suelo al uso global de servicios o productivo, de manera que se puedan desarrollar actividades logísticas ligadas con este Sistema General de Movilidad.
- ATU-NU-SR-P-03, Huerta de San Isidro: El PBOM estima inadecuado clasificar este suelo como Suelo Rústico Preservado y considera necesario ordenar y prever un uso para el borde norte del núcleo urbano. Por ello, y por su relación directa con la carretera nacional, el Plan pretende destinar este suelo al uso global de servicios o productivo, de manera que se puedan desarrollar actividades logísticas ligadas con este Sistema General de Movilidad.
- ATU-NU-SR-P-C1, El Canal: El PBOM asume la delimitación propuesta por el planeamiento vigente, ya que se han ejecutado algunas obras de edificación. Sin embargo, la delimitación de esta ATU persigue el desarrollo de este suelo mediante los procedimientos urbanísticos y legales adecuados, es decir, redactar los pertinentes proyectos de ordenación, gestión y urbanización. Su destino es convertirse en espacio de uso industrial.

La relación de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano se detallan en la tabla adjunta. Como se puede apreciar , en Suelo Urbano existen 3 tipos de actuaciones:

- Áreas de Reforma Interior
- Áreas de Mejora Urbana
- Actuaciones Urbanísticas



DELIMITACIONES DEL SUELO URBANO Y RÚSTICO

LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL

SUELO URBANO	SUELO RÚSTICO
SU-E - SUELO URBANO EXISTENTE	ATU-NU-SR - ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE NUEVA URBANIZACIÓN EN SUELO RÚSTICO
SU-P - SUELO URBANO PROPUESTO	ATU-NU-SR-PP - ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE NUEVA URBANIZACIÓN CON PLAN PARCIAL EN SUELO RÚSTICO
ATU-SU - ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO	SU-E-SR - SUELO URBANIZABLE TRANSFORMADO A SUELO RÚSTICO

USOS GLOBALES EN SUELO URBANO Y SUELO RÚSTICO

E	P	USO GLOBAL RESIDENCIAL
I	P	USO GLOBAL INDUSTRIAL

IDENTIFICACIÓN DE ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

1	2	3
ATU-LAR-P-20	1. CLASIFICACIÓN: ATU-ARI	ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA - ÁREA DE REFORMA INTERIOR
XXXXXXXXXX	ATU-AMU	ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA - ÁREA DE MEJORA URBANA
4	AU	ACTUACIÓN URBANÍSTICA
	NU-SR	ATU DE NUEVA URBANIZACIÓN EN SR
	NU-SR-PP	ATU DE NUEVA URBANIZACIÓN CON PLAN PARCIAL DESARROLLADO EN SR
	2. E - EXISTENTE / P - PROPUESTO	
	3. ORDINAL DE IDENTIFICACIÓN	
	4. CATEGORIZACIÓN / NOMBRE	

CLASIFICACIÓN DE LAS DOTACIONES

SISTEMAS GENERALES

E	P	SG-EQ - SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
I	P	SG-EL - SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
I	P	SG-M - SISTEMA GENERAL DE MOVILIDAD

SISTEMAS LOCALES

E	P	SL-EL - SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
I	P	VIARIO DE ENTIDAD PRINCIPAL

IDENTIFICACIÓN DE SISTEMAS GENERALES

1	2	3
SG-EQ-00	1. CLASIFICACIÓN: EQ - EQUIPAMIENTO	EL - ESPACIOS LIBRES
XXXXXXXXXX	EL - ESPACIOS LIBRES	M - MOVILIDAD
4	I - INFRAESTRUCTURAS	
	2. E - EXISTENTE / P - PROPUESTO	
	3. ORDINAL DE IDENTIFICACIÓN	
	4. CATEGORIZACIÓN / NOMBRE	

AFECCIONES Y LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

VÍAS PECUARIAS

VÍAS PECUARIAS - SIN DESLINDAR + ZONA BUFFER
VÍAS PECUARIAS - DESLINDADAS + ZONA BUFFER
Vereda de la Cruz de la Esperanza (BOJA 37, 29 de marzo de 2001) / Vereda del Nacimiento (BOJA 101, 29 de agosto de 2002)

DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

RED HIDRÁULICA
MASA DE AGUA - EMBALSE DE BORNOS
ZONA DE POLICIA (100m)
RD 646/1986, de 11 de abril, Reglamento del DPH

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE BORNOS (CÁDIZ)

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO, AVANCE Y DIE 2022

ORDENACIÓN

COTO DE BORNOS, NÚCLEO URBANO

ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN (PROPUESTA C)

U.O.5.2C

arquitectos
www.gr-arquitectos.com

Escala: 1/5,000
0 100 200 300
Sistema Referencia: ETRS89 UTM-Huso 30N



GARCÍA DE LOS REYES ARQUITECTOS ASOCIADOS • AYUNTAMIENTO DE BORNOS

Todas ellas corresponden en su mayoría con vacíos urbanos heredados del planeamiento anterior, sin desarrollar, en su gran mayoría de uso residencial, a excepción de tres, en la zona del polígono industrial Cantarranas y en el extremo oriental del núcleo del Coto de Bornos.

En relación a la clasificación del suelo rústico se diferencian las siguientes categorías y subcategorías:

SR-ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL

- Dominio Público Viario

Afecta a toda la Red de Carreteras, en el caso de Bornos, autonómicas y provinciales que se implantan dentro del término municipal y que suponen la infraestructura básica de movilidad en el territorio. Además, según la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía, se clasifica también la franja de 3m denominada Dominio Público Adyacente. Pertenecen a esta clasificación las carreteras A-384, A-371, CA-6101, CA-6102, CA-7101 y CA-7102.

- Dominio Público Hidráulico

Afecta a toda la Red Hídrica, compuesta por todos los cauces que se insertan dentro del término municipal y que pertenecen a la Cuenca Hidrográfica del Guadalete-Barbate. También se clasifica la delimitación del Embalse de Bornos, que en este caso, corresponde con el límite de máxima crecida aportado por la entidad competente de la Junta de Andalucía.

- Vías Pecuarias

Afecta a toda la Red de Vías Pecuarias implantadas dentro del término municipal y reguladas por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. En el caso de Bornos encontramos nueve vías pecuarias sin deslindar y dos vías pecuarias deslindadas: la Vereda de la Cruz de la Esperilla (BOJA 37, de 29 de marzo de 2001) y la Vereda del Nacimiento (BOJA 101, de 29 de agosto de 2002). Todas las vías pecuarias además poseen un ancho legal, según la legislación de aplicación.

- Protección del Patrimonio Histórico y Cultural

Afecta, en el caso de Bornos, a la delimitación del yacimiento arqueológico de Carissa Aurelia, declarado Bien de Interés Cultural (BOJA 250, 30 de diciembre de 2003). Los

límites definidos por sus coordenadas en el contenido de dicha declaración clasifican directamente este recinto como SR especialmente protegido.

- Protección del Patrimonio Natural

Afecta, por un lado, a toda la delimitación como **Espacio Natural Protegido** (ENP) del Paraje Natural Cola del Embalse de Bornos, un área de alto interés por sus valores paisajísticos y de biodiversidad.

También se clasifica todo el dominio de **Montes Públicos**, que en este caso, afecta a dos áreas: la Sierra Ancha y Salmantina (CA-50043-AY) y la Zona de Protección del Embalse de Bornos (CA-60009-JA).

Incluye la clasificación del suelo según la legislación sectorial medioambiental. En Bornos encontramos dos categorizaciones de esta índole: por un lado, la **Red Natura 2000**, que establece una Zona de Especial Conservación (ZEC) y una Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) en el paraje de la Cola del Embalse de Bornos; y por otro, los **Hábitats de Interés Comunitario** (HIC-HP), que protegen una parte del territorio con valores de biodiversidad de flora y fauna, denominada como 6200 Zonas Subestépicas de gramíneas y anuales del Tero-Brachypoditea.

SUELO RÚSTICO PRESERVADO

- Por Ordenación Territorial

Afecta a los terrenos protegidos por el **Plan Especial de Protección del Medio Físico** (PEPMF), que incluye al área denominada HT-4 Reculaje del Embalse de Bornos.

- Por Ordenación Urbanística

Según el epígrafe 1.c del artículo 14 de la LISTA, el instrumento de planeamiento general puede preservar zonas de SR con el objetivo de proteger ciertas zonas por motivos de sostenibilidad, racionalidad o viabilidad.

Es decir, el PBOM puede clasificar SR preservado zonas para prevenir desarrollos urbanísticos indeseados o que no son coherentes con el modelo general de ordenación propuesto.

En este sentido, el PBOM clasifica como suelo rústico preservado por ordenación urbanística, por sus valores a proteger, los terrenos de interés geológico denominados

como Georrecursos, que en este caso concreto se localizan en el extremo suroeste del término municipal en la zona calificada como Angostura de Bornos.

Por otra parte, este plan diferencia otras dos zonas de **SR preservado por el PBOM**: la primera incluye el territorio que bordea al suelo urbano, dedicado a la producción agrícola tradicional; y la segunda incluye toda la zona de la Sierra del Calvario, desde la protección de HIC hasta el límite del término municipal, que ya se encontraba protegido en el planeamiento general anterior.

Los sistemas generales

En este punto se identifican los Sistemas Generales que están incluidos dentro del ámbito de estudio y que, bien por sus características o por su importancia dentro del municipio se deben considerar como tal dentro de las determinaciones de ordenación estructural del presente documento.

La Red de Sistema Generales definidos en el presente documento se divide en:

- Sistemas Generales de Equipamientos
- Sistemas Generales de Espacios Libres
- Sistemas Generales de Movilidad

El PBOM recoge como Sistema General de Equipamientos las principales dotaciones públicas del municipio. Los más importantes Sistemas Generales de Equipamientos se sitúan en el núcleo urbano de Bornos, con diverso carácter como pueden ser usos administrativos, docentes o deportivos, concentrados esencialmente en el Conjunto Histórico. Coto de Bornos también presenta una pequeña aglomeración de edificios dotacionales en torno a la plaza central, siendo el único uso distinto del residencial generalizado.

Por otra parte, el PBOM propone la obtención de un nuevo suelo con destino a SGEQ - Docente al norte del suelo urbano de Bornos. Con esta propuesta, se persigue el traslado del instituto público desde el Convento del Corpus Christi a un nuevo edificio más adecuado para la función educativa y con mejores prestaciones que el actual centro.

Además, también se propone la categorización del Monasterio de N. S. del Rosario como SGEQ- Cultural, ya que tras la innovación del PGOU que se encuentra en tramitación en este sector, el objetivo es convertir este espacio en un catalizador de actividades culturales para el municipio.

- Sistemas generales de espacios libres

El PBOM recoge como Sistema General de Espacios Libres los principales espacios públicos del municipio, estructurantes de los núcleos urbanos y de servicio generalizado a toda la población. Actualmente, no existen demasiados SGEL, ya que se reducen a los dos espacios de borde de Bornos, correspondientes al Recinto Ferial y al Embarcadero; al Jardín histórico del Castillo del Fontanar - Palacio de los Ribera; y al jardín del Cementerio. En Coto de Bornos, se encuentran dos SGEL: la Plaza de San Juan de Ribera, que actúa como ágora central del núcleo urbano; y el Bosquete, que es un gran parque naturalizado de carácter casi agrícola.

En términos de propuesta, con el objetivo de poner en valor el eje histórico N-S de la calle San Jerónimo y calle San Sebastián, el plan otorga la clasificación de SGEL a las tres plazas que se engarzan en este eje (Plaza Uno de Mayo, Plaza Alcalde José González, Plaza de San Francisco) y que constituyen una escenografía urbana histórica e identitaria de la población. Por otro lado, también se propone en el borde norte de Bornos un nuevo SGEL como ampliación del actual Recinto Ferial.

- Sistemas generales de movilidad

Este PBOM, en aras de proponer un modelo de movilidad más sostenible y eficaz, va a realizar una reestructuración profunda de los SGM. El objetivo es conseguir un modelo de circulación anular que no invada el Conjunto Histórico, persiguiendo la puesta en valor de los ejes históricos N-S (calle San Jerónimo - calle San Sebastián) y E-O (calle Granada- calle Jardín). Lógicamente, esto no significa la desjerarquización de estas vías, que ahora pasarán a ser considerados viales principales.

En consecuencia, en Bornos encontramos dos SGM existentes: uno, la carretera nacional a su paso por el borde del SU; y otro, el anillo de movilidad interior. Para la compleción de este anillo se propone la obtención de parte de la vía verde y la finalización de la calle Ruiseñor. En Coto de Bornos, el SGM se circunscribe al acceso desde la carretera nacional, la calle Real, la calle Sol y parte de las calles Pitas y Nueva.

Por último, se propone la obtención y ejecución de un nuevo vial estructurante (SG-M-04) con una triple función: mejorar la conexión entre el núcleo urbano de Bornos y el polígono industrial, conformar el borde entre el SGEL para ampliación del recinto ferial y el Suelo Rústico preservado de la Vega, y servir de acceso al nuevo Sistema General de Equipamientos previsto.

2.2.1. ALTERNATIVA 3, LA ALTERNATIVA DE LA APROBACIÓN INICIAL

La Alternativa 3 es simplemente una fase más en la maduración y configuración de la propuesta de ordenación del PBOM de Bornos. Esta alternativa es el resultado de incorporar a la alternativa 2, elegida en la fase de avance del plan, las consideraciones recogidas en el documento de alcance, emitido en la fase inicial del plan, en el cual se contiene el resultado de las consultas y respuestas hechas a las administraciones; las sugerencias emitidas al documento de Avance del PBOM, y las cuestiones de ordenación detallada, propias de un documento sólido y completo para su aprobación inicial.

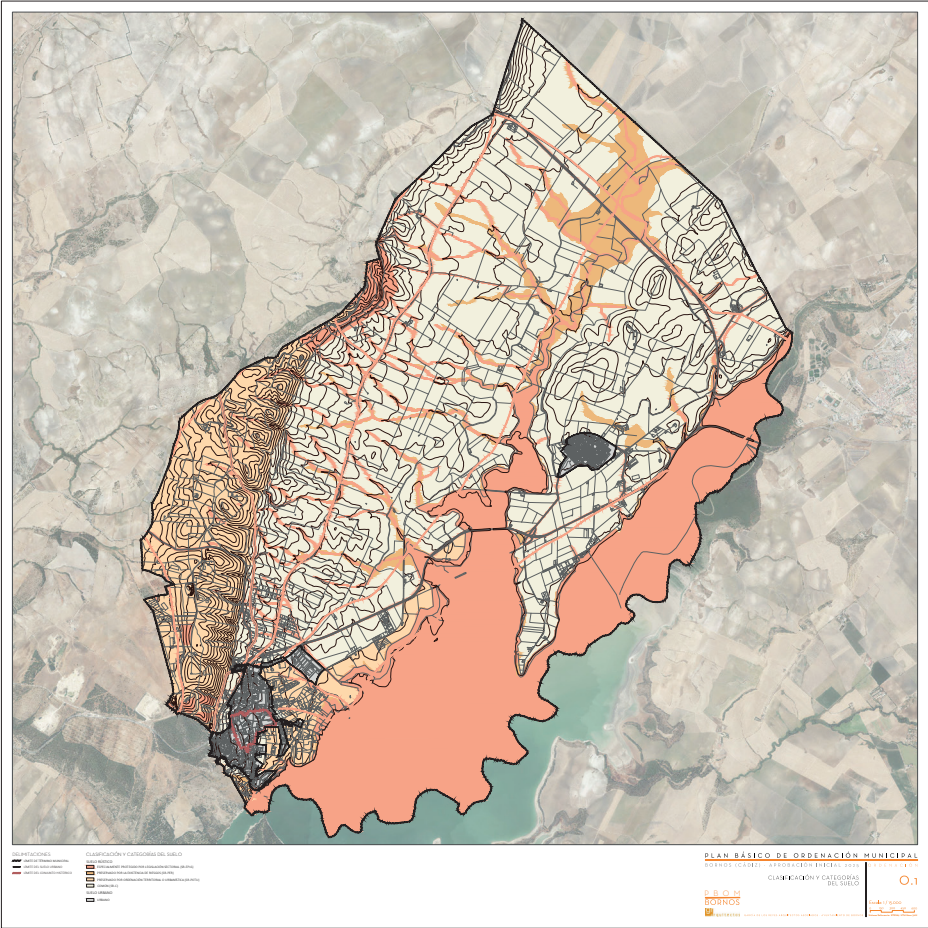
a. Clasificación del Suelo

En relación a la clasificación del suelo Urbano y Rústico, no ha habido ningún cambio con respecto a la alternativa del Avance. La delimitación del suelo urbano y las de las diferentes categorías de suelo rústico se ha mantenido, distribuyéndose como se detalla en la tabla siguiente:

Suelo Urbano		127.39 ha	2.32%
Suelo Rústico	Especialmente Protegido (EPLS)	1418.23 ha	25,72%
	Preservado Ord. Territorial o Urbanística (POTU)	737.34 ha	13,37%
	Común (C)	3230.19 ha	58,59%
Total Término Municipal		5513.15 ha	100%

Actuaciones Urbanísticas y de transformación del suelo:

En esta alternativa de la aprobación inicial se han reducido las actuaciones previstas tanto en suelo rústico como urbano, con respecto a la propuesta del avance.



En relación a las actuaciones en Suelo Rústico se proponen:

- Actuaciones de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización:

En este PBOM, se han identificado las siguientes ATU de Nueva Urbanización, Delimitadas y Ordenadas según Planeamiento Incorporado

CÓDIGO	NOMBRE	USOS Y OBJETIVOS PROPUESTOS
ATU.NU-D/O/PI-1	Ampliación Cantarranas	Productivo

Según lo previsto en el PGOU vigente de Bornos, existe un sector de suelo urbanizable cuya tramitación se encuentra en marcha en el momento de la redacción del presente PBOM: el **SUS-1, Ampliación Cantarranas**. Dicho sector se ha desarrollado mediante el *Plan Parcial del Sector SUS-1 “Ampliación Cantarranas” (2008)*, formulado dentro del marco del Plan General de Ordenación Urbanística de Bornos, Cádiz. Este Plan Parcial, así como su Proyecto de Reparcelación, fue **aprobado definitivamente** y publicado en el BOP Cádiz en abril de 2010.

Por tanto, el antiguo sector SUS-1, al contar ya con un Plan Parcial de Ordenación y un Proyecto de Reparcelación plenamente compatibles con el modelo general propuesto en el presente PBOM, se asimila a una **Actuación de Transformación Urbanística (ATU) delimitada y ordenada con planeamiento integrado (ATU.NU-D/O/PI-1)**. Esta compatibilidad garantiza que las determinaciones urbanísticas previas cumplen con los principios establecidos en la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y su Reglamento General, permitiendo que el sector se ajuste a los nuevos criterios de ordenación sin necesidad de modificaciones sustanciales. De este modo, el SUS-1 mantiene su viabilidad y coherencia con el modelo territorial actual, consolidándose como un ámbito apto para el desarrollo urbano conforme a la normativa vigente. Por tanto, a nivel de ordenación detallada, **esta ATU-NU se registrará conforme a lo dispuesto en su Plan Parcial de Ordenación**.

- Ámbitos de desarrollo preferente para futuras Actuaciones de Transformación Urbanística en Suelo Rústico:

Dentro de las actuaciones programadas en suelo rústico, se han incluido los **Ámbitos de Desarrollo Preferente para futuras ATU-NU**, como una serie de áreas que deben ser prioritarias para el crecimiento urbano en el futuro más inmediato. Estos ámbitos

se han identificado en línea con lo establecido en el artículo 76 del RGLISTA; por lo que esta inclusión no solo responde a una necesidad normativa, sino a un proceso de planificación estratégica que busca facilitar un crecimiento ordenado y sostenible de los municipios, anticipándose a las necesidades futuras de la población.

Cada uno de estos ámbitos ha sido estudiado de manera pormenorizada, teniendo en cuenta no solo las condiciones físicas y geográficas del terreno, sino también los factores socioeconómicos, las infraestructuras existentes y las demandas proyectadas de crecimiento urbano. Para sistematizar y estructurar toda esta información, se han elaborado una serie de **fichas técnicas para cada área de actuación**. Estas fichas sintetizan los objetivos y principios para el desarrollo de cada ámbito, proporcionando a los técnicos y responsables municipales una guía clara y concisa que facilita la toma de decisiones y la planificación de acciones. Además, en muchos de estos ámbitos se incluyen **esquemas para la futura ordenación**. Estos esquemas, basados en las **directrices** establecidas para cada ámbito, permiten visualizar de forma práctica cómo se organizará el espacio en el futuro. En este PBOM, se han identificado los siguientes ámbitos de desarrollo preferente para futuras ATU-NU:

CÓDIGO	NOMBRE	USOS Y OBJETIVOS PROPUESTOS
ADP-ATU.NU-1	Cañada de Morón	Servicios (de carácter comercial-logístico)
ADP-ATU.NU-2	Huerta de San Isidro	Servicios (de carácter comercial-logístico)
ADP-ATU.NU-3	Huertas de Bornos I	Residencial
ADP-ATU.NU-4	Huertas de Bornos II	Residencial
ADP-ATU.NU-5	El Tejar	Mixtos
ADP-ATU.NU-6	Huerto del Agua I	Residencial
ADP-ATU.NU-7	Huerto del Agua II	Residencial
ADP-ATU.NU-8	Huerto del Agua III	Mixtos
ADP-ATU.NU-9	El Canal	Productivo

Por último y con el objetivo de mejorar sus determinaciones, más allá del contenido mínimo establecido por la LISTA, en este PBOM se ha llevado a cabo una exhaustiva **identificación de las agrupaciones de edificaciones irregulares** presentes en su término municipal, en línea con los principios establecidos en la Ley de Suelo y Ordenación del Territorio de Andalucía (LISTA). Esta acción responde a la necesidad

de ordenar y regularizar aquellas áreas que, por diversas circunstancias, no se ajustan a las normativas urbanísticas vigentes, pero que requieren de una intervención para garantizar su integración en el desarrollo territorial y urbano del municipio.

El objetivo principal de esta identificación es preparar el terreno para la redacción de futuros **Planes Especiales de Adecuación Territorial (PEAT)**, tal y como se establece en el artículo 175 de la LISTA y su desarrollo en el RGLISTA. Los PEAT tienen como finalidad la regulación y mejora de estas agrupaciones irregulares, garantizando que cumplan con las condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad y salubridad. Además, estos planes buscan integrar las edificaciones irregulares de forma coherente con el entorno y el paisaje, respetando los principios de sostenibilidad y adecuación ambiental.

La identificación de las agrupaciones de edificaciones irregulares realizada en el PBOM de Bornos constituye un paso previo y esencial para que, en el futuro, se pueda proceder a la elaboración de los Planes Especiales correspondientes. Estos planes no solo abordan la regularización de las edificaciones, sino que también contemplan la mejora de las infraestructuras y la dotación de servicios básicos, como agua, electricidad y saneamiento, de manera que se garantice la calidad de vida de los habitantes de estas áreas. Asimismo, se propone una intervención que permita el desarrollo de estas zonas de forma ordenada, evitando un crecimiento descontrolado y promoviendo la integración de las nuevas edificaciones en el tejido urbano existente.

IDENTIFICACIÓN DE ÁMBITOS PARA PROGRAMAR FUTUROS PEAT	
PEAT-1	Huertas de Bornos
PEAT-2	Vía Verde I
PEAT-3	Vía Verde II
PEAT-4	Arroyo Cantarranas
PEAT-5	Vereda Cruz de la Esperilla I
PEAT-6	Vereda Cruz de la Esperilla II
PEAT-7	Sierra del Calvario
PEAT-8	Corona del Embalse

En relación a las actuaciones en suelo urbano, se proponen:

- Incorporación de ATU de Reforma Interior, Desarrolladas y Ordenadas según Planeamiento Incorporado:

El PBOM ha incorporado como ATU de Reforma Interior, Desarrolladas y Ordenadas según Planeamiento Incorporado dos unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado cuya tramitación se encuentra en marcha en el momento de la redacción del presente PBOM:

- La **UE 2. Huerta San Isidro**. Dicha unidad de ejecución se ha desarrollado mediante el *Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución UE-2 “Huerta San Isidro” (2008)*, formulado dentro del marco del Plan General de Ordenación Urbanística de Bornos, Cádiz. Este Estudio de Detalle fue **aprobado definitivamente** y publicado en el BOP Cádiz en marzo de 2009. Por otro lado, el proceso de gestión ha continuado a través del *Proyecto de Reparcelación de la UE-2 Huerta de San Isidro (2024)* e incoado en el Ayuntamiento de Bornos en el último cuatrimestre de 2024.
- La **UEs 4-6 y 5. Monasterio**. Dichas unidades de ejecución se han modificado y ordenador de manera conjunta mediante la *Innovación UEs 4-6 y 5. Modificación y ordenación pormenorizada*, formulado dentro del marco del Plan General de Ordenación Urbanística de Bornos, Cádiz. Esta Innovación fue **aprobada definitivamente** y publicada en el BOP Cádiz en noviembre de 2024. Por otro lado, el proceso de gestión está en sus pasos iniciales de redacción a fecha de hoy, a través del *Proyecto de Reparcelación de las UEs 4-6 y 5*.
- Propuestas de delimitación de ATU-ARI en suelo urbano

En el caso del Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM) de Bornos, **se incluye una propuesta de delimitación de ATU-ARI en suelo urbano en la Antigua fábrica de harinas**. Esta iniciativa surge gracias al interés y compromiso de un grupo de promotores y asesores técnicos que han demostrado una voluntad firme de llevar a cabo el desarrollo de este ámbito en un futuro próximo. El proyecto tiene como objetivo principal la creación de un espacio hotelero que permita diversificar la oferta turística de la ciudad, aprovechando la ubicación estratégica y el potencial del entorno de una antigua fábrica de harinas en desuso. Además de satisfacer una demanda creciente de infraestructura hotelera, esta intervención busca revalorizar y rehabilitar una edificación histórica de

gran relevancia para el patrimonio local, conservando su identidad arquitectónica y cultural.

La propuesta responde a las políticas urbanísticas del PBOM, que promueven la integración de actuaciones sostenibles y orientadas al desarrollo económico y social de Bornos, al tiempo que refuerzan la protección y puesta en valor de sus recursos patrimoniales. Este proyecto no solo fomentará el desarrollo turístico de la ciudad, sino que también contribuirá a la regeneración del entorno urbano, mejorando la calidad del espacio público circundante y creando nuevas oportunidades de empleo.

En este PBOM, se han identificado las siguientes propuestas de delimitación ATU-ARI en suelo urbano

CÓDIGO	NOMBRE	USOS Y OBJETIVOS PROPUESTOS
ATU.ARI-D-1	Antigua fábrica de harinas	Turístico

- Propuestas Actuaciones Urbanísticas en suelo urbano:

Por último esta Alternativa 3 propone una serie de actuaciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, la obtención de sistemas generales y locales o para mejorar o completar la urbanización. Así, se podría concluir que las Actuaciones Urbanísticas (AU) se programan en ámbitos que requieren de una intervención de menor calado que las ATU y que persiguen la modificación del entorno urbano, la obtención de propiedades para fines públicos, la compleción de proyectos de urbanización o edificación y la mejora o introducción de nuevas redes generales. Por ello, las AU previstas por el PBOM se han categorizado en función de los objetivos propuestos para ellas.

En este PBOM se han identificado los siguientes ámbitos para programar AU en suelo urbano:

CÓDIGO	NOMBRE	USOS Y OBJETIVOS PROPUESTOS
AU-1	Acceso Av. Constitución	Reordenación del espacio público
AU-2	Eje Pz. de las Monjas- Pz. P. González R.	Mejora de la movilidad y peatonalización
AU-3	Eje San Jerónimo- Pz. San Francisco	Mejora de la movilidad y peatonalización
AU-4	Trasera Plaza del Generalife	Mejora de la accesibilidad local

CÓDIGO	NOMBRE	USOS Y OBJETIVOS PROPUESTOS
AU-5	Plaza Maestro D. José de la Vega	Reordenación del espacio público
AU-6	Trasera c/ Río Guadalete	Mejora de la movilidad y peatonalización
AU-7	Cantarranas	Mejora de las infraestructuras y RR.GG.
AU-8	Apertura c/ Cine	Apertura de viales
AU-9	Apertura c/ Brana	Apertura de viales
AU-10	Apertura c/ Huertas- c/ Granada	Apertura de viales
AU-11	c/ Granada- c/ Huerto del Agua	Mejora de la movilidad y peatonalización
AU-12	Apertura c/ La Niña	Apertura de viales
AU-13	Apertura c/ Rodrigo de Triana	Apertura de viales
AU-14	Apertura c/ Cádiz	Apertura de viales
AU-15	Apertura c/ Aceña- c/ Lago	Apertura de viales
AU-16	Coto de Bornos Sur	Finalización de proyectos de urbanización

b. En relación con los elementos estructurantes

- Sistema General de Espacios Libres (SG-EL)

Dado el carácter rural del municipio de Bornos, los sistemas generales de espacios libres se concentran en los entornos urbanos, ya que las relaciones con el espacio natural tienen más identidad rústica o agrícola o bien se tratan de elementos protegidos por la legislación sectorial, como puede ser la corona del embalse de Bornos o el Monte Público. De ahí que, como se ha mencionado antes, los elementos que configuran el sistema general de espacios libres tengan un carácter eminentemente urbano y se ajustan a la escala humana. Además, por el tamaño reducido de los núcleos urbanos de Bornos y Coto de Bornos y por su compacidad, el sistema general de espacios libres está formado por pocos elementos, de pequeña escala, que se engarzan en la trama urbana de forma localizada y concreta.

Los Sistemas Generales de Espacios libres son:

CÓD.	DENOMINACIÓN	TIPO	CLASIF.	ESTADO	SUP. (m²)
SGEL-1	Plaza 1º de mayo	Espacio Libre	Urbano	Existente	605,41

CÓD.	DENOMINACIÓN	TIPO	CLASIF.	ESTADO	SUP. (m²)
SGEL-2	Plaza Alcalde José González	Espacio Libre	Urbano	Existente	897,81
SGEL-3	Plaza San Francisco	Espacio Libre	Urbano	Existente	1.169,83
SGEL-4	Embarcadero	Zona Verde	Rústico POTU	Existente	11.580,75
SGEL-5	Recinto Ferial	Espacio Libre	Urbano	Existente	15.299,71
SGEL-6	Ampliación Recinto Ferial	Espacio Libre	Rústico POTU	Ampliación	-
SGEL-7	Parque municipal	Zona Verde	Urbano	Pr. Delimit.	8.915,05
SGEL-8	Parque Lineal Huerto del Agua	Zona Verde	Rústico POTU	Propuesto	-
SGEL-9	Vía Verde	Zona Verde	Rústico POTU	Propuesto	-

Además de los sistemas generales existentes, se proponen cuatro nuevos elementos: el **Parque municipal**, la **ampliación del Recinto Ferial**, el **Parque lineal del Huerto del Agua** y la **Vía Verde**. De ellos, solo el primero se considera como una propuesta delimitada, ya que corresponde con la parcela de propiedad municipal que ya ha sido obtenida, por lo que solo resta la ejecución de las obras de urbanización. Los otros tres elementos simplemente se encuentran identificados de forma orientativa y se desarrollarán a través del correspondiente instrumento de ordenación detallada.

- Sistema General de Equipamientos Comunitarios (SG-EQ)

Por definición, los equipamientos juegan un papel clave en la configuración de la ciudad debido a su doble función: por un lado, garantizan la cohesión e integración social; por otro, contribuyen a la necesaria articulación entre los diferentes territorios.

El Plan actúa, por tanto, bajo estas dos premisas: por un lado, asegura un nivel adecuado de dotaciones a escala de barrios, conformando el Sistema Local de Equipamientos Comunitarios; y por otro, promueve la disposición estratégica de los distintos elementos que integran la red del Sistema General de Equipamientos Comunitarios, con el objetivo de garantizar la correcta conexión e interrelación de los diferentes componentes que forman parte de la diversidad del municipio de Bornos.

-

CÓD.	DENOMINACIÓN	TIPO	CLASIF.	ESTADO	SUP. (m²)
SGEQ-1	Palacio de los Ribera	Básico- Cul	Urbano	Existente	6.884,35
SGEQ-2	Ayuntamiento	Gestión- Adm	Urbano	Existente	413,64

CÓD.	DENOMINACIÓN	TIPO	CLASIF.	ESTADO	SUP. (m²)
SGEQ-3	Mercado municipal	Básico- Mer	Urbano	Existente	566,97
SGEQ-4	Casa Ordóñez	Básico- Cul	Urbano	Existente	1.197,75
SGEQ-5	IES El Convento	Básico- Doc	Urbano	Existente	7.239,62
SGEQ-6	Cementerio municipal	Básico- Fun	Urbano	Existente	5.023,47
SGEQ-7	Centro de Salud	Básico- San	Urbano	Existente	707,70
SGEQ-8	Residencia 3ª Edad	Básico- Asi	Urbano	Existente	841,30
SGEQ-9	Jefatura de Policía	Gestión- Pol	Urbano	Existente	319,55
SGEQ-10	Piscina municipal	Básico- Dep	Urbano	Existente	2.473,59
SGEQ-11	Polideportivo municipal	Básico- Dep	Urbano	Existente	34.276,94
SGEQ-12	Centro cultural Monasterio	Básico- Cul	Urbano	Propuesto	-
SGEQ-13	Instituto Educación Secundaria	Básico- Doc	Rústico POTU	Propuesto	-

- Sistema General de Movilidad (SG-MOV)

El sistema viario y su cobertura espacial deben estar adecuadamente jerarquizados para facilitar de manera eficiente los intercambios entre diferentes escalas y modos de transporte. La planificación del espacio viario y su adaptación funcional deben responder a las nuevas necesidades, abarcando desde las conexiones entre el territorio y la ciudad hasta las áreas de proximidad, tanto motorizadas como no motorizadas, y las zonas de coexistencia.

En cuanto a la red viaria, estos se componen de sistemas territoriales supralocales, como las Carreteras Estatales y Autonómicas, y sistemas municipales, como la Red Urbana (Principal y Auxiliar) . La propuesta de jerarquización viaria y sus nuevas funcionalidades en el nuevo PBOM de Bornos se detalla a continuación:

1. Corredores territoriales

- Carretera autonómica A-384: cumple la función de corredor estructurante entre el interior de las provincias de Málaga y Cádiz, uniendo Antequera con Arcos de la Frontera.

- Carrtera autonómica A-371: otro corredor territorial que une la comarca de la Sierra de Cádiz (Bornos - Cabezas de San Juan) con la Autopista AP-4 (Dos Hermanas- Puerto Real).

2. Corredores comarcales

- Carretera provincial CA-6101: cumple la función de conexión de corto recorrido entre la A-384 y el norte del núcleo de Bornos con la A-371, articulando de norte a sur el suelo rústico del municipio.
- Carretera provincial CA-6102: cumple la función de conexión de medio recorrido e histórica entre Bornos y Espera.
- Carretera provincial CA-7101: cumple la función de conexión de medio recorrido entre la A-371 y el norte del término municipal de Villamartín.
- Carretera provincial CA-7102: cumple la función de conexión inmediata de Coto de Bornos con la A-384.

3. Circulación urbana principal

En un tercer nivel, el PBOM propone un trazado N-S y anular en torno al Conjunto Histórico como red intraurbana principal, con el objetivo de concentrar el tráfico motorizado en estas vías y liberar el resto del núcleo urbano, procurando una progresiva peatonalización del Conjunto Histórico. Esta red urbana principal consta tanto de viario existente como propuesto:

- Bornos: Avenida de la Constitución- c/ Ancha- c/ Villamartín- c/ Río Guadalete- Tramo vía verde (propuesta)- Conexión con c/ Ruiseñor (propuesta)- c/ Ruiseñor - c/ Arcos- c/ Puerto- Trasera Convento Corpus Christi (propuesta)- c/ Fernán Caballero
- Además, el PBOM también propone un nuevo vial de servicio que una el norte del núcleo urbano con el polígono Cantarranas, evitando así la utilización de la vía verde o del vial del Recinto Ferial y la introducción de tráfico motorizado en entornos verdes.
- Coto de Bornos: c/ Alta- c/ Las Pitás- c/ Lateral Parque de los Pinos

4. Circulación urbana auxiliar

En un cuarto nivel, el PBOM propone un trazado que da servicio al principal, vertebrando los barrios al interior y hacia el exterior, con el objetivo de distribuir

el tráfico motorizado de la red principal hacia el viario local y evitando zonas sensibles como el Conjunto Histórico o viales de mayor carácter residencial. La red urbana auxiliar consta tanto de viario existente como propuesto:

- Bornos: Avenida de Cauchil- c/ Ramón y Cajal- c/ Veracruz- c/ Granada- c/ Alta- c/ Calvario- Avenida de la Diputación- Vial del Huerto del Agua (propuesta)- Vial de Los Molinos (propuesta)- Avenida de América.
- Coto de Bornos: c/ Real- c/ Almardá- c/ Cantarranas- c/ Cañada Honda.
- Redes Generales de Infraestructuras y Servicios Técnicos.

Además del esquema existente, en esta Alternativa 3 se plantean una serie de propuestas localizadas e identificadas en el esquema de elementos estructurantes que forman parte del conjunto de medidas para mejorar el Sistema General de Movilidad. Estas propuestas deberán ser desarrolladas en detalle mediante los correspondientes Instrumentos de ordenación detallada, de acuerdo con las zonas en las que se ubiquen dichas propuestas localizadas.

- Mejora del nodo de acceso a Bornos en la A-384
- Sustitución de la entrada a la ciudad en Av. Constitución
- Vial de servicio Bornos- Cantarranas
- Nuevos viales para la red urbana principal
- Nuevos viales para la red urbana auxiliar

Por último, en relación a la movilidad, el PBOM propone una serie de nuevos aparcamientos dispuestos alrededor de la red urbana principal, de forma que sirvan como nodos de intercambio modal y de acceso al núcleo urbano central. Estos espacios se diseñarán conforme a criterios y directrices propias del espacio libre, de modo que se conviertan en lugares de gran calidad urbana, con presencia de vegetación, donde vecinos y visitantes puedan dejar su vehículo de forma segura y amable con el entorno urbano y natural. Estos son:

DENOMINACIÓN	ZONA	ACTIVIDAD
Aparcamiento en Av. Cauchil	San Jerónimo	R / S / CT
Aparcamiento en la nueva Estación de Autobuses	San Jerónimo	S
Aparcamiento en c/ Huerto del Agua	Huerto del Agua	R

DENOMINACIÓN	ZONA	ACTIVIDAD
Aparcamiento en c/ Río Guadalete	Huerto del Agua	R
Aparcamiento en Av. de la Diputación	Diputación	R / CT
Aparcamiento en c/ Olivo	La Paz	R / S
Aparcamiento en Ampliación Recinto Ferial	Los Molinos	R / S

Así mismo propone la implantación de una estación de autobuses, que sustituya el actual apeadero de la Avenida de Cauchil, c/ Camilo José Cela por su proximidad y accesibilidad a la red urbana principal y por su situación en un entorno de gran calidad urbana en relación directa con nuevos espacios libres y el Monasterio como imagen de la ciudad.

CÓD.	DENOMINACIÓN	CLASIF.	ESTADO	SUP. (m²)
SGMOV-1	Estación de Autobuses	Urbano	Propuesto y Delimitado	935,00

- c. En relación con la ordenación detallada del suelo urbano, categorías y usos:

ZONA 1. Conjunto Histórico

Se integran en esta zona las parcelas localizadas en el ámbito del Conjunto Histórico correspondiente a la delimitación BIC. esta alternativa propone una serie de actuaciones que persiguen, principalmente la mejora de la calidad del espacio urbano y la adecuación de usos al tejido histórico. En el IES El Convento se dispone un ámbito preferente para la delimitación de una actuación de mejora urbana (ATU-AMU), que propondrá el cambio de uso de equipamiento docente a un uso turístico. Por otro lado, se plantean dos actuaciones en relación con la calidad del medio y la movilidad: una entre la Plaza de las Monjas y la Plaza Párroco D. Jesús González Ramos, mejorando la urbanización con el objetivo de reducir el tráfico motorizado y otorgar mayor espacio a la movilidad peatonal; y otra, acometer la peatonalización integral y mejora de la urbanización en el eje Av. San Jerónimo pasando por la calle San Sebastián hasta llegar a la Plaza San Francisco, añadiendo también al ámbito peatonal la plaza A. Fdez. Bernal, la plaza Alcalde J. González y la plaza 1 de Mayo. Por último, se proponen nuevos sistemas locales en parcelas y edificaciones de propiedad pública, fomentando la regeneración urbana, como la propuesta de la Antigua Casa Cuartel de la G.C.

ZONA 2. San Jerónimo

Este ámbito se ubica al norte de Conjunto Histórico extendiéndose hasta alcanzar la calle José Manuel García Caparrós y la calle Molino Zara. En esta zona la alternativa 3 propone una actuación de reforma interior (ATU-ARI) en el entorno del Monasterio, que asume la ordenación propuesta en la innovación del PGOU redactada en 2023 incluyendo, además, dos nuevos sistemas generales: el Centro Cultural Monasterio (SG-EQ) y la nueva Estación de Autobuses (SG-MOV). En relación a los sistemas locales, se prevé la inserción de nuevos espacios libres cuando se establezca la ordenación detallada de los ámbitos preferentes para la futura delimitación de ATU.

ZONA 3. La Paz

La zona de La Paz se encuentra al oeste del Conjunto Histórico y corresponde con una de las zonas de primera expansión más allá del núcleo primigenio (principalmente, el entorno de las calles Calvario y Sobrealta). El uso global de esta área es residencial y cuenta con viviendas que conviven entre la tipología tradicional y las unifamiliares contemporáneas.

Respecto a las actuaciones, se identifica un ámbito para delimitar de un área de reforma interior (ATU-ARI) en el entorno de la antigua Fábrica de harinas, en la parte alta de la zona y en colindancia con la carretera nacional, con el objeto de convertirse en un espacio turístico que incluya la conservación de la antigua fábrica como espacio singular de la tradición de Bornos. En relación a los sistemas locales, se prevé además la reforma del espacio libre de la Plaza Maestro José de la Vega del Barrio a través de una actuación urbanística.

ZONA 4. Diputación

Este ámbito se encuentra al sur del Conjunto Histórico lindando con las zonas 3 y 4 al oeste, con la zona 6 al sur y con el límite del suelo urbano de Bornos al este. Su uso global es residencial y, como la zona 3, cuenta con unas características muy similares al Conjunto Histórico (especialmente en los ámbitos donde colinda), pues también posee edificación tradicional.

Respecto a las actuaciones en esta zona, se puede contar con la culminación del ámbito de peatonalización del eje Av. San Jerónimo - Plaza de San Francisco; así como la identificación del ámbito preferente para la delimitación de una futura actuación de reforma interior (ATU-ARI) del Convento de San Bernardino.

ZONA 5. Calvario - Plaza del Generalife

Este área se extiende al sur de la zona 3, continuando por la calle Cuevas, girando por la Calle Aceña e incluyendo las parcelas con fachada a la Calle Lago; y se define como un área de expansión hacia las faldas de la Sierra Ancha con mayor dificultad de acceso que otras zonas del núcleo urbano, en continuación con la trama urbana de la zona 3, pero de ejecución posterior. Su uso global es el uso residencial, y al igual que en la zona 3, cuenta con viviendas que conviven entre la tipología tradicional y las unifamiliares contemporáneas. Se prevé además la inserción de nuevos espacios libres cuando se establezca la ordenación detallada de la actuación urbanística de la trasera de la Plaza del Generalife, para solucionar los problemas de accesibilidad y tratamiento de la ladera.

ZONA 6. Embarcadero

Se trata de la zona sur del núcleo urbano que llega hasta el embalse de Bornos limitando al norte con la trasera de las parcelas que dan fachada a la Calle Lago y con la zona 5. Al igual que las anteriores zonas, su uso global es el residencial donde su tipología edificatoria tiende a poseer rasgos propios de la vivienda aislada, con abundancia de jardines en relación con el espacio natural del embalse. Al mismo tiempo, el parcelario se caracteriza por un tamaño mucho más regularizado. En esta zona no se delimitan ámbitos para actuaciones, aunque sí debe ser fruto de una estrategia conjunta a nivel municipal (y definida en la ordenación general) para la remodelación del sistema de movilidad de la ciudad.

ZONA 7. Huerto del Agua

Este ámbito se encuentra al este del Conjunto Histórico configurando un área de borde del núcleo urbano limítrofe con espacios agrícolas. Su uso global es residencial y cuenta con edificaciones cuya tipología se aleja de la tradicional, notándose una proliferación de las de las viviendas plurifamiliares y de VPO. Respecto a las dotaciones, se proponen dos zonas de aparcamiento: una al norte de la zona (c/ Granada) y otra junto a la Plaza Paco Montera, lindando con la antigua vía verde. En relación a los sistemas locales, se se prevé la inserción de nuevos espacios libres cuando se establezca la ordenación detallada de las actuaciones urbanísticas del espacio para aparcamiento en continuidad con el Conjunto Histórico y del borde del suelo urbano colindante con la vía verde.

ZONA 8. Los Molinos

Esta zona incluye las parcelas norte del núcleo junto a la carretera nacional, cuyo origen esta vinculado al curso de la atarjea, la presencia de molinos y el nacimiento de agua

que alimenta este curso; así como el Recinto Ferial, situado al este. Al mismo tiempo, al sur llega hasta la calle José Manuel García Caparrós y la calle Molino Zara. A grandes rasgos, se trata de un área de escasa definición, con un gran vacío en el entorno de la rotonda de acceso a Bornos y uso global residencial. En lo referente a la edificación, las tipologías unifamiliares se mezclan con otras poco consolidadas de carácter temporal o discordante. Esta alternativa propone una actuación de mejora de la calidad del medio urbano en el acceso norte de la ciudad, con el objetivo de reordenar la movilidad general del núcleo urbano y mejorar el acceso al Recinto Ferial ampliado y el futuro SG-EQ docente.

ZONA 9. Cantarranas

Se encuentra en la zona situada al noreste del núcleo urbano que limita al oeste con el Recinto Ferial, al norte con la carretera nacional, al noroeste con el Arroyo de Cantarranas y al sureste por la antigua vía verde. Su uso global es industrial, además, actualmente es un área de escasa definición, a excepción de la franja consolidada de naves industriales ubicada a lo largo del borde noreste y el Polideportivo municipal. La alternativa 3 propone un gran ámbito para la delimitación de una futura área de mejora urbana (ATU-AMU) cuyo objetivo será su ordenación (dado que este ámbito nunca completó de manera rigurosa su reparcelación y su urbanización) y su cambio de uso de residencial a productivo.

ZONA C1. Poblado de Colonización

El ámbito se extiende hasta los límites del asentamiento primigenio que definió el poblado de colonización de Coto de Bornos, diseñado por Fernando Cavestany Pardo-Valcárcel, llegando al norte hasta el límite del suelo urbano, al este hasta la calle La Laguna, al oeste hasta la calle las Pitas y, por último, al sur hasta la calle del Sol. El uso global de la zona es residencia, donde la tipología edificatoria es totalmente homogénea, tratándose de viviendas unifamiliares de dos plantas.

ZONA C2. Ensanche

Este área se corresponde con el ámbito de expansión del núcleo urbano de Coto de Bornos limitando en todo su borde superior con la zona C1, mientras que su borde sur limita con el suelo urbano. Su uso global es residencial, fruto de su carácter de ensanche respecto al núcleo primigenio, donde la tipología edificatoria se mantiene constante respecto al núcleo tradicional

2.3. VALORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

Para la valoración de alternativas, se han tenido en cuenta varios criterios: técnico, económico, social y ambiental. En el Estudio Ambiental Estratégico que acompaña el presente documento de aprobación Inicial del PBOM de Bornos, se evalúan las cuatro alternativas a través de un método multicriterio, en el cual se concluye que la alternativa 3 es la que mejor cumple los objetivos y estrategias globales del PBOM así como es la mas viable desde el punto de vista ambiental, técnico y social.

La valoración de las alternativas consideradas, ofrece un su conjunto una apuesta por la sostenibilidad, en el que el peso de lo ambiental se pondera, fundamentalmente por la incorporación de los criterios sobre el fomento de las políticas frente al cambio climático y ahorro de energía, mejora del paisaje urbano, incentivación de la movilidad sostenible y búsqueda de la densificación frente a la expansión de la ciudad.

La Alternativa 0 mantiene un grado de sostenibilidad global baja inducido principalmente por la incapacidad del planeamiento vigente a adaptarse a las nuevas determinaciones urbanas y sectoriales desde su aprobación definitiva hasta hoy. La no adecuación frente a los nuevos retos jurídicos, urbanísticos y ambientales del municipio de Bornos en la actualidad justifican inicialmente la valoración de esta opción.

Sin duda, los objetivos fundamentales establecidos en el planeamiento vigente precisan de una reconsideración generalizada y profunda, si tenemos además en cuenta, que no da respuesta a las necesidades actuales de Bornos, y además, el escenario regional y europeo ha avanzado en los activos ambientales para mejorar la compatibilidad de los asentamientos urbanos en el medio, resulta una evidencia aceptada, que esta no es la alternativa más viable: una aceleración en las tendencias apuntadas, aconsejan a situar en un contexto distinto los objetivos de la revisión del suelo urbano. En especial, se hace necesaria e inaplazable la ordenación del suelo consolidado y no consolidado para:

- a. Ordenar el sistema ambiental urbano y recualificar el existente, poniendo en valor el conjunto de activos naturales, paisajísticos y patrimoniales de la ciudad.
- b. Preparar la ciudad para recibir las infraestructuras propias de la movilidad sostenible,
- c. Mejorar la cohesión social

- d. Fomentar las actuaciones de rehabilitación, regeneración y revitalización de la ciudad existente.
- e. Establecer medidas para que las funciones urbanas puedan realizarse satisfactoriamente con el menor consumo de recursos materiales, agua y energía, con la menor producción de residuos posible y tendiendo a cerrar localmente los ciclos.

Frente a la propuesta pasiva señalada, la Alternativa 1 ofrece un grado de sostenibilidad global por encima del 50% (grado de sostenibilidad media) claramente insuficiente, a pesar de ser una propuesta que viene a dar respuesta algunas de las necesidades detectadas en el diagnostico previo de Bornos. Su valoración responde a una visión de la ciudad como un continuo residencial, perdiendo la oportunidad de regenerar y revitalizar espacios de centralidad en la malla urbana para convertirlos en espacios públicos, por otra parte no hay propuestas en la zona de la estación de tren, un espacio que lleva necesitando una intervención desde la redacción del planeamiento vigente. Por último esta alternativa es egoísta en relación a propuestas que conlleven un Bornos equitativa solidaria y donde predomine la cohesión social, sin propuestas concretas en los barrios más desfavorecidos.

La Alternativa 2 por su parte ofrece un grado de convergencia notable con una valoración alta, al asumir en su propia filosofía, una reordenación integral del suelo urbano consolidado. Los objetivos sustantivos que abogan por la integración de los anexos ambientales a favor de: la coordinación interadministrativa, la renaturalización de la ciudad existente y la sostenibilidad de los recursos en la retroalimentación urbana, la asunción de los patrones paisajísticos y culturales y los factores de mitigación/adaptación frente al cambio climático.

En última instancia, son alternativas que no aseguran los objetivos planteados en el documento de Avance.

Por tanto, del análisis que se ha realizado de cada una de las alternativas se desprende la mayor viabilidad técnica, económica y, sobre todo, social y ambiental de la Alternativa 2; en cuanto las dos primeras (la alternativa denominada 0 y 1) a pesar de ser técnicamente viables (por aplicación de la Disposición transitoria primera de la LISTA), presentan importantes condicionantes para poder cumplimentar los nuevos objetivos propuestos para la ordenación territorial y urbanística por las agendas nacionales e internacionales,, así como para una mejor adaptación ay/o mitigación a las problemáticas generadas por el cambio climático.

Un análisis multicriterio previo, afirma la selección de la Alternativa 2 como la más viable desde un punto de vista global.

- Es la alternativa que mejor se ajusta para lograr una ocupación sostenible del suelo: la Alternativa 2, al implementar un mayor número de actuaciones de transformación en suelo urbano reduce las necesidades de superficies de terrenos que el Plan General de Ordenación Municipal tenga que prever o permitir como actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico.
- Es la alternativa que mejor se ajusta al mandato de la LISTA (y de las Agendas Urbanas) de orientar la ordenación hacia la rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a nuevos desarrollos.
- Es una Alternativa que adopta como criterio orientador de la ordenación del suelo urbano la integración y fortalecimiento de la infraestructura Verde. En concreto, vincula a la estrategia de implementación de la infraestructura verde como sistema conector y articulador de los cauces fluviales que discurren por el núcleo. Esta alternativa permite que el sistema general de espacios libres sea muy superior al estándar que establece el RGLISTA, en el artículo 82.
- Es la Alternativa que mejor prepara la ciudad para la movilidad sostenible.
- Es la Alternativa que mayor aportación de reserva de vivienda protegida de vivienda protegida hace en comparación con el resto.

3

CAPÍTULO 3 EL MODELO GENERAL DE ORDENACIÓN

3.1. INTRODUCCIÓN, ALCANCE Y MARCO NORMATIVO

3.1.1. El modelo general de ordenación según la LISTA

Con la aprobación de la LISTA y su Reglamento (en adelante, RGLISTA), se ha establecido el nuevo marco normativo para el contenido del planeamiento general de los municipios andaluces y en su texto se recogen las determinaciones para la ordenación urbanística general y detallada. En el caso de un PBOM, donde en un mismo documento se establecen ambos modelos es necesario desgranar qué determinaciones corresponden al modelo general (principios estructurantes) o al modelo detallado (principios pormenorizados).

En este capítulo se desarrollarán aquellos aspectos y determinaciones propias y exclusivas del modelo general, es decir, que afecta a la estructura principal del municipio. Para ello, nos serviremos del texto propio del RGLISTA para especificar el alcance del documento:

Artículo 75 El modelo general de ordenación

El modelo general de ordenación se concreta a través de las siguientes determinaciones:

1. La clasificación del suelo, conforme a lo establecido en el Capítulo I del Título I de la Ley, que comprende: (N)

a) La delimitación del suelo urbano y del suelo rústico.

b) La delimitación de los suelos adscritos a las distintas categorías del suelo rústico

c) La normativa urbanística general de cada una de las categorías de suelo rústico, que deberá incluir la regulación de los usos prohibidos y el régimen de protección y preservación derivado de la ordenación territorial y de la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación.

2. El esquema de los elementos estructurantes que comprende: (N)

a) Los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, de movilidad y de equipamientos comunitarios.

b) Las redes generales de infraestructuras y servicios técnicos, formadas por sus elementos principales, tanto lineales (conducciones, galerías, líneas, etc. en superficie, aéreas o enterradas) como puntuales (estaciones, depósitos, centrales, o instalaciones similares).

Se identificarán los elementos estructurantes existentes y los nuevos elementos necesarios para resolver los déficits así como para satisfacer las nuevas demandas derivadas de la propuesta de ordenación, incluidas, en su caso, las que se generen por los nuevos crecimientos contemplados tanto por las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico y urbano definidas en el Título II de la Ley, como por las actuaciones en suelo rústico definidas en el Capítulo III del Título I de la misma. Igualmente se identificarán los sistemas generales establecidos en la planificación sectorial.

3. El establecimiento de las zonas de suelo rústico, que podrán comprender suelos rústicos de distintas categorías, con la identificación de sus características, potencialidades y deficiencias, definiendo para cada una de ellas: (N)

a) Las directrices para la implantación de las actuaciones ordinarias y extraordinarias, conforme al Capítulo III del Título I.

b) Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos, que en cualquier caso deberán respetar como mínimo las determinaciones previstas en el artículo 24.

4. La identificación y delimitación de los ámbitos de hábitat rural diseminado, que en cualquier caso deberán respetar los criterios establecidos en los artículos 36 a 42 incluidos los que, en su caso, hayan podido delimitarse a través de un Plan Especial, de conformidad con los artículos 23.1 y 70.3.i) de la Ley. (N)

5. La identificación de los bienes y espacios que deban contar con una singular protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico y, en su caso, de sus entornos. (N)

Conforme a lo establecido en el artículo 8.a) de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía se considera que los bienes y espacios que deben contar con una singular protección son los inscritos individualmente como Bien de Interés Cultural en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz.

Artículo 77 Determinaciones que complementan el modelo general de ordenación

Forman parte también de la ordenación urbanística general las siguientes determinaciones que complementan a la definición del modelo general de ordenación, conforme a lo dispuesto en los artículos 63 y 65 de la Ley:

1. La normativa urbanística de las distintas categorías y zonas de suelo rústico, regulándose: (N)

a) Las condiciones de implantación de los usos.

b) La compatibilidad de las actuaciones ordinarias y extraordinarias con el régimen correspondiente a la categoría de suelo.

c) Los parámetros urbanísticos para la implantación de edificaciones, construcciones e instalaciones.

2. La normativa urbanística de los ámbitos de hábitat rural diseminado, que en cualquier caso deberán respetar los criterios establecidos en los artículos 36 a 42. Estas determinaciones también podrán establecerse a través de un Plan Especial, de conformidad con el artículo 70.3.i) de la Ley. Comprenderá:

a) Los criterios para su mantenimiento, regeneración y, en su caso, desarrollo.

b) La regulación de los usos, requisitos para la implantación de nuevas edificaciones y, en su caso, las actuaciones incompatibles. (N).

3. Las condiciones tipológicas y estéticas para la implantación de edificaciones, construcciones e instalaciones en las distintas categorías y zonas de suelo rústico y en los ámbitos del hábitat rural diseminado.

4. La identificación de las agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo rústico, mediante el establecimiento de las siguientes determinaciones:

a) La delimitación de las agrupaciones de edificaciones irregulares y el análisis de su compatibilidad con el modelo de ordenación adoptado. (N)

b) Las directrices de actuación sobre las agrupaciones de edificaciones irregulares en función de su compatibilidad con el modelo.

5. Las directrices para la ejecución y, en su caso, programación de los nuevos elementos estructurantes.

La ordenación urbanística detallada de los sistemas generales en suelo urbano se establecerá a través del Plan de Ordenación Urbana, del Plan Básico de Ordenación Municipal o de un Plan Especial, cuando no se incluyan en actuaciones de transformación urbanística. La ordenación detallada de los sistemas generales que se ubiquen en suelo rústico no incluidos en actuaciones

de nueva urbanización y que requieran desarrollo urbanístico se realizará a través de un Plan Especial, en los términos del artículo 70.3.b) de la Ley.

6. La identificación de los bienes y espacios en suelo rústico que deban contar con protección, distinta de la recogida en el artículo 75.5, por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico, que comprende: (N)

a) La delimitación de los bienes y, en su caso, la de sus entornos.

b) Las determinaciones de carácter general precisas para su conservación, protección y mejora, sin perjuicio de la remisión a un Catálogo, cuya tramitación puede ser simultánea o posterior a la del instrumento de ordenación general, de las determinaciones de protección específicas para los diferentes bienes identificados.

7. En los términos del artículo 37 de la Ley, la identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico en suelo rústico, así como las determinaciones para su preservación y para mejorar su calidad y percepción.

8. De conformidad con el artículo 63.2 b) de la Ley, las propuestas de delimitación de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico que el instrumento de ordenación urbanística general contenga por estimar convenientes o necesarias para su desarrollo a corto plazo, a las que les será de aplicación el artículo 31 de la Ley.

Su contenido se adecuará a lo regulado en el artículo 44 y a las mismas les será de aplicación lo establecido en los artículos 50 y 51, debiendo remitir su ordenación urbanística detallada a la redacción de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación.

Por último, respecto al alcance del PBOM:

Artículo 88 El Plan Básico de Ordenación Municipal

1. El Plan Básico de Ordenación Municipal tiene por objeto establecer, en el marco de la ordenación territorial y salvo que el instrumento de ordenación territorial disponga lo contrario, la ordenación urbanística en municipios con población inferior a 10.000 habitantes, siempre que no sean litorales o formen parte de la aglomeración urbana de un centro regional, sustituyendo al Plan General de Ordenación Municipal y al Plan de Ordenación Urbana.

2. Se establecerá la ordenación urbanística del término municipal, adaptada a las características propias del municipio y con el objetivo de la máxima sencillez y simplificación de sus determinaciones en función de la dinámica urbanística del municipio.

3. El Plan Básico de Ordenación Municipal justificará y contendrá aquellas determinaciones tanto de la ordenación urbanística general como de la ordenación detallada que, conforme al artículo 65 de la Ley, resulten necesarias en base a las características y a la dinámica urbanística del municipio, de las que se recogen en los artículos 75, 76 y 77 para la regulación de la

ordenación general, así como del artículo 78 para la regulación de la ordenación detallada. Dichas determinaciones, como mínimo, serán las siguientes:

a) De la ordenación urbanística general:

1º La concreción del modelo general de ordenación, a través del establecimiento de las determinaciones recogidas en el artículo 75.1, 3 y 5, además de la delimitación de los elementos estructurantes.

2º La planificación estratégica de la evolución del modelo de ordenación a medio y largo plazo, con el establecimiento, al menos, de las determinaciones previstas en el artículo 76.1.

3º Las determinaciones que complementan a la definición del modelo de ordenación en el suelo rústico, con el establecimiento al menos de las determinaciones recogidas en el artículo 77.1, 7 y 8.

b) La ordenación urbanística detallada del suelo urbano, debiendo recoger al menos las determinaciones previstas en el artículo 78.2.a), c), f), g), h) e i).

4. Al objeto de completar la ordenación urbanística detallada de todo el suelo urbano, el Plan Básico de Ordenación Municipal, sin necesidad de tramitar el procedimiento previsto en el artículo 25 de la Ley, podrá establecer la propuesta de delimitación de las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano que se consideren convenientes o necesarias incluyendo sus bases de desarrollo debidamente motivadas y justificadas conforme a lo establecido en los artículos 27 y 29 de la Ley.

La ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano cuya delimitación proponga el Plan Básico de Ordenación Municipal podrá establecerse directamente por dicho instrumento o remitirse a los correspondientes Estudios de Ordenación o Planes de Reforma Interior. En el primer supuesto, el Plan Básico de Ordenación Municipal deberá incorporar, al menos, las determinaciones recogidas en las letras b), c), d) y j) del artículo 78.2. En el segundo supuesto, el Plan Básico de Ordenación Municipal establecerá el plazo para la aprobación del instrumento de ordenación urbanística detallada, transcurrido el cual determinará la caducidad de la propuesta de delimitación.

5. Así mismo, sin necesidad de tramitar el procedimiento previsto en el artículo 25 de la Ley, el Plan Básico de Ordenación Municipal podrá establecer justificadamente la propuesta de delimitación y las bases de desarrollo de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico cuyo desarrollo se estime conveniente y necesario a corto plazo, remitiendo su ordenación urbanística detallada a los correspondientes Planes Parciales de Ordenación. Estas propuestas deberán estar debidamente motivadas y justificadas conforme a lo establecido en el artículo 31 de la Ley y el artículo 50 de este Reglamento.

El Plan Parcial de Ordenación que delimite y ordene el ámbito deberá aprobarse inicialmente en el plazo que motivadamente establezca el Plan Básico de Ordenación Municipal. El transcurso del plazo señalado determinará la caducidad de la propuesta de delimitación.

6. El Plan Básico de Ordenación Municipal deberá elaborarse bajo los criterios de máxima simplificación y proporcionalidad en su documentación, en función de las características del municipio. Contendrá aquellos documentos descritos en el artículo 85 imprescindibles para la justificación y descripción de la ordenación urbanística propuesta, con las especificaciones del artículo 86.3 imprescindibles para la regulación de la ordenación general, así como del artículo 89.4 para la regulación de la ordenación detallada.

3.1.2. El alcance del PBOM en el modelo general de ordenación

Por tanto, en aplicación del anterior articulado, se pueden determinar los contenidos en materia de ordenación general presentes en el PBOM.

Articulado del RGLISTA	Contenido PBOM
75.1. Clasificación del suelo (delimitación SU, categorías SR y normativa)	Sí
75.2. Elementos estructurantes (sistemas generales e infraestructuras)	Sí
75.3. Zonas de suelo rústico	Sí
75.4. Ámbitos de hábitat rural diseminado	No
75.5. Bienes y espacios que deban contar con singular protección	Sí
77.1. Normativa para categorías y zonas de suelo rústico	Sí
77.2. Normativa para hábitat rural diseminado	No
77.3. Condiciones tipológicas y estéticas para SR y HRD	No
77.4. Identificación de agrupaciones de edificación irregular	No
77.5. Directrices y programación de nuevos elementos estructurantes	No
77.6. Bienes y espacios protegidos diferentes del 75.5	No
77.7. Identificación de áreas de interés paisajístico	Sí
77.8. Propuestas de delimitación de ATU-NU en SR	Sí

3.2. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

3.2.1. Introducción

La clasificación del suelo asigna a cada terreno un conjunto específico de derechos y obligaciones vinculados a la propiedad del suelo. Este es un instrumento fundamental en la planificación urbanística que, desde la entrada en vigor de la LISTA, se basa en el reconocimiento de la situación real de los terrenos.

La clasificación del suelo no es inalterable; puede modificarse a través de los procedimientos legales establecidos, como las actuaciones de transformación urbanística o la modificación o revisión de los planes generales de ordenación. Este enfoque responde a una concepción dinámica del urbanismo, defendida por la doctrina en los últimos tiempos, en contraposición al urbanismo estático que prevalecía anteriormente. El objetivo es crear un urbanismo que responda eficazmente a los problemas actuales, en lugar de basarse en una previsión fija del futuro de la ciudad. Este dinamismo también se aplica a la clasificación del suelo.

Siguiendo esta línea, la nueva legislación urbanística andaluza (LISTA), como se explica en su Exposición de Motivos, distingue únicamente dos tipos de suelo: rústico y urbano, eliminando la categoría de suelo urbanizable.

En este contexto, el presente PBOM clasifica el suelo en dos grandes categorías: suelo urbano, que incluye aquellos terrenos que ya forman parte de la ciudad por estar transformados urbanísticamente o consolidados por la edificación, y suelo rústico, que forma parte de la ciudad pero no ha sido urbanísticamente transformado, aunque en algunos casos podría llegar a serlo.

Dentro de la categoría de suelo rústico, la LISTA establece varias subcategorías en función de la viabilidad de su transformación. Estas subcategorías, recogidas en el PBOM, incluyen: suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial, suelo preservado por la ordenación territorial o urbanística, o por la existencia de riesgos específicos, y suelo rústico común.

En lo que respecta al suelo urbano, la LISTA elimina la distinción entre suelo urbano consolidado y no consolidado. El PBOM puede reflejar la situación urbanística actual para conservarla o modificarla, a través de actuaciones urbanísticas (para mejorar la calidad y sostenibilidad del entorno urbano, obtener sistemas generales y locales, o

mejorar y completar la urbanización) o de transformación urbanística (mejora urbana o reforma interior) que se consideren necesarias.

Las determinaciones e intervenciones del suelo urbano, así como la delimitación de actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística en este tipo de suelo, corresponde al modelo de ordenación detallada (que en el caso del PBOM, se realiza en el mismo instrumento). Este modelo de ordenación detallada debe establecer la calificación de los terrenos, regulando sus usos, las tipologías edificatorias y sus intensidades, los mecanismos de reparto de cargas y beneficios, así como la programación de las acciones públicas y privadas necesarias para ejecutar la ordenación prevista.

3.2.2. Delimitación del suelo urbano

De acuerdo a lo dispuesto por el RGLISTA:

1. Según dispone el artículo 13 de la Ley, conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana del núcleo o asentamiento de población del que formen parte, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización conforme a la Ley y a sus normas de desarrollo.

b) Estar transformados urbanísticamente por contar, como mínimo, con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en las condiciones establecidas en el apartado 3.

c) Estar ya ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca. En su defecto, dicho ámbito podrá ser delimitado por el Plan de Ordenación Urbana.

2. La malla urbana constituye un ámbito continuo, delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio, incluidas las travesías y tramos urbanos de las carreteras, dotado de los servicios básicos conectados a las redes públicas de infraestructuras y de las dotaciones propias del suelo urbano.

La simple colindancia de un suelo con las redes de infraestructuras, viarios, carreteras de circunvalación o vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí misma, su consideración como suelo urbano.

3. Conforme al artículo 78.2, los instrumentos de ordenación urbanística definirán las características y trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos. A estos efectos, se consideran servicios propios del suelo urbano los siguientes:

a) Abastecimiento de agua potable a través de la red municipal.

b) Energía eléctrica a través de las redes de suministro en baja tensión o, cuando se trate de usos urbanos de alto consumo, en media tensión.

c) Saneamiento, que comprende la evacuación de aguas residuales y pluviales a las redes públicas de alcantarillado. Excepcionalmente, en ámbitos aislados de suelo urbano, se permitirá el tratamiento de las aguas residuales mediante sistemas homologados que garanticen su mantenimiento y que cuenten con la autorización de la Administración competente en materia de vertidos.

d) Alumbrado público.

e) Recogida y tratamiento de residuos por los servicios municipales.

f) Acceso a las redes de telecomunicaciones.

g) Suministro de gas canalizado.

h) Otros servicios análogos contemplados en las ordenanzas municipales.

Tienen el carácter de servicios básicos los ordinales primero y segundo y la evacuación y tratamiento de aguas residuales.

[...]

Por tanto, y ante este cambio del marco legislativo, se considera necesario establecer una serie de criterios que fundamenten la metodología para esta delimitación del suelo urbano de forma rigurosa y conforme a la ley.

• CRITERIO 1. La definición del Suelo Urbano del artículo 13 de la LISTA

En base al articulado expuesto anteriormente y a efectos prácticos, el planeamiento general redactado conforme a la LISTA tiene el deber de establecer una delimitación del suelo urbano rigurosa y fundamentada en los criterios fundamentales definidos en el artículo 13.1: estar integrado en una **mallla urbana continua** constituida por **elementos propios del carácter urbano** (viales, dotaciones, infraestructuras, parcelario urbano...) y que cumplan alguna de estas tres condiciones: a) haber sido **urbanizado conforme a los instrumentos de desarrollo** previstos; b) **contar con acceso rodado** por vía urbana y **con conexión a las infraestructuras** municipales básicas (abastecimiento, saneamiento y electricidad); c) **estar edificado en dos terceras partes** del espacio disponible para ello.

• CRITERIO 2. Inclusión del suelo desarrollado conforme a los instrumentos previstos

Pasarán a formar parte del suelo urbano **los sectores y unidades de ejecución** heredadas del planeamiento general anterior **que hayan completado todas sus fases de tramitación** conforme al marco legislativo.

Según la primera de las condiciones del artículo 13 de la LISTA, aquellos suelos previstos para desarrollar por el planeamiento anterior (ya sea en el instrumento general o en las sucesivas modificaciones), que hayan sido **ordenados, gestionados y urbanizados y cuyas obras de urbanización hayan sido recepcionadas**, se clasificarán como suelo urbano.

Se clasificarán asimismo como suelo urbano aquellos ámbitos que, aún no contando con recepción oficial de las obras de urbanización, cumplan con alguna o ambas de las condiciones establecidas en los puntos b) y c) del artículo 13.1, es decir, **estén transformados urbanísticamente** (aun cuando tengan algún defecto menor en la urbanización) y/o **estén ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes** del espacio apto para ello.

• CRITERIO 3. Revisión de los bordes urbanos

Se prestará especial atención al tratamiento de los bordes urbanos más difusos en la delimitación del suelo urbano y será en estos casos cuando se estudie la situación de esas parcelas respecto al cumplimiento de las dos últimas condiciones del artículo 13.1.

Pasarán a formar parte del suelo urbano de forma individualizada aquellas parcelas que: 1) se encuentren en **continuidad con el resto de la malla urbana**; 2) posean **carácter urbano**, es decir, se encuentren urbanizadas en cierto grado (aunque no conforme a los instrumentos previstos); 3) cuenten con **acceso a las infraestructuras municipales básicas** y/o estén **edificadas en 2/3 partes** del espacio disponible para ello.

Se evitará especialmente **la formación de pequeñas islas de suelo urbano** que no tengan continuidad con el núcleo principal aledaño.

• CRITERIO 4. Vacíos urbanos

El punto 3 del artículo 89. Planes de Ordenación Urbana de la LISTA, establece lo siguiente:

3. Al objeto de completar la ordenación urbanística detallada de todo el suelo urbano, el Plan de Ordenación Urbana, sin necesidad de tramitar el procedimiento previsto en el artículo 25

de la Ley, incorporará las propuestas de delimitación y bases de desarrollo de actuaciones de reforma interior sobre aquellos ámbitos que constituyan vacíos de suelo urbano que no cuenten con ordenación detallada, y podrá establecer la propuesta de delimitación y bases de desarrollo de otras actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, debidamente motivadas y justificadas conforme a lo establecido en los artículos 27 y 29 de la Ley.

Se incorporarán como vacíos urbanos dentro del suelo urbano aquellos que cumplan las siguientes condiciones:

- **Vacíos interiores**, insertos íntegramente en la malla urbana.
- **Vacíos en situación de borde urbano** delimitados en el planeamiento LOUA vigente como área o sector de suelo urbano no consolidado, y **que hayan iniciado su desarrollo**.
- **Vacíos en situación de borde urbano, de pequeñas dimensiones** y cuyo desarrollo sea necesario o conveniente para la formación lógica del límite urbano.

En cualquiera de estos supuestos, el PBOM establecerá la propuesta de delimitación o las bases para la futura delimitación de las Actuaciones de Transformación Urbanística de Reforma Interior sobre estos ámbitos.

- **CRITERIO 5. Inclusión de parcelas catastrales completas**

En la delimitación del suelo urbano se prestará especial atención a la **inclusión de parcelas catastrales completas** en la delimitación del suelo urbano, **evitando** en la medida de lo posible **que exista parcelario catastral con dos clasificaciones distintas**. Para ello, es fundamental que la delimitación del suelo urbano se centre, tal y como se manifiesta en el Criterio 3, en aquellas parcelas de claro carácter urbano (superficie, linderos, trama...) en continuidad con el resto del suelo clasificado.

Para parcelas situadas en **bordes urbanos difusos**, de **carácter rústico**, pero **con edificación de características urbanas** y situadas en los linderos de viales que cumplan con las condiciones del artículo 13 de la LISTA, **se permitirá excepcionalmente** la clasificación únicamente de la superficie que posee tratamiento urbano.

- **CRITERIO 6. Exclusión de los bordes definidos por grandes infraestructuras de movilidad**

El Reglamento de la LISTA en su artículo 19.2 refleja:

La simple colindancia de un suelo con las redes de infraestructuras, viarios, carreteras de circunvalación o vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí misma, su consideración como suelo urbano.

De acuerdo con la voluntad de la LISTA y atendiendo a los documentos de alcance e informes sectoriales de las primeras experiencias de los documentos de planeamiento conforme a la LISTA, se excluirá de la delimitación del suelo urbano **la superficie ocupada por las infraestructuras de movilidad** (autovías, carreteras nacionales, líneas de ferrocarril...) que lindan con los bordes del suelo urbano. En estos casos, la tendencia apunta a la clasificación de las infraestructuras como Sistemas Generales de Movilidad.

Se permitirá que estas infraestructuras se encuentren dentro de la delimitación del suelo urbano **cuando sean travesías o tramos urbanos**, evitando la formación de islas de suelo rústico en el interior de esta delimitación.

- **CRITERIO 7. Exclusión de los cauces naturales**

De forma análoga al Criterio 6, de acuerdo con la voluntad de la LISTA y atendiendo a los documentos de alcance e informes sectoriales de las primeras experiencias de los documentos de planeamiento conforme a la LISTA, **se excluirá** de la delimitación del suelo urbano **la superficie ocupada por los cauces naturales de ríos y arroyos**. En estos casos, para su delimitación se deberá atender a los deslindes del DPH informados por la Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente, a los Estudios Hidrológicos e Hidráulicos realizados sobre los cauces afectados o, si no existieran, a los límites físicos del cauce observables en ortofoto actualizada y cotejada con el parcelario catastral.

Cuando los cauces estén integrados en la trama urbana, se permitirá que se encuentren dentro de la delimitación **cuando estén encauzados y posean un tratamiento de carácter urbano**, evitando la formación de islas de suelo rústico en el interior del suelo urbano.

- **CRITERIO 8. El futuro inmediato de los ámbitos de borde mal urbanizados**

Aunque las parcelas que pertenecen a bordes urbanos difusos se incluyan en la delimitación del suelo urbano por el cumplimiento de las condiciones del artículo 13 de LISTA, el **planeamiento general debe aportar una solución urbanística** para estas zonas de conflicto por su dispersión y su escaso grado de consolidación.

Por ello, **se deberán delimitar ATUs o AUs** (cuando su voluntad de desarrollo sea inmediata) **o Ámbitos de Desarrollo Preferente** (para la futura delimitación de ATUs)

para que los bordes incluidos en la delimitación terminen de urbanizarse y consolidarse conforme al marco normativo, aportando las dotaciones públicas correspondientes y garantizando un acceso regularizado a las infraestructuras municipales.

- **CRITERIO 9. Los sistemas generales como límite de la ciudad**

En muchos casos, es frecuente la existencia de **Sistemas Generales de Espacios Libres** (parques periurbanos, jardines, miradores...) **como límite del suelo urbano**. De forma análoga al Criterio 2, estos ámbitos formarán parte de la delimitación del suelo urbano **cuando hayan sido obtenidos y urbanizados** conforme al instrumento y la tramitación correspondientes para ello.

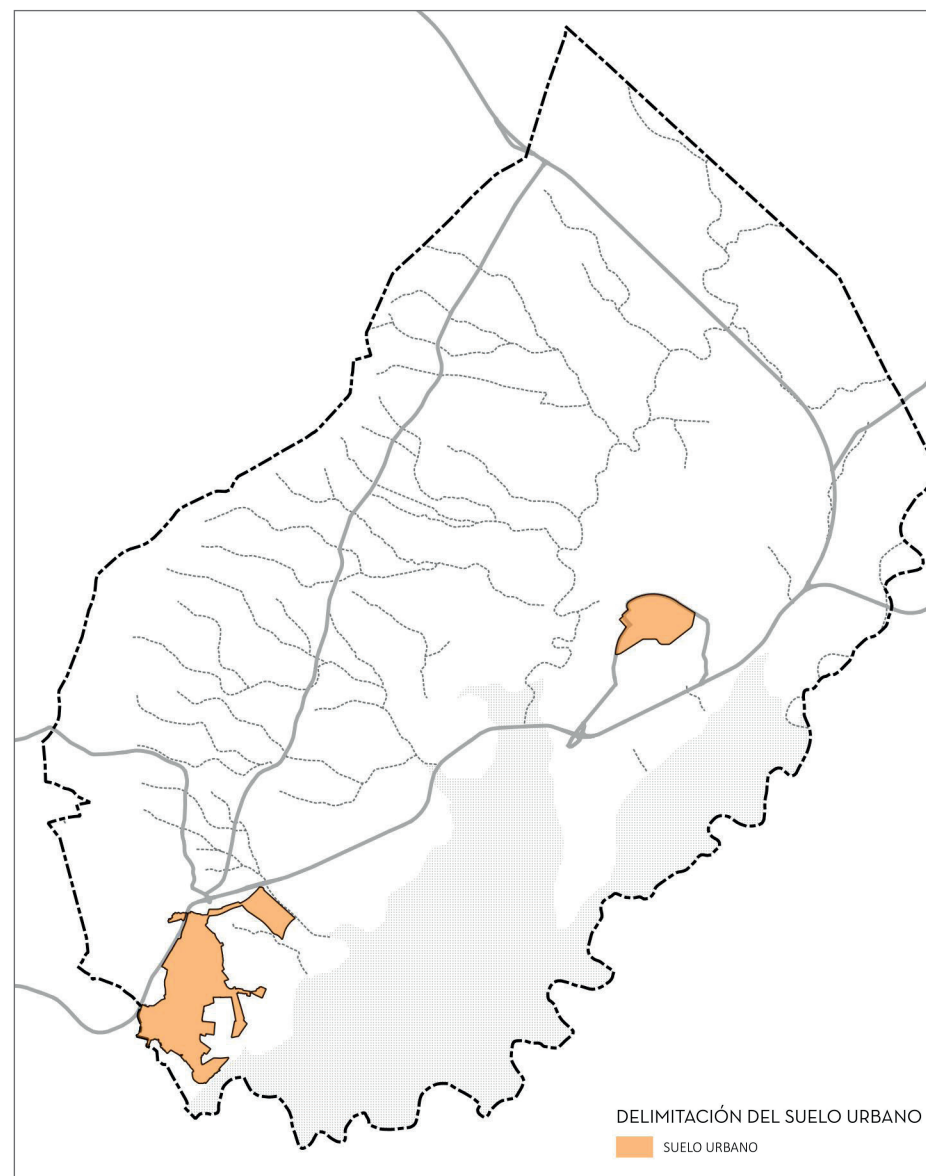
A la vista de estos criterios y el marco normativo enunciado anteriormente, el PBOM identifica, delimita y clasifica como **suelo urbano**:

1. Los terrenos transformados urbanísticamente u ocupados por la edificación

Se incluyen como suelo urbano a todos aquellos terrenos que, formando parte de la trama urbana, han alcanzado esta categoría bien porque han sido transformados urbanísticamente y cuentan con los servicios básicos de agua, saneamiento y electricidad (art. 13.1.b) LISTA), o bien porque están ocupados por edificaciones en al menos dos tercios del espacio destinado a urbanizar (art. 13.1.c) LISTA).

En este contexto, se incluye, en primer lugar, el **suelo urbano definido por el planeamiento vigente**. La clasificación de estos terrenos como suelo urbano es, en general, coherente con lo estipulado en el artículo 13 de la LISTA, salvo en casos excepcionales como algunos sectores vacíos o áreas periféricas urbanas. Sin embargo, se han realizado algunos ajustes de la antigua delimitación del suelo urbano, ya que se excluyen terrenos clasificados como urbanos en el PGOU 2007 por los siguientes motivos:

- Formar parte del suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial (patrimonio natural, dominios públicos, vías pecuarias...)
- Formar parte del suelo rústico preservado por planificación territorial o urbanística (PEPMF, Georrecurso, riesgos...)
- No estar integrados en la malla urbana
- Tener carácter de suelo rústico



Por estos motivos, respecto al planeamiento vigente, se han eliminado las grandes bolsas de suelo clasificadas como SUNC-UE que no habían siquiera iniciado su desarrollo (UE-3, UE-7, UE-8, UE-10, UE-11). También se ha incluido el ámbito de la UE-14 y el SUO-1, que se han desarrollado urbanísticamente conforme a lo previsto por el marco normativo, aunque el uso de esos suelos en el planeamiento vigente no se considere adecuado por el actual PBOM (esto se acomete en los capítulos de Ordenación Detallada).

Por último, se han ajustado los bordes de la delimitación al parcelario catastral, así como a los límites de los suelos protegidos y preservados establecidos por la legislación sectorial.

2. Los vacíos urbanos situados dentro de la malla urbana

Más allá de las bolsas de suelo clasificadas en el planeamiento vigente como SUNC-UE que no habían iniciado su desarrollo, existen otros casos que o bien **sí que han tenido alguna fase o iniciativa de desarrollo**, o bien son vacíos tan **insertos en la malla urbana**, que carece de lógica no considerarlos como suelo urbano.

Además, de conformidad a lo previsto en la LISTA Art. 29.2. Actuaciones de reforma interior *“se deberán promover actuaciones de reforma interior en los vacíos de suelo urbano que no cuenten con ordenación detallada o, teniéndola, se considere necesaria su revisión”*. También estos terrenos deben ser objeto de actuaciones de reforma interior y según el artículo 29.4: *“se delimitará, bien en el propio Plan de Ordenación Urbana [competencia también de los PBOM], o bien posteriormente por el Plan de Reforma Interior, no pudiendo contradecir en este último caso las determinaciones del Plan de Ordenación Urbana”*.

Esta es la casuística de las UE-1, UE-2, UE-4, UE-5, UE-6, UE-9, UE-12 y UE-13, que se encuentran de alguna forma insertos en la trama urbana o sobre ellos ha habido intención de promoción.

Finalmente, y como se ha mencionado anteriormente, la clasificación del suelo urbano es dinámica. Esto significa que todos los ámbitos que se desarrollen y urbanicen legalmente después de la entrada en vigor del presente Plan adquirirán esta condición una vez que finalicen sus procesos de urbanización.

La representación gráfica de la delimitación actual del suelo urbano se encuentra en el *Plano O.3. Clases y categorías del suelo*.

3.2.3. Delimitación y categorías del suelo rústico

Dentro del marco estatal descrito, puede leerse en la Exposición de Motivos de la LISTA:

En el suelo rústico se establece la categoría de especialmente protegido para aquellos terrenos que requieren de tal condición por aplicación de la legislación y planificación sectorial. En general, la cláusula de práctica de irreversibilidad que establece la legislación estatal debe quedar reducida, en su aplicación, a aquellos terrenos cuyos valores aconsejen una protección permanente. Por eso, la ley incluye como suelos preservados, y no como protegidos, aquellos que el propio planeamiento territorial o urbanístico, atendiendo a sus valores o circunstancias, considera necesario preservar temporalmente de su transformación y los que presentan riesgos ciertos mientras estos subsistan. Por último, se regula el suelo común, sus usos y actividades.

En esta línea, según el artículo 20 del RGLISTA:

1. Conforme al artículo 14 de la Ley, integran el suelo rústico los terrenos que se deban incluir en alguna o algunas de las siguientes categorías:

a) Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial. Este suelo incluye los terrenos que tengan establecido en la legislación reguladora de los dominios públicos, de protección del medio ambiente, de la naturaleza o del patrimonio histórico, u otras análogas, y previa aprobación de los actos o disposiciones necesarios para su delimitación o identificación cuando así se contemple en dicha legislación, un régimen jurídico sobre los usos del suelo que demande, para su integridad y efectividad, su clasificación como suelo rústico.

b) Suelo rústico preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o actividades antrópicas, susceptibles de generar riesgos, lo que hace incompatible su transformación mediante la urbanización mientras subsistan dichos procesos o actividades.

En todo caso, formarán parte del suelo rústico preservado los terrenos afectados por riesgos de cualquier naturaleza, que se encuentren acreditados en resoluciones administrativas o en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, o de planificación sectorial vigentes, debiendo quedar todos ellos convenientemente identificados en el contenido de los instrumentos de ordenación urbanística, conforme a lo previsto en el Título IV.

c) Suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística, que incluye los terrenos cuya transformación mediante la urbanización se considere, por los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, incompatible con la consecución de los fines y objetivos establecidos en dichos instrumentos por razones de sostenibilidad, protección de los recursos culturales, racionalidad y viabilidad, o por los valores en ellos concurrentes: ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales, paisajísticos, y aquellos que deban ser reservados para usos de interés general, atendiendo a las características y condiciones del municipio.

d) Suelo rústico común, que incluye el resto del suelo rústico del término municipal.

Una vez expuesto el marco normativo general, se analizan a continuación las distintas categorías de suelo rústico que se establecen en el PBOM.

La representación gráfica de la identificación del suelo rústico y la delimitación de sus categorías se contiene en el plano *O.3. Clases y categorías del suelo*.

En la labor de identificación de los terrenos que deben integrarse en cada una de las categorías del suelo rústico, se han tenido en cuenta los regímenes jurídicos que se establecen en las normas y planificación sectorial de aplicación, así como el análisis y conclusiones que se realiza en el Estudio Ambiental Estratégico.

- **Suelo Rústico Especialmente Protegido por Legislación Sectorial (SR-EPLS)**

De acuerdo con el artículo 14.1.a) de la LISTA, se consideran incluidos en esta categoría los terrenos que, conforme a la legislación sectorial sobre dominios públicos, protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza, patrimonio histórico u otras normativas similares, requieran una clasificación como suelo rústico. Esto es aplicable cuando la legislación pertinente establezca un régimen jurídico específico para los usos del suelo que garantice su integridad y efectividad, siempre y cuando se haya aprobado previamente los actos o disposiciones necesarios para su delimitación o identificación según dicha legislación.

En esta categoría se incluyen:

Patrimonio Natural- Montes Públicos:

Se trata de terrenos de dominio público forestal que se rigen por los principios de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad. De acuerdo con la normativa sectorial, para asegurar su integridad y efectividad, estos terrenos requieren ser clasificados como Suelo Rústico Especialmente Protegido. Se entiende por monte cualquier terreno donde crezcan especies forestales arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas, ya sea de forma espontánea o a través de siembra o plantación, y que puedan desempeñar funciones ambientales, protectoras, productoras, culturales, paisajísticas o recreativas.

En el municipio de Bornos nos encontramos con dos ámbitos:

- MP-1. Sierra Ancha I-II y Salmantina (CA-50043-AY)
- MP-2. Zona de Protección del Embalse de Bornos (CA-60010-JA)

Existe un **desajuste** en el borde sur del límite del suelo urbano de Bornos (Zona Embarcadero), ya que la delimitación del MP-2 se adentra en una zona residencial, superponiéndose con parcelas catastrales edificadas y consolidadas. Este error deberá ser subsanado por el servicio competente en materia de Montes Públicos, en coordinación con el equipo redactor del PBOM, con el objeto de evitar incongruencias en la clasificación del suelo del municipio.

Patrimonio Natural- Espacios Naturales Protegidos:

El patrimonio natural y la biodiversidad desempeñan una función social relevante por su estrecha vinculación con la salud y el bienestar de las personas, y por su aportación al desarrollo social y económico.

En el municipio de Bornos nos encontramos con uno de estos ámbitos:

- ENP-1. Paraje Natural de la Cola del Embalse de Bornos (34)

Patrimonio Natural- Red Natura 2000:

La Red Ecológica Europea Natura 2000 es una red ecológica coherente compuesta por los Lugares de Importancia Comunitaria (en adelante LIC), hasta su transformación en Zonas Especiales de Conservación (en adelante ZEC), dichas ZEC y las Zonas de Especial Protección para las Aves (en adelante ZEPA), cuya gestión tendrá en cuenta las exigencias ecológicas, económicas, sociales y culturales, así como las particularidades regionales y locales.

En el municipio de Bornos nos encontramos con uno de estos ámbitos:

- ZEC-1. Cola del Embalse de Bornos (ES6120002)

Patrimonio Cultural - Bien de Interés Cultural:

Existen otra serie de elementos cuyos terrenos deben estar especialmente protegidos por sus valores patrimoniales, en este caso, definidos en el marco normativo autonómico de la LPHA.

En el municipio de Bornos existe un elemento que va a afectar a la clasificación del suelo rústico:

- BIC-1. Yacimiento Arqueológico de Carissa Aurelia. Declarado Zona Arqueológica por BOJA nº 250, de 30 de diciembre de 2003

Dominio Público Viario:

Afecta a toda la Red de Carreteras, en el caso de Bornos, que se implanta dentro del término municipal y que suponen la infraestructura básica de movilidad en el territorio. Además, según la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía, se clasifica la franja de 3m denominada Dominio Público Adyacente.

En el municipio de Bornos se identifican los siguientes elementos:

- Carreteras Autonómicas: A-371 / A-384
- Carreteras Provinciales: CA-6101 / CA-6102 / CA-7101 / CA-7102

Dominio Público Hidráulico:

Afecta a la red hídrica municipal, compuesta por todos los cauces que se insertan dentro del término y que pertenecen a la Cuenca Hidrográfica del Guadalete-Barbate. También se clasifica la delimitación del Embalse de Bornos, que en este caso, corresponde con el Nivel de Mínimo Normal (NMN), situado en la cota 100.40 msnm, establecido por un reciente Estudio Hidrológico e Hidráulico solicitado por el Ayuntamiento de Bornos para una *Modificación del PGOU vigente para la redelimitación del SGEL Embarcadero*.

Vías Pecuarias

De acuerdo con la normativa específica, se definen como vías pecuarias las rutas o itinerarios que históricamente han sido utilizadas para el tránsito ganadero. En Andalucía, las vías pecuarias representan un legado físico de un antiguo uso y aprovechamiento del territorio, relacionado con un desarrollo económico basado en la explotación primaria de recursos naturales y elementos bióticos. En la actualidad, aunque muchas de estas prácticas han perdido relevancia en una sociedad orientada a los servicios, las vías pecuarias siguen siendo fundamentales. Por su definición jurídica, tienen el potencial de contribuir significativamente a la calidad de vida y al medio ambiente.

La normativa sectorial establece que el objetivo principal en relación con las vías pecuarias es fomentar, entre otros fines ambientales, la biodiversidad, el intercambio genético de especies animales y vegetales, la movilidad territorial de la vida salvaje, la mejora y diversificación del paisaje rural, así como el uso público y las actividades compatibles y complementarias. Para garantizar estos objetivos y su efectividad, es necesario clasificar estos terrenos como SR-EPLS.

En particular, se incluyen tanto los tramos de vías pecuarias ya deslindados mediante los procedimientos específicos, como los tramos que aún no deslindados. Todo ello se representa en el plano *O.3. Clases y Categorías de Suelo*.

En el municipio de Bornos cuenta con 15 tramos de vías pecuarias:

- 1. Cañada del Mármol o Pozos - [ND]
- 2. Cañada Real de Villamartín, Mármoles y Morón - [ND]
- 3. Cordel de Espera y Sevilla - [ND]
- 4. Colada del Pozo Casablanca - [ND]
- 5. Colada de Villamartín y Ubrique - [ND]
- 6. Vereda de la Cruz de la Esperilla - [D]
- 7. Cañada de las Porqueras - [ND]
- 8. Cordel de Bornos a Espera - [ND]
- 9. Vereda del Nacimiento - [D]
- 10. Cordel de Jerez - [ND]
- 11. Colada del Santiscal o Vereda de Bornos - [ND]
- 12. Colada de Ronda - [ND]
- 13. Cordel de Pilares - [ND]
- 14. Colada de Jerez a Bornos - [ND]
- 15. Cañada del Mangeroso - [ND]

Además, Bornos cuenta con 4 lugares asociados a vías pecuarias:

- LA1. Abrevadero de Casasviejas
- LA2. Pozo abrevadero de Casablanca
- LA3. Abrevadero del Pozo Bornichez
- LA4. Abrevadero del Nacimiento

- **Suelo Rústico Preservado por la Existencia de Riesgos (SR-PER)**

En esta categoría se incluyen aquellos terrenos situados por debajo del Nivel de Avenida de Proyecto (NAP), establecido en la cota 106.27 msnm, según el reciente Estudio Hidrológico e Hidráulico solicitado por el Ayuntamiento de Bornos para una *Modificación del PGOU vigente para la redelimitación del SGEL Embarcadero*.

También se incluyen todos los suelos identificados por el Plan Hidrológico como inundables, es decir, situados por debajo de la línea T-500 del período de avenida.

Esta preservación se establece basada en el criterio de incompatibilidad de la transformación urbanística del suelo ante la existencia de un riesgo evidente y analizado de inundación por crecidas del Embalse de Bornos. Además, en estos terrenos se observa la prevalencia de valores de carácter forestal y paisajísticos contemplados del Estudio Ambiental Estratégico, cuya calidad ambiental determina la inclusión en la categoría de SR-PER, por resultar necesaria su preservación de la urbanización.

- **Suelo Rústico Preservado por Ordenación Territorial o Urbanística (SR-POTU)**

De acuerdo con el artículo 14.1.c) de la LISTA, se incluyen en esta categoría aquellos terrenos cuya urbanización se considera incompatible con los fines y objetivos establecidos en el presente Plan Básico de Ordenación Municipal. Esta incompatibilidad se debe a razones de sostenibilidad, protección de los recursos culturales, viabilidad y racionalidad, o por los valores específicos que poseen estos terrenos, tales como ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales, paisajísticos, o aquellos que deban ser reservados para usos de interés general, teniendo en cuenta las características y condiciones particulares del municipio.

En esta categoría se incluyen:

Patrimonio Natural- Hábitats de Interés Comunitario:

Se trata de son tipos específicos de hábitats naturales que, por su importancia ecológica, se consideran de interés para la Unión Europea. Estos hábitats están protegidos bajo la directiva Directiva Hábitats (92/43/EEC), que forma parte del marco normativo para la conservación de la naturaleza en Europa. La directiva busca proteger la biodiversidad mediante la conservación de hábitats naturales y especies de flora y fauna en sus estados naturales.

Estos hábitats albergan especies y ecosistemas que son fundamentales para la biodiversidad europea y su conservación., por lo que los estados miembros de la UE deben garantizar su protección y su gestión adecuada para mantener su estado de conservación favorable. La directiva establece listas de hábitats de interés comunitario, que se actualizan periódicamente y se clasifican según su tipo y estado de conservación. En el municipio de Bornos nos encontramos con uno de estos ámbitos:

- HIC-1. Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypoditea.

Plan Especial de Protección del Medio Físico:

Se trata de un instrumento de planificación y ordenación territorial que se utiliza en España para proteger y conservar los recursos naturales, paisajes, y otros elementos del medio ambiente en áreas específicas. Este tipo de plan es particularmente relevante en zonas con alto valor ecológico, paisajístico o cultural, y su objetivo es garantizar la sostenibilidad y la conservación del medio físico frente a la presión urbanística o de otros tipos de desarrollo.

El PEPMF define las normas y directrices para el uso del suelo, las actividades permitidas y las medidas de protección necesarias para preservar los valores ambientales, culturales o paisajísticos de una determinada zona.

En el municipio de Bornos cuenta con un elemento:

- PMF-1. Reculaje del Embalse de Bornos (HT-4)

Inventario de Georrecursos de Andalucía:

Se trata de una herramienta que recopila y clasifica los recursos geológicos de la región andaluza. Su objetivo principal es identificar, evaluar y proteger los georrecursos de la comunidad autónoma, asegurando un uso sostenible y compatible con la conservación del medio ambiente. El inventario sirve de base para la gestión de los recursos geológicos, proporcionando información para la planificación territorial, el desarrollo de políticas ambientales, la evaluación de impacto ambiental y la protección del patrimonio geológico. Además, ayuda a identificar los recursos estratégicos de la región, permitiendo su explotación de manera sostenible y respetuosa con el entorno natural.

En el municipio de Bornos cuenta con un ámbito catalogado:

- GR-1. Angostura de Bornos (147)

Suelos preservados de la transformación por la existencia de valores ambientales e incompatibilidad con los fines y objetivos del PBOM:

En esta categoría se incluyen aquellos terrenos que, de acuerdo con los fines y objetivos establecidos en el PBOM, deben ser preservados de cualquier transformación por la urbanización. La protección de estos terrenos es fundamental para garantizar la sostenibilidad del entorno, la conservación de los recursos naturales, y el mantenimiento del equilibrio ecológico y paisajístico del territorio.

Se determinan dos ámbitos preservados por este criterio: en primer lugar, los terrenos de la denominada Sierra del Calvario que no se encuentran protegidos por el ámbito del Monte Público o del HIC, preservando de la transformación urbanística todo el ámbito desde la cornisa del promontorio hasta el límite del término municipal; y en segundo lugar, todo el ámbito situado al este del suelo urbano dedicado a la producción agrícola tradicional hasta su encuentro con el embalse.

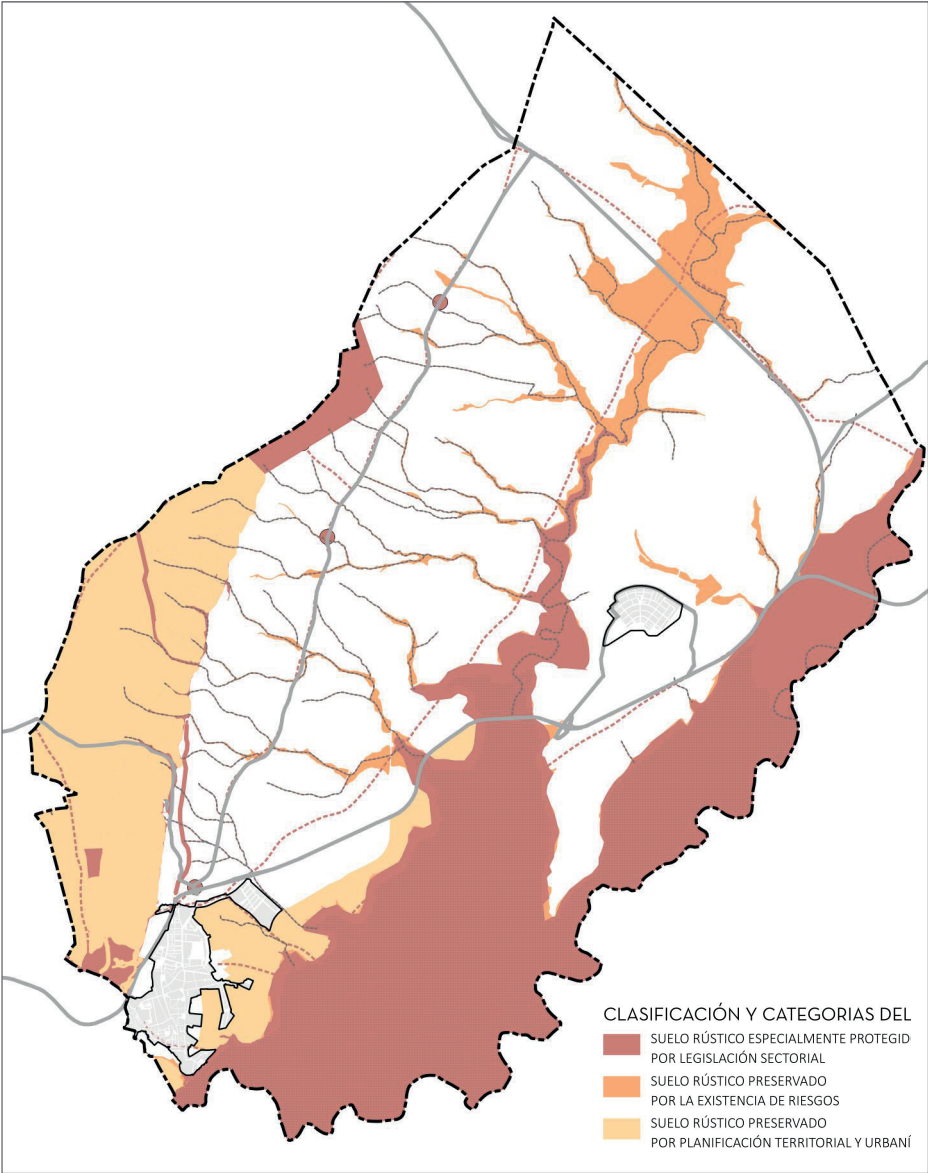
Además, en estos terrenos se observa la prevalencia de valores de carácter forestal, productivos tradicionales y paisajísticos contemplados del Estudio Ambiental Estratégico, cuya calidad ambiental determina la inclusión en la categoría de SR-POTU, por resultar necesaria su preservación de la urbanización.

• **Suelo Rústico Común (SR-C)**

De acuerdo con el artículo 14.1.d) LISTA, el suelo rústico común incluye el resto del suelo rústico del término municipal que no está protegido por la legislación sectorial ni preservado por la ordenación territorial o urbanística.

Por tanto, esta categoría de suelo rústico se refiere a aquellos terrenos sobre los que no recae ningún tipo de protección y que son aptos para la transformación urbanística conforme al modelo general del PBOM y siempre enmarcado dentro de las directrices para el desarrollo de nuevos ámbitos.

Suelo Urbano		127.39 ha	2.32%
Suelo Rústico	Especialmente Protegido (EPLS)	1418.23 ha	25,72%
	Preservado Ord. Territorial o Urbanística (POTU)	737.34 ha	13,37%
	Común (C)	3230.19 ha	58,59%
Total Término Municipal		5513.15 ha	100%



3.2.4. Cumplimiento de los objetivos estratégicos en materia de clasificación del suelo

Con el objetivo de realizar un seguimiento riguroso del PBOM y de la consecución de los objetivos que se enuncian en el apartado 1.5. *Objetivos estratégicos del PBOM*, se establecen los marcos generales donde se encuentran las determinaciones en materia de clasificación del suelo.

BORNOS ORDENADO

1. Racionalizar el consumo de suelo

Mediante la clasificación del suelo, se conservan ámbitos frente a la transformación urbanística y se protegen zonas por sus valores naturales, ambientales, paisajísticos o culturales. La clasificación protegida y/o preservada de muchos ámbitos circundantes al suelo urbano persigue el crecimiento controlado hacia zonas compatibles con el modelo de ciudad propuesto, evitando nuevos desarrollos innecesarios que expandan la ciudad hacia terrenos que albergan algún tipo de valor.

2. Propiciar una ciudad compacta

En línea con lo anterior, la limitación de los crecimientos hacia zonas sensibles favorece la colmatación de los vacíos urbanos ya existentes frente a los nuevos desarrollos de suelo. Mediante la clasificación del suelo se pone freno a tendencias desarrollistas que consumen territorio de forma insostenible, apostando por un modelo de ciudad compacto y eficiente, en lugar de expansivo.

3. Garantizar la viabilidad y sostenibilidad económica de las actuaciones

A través de la clasificación de suelo, se determinan los espacios disponibles para la transformación urbanística. Con esta determinación, y ante la imposibilidad de desarrollar ciertos ámbitos, se garantiza que los nuevos crecimientos sean viables y compatibles con el modelo de ciudad propuesto por el plan.

BORNOS PRODUCTIVO

19. Fomentar el desarrollo de polos productivos como suelos estratégicos

Con la nueva delimitación del suelo urbano, el planeamiento asume un polo productivo (Cantarranas) que debe ser estratégico en el futuro de la ciudad, ya que es el único con uso productivo, y que debe convertirse en una actividad económica al alza.

BORNOS VERDE

21. Preservar el paisaje y la naturaleza

Mediante la protección del suelo (ya devenga de la legislación sectorial o de la planificación territorial o urbanística), el plan apuesta firmemente por la conservación de los valores ambientales presentes en el municipio. A la imposibilidad de transformar urbanísticamente los ámbitos cercanos al Embalse de Bornos y a la Sierra del Calvario, se suma el ámbito agrícola tradicional que circunda la ciudad, dando la vuelta al antiguo modelo urbano: de ver el campo como un territorio donde crecer a conservarlo como un territorio que proteger.

24. Implantar políticas de decrecimiento urbano

De la mano de lo anterior, así como de los objetivos 1 y 2, se advierte la voluntad de implantar un modelo de ciudad que asume políticas de decrecimiento urbano, es decir, promueve que lo urbano pierda presencia frente a lo natural. La clasificación de suelos protegidos por valores ambientales manifiesta que el suelo natural debe prevalecer frente al crecimiento de la ciudad (más aún cuando existen numerosos vacíos urbanos).

3.3. LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

3.3.1. Introducción

Según la LISTA, el Modelo de Ordenación General se compone, entre otros elementos, del Esquema de elementos estructurantes. Este esquema incluye la definición de los sistemas generales, que son dotaciones públicas de carácter general destinadas a prestar servicios a toda la población. Los sistemas generales se dividen en:

- Sistema General de Espacios Libres (SG-EL)
- Sistema General de Equipamientos Comunitarios (SG-EQ)
- Sistema General de Movilidad (SG-MOV)
- Redes Generales de Infraestructuras y Servicios Técnicos.

El PBOM se encarga de identificar y delimitar los sistemas generales existentes. Además, de manera no vinculante, se señalan los sistemas generales que serán necesarios para cubrir las nuevas demandas de la población, lo que puede incluir propuestas para ampliar algunos sistemas ya existentes.

La delimitación de un sistema general existente implica un régimen específico en cuanto a uso y edificación, así como la afectación al uso público de la parcela correspondiente.

- La ordenación urbanística detallada de los sistemas generales en suelo urbano se realizará a través del modelo de ordenación detallada del PBOM, de un Plan de Ordenación Urbana o un Plan Especial.
- La ordenación detallada de los sistemas generales en áreas de nueva urbanización se establecerá mediante el instrumento de ordenación que contemple dicha planificación detallada.
- En el caso de sistemas generales incluidos en suelo rústico que requieran desarrollo urbanístico, la ordenación detallada se llevará a cabo mediante un Plan Especial.

La localización, delimitación y ordenación detallada en suelo urbano de los terrenos necesarios para los nuevos sistemas generales o para la ampliación de los ya existentes, identificados en este PBOM, deberá realizarse de manera justificada y en función de las necesidades concretas y temporales del municipio, a través de los instrumentos de ordenación detallada correspondientes (POU, PRI y EO).

El Plan Parcial (PP), encargado de la ordenación detallada de las ATU-NU, debe prever los sistemas generales necesarios en dichas actuaciones, siguiendo las directrices establecidas en este PBOM.

En ambos casos, tanto en suelo urbano como en suelo rústico, la identificación, delimitación y ordenación de los elementos estructurantes podrán llevarse a cabo mediante el correspondiente Plan Especial.

Una vez aprobado el instrumento de ordenación que incluya la localización, delimitación y ordenación detallada del sistema general, la reserva de suelo establecida en dicho instrumento tendrá la vigencia que se indique, la cual, en todo caso, no podrá superar los 5 años. Transcurrido ese plazo, la reserva dejará de tener efecto.

A continuación, se detallan y describen los diferentes elementos que forman parte de los sistemas generales. Además, los criterios y directrices para el desarrollo, gestión y ejecución de nuevos sistemas generales se precisan en el apartado 5.4. *Directrices para los nuevos sistemas generales en suelo urbano y rústico* de esta memoria



3.3.2. Sistema General de Espacios Libres (SG-EL)

Dado el carácter rural del municipio de Bornos, los sistemas generales de espacios libres se concentran en los entornos urbanos, ya que las relaciones con el espacio natural tienen más identidad rústica o agrícola o bien se tratan de elementos protegidos por la legislación sectorial, como puede ser la corona del embalse de Bornos o el Monte Público. De ahí que, como se ha mencionado antes, los elementos que configuran el sistema general de espacios libres tengan un carácter eminentemente urbano y se ajustan a la escala humana. Además, por el tamaño reducido de los núcleos urbanos de Bornos y Coto de Bornos y por su compacidad, el sistema general de espacios libres está formado por pocos elementos, de pequeña escala, que se engarzan en la trama urbana de forma localizada y concreta.

Los distintos elementos que conforman el Sistema General de Espacios Libres se pueden dividir en dos grandes categorías, según las disposiciones de la LISTA: Espacios Libres y Zonas Verdes.

- **Espacios Libres (EL):** Estos están formados por terrenos sin edificaciones, destinados al ocio, juego y esparcimiento de la población, donde predomina la superficie urbanizada frente a la permeable.
- **Zonas Verdes (ZV):** Están constituidas por terrenos libres de edificación y dotados de vegetación, donde predomina la superficie permeable. Su principal función es ambiental, contribuyendo a la mitigación del cambio climático, además de servir para el esparcimiento de la población.

CÓD.	DENOMINACIÓN	TIPO	CLASIF.	ESTADO	SUP. (m²)
SGEL-1	Plaza 1º de mayo	Espacio Libre	Urbano	Existente	605,41
SGEL-2	Plaza Alcalde José González	Espacio Libre	Urbano	Existente	897,81
SGEL-3	Plaza San Francisco	Espacio Libre	Urbano	Existente	1.169,83
SGEL-4	Embarcadero	Zona Verde	Rústico POTU	Existente	11.580,75
SGEL-5	Recinto Ferial	Espacio Libre	Urbano	Existente	15.299,71
SGEL-6	Ampliación Recinto Ferial	Espacio Libre	Rústico POTU	Ampliación	-
SGEL-7	Parque municipal	Zona Verde	Urbano	Pr. Delimit.	8.915,05
SGEL-8	Parque Lineal Huerto del Agua	Zona Verde	Rústico POTU	Propuesto	-
SGEL-9	Vía Verde	Zona Verde	Rústico POTU	Propuesto	-

Además de los sistemas generales existentes, se proponen cuatro nuevos elementos: el **Parque municipal**, la **ampliación del Recinto Ferial**, el **Parque lineal del Huerto del Agua** y la **Vía Verde**. De ellos, solo el primero se considera como una propuesta delimitada, ya que corresponde con la parcela de propiedad municipal que ya ha sido obtenida, por lo que solo resta la ejecución de las obras de urbanización. Los otros tres elementos simplemente se encuentran identificados de forma orientativa y se desarrollarán a través del correspondiente instrumento de ordenación detallada.

ESTÁNDAR DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

Uno de los criterios establecidos en la LISTA, en relación con la ordenación urbanística, es garantizar que la ciudad cuente con espacios libres y zonas verdes en una proporción suficiente para cubrir las necesidades de esparcimiento de la población y contribuir a la mitigación del cambio climático.

El RGLISTA dispone, de manera general, que la proporción de espacios libres destinados a plazas, parques y zonas verdes debe ser, al menos, de **5m² por habitante** (para municipios menores de 10.000 habitantes). Según lo dispuesto en anteriores capítulos, la estimación de población en el municipio de Bornos es de **7559 habitantes** (INE- 2023).

El total de superficie existente destinada al Sistema General de Espacios Libres es:

Espacios Libres	17.972,76 m²
Zonas Verdes	11.580,75 m²
TOTAL	29.553,51 m²

De esta forma, el **estándar actual** del Sistema General de Espacios Libres es:

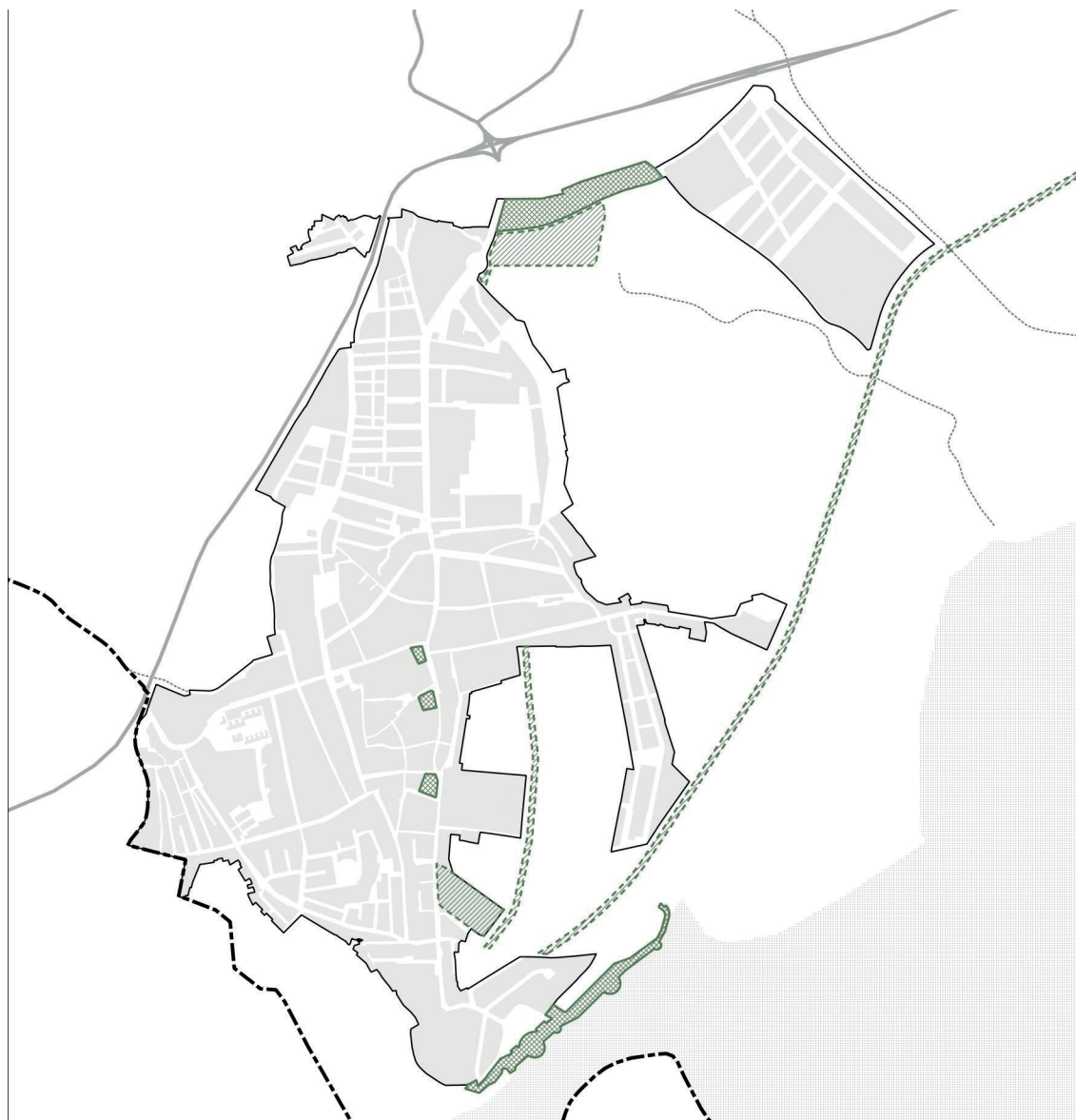
$$29.553,51 \text{ m}^2 / 7559 \text{ habitantes} = \mathbf{3.91 \text{ m}^2/\text{hab}}$$

Sin embargo, si consideramos el Parque municipal al estar ya obtenido (aunque no urbanizado):



Espacios Libres	17.972,76 m²
Zonas Verdes	20.495,80 m²
TOTAL	38.468,56 m²

Así, el **estándar existente** (a expensas de los sistemas generales propuestos, pero sin delimitación concreta) del Sistema General de Espacios Libres será:

$$29.553,51 \text{ m}^2 / 7559 \text{ habitantes} = \mathbf{5.09 \text{ m}^2/\text{hab}}$$



SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

-  DELIMITACIÓN DEL SG-EL EXISTENTES
-  DELIMITACIÓN DEL SG-EL PROPUESTOS

3.3.3. Sistema General de Equipamientos Comunitarios (SG-EQ)

Por definición, los equipamientos juegan un papel clave en la configuración de la ciudad debido a su doble función: por un lado, garantizan la cohesión e integración social; por otro, contribuyen a la necesaria articulación entre los diferentes territorios.

El Plan actúa, por tanto, bajo estas dos premisas: por un lado, asegura un nivel adecuado de dotaciones a escala de barrios, conformando el Sistema Local de Equipamientos Comunitarios; y por otro, promueve la disposición estratégica de los distintos elementos que integran la red del Sistema General de Equipamientos Comunitarios, con el objetivo de garantizar la correcta conexión e interrelación de los diferentes componentes que forman parte de la diversidad del municipio de Bornos.

Dado el tamaño de Bornos, casi todas las prestaciones públicas de Bornos están cubiertas por un único equipamiento que da servicio general a toda la población, que se complementan con pequeños equipamientos satélite que dan servicio barrial y forman parte del Sistema Local. En este sentido, destaca la aglomeración del Sistema General de Equipamientos en la zona del Conjunto Histórico y San Jerónimo, que se definen como los polos de servicio general a toda la población de Bornos; mientras que el resto de equipamientos se localizan de forma dispersa en el resto de zonas.

Además de los existentes, el PBOM propone un par de nuevos equipamientos en función de las necesidades municipales: el **Centro Cultural Monasterio**, que tras la redacción de la innovación (cuyo contenido asume este PBOM) debe ser adquirido por parte del Ayuntamiento y acometer el proceso de rehabilitación para poner en carga este espacio; y el futuro **Instituto de Educación Secundaria**, que se prevé localizar en un punto más accesible de la ciudad y en unas nuevas instalaciones más adecuadas para el uso docente que el actual IES El Convento.

Los distintos elementos que conforman el Sistema General de Equipamientos comunitarios se pueden dividir en dos grandes categorías, según las disposiciones de la LISTA: Equipamientos Básicos y Equipamientos de Gestión.

- **Básicos (B):** Destinados al uso docente, deportivo, sanitario, asistencial, bienestar social, social-asociativo, cultural, funerario, mercados municipales y equipamientos de economía social
- **Gestión (G):** Destinados al uso administrativo, institucional y servicios públicos -seguridad y protección ciudadana, defensa, justicia, mantenimiento y limpieza, etc.-

CÓD.	DENOMINACIÓN	TIPO	CLASIF.	ESTADO	SUP. (m²)
SGEQ-1	Palacio de los Ribera	Básico- Cul	Urbano	Existente	6.884,35
SGEQ-2	Ayuntamiento	Gestión- Adm	Urbano	Existente	413,64
SGEQ-3	Mercado municipal	Básico- Mer	Urbano	Existente	566,97
SGEQ-4	Casa Ordóñez	Básico- Cul	Urbano	Existente	1.197,75
SGEQ-5	IES El Convento	Básico- Doc	Urbano	Existente	7.239,62
SGEQ-6	Cementerio municipal	Básico- Fun	Urbano	Existente	5.023,47
SGEQ-7	Centro de Salud	Básico- San	Urbano	Existente	707,70
SGEQ-8	Residencia 3ª Edad	Básico- Asi	Urbano	Existente	841,30
SGEQ-9	Jefatura de Policía	Gestión- Pol	Urbano	Existente	319,55
SGEQ-10	Piscina municipal	Básico- Dep	Urbano	Existente	2.473,59
SGEQ-11	Polideportivo municipal	Básico- Dep	Urbano	Existente	34.276,94
SGEQ-12	Centro cultural Monasterio	Básico- Cul	Urbano	Propuesto	-
SGEQ-13	Instituto Educación Secundaria	Básico- Doc	Rústico POTU	Propuesto	-

ESTÁNDAR DEL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

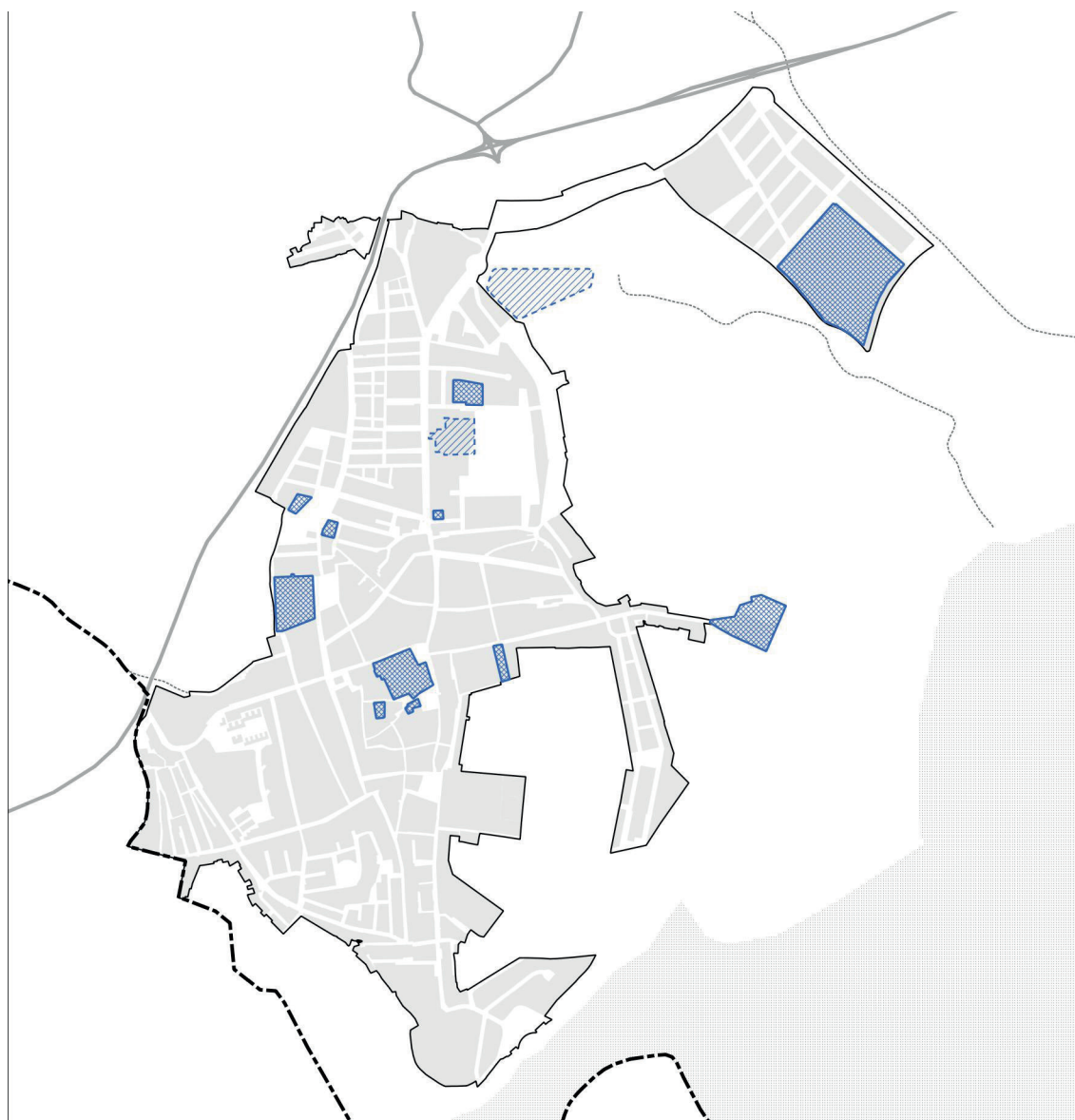
En base a los criterios establecidos en la LISTA, se debe garantizar el acceso de la población a los servicios públicos generales de forma acorde al tamaño de la ciudad para cubrir sus necesidades.

El total de superficie existente destinada al Sistema General de Equipamientos comunitarios es:



Básicos	59.211,69 m²
Gestión	733,19 m²
TOTAL	59.944,88 m²

Así, el **estándar existente** del Sistema General de Equipamientos comunitarios será:

Total Equipamientos comunitarios: 59.944,88 m² / 7559 habitantes = **7,93 m²/hab**



SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS

-  DELIMITACIÓN DEL SG-EQ EXISTENTE
-  DELIMITACIÓN ORIENTATIVA DEL SG-EQ PROPUESTO

3.3.4. Sistema General de Movilidad (SG-MOV)

Entre los elementos estructurantes que define el planeamiento general, destacan aquellos que promueven la movilidad sostenible, especialmente los relacionados con las infraestructuras viarias y de aparcamiento, así como los sistemas de transporte, incluyendo los modos ciclista y peatonal. En este sentido, se identifican en los apartados siguientes los Sistemas Generales de Movilidad que forman parte del esquema estructurante del territorio de Bornos. Estos incluyen la red viaria, los aparcamientos, las estaciones de autobús y la red ciclo-peatonal, de carácter estructurante.

El nuevo modelo de movilidad propuesto para Bornos se basa en criterios de sostenibilidad social, ambiental y económica. Este modelo debe, en primer lugar, optimizar las infraestructuras existentes y armonizar su conectividad y accesibilidad con la habitabilidad y calidad del entorno urbano. Se plantea la incorporación de principios de intermodalidad y el reequilibrio de los modos de desplazamiento, integrando y coordinando las escalas territorial, metropolitana y urbana, con una clara prioridad para la movilidad peatonal y ciclista en las áreas centrales. El objetivo final de la planificación urbana, y en particular la de movilidad, debe ser reducir el aumento en la cantidad y distancia de los desplazamientos motorizados, promoviendo medios de transporte alternativos con menor impacto ambiental, y disminuyendo la dependencia del vehículo privado.

JERARQUIZACIÓN FUNCIONAL DE LA RED VIARIA ESTRUCTURANTE

El sistema viario y su cobertura espacial deben estar adecuadamente jerarquizados para facilitar de manera eficiente los intercambios entre diferentes escalas y modos de transporte. La planificación del espacio viario y su adaptación funcional deben responder a las nuevas necesidades, abarcando desde las conexiones entre el territorio y la ciudad hasta las áreas de proximidad, tanto motorizadas como no motorizadas, y las zonas de coexistencia.

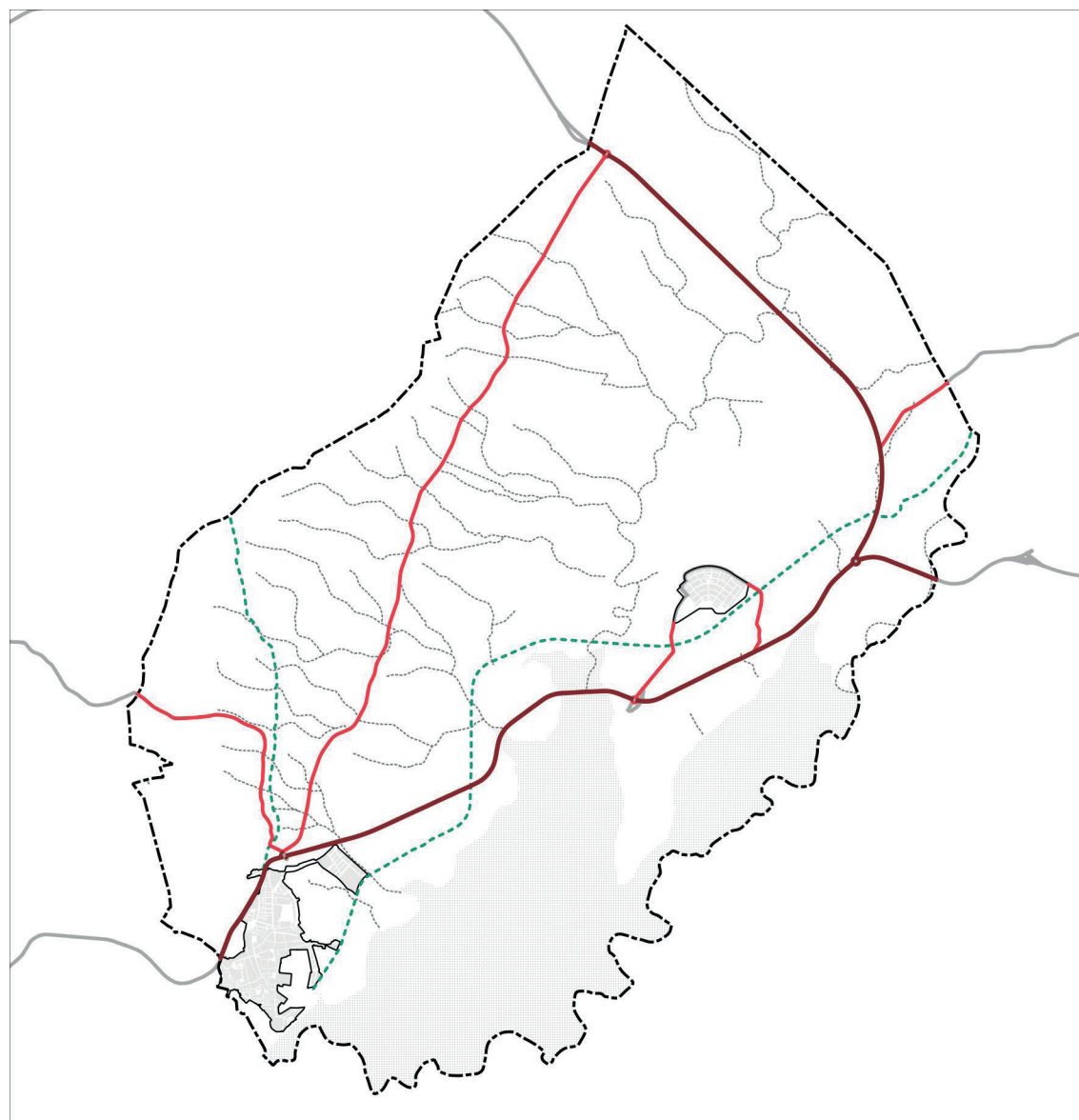
En cuanto a la red viaria, estos se componen de sistemas territoriales supralocales, como las Carreteras Estatales y Autonómicas, y sistemas municipales, como la Red Urbana (Principal y Auxiliar). La propuesta de jerarquización viaria y sus nuevas funcionalidades en el nuevo PBOM de Bornos se detalla a continuación:

1. Corredores territoriales

- Carretera autonómica A-384: cumple la función de corredor estructurante entre el interior de las provincias de Málaga y Cádiz, uniendo Antequera con Arcos de la Frontera.
- Carretera autonómica A-371: otro corredor territorial que une la comarca de la Sierra de Cádiz (Bornos - Cabezas de San Juan) con la Autopista AP-4 (Dos Hermanas- Puerto Real).

2. Corredores comarcales

- Carretera provincial CA-6101: cumple la función de conexión de corto recorrido entre la A-384 y el norte del núcleo de Bornos con la A-371, articulando de norte a sur el suelo rústico del municipio.
- Carretera provincial CA-6102: cumple la función de conexión de medio recorrido e histórica entre Bornos y Espera.
- Carretera provincial CA-7101: cumple la función de conexión de medio recorrido entre la A-371 y el norte del término municipal de Villamartín.
- Carretera provincial CA-7102: cumple la función de conexión inmediata de Coto de Bornos con la A-384.



SISTEMA GENERAL DE MOVILIDAD TERRITORIAL

- CORREDOR TERRITORIAL CARRETERA AUTONÓMICA
- CORREDOR COMARCAL CARRETERA PROVINCIAL
- - - VÍA CICLOPEATONAL

3. Circulación urbana principal

En un tercer nivel, el PBOM propone un trazado N-S y anular en torno al Conjunto Histórico como red intraurbana principal, con el objetivo de concentrar el tráfico motorizado en estas vías y liberar el resto del núcleo urbano, procurando una progresiva peatonalización del Conjunto Histórico. Esta red urbana principal consta tanto de viario existente como propuesto:

- Bornos: Avenida de la Constitución- c/ Ancha- c/ Villamartín- c/ Río Guadalete- Tramo vía verde (propuesta)- Conexión con c/ Ruiseñor (propuesta)- c/ Ruiseñor - c/ Arcos- c/ Puerto- Trasera Convento Corpus Christi (propuesta)- c/ Fernán Caballero
- Además, el PBOM también propone un nuevo vial de servicio que una el norte del núcleo urbano con el polígono Cantarranas, evitando así la utilización de la vía verde o del vial del Recinto Ferial y la introducción de tráfico motorizado en entornos verdes.
- Coto de Bornos: c/ Alta- c/ Las Pitás- c/ Lateral Parque de los Pinos

4. Circulación urbana auxiliar

En un cuarto nivel, el PBOM propone un trazado que da servicio al principal, vertebrando los barrios al interior y hacia el exterior, con el objetivo de distribuir el tráfico motorizado de la red principal hacia el viario local y evitando zonas sensibles como el Conjunto Histórico o viales de mayor carácter residencial. La red urbana auxiliar consta tanto de viario existente como propuesto:

- Bornos: Avenida de Cauchil- c/ Ramón y Cajal- c/ Veracruz- c/ Granada- c/ Alta- c/ Calvario- Avenida de la Diputación- Vial del Huerto del Agua (propuesta)- Vial de Los Molinos (propuesta)- Avenida de América.
- Coto de Bornos: c/ Real- c/ Almardá- c/ Cantarranas- c/ Cañada Honda.

PROPUESTAS LOCALIZADAS EN LA RED VIARIA ESTRUCTURANTE

A continuación se presentan y justifican, a escala estructural, las propuestas localizadas e identificadas en el esquema de elementos estructurantes que forman parte del conjunto de medidas para mejorar el Sistema General de Movilidad. Estas propuestas deberán ser desarrolladas en detalle mediante los correspondientes Instrumentos de ordenación detallada, de acuerdo con las zonas en las que se ubiquen dichas propuestas localizadas.

- Mejora del nodo de acceso a Bornos en la A-384: A pesar de que la A-384 sea una vía de alta intensidad, desde el PBOM se considera que se debe acometer una reordenación del acceso principal a la ciudad con el objeto de mejorar la accesibilidad al núcleo urbano y aumentar la seguridad vial en este tramo. Por ello, se propone la colaboración de las autoridades competentes para llevar a cabo esta intervención.
- Sustitución de la entrada a la ciudad en Av. Constitución: Actualmente, la rotonda presidida por el Arco del Bó carece de sentido funcional, puesto que no articula ningún cruce viario. Se propone la creación de un nuevo nodo al norte del Recinto Ferial (incluso en combinación con el nodo de acceso a Bornos) que articule el tráfico en el nuevo vial de servicio al polígono Cantarranas y dé acceso a la gasolinera y distribuya hacia la Avenida de la Constitución. Esta actuación irá coordinada a la actuación de mejora de la calidad del medio urbano en la antigua rotonda, proponiendo una nueva ordenación del tráfico y que sirva como verdadera puerta de la ciudad.
- Vial de servicio Bornos- Cantarranas: Se considera primordial para la ordenación de la movilidad de la ciudad la ejecución de un vial de servicio de forma paralela a la A-384, que sirva de conexión entre el acceso de Bornos y el polígono Cantarranas, con el objetivo de evitar la introducción de tráfico productivo en la ciudad y de evitar también el uso de la vía verde o del vial del Recinto Ferial. En torno a ese vial debe ordenarse el ámbito de desarrollo preferente situado entre el recinto ferial y la A-384, que albergará futuros usos de servicios, configurará la fachada de la ciudad hacia la carretera y se definirá como el futuro polo logístico del municipio.
- Nuevos viales para la red urbana principal: En búsqueda de un modelo más sostenible de movilidad y alineado con diferentes estrategias de reducción del tráfico motorizado y aumento de la movilidad peatonal, es necesario la ejecución de algunos viales nuevos que completen el modelo anular de circulación en torno al Conjunto Histórico. Para ello, se propone la ejecución de los viales identificados en los planos de ordenación mediante el instrumento adecuado para ello: Tramo vía verde- Conexión con c/ Ruiseñor- Trasera Convento Corpus Christi.
- Nuevos viales para la red urbana auxiliar: Para completar el nuevo modelo de movilidad propuesto se necesita ejecutar algunos nuevos viales que den servicio a la red principal y cumplan su función de distribuidores barriales. Para ello, se propone la ejecución de los viales identificados en los planos de ordenación

mediante el instrumento adecuado para ello: Vial del Huerto del Agua (a modo de vial paisajístico hacia las huertas de Bornos y en relación directa con el SGEL propuesto del Parque Lineal)- Vial de Los Molinos.

PROPUESTAS EN EL SISTEMA DE APARCAMIENTOS

La excesiva presencia del vehículo privado en Bornos se manifiesta también a través de la aglomeración de aparcamientos en la vía pública, que se extienden por el espacio público muchas veces de forma desordenada. Para que el nuevo sistema de movilidad pueda entrar en carga necesita de una estrategia que se acompañe de la introducción de nuevos espacios de aparcamiento, que permitan depositar los vehículos fuera de las zonas que se pretenden descargar de su presencia.

Estos nuevos aparcamientos se disponen alrededor de la red urbana principal, de forma que sirvan como nodos de intercambio modal y de acceso al núcleo urbano central. Estos espacios se diseñarán conforme a criterios y directrices propias del espacio libre, de modo que se conviertan en lugares de gran calidad urbana, con presencia de vegetación, donde vecinos y visitantes puedan dejar su vehículo de forma segura y amable con el entorno urbano y natural.

En lo que respecta a la implementación del sistema de aparcamientos se pueden destacar los siguientes aspectos:

- Modo asociado de movilidad: Peatonal / Autobús / Vehículo privado
- Capacidad, que define el número de plazas disponibles para estacionamiento:
 - En el caso de Bornos, por su población todos serán menores de 100 plazas, Ideales para cubrir bajas demandas y generalmente ubicados en áreas más cercanas al centro urbano.
- Tipo de actividad del destino, que influye en el motivo del desplazamiento del usuario que utilizará el servicio:
 - *Aparcamientos para residentes (R)*: Destinados principalmente a los vecinos que habitan las zonas próximas.
 - *Aparcamientos relacionados con los servicios (S)*: Enfocados en usuarios que se desplazan hacia equipamientos básicos.
 - *Aparcamientos relacionados con la cultura y el turismo (CT)*: Pensados para visitantes de puntos clave de la ciudad, como el Conjunto Histórico.

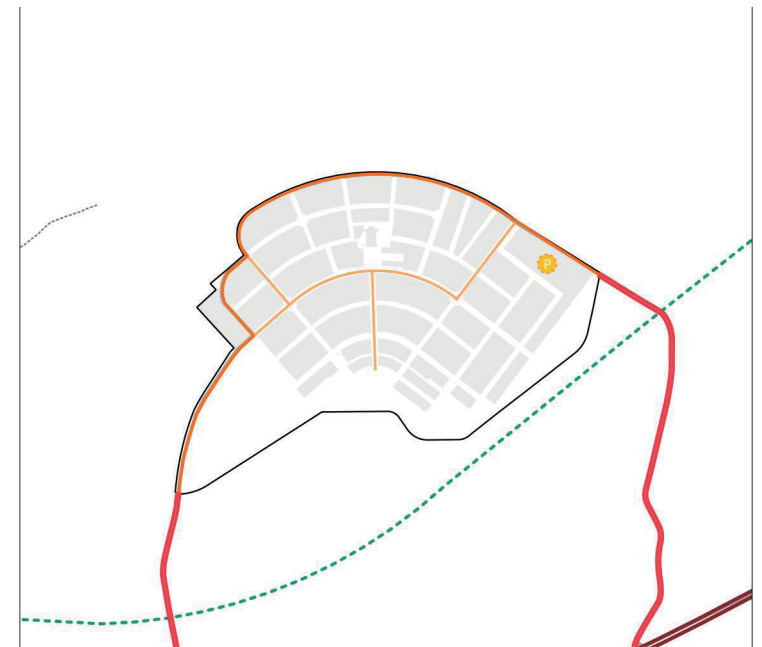
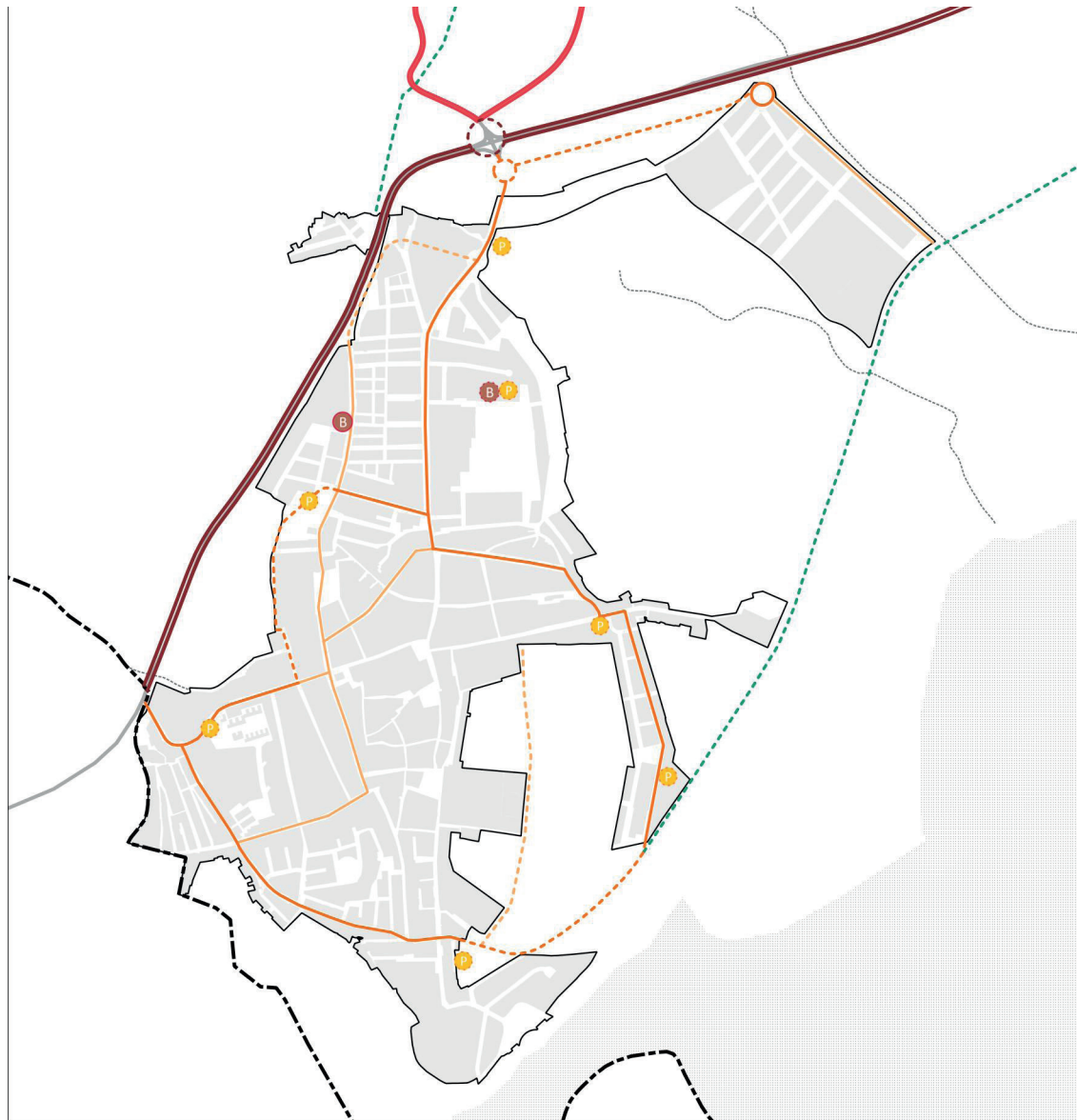
DENOMINACIÓN	ZONA	ACTIVIDAD
Aparcamiento en Av. Cauchil	San Jerónimo	R / S / CT
Aparcamiento en la nueva Estación de Autobuses	San Jerónimo	S
Aparcamiento en c/ Huerto del Agua	Huerto del Agua	R
Aparcamiento en c/ Río Guadalete	Huerto del Agua	R
Aparcamiento en Av. de la Diputación	Diputación	R / CT
Aparcamiento en c/ Olivo	La Paz	R / S
Aparcamiento en Ampliación Recinto Ferial	Los Molinos	R / S

PROPUESTAS DE EQUIPAMIENTOS ASOCIADOS A LA MOVILIDAD

Por último, se estima necesario definir los equipamientos que se asocian al sistema general de movilidad, pero que no forman parte del espacio viario, sino que se trata de edificaciones dedicadas al intercambio modal. Por su tamaño, Bornos no cuenta con una red de transporte público urbano, pero sí interurbano que la conecta con los municipios vecinos y con otros nodos principales (Jerez, Sevilla, Málaga), por lo que debe contar con un espacio adecuado para el desarrollo de esta actividad.

Actualmente, Bornos cuenta con un apeadero situado en el Avenida de Cauchil, pero es una necesidad de primer orden poder contar con una nueva Estación de Autobuses. El PBOM, asumiendo como correctos y acertados los criterios de la reciente Innovación del PGOU en el entorno del Monasterio de San Jerónimo, considera que el lugar idóneo será el identificado en la c/ Camilo José Cela por su proximidad y accesibilidad a la red urbana principal y por su situación en un entorno de gran calidad urbana en relación directa con nuevos espacios libres y el Monasterio como imagen de la ciudad.

CÓD.	DENOMINACIÓN	CLASIF.	ESTADO	SUP. (m²)
SGMOV-1	Estación de Autobuses	Urbano	Propuesto y Delimitado	935,00



SISTEMA GENERAL DE MOVILIDAD

RED VIARIA ESTRUCTURANTE JERARQUÍA FUNCIONAL

- CORREDOR TERRITORIAL
CARRETERA AUTONÓMICA
- CORREDOR COMARCAL
CARRETERA PROVINCIAL
- VIARIO URBANO PRINCIPAL E.
- VIARIO URBANO PRINCIPAL P.
- VIARIO URBANO AUXILIAR E.
- VIARIO URBANO AUXILIAR P.

MOVILIDAD SOSTENIBLE

- VÍA CICLOPEATONAL

ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL TRANSPORTE

- ESTACIÓN DE AUTOBUS E.
- ESTACIÓN DE AUTOBUS P.
- APARCAMIENTO PROPUUESTO

3.3.5. Cumplimiento de los objetivos estratégicos en materia de sistemas generales

Con el objetivo de realizar un seguimiento riguroso del PBOM y de la consecución de los objetivos que se enuncian en el apartado 1.5. *Objetivos estratégicos del PBOM*, se establecen los marcos generales donde se encuentran las determinaciones en materia de sistemas generales.

BORNOS ORDENADO

4. Garantizar la equidistribución

La implantación de sistemas generales contribuye a establecer una asignación justa de cargas y beneficios entre los propietarios y agentes implicados en una actuación urbanística. Al identificar y delimitar de manera fundamentada estas infraestructuras esenciales, se asegura que todos los sectores involucrados aporten proporcionalmente según sus beneficios potenciales, evitando desigualdades. Además, la planificación de estas redes como cargas externas y su integración en áreas de reparto permite distribuir equitativamente las responsabilidades, promoviendo un desarrollo equilibrado y cohesionado, en línea con los principios de sostenibilidad y justicia territorial.

BORNOS FUNCIONAL

9. Garantizar una red adecuada de áreas libres y equipamientos básicos

La implantación de sistemas generales garantiza una red adecuada de áreas libres y equipamientos básicos al planificar de forma estratégica los recursos necesarios para satisfacer las necesidades colectivas. Estos sistemas no solo aseguran la disponibilidad de espacios para el esparcimiento, la convivencia y el bienestar comunitario, sino que también proporcionan infraestructuras clave para servicios esenciales como educación, salud y transporte. Al integrar estas redes en el desarrollo urbano, se asegura una distribución equitativa y accesible, promoviendo un entorno equilibrado y funcional que mejora la calidad de vida de los ciudadanos.

BORNOS CONECTADO

12. Favorecer la conectividad y accesibilidad a nivel territorial

La implantación de sistemas generales de movilidad garantiza una infraestructura de transporte eficiente y bien distribuida que enlaza las diferentes áreas del municipio. Al integrar redes de transporte público, vialidad, y carriles bici, se facilita el desplazamiento seguro y rápido entre los distintos puntos del territorio, conectando tanto áreas urbanas como rurales. Esto no solo mejora la accesibilidad para los ciudadanos, sino que también optimiza las oportunidades de interacción social y económica, reduciendo barreras geográficas y promoviendo un desarrollo territorial más cohesionado y accesible para todos.

13. Garantizar el acceso al transporte público y la intermodalidad

La implantación de sistemas generales de movilidad es capaz de configurar una red de infraestructuras que facilita la conexión entre diferentes modos de transporte, como autobuses, trenes, bicicletas y vehículos particulares. Al integrar estas opciones de manera eficiente, se asegura que todos los ciudadanos, independientemente de su ubicación dentro del territorio, tengan acceso a un sistema de transporte público accesible y de calidad. Además, la intermodalidad optimiza los trayectos y reduce el tiempo de desplazamiento, fomentando un uso más sostenible del transporte y mejorando la accesibilidad para personas con diferentes necesidades, contribuyendo así a una movilidad más inclusiva y eficiente.

14. Crear una adecuada red de aparcamientos

La implantación de sistemas generales de movilidad contribuye a crear una adecuada red de aparcamientos al asegurar espacios suficientes y bien distribuidos para el estacionamiento de vehículos. Estos aparcamientos deben integrarse de manera estratégica cerca de áreas de alta demanda, como centros comerciales, servicios públicos o estaciones de transporte. Al hacerlo, se evita la congestión en calles y mejora la accesibilidad, facilitando un flujo ordenado y seguro del tráfico urbano. Además, una red bien planificada fomenta la intermodalidad, permitiendo a los ciudadanos combinar el uso de vehículos privados con transporte público de manera eficiente.

BORNOS PRODUCTIVO

17. Diferenciar flujos de movilidad residencial y productiva

La implantación de sistemas generales de movilidad permite diferenciar flujos de movilidad residencial y productiva estableciendo redes de transporte específicas para cada tipo de desplazamiento. Se pueden diseñar rutas y accesos diferenciados para los residentes, facilitando su acceso a zonas residenciales y servicios cotidianos, mientras que se crean conexiones eficientes para los flujos productivos, como los desplazamientos hacia áreas industriales, comerciales o de empleo. Esta segregación de flujos mejora la eficiencia del sistema de transporte, reduciendo la congestión en las zonas residenciales y asegurando que las áreas productivas cuenten con infraestructuras adaptadas a las necesidades del sector económico. Además, promueve una circulación más ordenada y accesible para todos los usuarios, optimizando el uso de los recursos de movilidad.

20. Mejorar las redes de infraestructuras urbanas

La implantación de redes generales, como abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad y telecomunicaciones, es clave para mejorar la calidad de los servicios urbanos y garantizar su disponibilidad en todo el territorio. Al planificar y desarrollar estas redes de forma integrada, se asegura una cobertura adecuada en todas las áreas, evitando deficiencias o interrupciones en los servicios básicos. Además, la modernización de estas infraestructuras permite una mayor eficiencia energética, un mejor control del consumo y una mayor sostenibilidad ambiental, contribuyendo a la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos. Esta integración de infraestructuras facilita también el crecimiento ordenado de la ciudad, permitiendo un desarrollo urbano coherente y adaptado a las necesidades presentes y futuras de la población.

BORNOS VERDE

22. Diseñar una red adecuada de espacios verdes

La implantación de sistemas generales es fundamental para planificar áreas de esparcimiento y naturaleza accesibles para todos los ciudadanos. Estos espacios verdes no solo ofrecen zonas de recreo, sino que también contribuyen a la mejora del medio ambiente urbano, promoviendo la biodiversidad, reduciendo la contaminación y favoreciendo la salud pública. Al integrar estos espacios de manera estratégica dentro del entramado urbano, se garantiza una distribución equitativa y accesible, mejorando la calidad de vida de los habitantes y creando un entorno más saludable y sostenible. Además, una red bien diseñada de espacios verdes favorece la conectividad entre distintos barrios, promoviendo la movilidad peatonal y ciclista y creando áreas de convivencia que enriquecen el tejido social.

23. Garantizar el acceso de la población al espacio público

La implantación de sistemas generales de espacios libres garantiza el acceso de la población al espacio público al asegurar que todos los ciudadanos tengan acceso a áreas recreativas, culturales y de esparcimiento cercanas a sus residencias. Al diseñar una red de espacios libres bien distribuida y conectada, se facilita la movilidad peatonal y el disfrute de zonas verdes y plazas públicas, sin que la distancia sea una barrera. Esto no solo fomenta la inclusión social y la convivencia, sino que también promueve una mayor equidad al asegurar que todos los grupos, independientemente de su ubicación o condición social, puedan disfrutar de los beneficios del espacio público, mejorando la calidad de vida urbana.

BORNOS PATRIMONIAL

27. Implantar usos públicos en edificios históricos

La implantación de equipamientos contribuye a integrar inmuebles históricos en la red de servicios urbanos de manera respetuosa con su valor patrimonial. Al destinarlos a usos públicos, como centros culturales, museos o espacios comunitarios, se revitaliza el patrimonio sin comprometer su integridad, dándoles una nueva función que favorezca el acceso de la población a la cultura y los servicios públicos. Esta intervención no solo preserva el legado arquitectónico e histórico, sino que también favorece la regeneración urbana, integrando estos edificios en la vida cotidiana de los ciudadanos y mejorando la accesibilidad a los recursos públicos en el ámbito histórico.

3.4. LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

3.4.1. Introducción

Forma parte del modelo general de ordenación el establecimiento de las zonas de suelo rústico. Se define en el anexo del RLISA la zona de suelo rústico como “aquella constituida por los terrenos de una o varias unidades territoriales homogéneas por razón de las características del medio natural, usos del suelo, condiciones paisajísticas, interdependencia funcional de sus elementos, articulación respecto a las infraestructuras, problemática común u otras razones sustantivas análogas”.

Por su parte, el art. 75.3 RLISA indica que las zonas de suelo rústico podrán comprender suelos de distintas categorías. Deberá recogerse para cada zona de suelo rústico la identificación de sus características, potenciales y deficiencias, mediante la definición:

- Las directrices para la implantación de las actuaciones ordinarias y extraordinarias.
- Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamiento.

Son determinaciones que complementan el modelo general de ordenación (art.77.1 RLISA), la normativa urbanística de las distintas categorías y zonas de suelo rústico, así como, las condiciones tipológicas, estéticas para la implantación de edificaciones, construcciones e instalaciones en las distintas categorías y zonas del suelo rústico.

También forman parte de estas determinaciones que complementan el modelo, la identificación de las agrupaciones irregulares en suelo rústico debiendo delimitarse las mismas y analizarse su compatibilidad con el modelo de ordenación adoptado para poder establecer directrices en función de su compatibilidad con el modelo.

Y por último, la identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico, debiendo recogerse las determinaciones precisas para su preservación y mejorar su calidad y percepción.

En el presente PBOM se ha tenido en cuenta la sostenibilidad y la valoración del medio natural para concretar su propuesta de ordenación.

Si bien es cierto que la clasificación de suelo rústico en la LISTA es residual, por cuanto, es el suelo que no merece la consideración de suelo urbano, no es menos cierto que ha cobrado especial relevancia en la actualidad, pues no debe menospreciarse su valor y el papel que juega en el desarrollo de las ciudades.

Debe superarse la concepción tradicional y ya obsoleta, sobre todo desde la entrada en vigor de la LISTA, de que el suelo rústico sólo sirve para albergar usos propios de su naturaleza. Esta concepción está hoy día superada, tal y como se infiere de la propia regulación de usos permitidos en el suelo rústico que recoge la recién aprobada LISTA.

Y es que, el suelo rústico puede albergar un catálogo mucho más amplio que los tradicionalmente llamados “usos propios del suelo rústico”. En efecto, actividades de esparcimiento en un entorno de alta calidad ambiental, la práctica deportiva, formación, turismo, recursos energéticos sostenibles, producción de bienes de valor añadido, diversificación agropecuaria y un largo etcétera, son actividades que hoy puede albergar el suelo rústico y son perfectamente compatibles con su naturaleza rural.

Es por ello que el PBOM pone en valor y aprovecha las potencialidades intrínsecas del suelo rústico para sacarle el máximo rendimiento, eso sí, siempre primando la protección de los valores del mismo.

No podemos tampoco olvidar el concepto de conectividad ecológica al que se refiere las Directrices de la Estrategia Nacional de Infraestructura Verde y de la Conectividad y Restauración Ecológica aprobadas mediante Orden de 9 de julio de 2021. Se define la conectividad ecológica como la configuración de los paisajes y cómo afecta al desplazamiento y dispersión de las especies, tanto animales como vegetales, favoreciendo además los flujos de materia y energía.

Considerando igualmente el concepto de Infraestructura Verde definido por la Comisión Europea, la base fundamental de esta red ecológica coherente y estratégicamente planificada es la integración de la biodiversidad y la multifuncionalidad de la infraestructura verde (múltiples servicios que aporta la naturaleza a los seres humanos: ocio, cultura, calidad de aire, etc.).

La Comunidad Autónoma Andaluza ha aprobado el Plan Director para la mejora de la Conectividad Ecológica en Andalucía, en el que se aborda desde la perspectiva de una estrategia de infraestructura verde y que establece como objetivo “garantizar y, en la medida de lo posible mejorar la de una forma íntegra la conectividad ecológica, priorizando el diseño y el desarrollo de soluciones basadas en la naturaleza. Se proponen una serie de medidas y directrices que han sido tenidas en cuenta a la hora de establecer la ordenación del suelo rústico.

Teniendo en cuenta todas estas consideraciones, el presente PBOM aborda la ordenación del suelo rústico mediante la división del mismo en las zonas que a continuación se describen.

3.4.2. Delimitación de Zonas de Suelo Rústico.

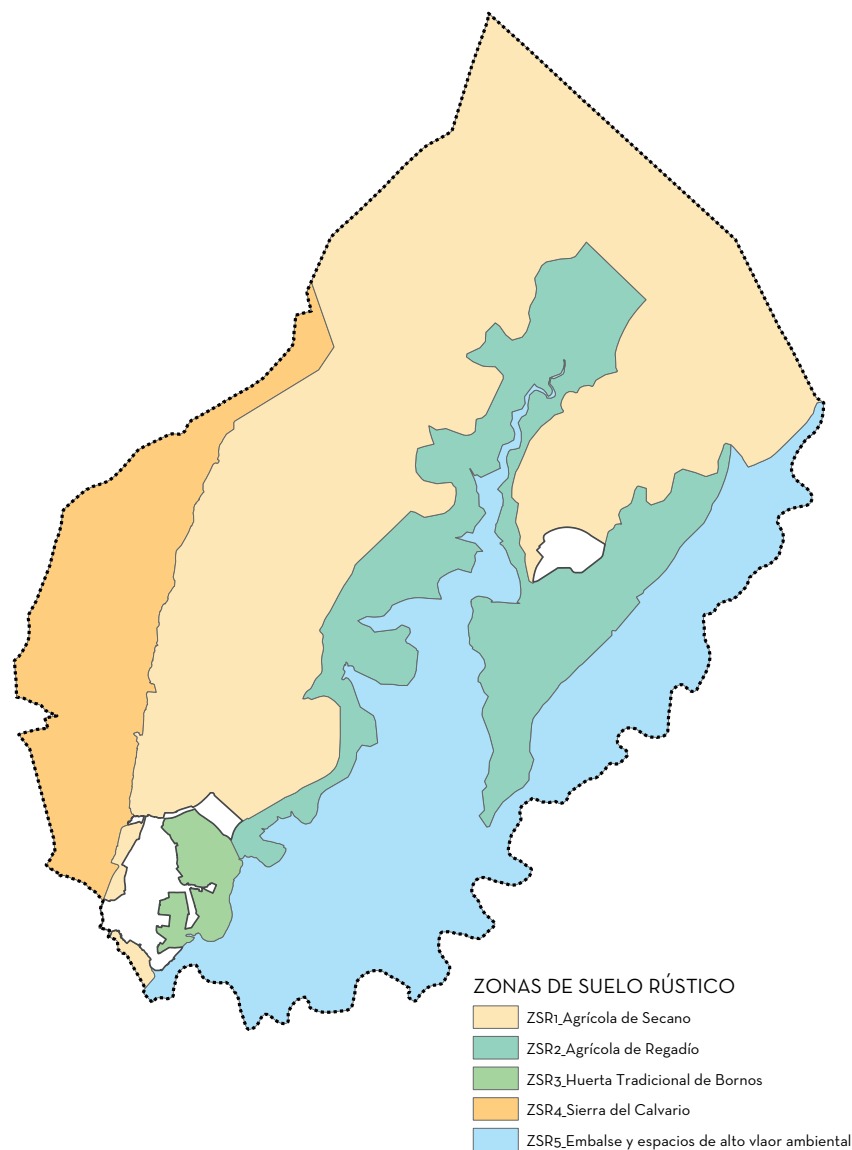
Para la delimitación de las zonas del suelo rústico tal y como se concibe en la regulación contenida en el desarrollo reglamentario de la LISTA nos lleva a considerar transversalmente un gran número de factores naturales, paisajísticos, funcionales y de localización entre otros. Esta consideración transversal debe ser además, realizada partiendo de la especificidad territorial de Bornos.

Partiendo del estudio del medio natural y antropizado descrito en la memoria de información, en el que se ha cualificado el territorio en base a los usos actuales del medio físico, considerados en tres grados de intervención del ser humano, otras cualidades también de carácter físico como los mapas de pendiente del terreno, y factores con un marcado carácter intangible como es la incidencia en el paisaje., se han conformado las distintas zonas del suelo rústico. La delimitación de las zonas del suelo rústico se recoge en el plano de ordenación O.3 zonas del suelo rústico y son un total de cinco:

- a. Zona 1-Agrícola de secano: se extiende por la mayor parte del término municipal de Bornos, es un terreno muy llano ocupado principalmente por cultivos de herbáceos en secano, con unas condiciones de fertilidad muy buenas. La mayor parte de la zona coincide con la categoría de suelo rústico común, a excepción de los suelos vinculados a la red hídrica, por presencia de cauces o riesgo de inundación.
- b. Zona 2-Agrícola de regadío: se ubica en continuidad con la zona del embalse y su corona. Es una zona llana, ocupada principalmente por herbáceos en regadío. Esta zona por su orografía y la proximidad al embalse requiere ciertas restricciones en relación a las directrices de implantación de usos, ya que las actuaciones pueden incidir negativamente en el paisaje del entorno del embalse, así como de las zonas de alto valor ambiental. Así mismo se ubica en zona sur del Coto de Bornos, en la que la transición entre el suelo urbano y los espacios agrícolas, es especialmente sensible. En esta zona se superponen suelos rústicos de diferentes categorías como suelos preservados por planificación urbanística o suelo rústico común.
- c. Zona 3-Huerta tradicional de Bornos zona de aprovechamiento tradicional agrícola en el entorno próximo del núcleo de Bornos. Su impronta radica en su valor agronómico, y en la conservación de estructuras tradicionales de valor cultural y antrópico. Esta zona, fuertemente condicionada por la presión edificatoria,

que pone en riesgo la preservación de su estructura e imagen tradicional, se ha determinado además como un espacio de relevancia paisajística, ya que es la zona de transición entre el núcleo de Bornos y la zona abierta del embalse. La mayor parte de esta zona coincide con el suelo preservado por interés municipal, por lo que para su protección el PBOM combina los usos compatibles con las condiciones de implantación.

- d. Zona 4- Sierra del Calvario cerro alargado ubicado al noreste del núcleo de Bornos. Su relieve, la presencia de vegetación natural, y la visual que ofrece sobre el valle del Guadalete, así como la profusión de edificaciones en la vertiente oeste, motivan su delimitación. En esta zona se superponen suelos rústicos especialmente protegidos y preservados por interés municipal. Por tanto en PBOM combina la regulación de usos que permite la protección del patrimonio natural y cultural de la zona, así como las condiciones de implantación que fomentan su protección en relación al paisaje.
- e. Zona 5-Embalse de Bornos y espacios de alto valor ambiental vinculados: se trata de importante hito paisajístico y ambiental del municipio. Esta zona la conforma toda la cubeta del embalse, el monte público que lo circunda y genera una corona forestal a su alrededor y los espacios naturales vinculados a la presencia de la masa de agua. Esta zona principalmente coincide con suelos especialmente protegidos por legislación sectorial, y su individualización como zona, permite que las condiciones de implantación de los usos permitidos se adecuen a los altos valores ambientales y paisajísticos que alberga.



3.4.3. Introducción a las Áreas de Interés Paisajístico en Suelo Rústico

Forma parte de la ordenación urbanística general la identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico en suelo rústico, así como las determinaciones para su preservación y para mejorar su calidad y percepción según se desprende del art. 77.7 RLISTA.

Se indica en el texto reglamentario que esta determinación se hará en los términos del art. 37 LISTA. Este precepto define el paisaje, de Acuerdo con el Convenio Europeo del Paisaje, como cualquier territorio tal como lo percibe la población, cuyo carácter sea el resultado de la acción y la interacción de factores naturales, humanos o de ambos.

Se indica que, los instrumentos de ordenación, conforme a su naturaleza y alcance, establecerán determinaciones para preservar los paisajes y para mejorar su calidad y percepción., conforme a los siguientes criterios:

1. Mantendrán el carácter y las condiciones de visibilidad de los paisajes de mayor valor y especialmente: los agropecuarios tradicionales, los abiertos y naturales, las perspectivas de conjuntos históricos y de elementos patrimoniales y el entorno de los recorridos escénicos.
2. Integrarán las actuaciones de transformación urbanística en la morfología del territorio y del paisaje, definiendo adecuadamente los bordes urbanos y la silueta urbana, y preservando la singularidad paisajística y la identidad visual del lugar.
3. Establecerán medidas para el control de los elementos con incidencia en la calidad del paisaje urbano, para poner en valor las principales vistas y perspectivas que lo caracterizan y para recuperar los paisajes deteriorados.

El Convenio Europeo del Paisaje suscrito en Florencia el 20 de octubre del año 2000, y ratificado por el jefe del estado el 6 de noviembre de 2007 (BOE núm. 31 de 5/02/2008) define el paisaje como “cualquier parte del territorio tal como la percibe la población, cuyo carácter sea el resultado de la acción y la interacción de factores naturales y/o humanos”

Este convenio asume que el paisaje forma parte de la calidad de vida de todas las personas y expresa la identidad cultural de cada sociedad siendo la ordenación territorial y urbanística el instrumento idóneo para desarrollar las políticas de paisaje necesarias para su protección, gestión y ordenación en los diferentes niveles necesarios. Esta planificación urbanística del paisaje no debe apoyarse exclusivamente en principios científicos, sino también en la percepción y valoración de la población. En la “percepción

visual” que provocan y justifican las diferentes “distancias” y “referencias” con que se orientan nuestras miradas hacia el entorno, al igual que ocurre cuando buscamos con una cámara fotográfica la percepción de aquello que deseamos visualizar, y en donde las “distancias” que buscamos entre el objeto y nuestros ojos juegan un importante papel en la percepción visual de lo que intentamos captar.

El EsAE que acompaña el presente PGOM, en su análisis del territorio define cuatro unidades ambientales y de paisaje, que enlazan metodológicamente con la geografía del paisaje integrado, estableciéndose éstas en base a elementos de claro reflejo en el paisaje y que son distinguidos con una cierta homogeneidad. Es por esto que partimos de éstas cuatro grandes piezas territoriales identificadas, que son:

- **Unidad Ambiental 1: Campiña.** El groso de la superficie territorial de Bornos se encuentra entre cotas de 100 y 200 metros, es decir, es un territorio con una pendiente allanada propenso para el cultivo. Según el Plan Estratégico 2030, los suelos que ocupan la campiña y vega de Bornos poseen un alto potencial de fertilidad, siendo esta una de las fortalezas para el desarrollo sostenible del municipio. Presentan un alto valor ecológico y económico para la población bornense.
- **Unidad Ambiental 2: Embalse de Bornos.** El embalse conforma uno de las grandes unidades ambientales y conforme el hito paisajístico del término municipal de Bornos. Finalizada su construcción en 1961, ocupa el 21% de la superficie total del territorio de Bornos.
- **Unidad Ambiental 3. Combinación de cultivos y vegetación.** En la zona oeste del término municipal, sobrepasando los 100 metros de altitud sobre el nivel del mar se localiza un espacio donde se pueden observar tanto distintos tipos de cultivos (olivar, cereal, invernaderos...) como especies de vegetación natural del clima mediterráneo como los matorrales o el pastizal. Por ésta unidad ambientan no discurren arroyos, sino pequeños cauces que vierte el agua hacia la zona este del municipio al encontrarse a una mayor altura.
- **Unidad ambiental 4. Vega y huertas.** En la periferia del suelo urbano del núcleo de Bornos se han mantenido pequeñas huertas familiares que se encuentran inmersas en el entramado urbano. Son antiguas huertas que abastecían a la población de Bornos de alimentos, teniendo un alto valor cultural, antropológico y agrícola.

- **Unidad ambiental 5. Corona del Embalse de Bornos.** Alrededores del embalse de Bornos se encuentra el monte público denominado Zona de Protección del Embalse de Bornos. Esta formado por vegetación riparia (tarajales) y reforestaciones de eucaliptos. El fin de esta corona con vegetación específica es la protección de la llanura del embalse.
- **Unidad Ambiental 6: Núcleos urbanos.** En el término municipal de Bornos coexisten dos núcleos de población; el núcleo urbano de Bornos y el núcleo del Coto de Bornos. Bornos es el núcleo principal en el que se concentra el mayor porcentaje de la población, mientras que el Coto de Bornos es una antigua entidad generada para los colonos que tenían cultivos agrícolas en la zona.
- **Unidad ambiental 7. Hábitats de Interés Comunitario.** Al oeste del término municipal, entre el núcleo urbano de bornos y la zona de combinación de cultivos y vegetación, se localiza una cresta en la que se encuentran diferentes especies que se aglutinan en Hábitats de Interés Comunitario. Es vegetación natural con un alto valor ecológico que debe ser protegido, concretamente los Hábitats de Interés Comunitario Prioritario.
- **Unidad Ambiental 7: Sierra Ancha I y II y Salmantina.** Monte Público situado al sur del término municipal de Bornos, pegando al lado este del núcleo urbano de Bornos. Presenta una extensión de 20,12 hectáreas y no está incluido en ningún Espacio Natural Protegido.

Partiendo de estas unidades ambientales, el plan debe cualificar con el resto de variables “no-científicas” de percepción y valoración de la población trasladada por esta en los procesos de participación ciudadana. Así en la memoria de información se realizó un diagnóstico del paisaje de Bornos, en el cual se determina que las principales áreas de interés paisajístico son:

- Sierra del Calvario: cerro alargado ubicado al noroeste del núcleo de Bornos. Su relieve, la presencia de vegetación natural, y la visual que ofrece sobre el valle del Guadalete, y su carácter de horizonte visual, sustentan su diferenciación.
- Embalse de Bornos y los espacios de alto valor vinculados, como unidad de paisaje homogénea de alto valor, que otorga una impronta característica dentro del paisaje del municipio.
- Conjunto histórico de Bornos, como una zona urbana de alto valor histórico, patrimonial y paisajístico.

- Huerta de Bornos, zona de aprovechamiento tradicional agrícola en el entorno próximo del núcleo de Bornos. Su impronta radica en su valor agronómico, y en la conservación de estructuras tradicionales de valor cultural y antrópico.

Y es que tan importante es para Bornos la visual que ofrece el embalse con la Sierra de Grazalema como fondo escénico, como el paisaje urbano, caracterizado por el casco antiguo y las zonas periféricas de huertas.

3.4.4. Recursos y áreas de interés paisajístico.

En la memoria de Información que acompaña el presente PBOM se realiza un diagnóstico del paisaje, que determina los siguientes recursos y áreas de interés paisajístico en el municipio de Bornos:

1. Valores escénicos. La ciudad de Bornos concentra dos aspectos escénicos de especial significado:
 - Los espacios interiores, conformados por viviendas de estilo tradicional encaladas en blanco y adaptadas al terreno irregular en el que se asientan, en donde su volumetría y el número de edificaciones religiosas señalan la prosperidad de una localidad rural beneficiada por las ricas tierras que le rodean.
 - El escenario contemplado desde la campiña sobre el conjunto del embalse y el núcleo, contraponiéndose los colores ocre y azul de la cubeta y el blanco de las viviendas.
2. Valores naturales y ecológicos:
 - Sierra del Calvario es uno de los pocos relieves del municipio. Este cerro, que se dispone de manera alargada al oeste del núcleo, alberga una de las pocas zonas de vegetación natural y de repoblación. En concreto se ubica el monte público Sierra Ancha I y II y Salmantina, que alberga un pinar de repoblación de pino piñonero y algún ejemplar de pino carrasco, y ofrece una zona recreativa y de pastoreo excelente. También encontramos la presencia de diversos hábitats de interés comunitario, destacando sobre todo la presencia de Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypoditea.
 - Embalse de Bornos: construido en el 1961 en el cauce del Guadalete, y cuya presencia está vinculada a la presencia de uno de los espacios naturales más relevantes del municipio el “Paraje Natural Cola del Embalse de Bornos”

está situado a caballo de los municipios gaditanos de Arcos de la Frontera, Villamartín y Bornos, a los pies de la Sierra de Grazalema y está considerado como un humedal de gran valor ecológico, declarado ZEC y ZEPA.

- Georrecurso Angostura de Bornos.

3. Valores productivos y utilitarios

- La vocación agrícola y ganadera de Bornos es una de sus principales características. Si hubiera que elegir dos espacios representativos sin duda sería la amplia campiña de relieves alomados de cultivos de herbáceos tanto en secano como en regadío, y la huerta tradicional de Bornos, un espacio ubicado el este y sureste del núcleo donde persiste un entramado parcelario y edificatorio heredado de la agricultura tradicional.

4. Valores históricos y patrimoniales

- En el yacimiento arqueológico de Carissa Aurelia, es un tesoro romano bien conservado. Sus murallas, antiguas calles y necrópolis norte y sur revelan la rica historia de esta ciudad latina. Abandonada en el siglo VI d.C., el sitio fue declarado Bien de Interés Cultural en 2003 y ofrece la posibilidad de futuras excavaciones y musealización para enriquecer aún más su legado histórico.
- El Conjunto Histórico de Bornos contiene importantes valores patrimoniales relacionados con la arquitectura tradicional entre los que destacan como edificios relevantes de su arquitectura civil, además del Castillo-Palacio de los Ribera, figuran las casas señoriales de la Cilla (s. VII-XVIII) y de los Ordóñez (s. XVIII) y el Colegio y Hospital de la Sangre. Tiene también una magnífica muestra religiosa, con la iglesia parroquial de Santo Domingo de Guzmán, el convento del Corpus Christi y el monasterio de los Jerónimos, ambos del s. XVI.

5. Valores simbólicos e identitarios: El elemento de mayor peso en la identificación del área es la propia ciudad de Bornos, que a su vez concentra todas las miradas en el conjunto histórico; todo ello enmarcado por la campiña y el embalse y los lugares asociados a éste, de alto valor ambiental.

6. Valores de acceso y uso social: Los principales equipamientos para contemplar de forma adecuada el paisaje del área de las campiña y vega de Bornos son dos carreteras. La primera denominada A-384 (De Antequera a Arcos) y la CA-402

desde Epera. Ambas permiten ver la panorámica de la campiña con el fondo escénico del embalse y la Sierra de Grazalema.

7. Lugares e hitos: muchos son los hitos y lugares de interés que alberga el municipio, destacan el yacimiento de Carissa Aurelia, el frente del embalse desde el embarcadero, o el Castillo-Palacio de los Ribera.

Recursos y áreas de interés paisajístico:

A continuación se enumeran los **recursos y áreas de interés paisajísticos** identificados en Bornos en función de su naturaleza.

Áreas de interés paisajísticos:

- Sierra del Calvario: cerro alargado ubicado al noroeste del núcleo de Bornos. Su relieve, la presencia de vegetación natural, y la visual que ofrece sobre el valle del Guadalete, y su carácter de horizonte visual, sustentan su diferenciación.
- Embalse de Bornos y los espacios de alto valor vinculados, como unidad de paisaje homogénea de alto valor, que otorga una impronta característica dentro del paisaje del municipio.
- Conjunto histórico de Bornos, como una zona urbana de alto valor histórico y paisajístico.
- Huerta de Bornos, zona de aprovechamiento tradicional agrícola en el entorno próximo del núcleo de Bornos. Su impronta radica en su valor agronómico, y en la conservación de estructuras tradicionales de valor cultural y antrópico.

Vías Paisajísticas:

- Carretera de Espera a Bornos (CA-402).
- Vía Verde de Bornos: esta ruta transita por el antiguo trazado ferroviario Jerez-Almargen entre el embarcadero de Bornos y el Coto de Bornos. A medio camino del sendero, se encuentra el Cortijo Las Pitás desde donde se puede observar la fauna protegida del Paraje Natural Cola del Embalse de Bornos. Este espacio se compone de suaves laderas con acebuches, lentiscos y tarajes, a los que se une una abundante vegetación palustre que constituye una importante zona de nidificación para las aves acuáticas.

Miradores:

- Mirador carretera antigua de Bornos
- Mirador del Guadalete, a orillas del embalse de Bornos.

3.4.5. Determinaciones para su preservación y mejora de la calidad y percepción de los recursos y áreas de interés paisajístico en suelo rústico.

Sería una tarea compleja determinar de manera global, el grado de tratamiento del paisaje de la normativa urbanística de un plan dada la transversalidad del concepto de paisaje. El carácter territorial, ambiental, cultural, estética y social del mismo genera que sea objeto de ordenación en numerosos apartados del presente plan, pudiendo estar o no estar presente en cualquiera de los títulos normativos. El plan incluso puede establecer una protección efectiva del paisaje, sin aludir a él expresamente, a través de la utilización de normas reguladoras de usos, actividades, implantación de infraestructuras, etc, desde la categorización del suelo rústico, pasando por el establecimiento de sus zonas, hasta el catálogo de bienes de interés cultural o las protecciones a los monumentos naturales, así como las regulaciones de las Zonas de Especial Conservación, todas ellas recogen en sí mismas medidas para preservar su calidad y percepción.

Por ello se han establecido 3 zonas del suelo rústico relacionadas a la incidencia que tendría las actuaciones en cada una de ellas, como son el Embalse, las Huertas y la Sierra del Clavario, así como se ha redactado un contenido específico de protección para el Conjunto Histórico de Bornos en el Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM) que responde a la necesidad de garantizar la conservación, puesta en valor y gestión sostenible del patrimonio cultural del municipio.

Un claro ejemplo de consecuencias relativas a la transversalidad del paisaje se hace palpable en la determinación de una zona de suelo rústico en la zona más elevada del municipio, que a su vez ejerce como horizonte visual del núcleo de Bornos, y que alberga parte de la vegetación natural municipal, ya que cualquier actuación que pudiera generar en la vertiente este, no solo tendría un impacto negativo sobre el patrimonio natural, sino que generaría un impacto visual apreciable desde gran parte del municipio.

3.4.6 . Cumplimiento de los objetivos y estrategias en materia de ordenación del suelo rústico.

Con el objetivo de realizar un seguimiento riguroso del PBOM y de la consecución de los objetivos que se enuncian en el apartado 1.5. *Objetivos estratégicos del PBOM*, se establecen los marcos generales donde se encuentran las determinaciones en materia de suelo rústico.

BORNOS ORDENADO

1. Racionalizar el consumo de suelo

Mediante el establecimiento de zonas de suelo rústico, estableciendo para cada una de ellas las directrices de implantación de actuaciones ordinarias y extraordinarias y determinando las condiciones de implantación de los usos, se conservan ámbitos relevantes frente a la transformación urbanística y se protegen zonas por sus valores naturales, ambientales, paisajísticos o culturales, y se mantiene un uso del suelo rústico homogéneo y sostenible.

Además en cada una de las zonas se establecen, normativamente las condiciones para evitar la formación de nuevos asentamientos, protegiendo aquellas zonas de suelo rústico sobre las que el crecimiento de edificaciones irregulares supone un peligro para el medio y el paisaje.

Por otra parte mediante el establecimiento y regulación de las distintas zonas de suelo rústico se consigue la preservación de aquellas zonas territoriales que requieran de una especial sensibilidad, por sus valores naturales, paisajísticos, ecosistémicos, etcétera, estableciendo un régimen de usos compatible. Delimitando los territorios que deban protegerse del desarrollo urbanístico, así como de actuaciones y usos que puedan desvirtuar sus valores ambientales y paisajísticos.

BORNOS VERDE

21. Preservar el paisaje y la naturaleza

Mediante la determinación de zonas de suelo rústico definidas como aquellas constituida por los terrenos homogéneos por razón de las características del medio natural, usos del suelo, condiciones paisajísticas y problemática común se posibilita la protección del paisaje, del patrimonio cultural y natural; así como se evita que continúen problemáticas de desarrollo de asentamientos de edificaciones irregulares en suelo rústico y se mantenga el suelo de mayor valor agrológico.

La determinación en el plan de áreas y recursos de interés paisajísticos sin duda conlleva su protección y puesta en valor, así como de, manera transversal a través de la normativa que regula las zonas, se protege de posibles impactos.

BORNOS PATRIMONIAL

30. Impulsar los valores patrimoniales como motor de la ciudad

La puesta en valor y regulación para la protección de las principales áreas e hitos paisajísticos supone el impulso de elementos importantes del patrimonio cultural (arquitectónico, etológico y arqueológico) y la regulación de aquellas actuaciones que pudieran afectar a su disfrute o conservación.

3.5. BIENES Y ESPACIOS QUE DEBEN CONTAR CON PROTECCIÓN

3.5.1. Introducción

De acuerdo con lo establecido en el artículo 75.5 del RGLISTA, el PBOM ha identificado los bienes y espacios que requieren una protección especial debido a su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico.

Conforme a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA) 14/07 del 26 de noviembre, se consideran bienes y espacios que merecen una protección singular aquellos registrados como Bien de Interés Cultural en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Además, también se incluyen los elementos registrados como Bien de Catalogación General, ya que, aunque no forman parte de los elementos del artículo 75, en el caso del municipio de Bornos existe un único elemento que posee una doble protección como BIC y BCG.

Como complemento, este PBOM incluye un **Catálogo**, donde se incluyen bienes y espacios, distintos de los mencionados anteriormente, ubicados en suelo urbano y rústico, que también deben ser protegidos por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico. Todos estos espacios se incorporan en ese Catálogo de protección, donde se detalla la relación, identificación y delimitación precisa de aquellos bienes y espacios que, con justificación, deben ser objeto de protección.



3.5.2. Bienes y espacios de singular protección. Bienes inscritos en el CGPHA

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 75.5 del RGLISTA, en este PBOM se han identificado todos los bienes del término municipal que están registrados individualmente como Bien de Interés Cultural en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Además, se ha procedido a su delimitación, siempre que exista documentación que lo permita, así como a la delimitación de su entorno de protección, en cumplimiento con la normativa vigente en materia de patrimonio histórico.

Los bienes, clasificados según sus distintos regímenes y tipologías, son:

CÓD	DENOMINACIÓN	RÉGIMEN	TIPOLOGÍA	PUBLICADO
BIC-1	Yacimiento de Carissa Aurelia	BIC	Zona Arqueológica	BOJA 30/12/2003
BIC-2	Conjunto Histórico de Bornos	BIC	Conjunto Histórico	BOJA 04/11/2003
BIC-3	Castillo del Fontanar-Palacio de los Ribera	BIC	Monumento	BOE 29/06/1985
BCG-1	Jardín del Palacio de los Ribera	BCG	-	BOJA 19/03/2004

En el caso del BIC-3, su declaración como BIC es genérica y deviene de la conjunción entre lo dispuesto por la *Ley 16/1985, de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español* para los monumentos histórico-artísticos declarados antes de la entrada en vigor de dicha legislación, y lo dispuesto para los bienes afectados por el *Decreto de 22 de abril de 1949 sobre protección de los castillos españoles*. Además, este bien es el único del municipio que posee un entorno de protección derivado de la disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía que establece un *buffer* consistente en parcelas y espacios que los circundan, debiendo incluir las parcelas catastrales completas, hasta los 50 metros en suelo urbano.

Por su parte, el BCG-1 se incluye dentro de los bienes protegidos por el PBOM porque su régimen corresponde a la declaración conjunta de los *Jardines Históricos de la provincia de Cádiz* y su delimitación coincide con la del BIC-3. Por tanto, sobre este bien recae una doble protección devenida de la suma de los dos regímenes (BIC y BCG).

3.5.3. El Catálogo de protección del PBOM. Bienes y espacios identificados por la planificación urbanística que deben contar con protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico




De acuerdo con lo establecido en el artículo 77.6 del RGLISTA y de forma complementaria, el PBOM puede delimitar una serie de bienes y espacios que, aunque no estén inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Interés Cultural, deban ser protegidos por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico.

A fin de no mezclar las competencias estrictas del modelo general de ordenación con determinaciones complementarias u otras mejoras del documento, la relación de estos elementos, junto con su delimitación, identificación, régimen de conservación, normativa y planos, se detalla en el Catálogo de protección que se incluye como Anexo en este PBOM.





BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

-  BIC1- ZONA ARQUEOLÓGICA CARISSA AURELIA
-  BIC2- CONJUNTO HISTÓRICO DE BORNOS
-  BIC3- MONUMENTO CASTILLO DEL FONTANAR

3.5.4. Cumplimiento de los objetivos estratégicos en materia de protección del patrimonio cultural

Con el objetivo de realizar un seguimiento riguroso del PBOM y de la consecución de los objetivos que se enuncian en el apartado 1.5. *Objetivos estratégicos del PBOM*, se establecen los marcos generales donde se encuentran las determinaciones en materia de protección del patrimonio cultural.

BORNOS ORDENADO
<p>5. Fomentar la rehabilitación y regeneración urbana</p> <p>Mediante la identificación y protección de los principales elementos patrimoniales del municipio, se ponen de manifiesto los bienes sobresalientes sobre los que deben pivotar las estrategias de rehabilitación, dando lugar a un modelo de ciudad más auténtico donde las estructuras tradicionales se ponen en valor y favorecen la identidad y el sentido de pertenencia de los habitantes con su municipio.</p>



BORNOS PATRIMONIAL
<p>26. Apostar por políticas de rehabilitación para la integridad del CH</p> <p>En consonancia con el objetivo 5, el fomento de la rehabilitación y la regeneración urbana debe ser protagonista en el Conjunto Histórico, ya que además de ser un bien protegido en sí mismo, es una estructura urbana que debe ser funcional a la vez que mantiene sus valores de integridad y autenticidad.</p>
<p>28. Crear redes de dinamización cultural del patrimonio</p> <p>La identificación y protección de los elementos patrimoniales del municipio es el primer paso hacia la creación de una red de dinamización que sirva para mejorar la comprensión de los valores culturales del municipio para sus habitantes y sus visitantes.</p>
<p>29. Crear ordenanzas rigurosas para la protección del patrimonio</p> <p>Una parte vital de la protección de los elementos patrimoniales se materializa en la redacción de una normativa que detalle de forma precisa y rigurosa el régimen de protección, las intervenciones permitidas y prohibidas y demás praxis edificatoria. La normativa sobre estos elementos (que se desarrolla en el Catálogo) será la herramienta básica de trabajo para los profesionales de la edificación y debe, por tanto, velar por la integridad y conservación de los valores patrimoniales de Bornos.</p>
<p>30. Impulsar los valores patrimoniales como motor de la ciudad</p> <p>Casi como síntesis de todo lo anterior, se podrá apreciar la voluntad municipal de convertir el patrimonio cultural en un pilar fundamental de la vida socioeconómica de la ciudad. Apostar por la visibilidad de la herencia cultural en aras de ser, por un lado, identidad para los habitantes, y por otro, un polo de atracción para visitantes, será clave para la diversificación económica de Bornos.</p>

3.6. ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE NUEVA URBANIZACIÓN EN SUELO RÚSTICO

3.6.1. Introducción

Aunque el art.65 de la LISTA especifica que no es obligatorio que el PBOM contenga las determinaciones del art.63.1.e) *“Los criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las actuaciones de nueva urbanización en el suelo rústico, de conformidad con lo establecido en el artículo 31 y su coherencia con la ciudad existente”*, el criterio de GR-Arquitectos sí es incluir las iniciativas para los futuros desarrollos en suelo rústico, con el objetivo de procurar un óptimo crecimiento de la ciudad en los años venideros.

El art. 76 RGLISTA establece que la planificación estratégica de la evolución del modelo a medio y largo plazo se concreta, entre otras, mediante las siguientes determinaciones:

Estrategias para la ordenación de los futuros desarrollos a través de actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico, de conformidad con lo establecido en los artículos 79 a 83 y su coherencia con la ciudad existente:

a) Directrices para la delimitación de nuevas actuaciones, estableciéndose las bases que garanticen una adecuada inserción del ámbito en la estructura urbanística general.

b) Justificación de su interés público o social, en función del análisis de parámetros objetivos basados en previsiones del ritmo de la evolución de las condiciones sociodemográficas y socioeconómicas de su ámbito de influencia, y de la imposibilidad de atender estas necesidades en el suelo urbano disponible. Las previsiones se basarán en datos objetivos y empíricamente comprobables.

Por tanto, en este apartado se especifican, por un lado, las determinaciones concretas para aquellos sectores heredados del planeamiento vigente que tengan su tramitación en un estado muy avanzado y que el PBOM simplemente traduce al lenguaje LISTA; y por otro, los contenidos que deben contener las futuras propuestas de delimitación de ATU. Por último, se identifican los ámbitos de desarrollo preferente de futuras ATU en suelos compatibles e idóneos con el modelo de ciudad propuesto y se esbozan algunas directrices para estos ámbitos.

3.6.2. ATU de Nueva Urbanización, Desarrolladas y Ordenadas según Planeamiento Incorporado

Según lo previsto en el PGOU vigente de Bornos, existe un sector de suelo urbanizable cuya tramitación se encuentra en marcha en el momento de la redacción del presente PBOM: el **SUS-1, Ampliación Cantarranas**. Dicho sector se ha desarrollado mediante el *Plan Parcial del Sector SUS-1 “Ampliación Cantarranas” (2008)*, formulado dentro del marco del Plan General de Ordenación Urbanística de Bornos, Cádiz. Este Plan Parcial, así como su Proyecto de Reparcelación, fue **aprobado definitivamente** y publicado en el BOP Cádiz en abril de 2010.

Su propósito principal es prever la ordenación y urbanización de un ámbito clasificado como suelo urbanizable sectorizado, destinado principalmente a actividades industriales y de almacenamiento. Este plan responde a la necesidad del municipio de consolidar espacios destinados a actividades productivas, fomentando el desarrollo económico y garantizando la sostenibilidad del territorio.

El PPO se presenta como una iniciativa estratégica para dotar al municipio de un área suficientemente dimensionada para actividades industriales, complementada con usos terciarios compatibles. Este sector, situado junto a la carretera A-382 y delimitado por el arroyo Cantarranas, ocupa terrenos previamente agrícolas en desuso. Su desarrollo responde a las directrices del PGOU de Bornos, que legitima esta actuación al incluirla como una pieza clave dentro de la planificación territorial municipal.

La conveniencia de formular este plan se basa en varios factores. Por un lado, la ubicación estratégica del sector, adyacente a infraestructuras clave como el viario principal, permite una conectividad óptima para actividades logísticas e industriales. Por otro lado, el ámbito del SUS-1 está diseñado para integrarse de manera coherente con el tejido urbano existente, resolviendo al mismo tiempo problemáticas locales como la necesidad de espacios productivos y el aprovechamiento eficiente del suelo. Además, el plan incorpora medidas específicas para mitigar riesgos ambientales, como las asociadas a la posible inundabilidad del arroyo Cantarranas.

Desde el punto de vista técnico y económico, el plan también se fundamenta en su viabilidad a través del sistema de compensación, que permite a la iniciativa privada liderar su ejecución bajo supervisión municipal. Este enfoque asegura que el desarrollo se realice de manera equilibrada y ajustada a los objetivos de sostenibilidad establecidos por la normativa urbanística vigente.

El documento detalla, además, los objetivos específicos que guían la ordenación del sector. Entre ellos se incluye la creación de una red jerarquizada de infraestructuras que garantice la accesibilidad tanto al interior del sector como a las áreas adyacentes, la incorporación de espacios libres que sirvan como elementos de transición paisajística, y la disposición de dotaciones públicas que favorezcan la integración social y funcional del ámbito. La justificación de este plan destaca cómo la ordenación propuesta responde no solo a necesidades económicas y urbanísticas inmediatas, sino también a una visión a largo plazo de desarrollo territorial sostenible. La atención a las especificidades del entorno, como el respeto al paisaje, la adecuación a la normativa ambiental y la conectividad con infraestructuras existentes, refuerzan su pertinencia como instrumento de planificación.

Según lo dispuesto en la Disposición transitoria segunda del RGLISTA:

1. Conforme a la disposición transitoria primera de la Ley, los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado previstos en los instrumentos de planeamiento general vigentes tendrán el régimen de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas. [...]

En este PBOM, se han identificado las siguientes ATU de Nueva Urbanización, Delimitadas y Ordenadas según Planeamiento Incorporado

CÓDIGO	NOMBRE	USOS Y OBJETIVOS PROPUESTOS
ATU.NU-D/O/PI-1	Ampliación Cantarranas	Productivo

Por tanto, el antiguo sector SUS-1, al contar ya con un Plan Parcial de Ordenación y un Proyecto de Reparcelación plenamente compatibles con el modelo general propuesto en el presente PBOM, se asimila a una **Actuación de Transformación Urbanística (ATU) delimitada y ordenada con planeamiento integrado (ATU.NU-D/O/PI-1)**. Esta compatibilidad garantiza que las determinaciones urbanísticas previas cumplen con los principios establecidos en la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y su Reglamento General, permitiendo que el sector se ajuste a los nuevos criterios de ordenación sin necesidad de modificaciones sustanciales. De este modo, el SUS-1 mantiene su viabilidad y coherencia con el modelo territorial actual, consolidándose como un ámbito apto para el desarrollo urbano conforme a la normativa vigente. Por tanto, a nivel de ordenación detallada, **esta ATU-NU se registrará conforme a lo dispuesto en su Plan Parcial de Ordenación.**

ATU.NU-D/O/PI-1 AMPLIACIÓN CANTARRANAS	
CÓDIGO	ORTOFOTO
ATU.NU-D/O/PI-1	
NOMBRE	
Ampliación Cantarranas	
ANTECEDENTES PLANEAMIENTO ANTERIOR	
SUS-1 (2008) / PPO + PR (2010)	
SUPERFICIE	
104.782 m2	
USO GLOBAL	
Industrial	
PRIORIDAD DE PROGRAMACIÓN	
Alta	
OBJETIVOS DE ORDENACIÓN	
Generales: - Concluir las previsiones del planeamiento vigente compatibles con el nuevo modelo - Proponer una ordenación pormenorizada que integre las infraestructuras y servicios necesarios - Coordinar con administraciones y entidades para compatibilizar intereses.	Específicos: - Crear un tejido industrial y de almacenamiento adecuado, con usos terciarios. - Incorporar espacios libres para la transición paisajística y la protección ambiental. - Diseñar una red viaria jerarquizada para garantizar la accesibilidad interna y externa.
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN	
- Integrar las cesiones obligatorias - Diseñar unos espacios libres adecuados que favorezcan la transición paisajística hacia el suelo rústico - Jerarquizar el viario para los flujos productivos - Conexión con el existente Pol. Cantarranas a través de la rotonda de acceso a la A-382 - Condiciones de edificación amables con el entorno en transición hacia lo rural - Integrar unas redes generales eficaces y actualizadas	

3.6.3. Propuestas de delimitación de ATU de Nueva Urbanización

Según el artículo 88.4 del Reglamento General de la LISTA (RGLISTA):

4. Al objeto de completar la ordenación urbanística detallada de todo el suelo urbano, el Plan Básico de Ordenación Municipal, sin necesidad de tramitar el procedimiento previsto en el artículo 25 de la Ley, podrá establecer la propuesta de delimitación de las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano que se consideren convenientes o necesarias incluyendo sus bases de desarrollo debidamente motivadas y justificadas conforme a lo establecido en los artículos 27 y 29 de la Ley.

Y según el artículo 88.5 del RGLISTA:

5. Así mismo, sin necesidad de tramitar el procedimiento previsto en el artículo 25 de la Ley, el Plan Básico de Ordenación Municipal podrá establecer justificadamente la propuesta de delimitación y las bases de desarrollo de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico cuyo desarrollo se estime conveniente y necesario a corto plazo, remitiendo su ordenación urbanística detallada a los correspondientes Planes Parciales de Ordenación. Estas propuestas deberán estar debidamente motivadas y justificadas conforme a lo establecido en el artículo 31 de la Ley y el artículo 50 de este Reglamento.

El Plan Parcial de Ordenación que delimite y ordene el ámbito deberá aprobarse inicialmente en el plazo que motivadamente establezca el Plan Básico de Ordenación Municipal. El transcurso del plazo señalado determinará la caducidad de la propuesta de delimitación.

Por su parte, el artículo 44.2 del RGLISTA establece:

2. El contenido de las propuestas que se prevean en el Plan General de Ordenación Municipal, en el Plan Básico de Ordenación Municipal o en el Plan de Ordenación Urbana será el regulado en el apartado 1, debiendo establecer además un plazo máximo, no superior a dos años, para la aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística detallada cuyo transcurso determinará la caducidad de la propuesta conforme al artículo 25.3.d de la Ley.

De aquí se deduce que, según el espíritu de la LISTA, las propuestas de delimitación de ATU-NU en suelo rústico deben darse únicamente cuando exista una vocación firme de desarrollo para esas áreas. Este principio tiene una base normativa clara: las ATU-NU delimitadas en suelo rústico no pueden quedar como meras propuestas sin un compromiso real de ejecución, ya que la tramitación caduca si no se concluye en un plazo máximo de dos años desde su aprobación inicial. Este aspecto es fundamental, porque la caducidad de la tramitación impide que se mantengan propuestas sin avance real, favoreciendo una planificación más eficiente y orientada a resultados.

La razón detrás de esta exigencia es evitar la congestión de planes y propuestas que, al no materializarse, ocupan espacio y recursos sin generar el desarrollo urbano original. De esta manera, el marco legal establece un plazo claro para que las propuestas se concreten, fomentando un enfoque más riguroso y práctico en la planificación municipal.

En el caso del Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM) de Bornos, **no se incluyen propuestas de delimitación de ATU-NU en suelo rústico**. Esto refleja un enfoque prudente y realista por parte del plan, que, al no contar con una vocación firme de desarrollo para esas áreas, prefiere no generar expectativas sobre posibles intervenciones en terrenos rústicos. En lugar de incluir delimitaciones sin garantías de ejecución, el PBOM opta por concentrar esfuerzos en otros aspectos del ordenamiento, evitando la tramitación innecesaria de propuestas que pudieran quedar en el aire o caducar sin cumplir los objetivos de desarrollo urbano.

En cualquier caso, desde el PBOM sí que se estima necesario facilitar el **contenido** del que deben constar las **futuras propuestas de delimitación** de nuevas ATU, para facilitar el trabajo de los servicios técnicos municipales y de los profesionales que trabajen en el municipio. Por ello, el apartado 1 del artículo 44 del RGEN de la LISTA determina:

1. El contenido de la propuesta de delimitación será el siguiente:

a) Memoria en la que se describa la actuación y se analice:

1º. El ajuste de la propuesta a las directrices para la delimitación de actuaciones de transformación urbanística establecidas por el Plan General de Ordenación Municipal, por el Plan Básico de Ordenación Municipal o por el Plan de Ordenación Urbana, conforme a los artículos 74 a 78.

2º. El ajuste de la propuesta a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en los artículos 79 a 83.

3º. Análisis previo de la viabilidad social y económica en relación con las bases de ordenación y ejecución que se proponen.

b) Ámbito propuesto, incluyendo los sistemas generales que se prevean adquirir y aquellos terrenos que resulten necesarios para garantizar una adecuada integración de la actuación en la estructura urbanística general.

c) Bases para la ordenación de la actuación de transformación urbanística, que incluirán un esquema de la ordenación y una propuesta de, al menos, las siguientes determinaciones:

1º. Uso global y parámetros máximos y mínimos de edificabilidad y densidad.

2º. Sistemas generales a incluir o adscribir a la actuación.

3º. Esquema de las redes generales de infraestructuras y servicios previstos y de su conexión a las redes existentes.

d) Bases para la ejecución de la actuación de transformación urbanística con una propuesta de las siguientes determinaciones:

1º. Carácter público o privado de la iniciativa.

2º. Modalidad de gestión prevista.

3º. Plazos estimados para la ordenación y ejecución de la actuación.

4º. Estimación de los costes de urbanización y criterios de distribución de cargas entre los agentes que participan en la promoción de la actuación.

Por tanto, la propuesta de delimitación de ATU debe constar de:

a. Memoria descriptiva

- Justificación del ajuste de la propuesta al modelo de ordenación general y de ordenación detallada del PBOM
- Justificación del ajuste de la propuesta a los criterios de sostenibilidad de la LISTA
- Análisis de la viabilidad socio-económica de la propuesta

b. Planos de propuesta que contengan:

- Delimitación del ámbito de la propuesta
- Delimitación de los sistemas generales previstos en el ámbito
- Delimitación de otras determinaciones previstas por el PBOM

c. Memoria de ordenación

- Esquema de la ordenación propuesta
- Determinaciones generales para el ámbito
 - Uso global, edificabilidad y densidad
 - Sistemas generales a adscribir
 - Esquema de redes e infraestructuras
- Bases para la ejecución del ámbito
 - Carácter de la iniciativa
 - Modo de gestión
 - Cronograma
 - Plan económico

3.6.4. Ámbitos de Desarrollo Preferente para futuras ATU-NU

Por último en el orden de jerarquía de las actuaciones programadas en suelo rústico, se han incluido una los **Ámbitos de Desarrollo Preferente para futuras ATU-NU**, una serie de áreas que deben ser prioritarias para el crecimiento urbano en el futuro más inmediato. Estos ámbitos se han identificado en línea con lo establecido en el artículo 76 del RGLISTA; por lo que esta inclusión no solo responde a una necesidad normativa, sino a un proceso de planificación estratégica que busca facilitar un crecimiento ordenado y sostenible de los municipios, anticipándose a las necesidades futuras de la población.

Cada uno de estos ámbitos ha sido estudiado de manera pormenorizada, teniendo en cuenta no solo las condiciones físicas y geográficas del terreno, sino también los factores socioeconómicos, las infraestructuras existentes y las demandas proyectadas de crecimiento urbano. Para sistematizar y estructurar toda esta información, se han elaborado una serie de **fichas técnicas para cada área de actuación**. Estas fichas sintetizan los objetivos y principios para el desarrollo de cada ámbito, proporcionando a los técnicos y responsables municipales una guía clara y concisa que facilita la toma de decisiones y la planificación de acciones.

Además, en muchos de estos ámbitos se incluyen **esquemas para la futura ordenación**. Estos esquemas, basados en las **directrices** establecidas para cada ámbito, permiten visualizar de forma práctica cómo se organizará el espacio en el futuro. Los esquemas no solo reflejan el uso del suelo propuesto, sino que también incorporan aspectos clave como la distribución de infraestructuras, la accesibilidad, los espacios públicos y las zonas verdes, entre otros. Estos elementos son fundamentales para asegurar que el desarrollo de las nuevas áreas urbanas sea coherente con los objetivos de sostenibilidad y calidad de vida, integrándose de manera armónica con el entorno y fomentando la cohesión social.

La elaboración de estas fichas y esquemas también busca anticipar los posibles desafíos en la futura ejecución de los proyectos de urbanización, de modo que se puedan planificar soluciones adaptadas a cada contexto específico. De este modo, se asegura que cada área de desarrollo se integre adecuadamente en el tejido urbano existente, respetando las directrices medioambientales, sociales y económicas planteadas.

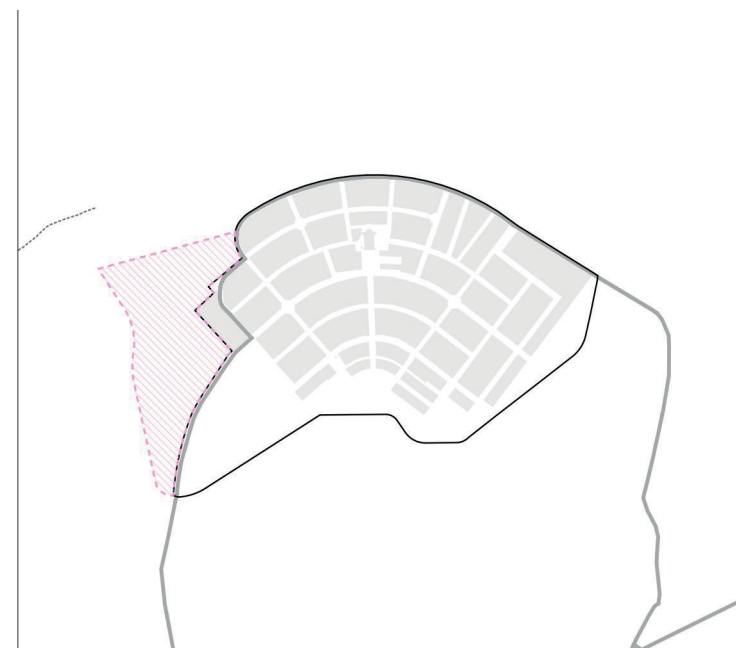
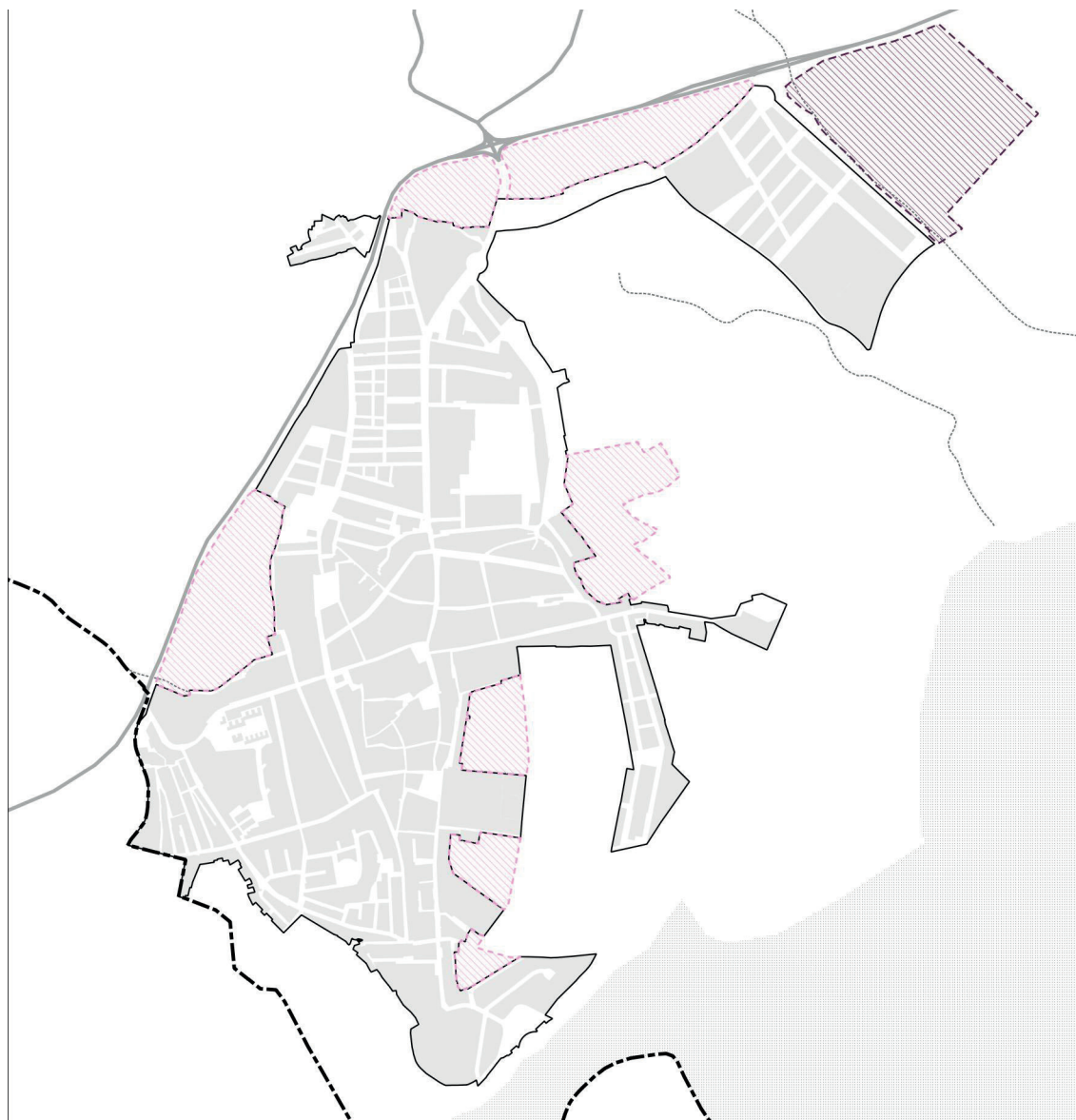
En resumen, la identificación de los Ámbitos de Desarrollo Preferente para las futuras ATU-NU, junto con el trabajo de elaboración de fichas técnicas y esquemas de ordenación, constituye una herramienta imprescindible para guiar el crecimiento futuro de las ciudades. Este enfoque detallado y metodológico proporciona a los técnicos y

responsables municipales las bases necesarias para tomar decisiones informadas y coordinadas, favoreciendo un desarrollo urbano más ordenado, eficiente y respetuoso con el entorno.



En este PBOM, se han identificado los siguientes ámbitos de desarrollo preferente para futuras ATU-NU:

CÓDIGO	NOMBRE	USOS Y OBJETIVOS PROPUESTOS
ADP-ATU.NU-1	Cañada de Morón	Servicios (de carácter comercial-logístico)
ADP-ATU.NU-2	Huerta de San Isidro	Servicios (de carácter comercial-logístico)
ADP-ATU.NU-3	Huertas de Bornos I	Residencial
ADP-ATU.NU-4	Huertas de Bornos II	Residencial
ADP-ATU.NU-5	El Tejar	Mixtos
ADP-ATU.NU-6	Huerto del Agua I	Residencial
ADP-ATU.NU-7	Huerto del Agua II	Residencial
ADP-ATU.NU-8	Huerto del Agua III	Mixtos
ADP-ATU.NU-9	El Canal	Productivo

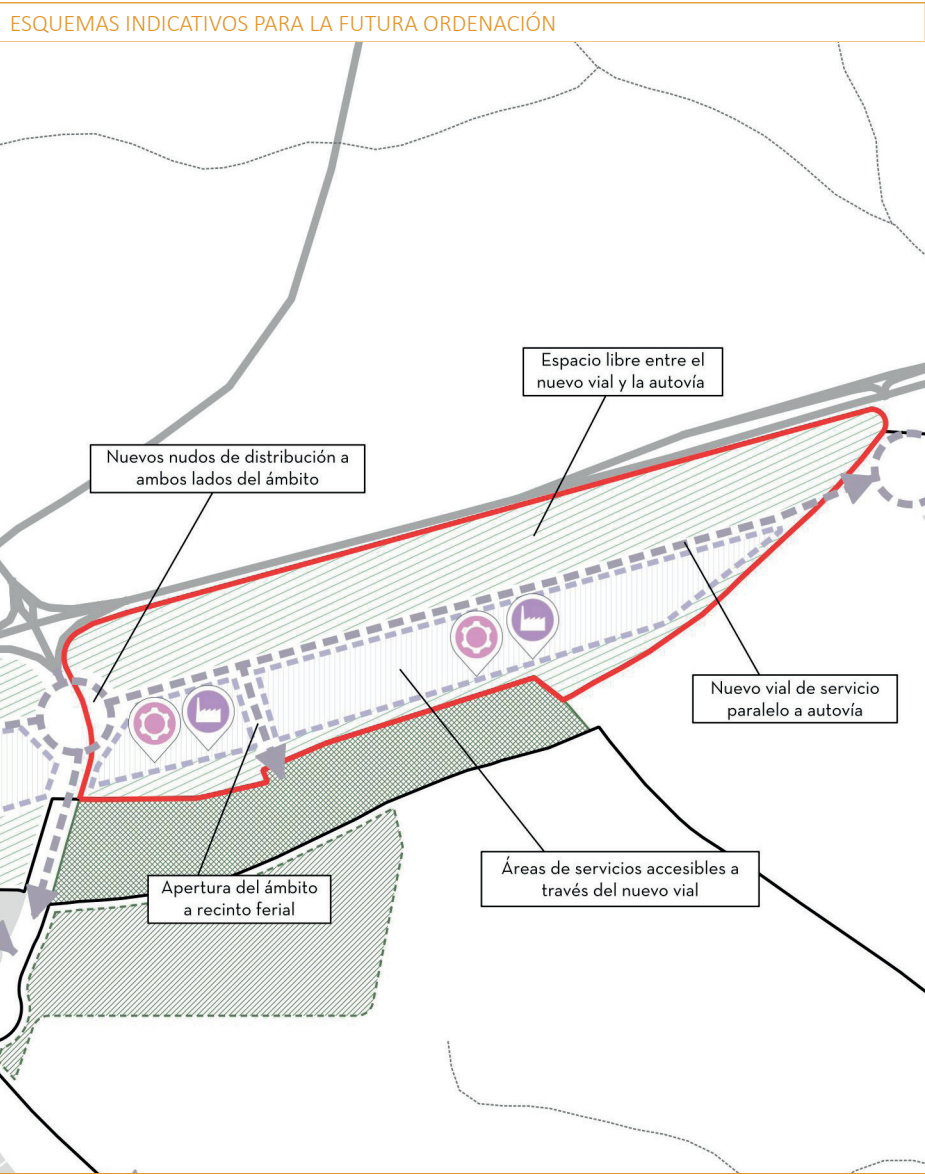
A continuación, se desglosan una serie de fichas individualizadas para categorizar los objetivos principales y las directrices a seguir para el desarrollo futuro de estos ámbitos.




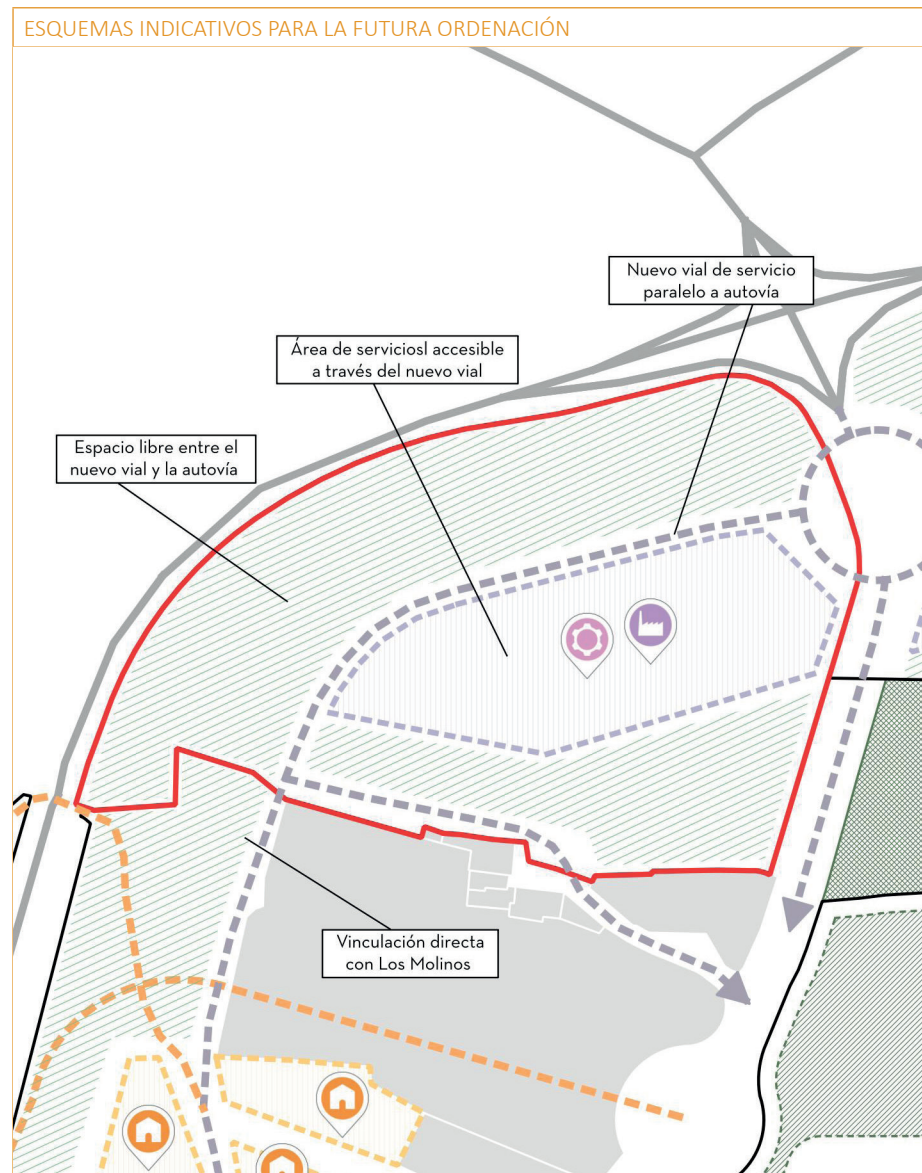
ACTUACIONES EN SUELO RÚSTICO

-  ATUs DE NUEVA URBANIZACIÓN
PLANEAMIENTO INTEGRADO
-  ÁMBITO DE DESARROLLO PREFERENTE
DE ATUs DE NUEVA URBANIZACIÓN

ADP-ATU.NU-1 CAÑADA DE MORÓN	
CÓDIGO	ORTOFOTO
ADP-ATU.NU-1	
NOMBRE	
CAÑADA DE MORÓN	
ANTECEDENTES PLANEAMIENTO ANTERIOR	
SUS-02 (2008)	
SUPERFICIE	
43.777 m²	
USOS Y OBJETIVOS PROPUESTOS	
Servicios (de carácter comercial-logístico)	
PRIORIDAD DE PROGRAMACIÓN	
Alta	
OBJETIVOS DE ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Ordenar el suelo estratégico para usos comerciales y logísticos, asegurando su funcionalidad y compatibilidad con el entorno.- Crear una transición adecuada con espacios libres que minimicen el impacto con la carretera.- Garantizar la conectividad y cohesión urbana, estableciendo continuidad entre el nuevo vial y los suelos productivos.- Mejorar la imagen urbana mediante una configuración que integre grandes comercios logísticos en un entorno ordenado y atractivo.	
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Nuevo vial: Se diseñará un vial paralelo a la carretera A-384, comenzando y finalizando en nuevos nudos de distribución ubicados en los extremos del ámbito.- Separación de la carretera: Se mantendrá una distancia de 50 metros entre el nuevo vial y la A-384, garantizando seguridad y minimizando impactos.- Espacio verde: Se aprovechará la franja de 50 metros para crear un gran espacio verde longitudinal, proporcionando un área de amortiguación y mejora ambiental.- Conectividad: Se establecerán conexiones eficientes desde el ámbito hasta el recinto ferial, facilitando la movilidad y el acceso.- Calidad urbana: Se introducirán criterios de diseño urbano sostenible para crear una imagen urbana agradable en transición con el suelo rústico.- Se fomentará la introducción de usos comerciales y logísticos que atraigan inversión privada.	




ADP-ATU.NU-2 HUERTA DE SAN ISIDRO	
CÓDIGO	ORTOFOTO
ADP-ATU.NU-2	
NOMBRE	
CAÑADA DE MORÓN	
ANTECEDENTES PLANEAMIENTO ANTERIOR	
SUS-02 (2008)	
SUPERFICIE	
19.527 m²	
USOS Y OBJETIVOS PROPUESTOS	
Servicios (de carácter comercial-logístico)	
PRIORIDAD DE PROGRAMACIÓN	
Alta	
OBJETIVOS DE ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Ordenar el suelo estratégico para usos comerciales y logísticos, asegurando su funcionalidad y compatibilidad con el entorno.- Crear una transición adecuada con espacios libres que minimicen el impacto con la carretera.- Garantizar la conectividad y cohesión urbana, estableciendo continuidad entre el nuevo vial y los suelos productivos.- Mejorar la imagen urbana mediante una configuración que integre grandes comercios logísticos en un entorno ordenado y atractivo.	
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Nuevo vial: Se diseñará un vial paralelo a la carretera A-384, comenzando en el nuevo nudo y finalizando en conexión con la zona del suelo urbano de Los Molinos.- Separación de la carretera: Se mantendrá una distancia de 50 metros entre el nuevo vial y la A-384, garantizando seguridad y minimizando impactos.- Espacio verde: Se aprovechará la franja de 50 metros para crear un gran espacio verde longitudinal, proporcionando un área de amortiguación y mejora ambiental.- Conectividad: Se establecerán conexiones eficientes desde el ámbito hacia la zona del suelo urbano de Los Molinos.- Calidad urbana: Se introducirán criterios de diseño urbano sostenible para crear una imagen urbana agradable en transición con el suelo rústico.- Se fomentará la introducción de usos comerciales y logísticos que atraigan inversión privada.	

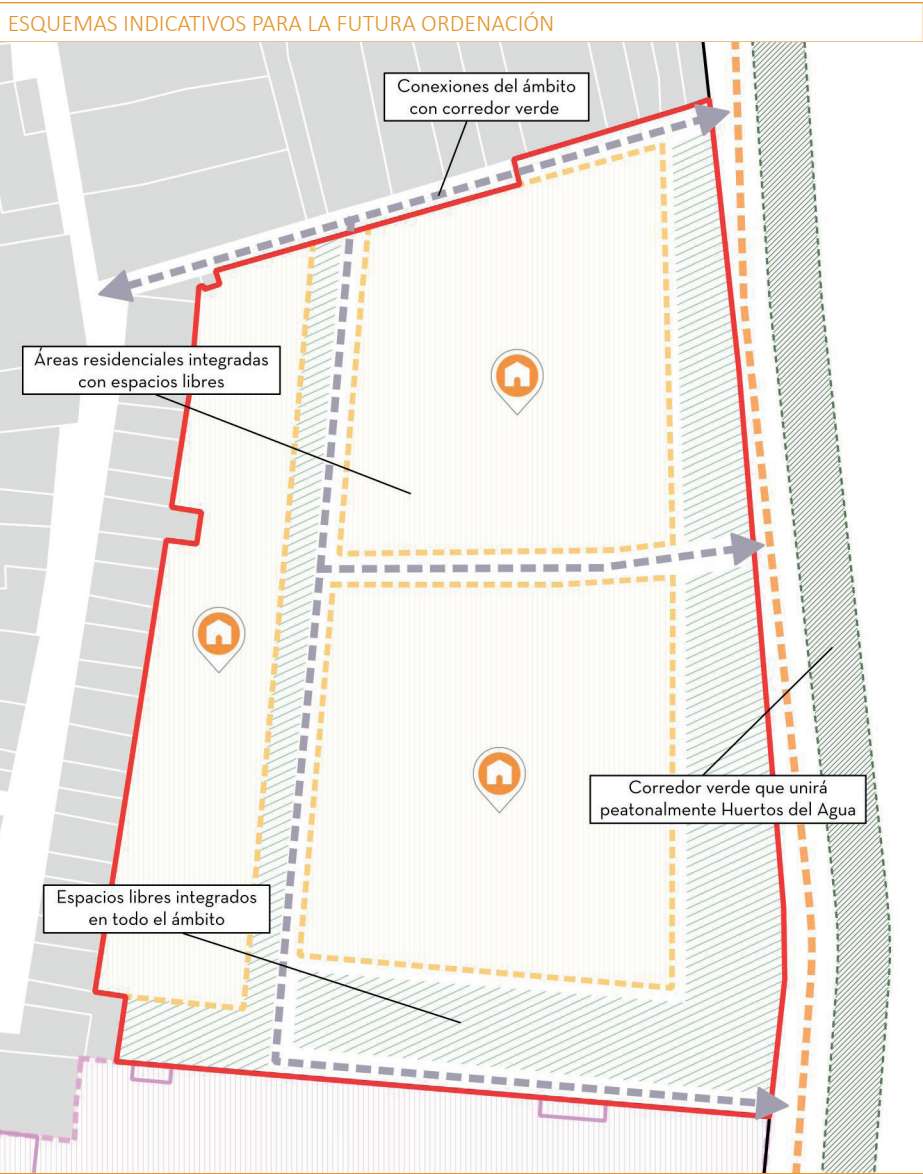


ADP-ATU.NU-3 HUERTAS DE BORNOS I	
CÓDIGO	ORTOFOTO
ADP-ATU.NU-3	
NOMBRE	
HUERTAS DE BORNOS I	
ANTECEDENTES PLANEAMIENTO ANTERIOR	
SUO-02 (2008)	
SUPERFICIE	
22.533 m ²	
USOS Y OBJETIVOS PROPUESTOS	
Residencial	
PRIORIDAD DE PROGRAMACIÓN	
Baja	
OBJETIVOS DE ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Regularizar las edificaciones ubicadas en suelo rústico, ajustándolas a la normativa vigente.- Realizar una reparcelación del ámbito mediante un proyecto adecuado que optimice el uso del suelo.- Incluir dotaciones públicas esenciales, como viales, espacios libres y equipamientos necesarios.- Incorporar infraestructuras urbanas adecuadas para garantizar la funcionalidad y accesibilidad del área.	
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Se realizará un estudio detallado de las edificaciones existentes, se adaptarán las construcciones a la normativa urbanística vigente y se regularizarán mediante procesos legales las edificaciones no ajustadas.- Se elaborará un proyecto de reparcelación que optimice el uso del suelo, que redistribuya el terreno para equilibrar los usos y la propiedad y que asegure que la reparcelación respete la legalidad y la funcionalidad del espacio.- Se diseñarán viales para conectar eficientemente todas las zonas del ámbito, incluyendo amplios espacios libres para el esparcimiento público y planificando equipamientos locales.- Se diseñará un sistema viario adecuado y se asegurará la provisión de servicios básicos (agua, electricidad, telecomunicaciones).	

ADP-ATU.NU-4 HUERTAS DE BORNOS II	
CÓDIGO	ORTOFOTO
ADP-ATU.NU-4	
NOMBRE	
HUERTAS DE BORNOS II	
ANTECEDENTES PLANEAMIENTO ANTERIOR	
SUO-02 (2008)	
SUPERFICIE	
23.551 m²	
USOS Y OBJETIVOS PROPUESTOS	
Residencial	
PRIORIDAD DE PROGRAMACIÓN	
Baja	
OBJETIVOS DE ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Regularizar las edificaciones ubicadas en suelo rústico, ajustándolas a la normativa vigente.- Realizar una reparcelación del ámbito mediante un proyecto adecuado que optimice el uso del suelo.- Incluir dotaciones públicas esenciales, como viales, espacios libres y equipamientos necesarios.- Incorporar infraestructuras urbanas adecuadas para garantizar la funcionalidad y accesibilidad del área.	
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Se realizará un estudio detallado de las edificaciones existentes, se adaptarán las construcciones a la normativa urbanística vigente y se regularizarán mediante procesos legales las edificaciones no ajustadas.- Se elaborará un proyecto de reparcelación que optimice el uso del suelo, que redistribuya el terreno para equilibrar los usos y la propiedad y que asegure que la reparcelación respete la legalidad y la funcionalidad del espacio.- Se diseñarán viales para conectar eficientemente todas las zonas del ámbito, incluyendo amplios espacios libres para el esparcimiento público y planificando equipamientos locales.- Se diseñará un sistema viario adecuado y se asegurará la provisión de servicios básicos (agua, electricidad, telecomunicaciones).	

ADP-ATU.NU-5 EL TEJAR	
CÓDIGO	ORTOFOTO
ADP-ATU.NU-5	
NOMBRE	
EL TEJAR	
ANTECEDENTES PLANEAMIENTO ANTERIOR	
SUNC-UE-07 (2008)	
SUPERFICIE	
52.448 m ²	
USOS Y OBJETIVOS PROPUESTOS	
Mixtos	
PRIORIDAD DE PROGRAMACIÓN	
Media	
OBJETIVOS DE ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Desarrollar áreas residenciales que integren la trama edificada existente, garantizando uniformidad con el entorno circundante.- Promover el desarrollo de estas áreas bajo principios sostenibles, asegurando el respeto por el medio ambiente.- Incorporar estándares elevados para la provisión de infraestructuras y equipamientos públicos.- Priorizar la creación de amplios espacios libres que mejoren la calidad de vida de los ciudadanos.	
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Se realizará un estudio exhaustivo de la trama edificada circundante para identificar las características arquitectónicas y urbanísticas predominantes, garantizando una integración armónica de las nuevas áreas residenciales.- Se adoptarán criterios de diseño que prioricen la eficiencia energética, la utilización de materiales sostenibles y el uso de energías renovables.- Se planificará la distribución de viales y dotaciones, asegurando la proximidad a las nuevas residencias para garantizar accesibilidad y eficiencia en la prestación de servicios.- Se delimitarán áreas verdes, plazas y parques en puntos estratégicos, con un diseño que favorezca la recreación, el ocio y el bienestar, teniendo en cuenta la superficie y pendiente.- Se garantizará la conectividad entre los nuevos desarrollos y las infraestructuras existentes, promoviendo el uso de transporte público, bicicletas y caminatas.	

ADP-ATU.NU-6 HUERTO DEL AGUA I	
CÓDIGO	ORTOFOTO
ADP-ATU.NU-6	
NOMBRE	
HUERTO DEL AGUA I	
ANTECEDENTES PLANEAMIENTO ANTERIOR	
SUNC-UE-11 (2008)	
SUPERFICIE	
18.439 m ²	
USOS Y OBJETIVOS PROPUESTOS	
Residencial	
PRIORIDAD DE PROGRAMACIÓN	
Alta	
OBJETIVOS DE ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Continuar la trama edificada existente para lograr una transición con el entorno rústico.- Desarrollar áreas residenciales bajo criterios de sostenibilidad, promoviendo un uso eficiente de los recursos y respetuoso con el medio ambiente.- Incorporar dotaciones públicas elevadas, priorizando la creación de espacios libres para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos.- Establecer un paseo verde que relacione el ámbito con el Huerto del Agua, sirviendo como límite urbano natural y cerrando visualmente la ciudad de manera ordenada.	
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Las áreas residenciales se proyectarán siguiendo las tramas existentes o patrones similares a los ya edificados en el entorno, garantizando coherencia con la estructura urbana actual.- Estas áreas estarán rodeadas por amplios espacios libres públicos que no solo mejorarán la calidad de vida, sino que también servirán como elementos de conexión entre ellas, favoreciendo la movilidad peatonal y la cohesión del tejido urbano.- Infraestructura vial: Se diseñarán varios viales que conecten estas áreas residenciales, asegurando su integración con el resto de la ciudad y facilitando la circulación vehicular y peatonal.- Un corredor verde (SG-EL + SG-MOV) se establecerá como eje central de la conexión entre las áreas residenciales y el Huerto del Agua, creando un paseo peatonal que sirva de transición natural y límite urbano.	



ADP-ATU.NU-7 HUERTO DEL AGUA II

CÓDIGO	ORTOFOTO
ADP-ATU.NU-7	
NOMBRE	
HUERTO DEL AGUA II	
ANTECEDENTES PLANEAMIENTO ANTERIOR	
SUNC-UE-08 (2008)	
SUPERFICIE	
12.009 m ²	
USOS Y OBJETIVOS PROPUESTOS	
Residencial	
PRIORIDAD DE PROGRAMACIÓN	
Alta	

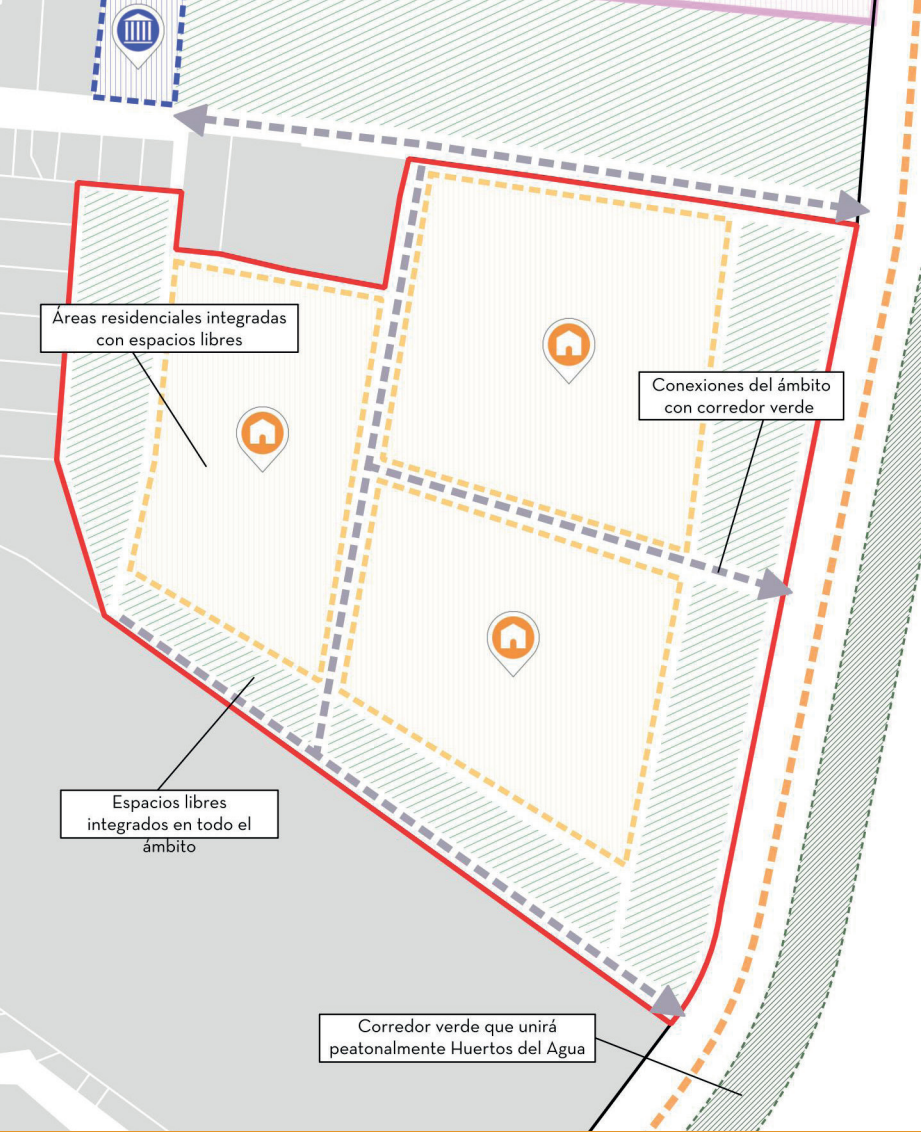
OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Continuar la trama edificada existente para lograr una transición con el entorno rústico.
- Desarrollar áreas residenciales bajo criterios de sostenibilidad, promoviendo un uso eficiente de los recursos y respetuoso con el medio ambiente.
- Incorporar dotaciones públicas elevadas, priorizando la creación de espacios libres para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos.
- Establecer un paseo verde que relacione el ámbito con el Huerto del Agua, sirviendo como límite urbano natural y cerrando visualmente la ciudad de manera ordenada.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN

- Las áreas residenciales se proyectarán siguiendo las tramas existentes o patrones similares a los ya edificados en el entorno, garantizando coherencia con la estructura urbana actual.
- Estas áreas estarán rodeadas por amplios espacios libres públicos que no solo mejorarán la calidad de vida, sino que también servirán como elementos de conexión entre ellas, favoreciendo la movilidad peatonal y la cohesión del tejido urbano.
- Infraestructura vial: Se diseñarán varios viales que conecten estas áreas residenciales, asegurando su integración con el resto de la ciudad y facilitando la circulación vehicular y peatonal.
- Un corredor verde (SG-EL + SG-MOV) se establecerá como eje central de la conexión entre las áreas residenciales y el Huerto del Agua, creando un paseo peatonal que sirva de transición natural y límite urbano.

ESQUEMAS INDICATIVOS PARA LA FUTURA ORDENACIÓN



ADP-ATU.NU-8 HUERTO DEL AGUA III

CÓDIGO	ORTOFOTO
ADP-ATU.NU-8	
NOMBRE	
HUERTO DEL AGUA III	
ANTECEDENTES PLANEAMIENTO ANTERIOR	
SUPERFICIE	
5.350 m ²	
USOS Y OBJETIVOS PROPUESTOS	
Mixtos	
PRIORIDAD DE PROGRAMACIÓN	
Alta	

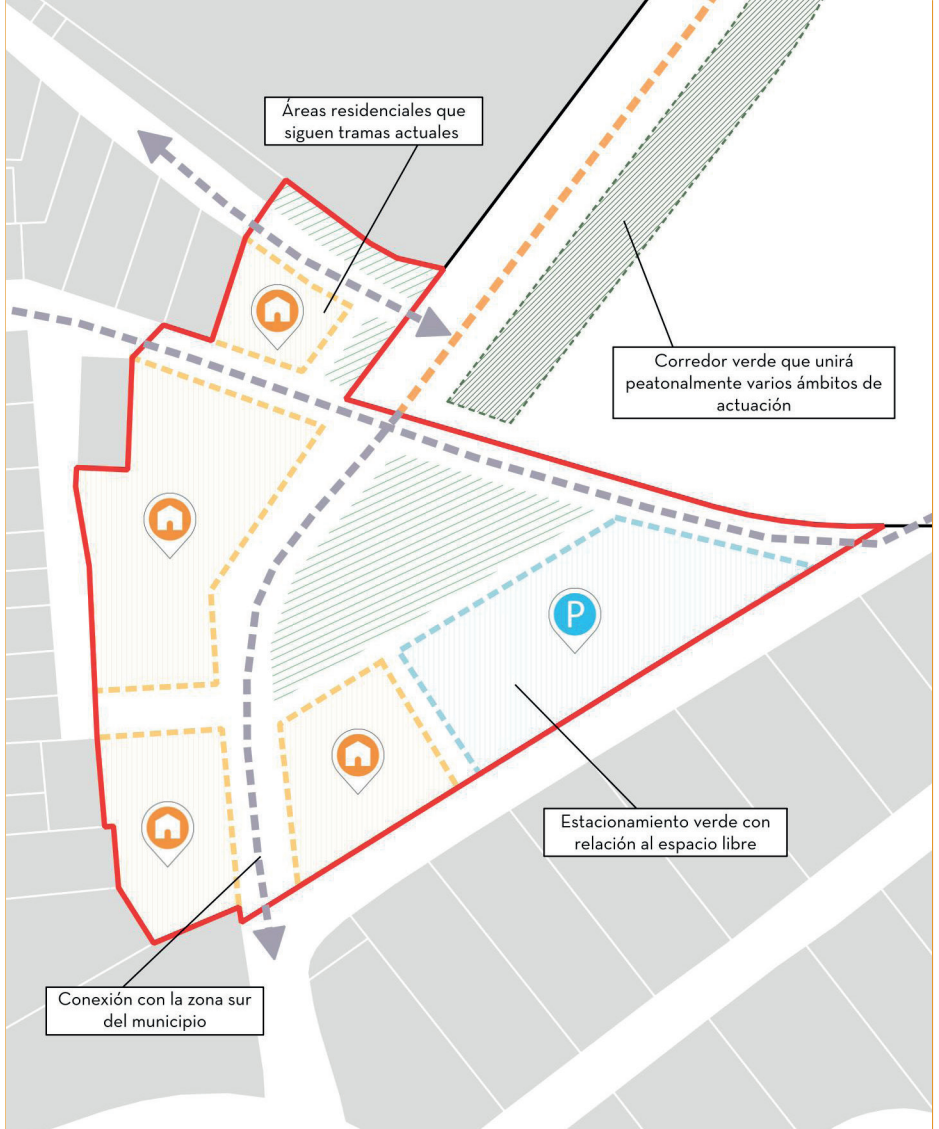
OBJETIVOS DE ORDENACIÓN


- Continuar la trama edificada existente para lograr una transición con el entorno rústico.
- Desarrollar áreas residenciales bajo criterios de sostenibilidad, promoviendo un uso eficiente de los recursos y respetuoso con el medio ambiente.
- Incorporar dotaciones públicas elevadas, priorizando la creación de aparcamientos disuasorios para residentes y visitantes, y espacios libres para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos.
- Establecer un paseo verde que relacione el ámbito con el Huerto del Agua, sirviendo como límite urbano natural y cerrando visualmente la ciudad de manera ordenada.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN

- Las áreas residenciales se proyectarán siguiendo las tramas existentes o patrones similares a los ya edificados en el entorno, garantizando coherencia con la estructura urbana actual.
- Estas áreas estarán rodeadas por amplios espacios libres públicos que no solo mejorarán la calidad de vida, sino que también servirán como elementos de conexión entre ellas, favoreciendo la movilidad peatonal y la cohesión del tejido urbano.
- Infraestructura vial: Se diseñarán varios viales que conecten estas áreas residenciales, asegurando su integración con el resto de la ciudad y facilitando la circulación vehicular y peatonal.
- Se establecerá el fin del corredor verde (SG-EL + SG-MOV) de conexión entre las áreas residenciales y el Huerto del Agua, creando un paseo peatonal que sirva de transición natural y límite urbano; así como el enlace del tramo que cierra la propuesta de circulación anular.

ESQUEMAS INDICATIVOS PARA LA FUTURA ORDENACIÓN



ADP-ATU.NU-9 EL CANAL	
CÓDIGO	ORTOFOTO
ADP-ATU.NU-9	
NOMBRE	
EL CANAL	
ANTECEDENTES PLANEAMIENTO ANTERIOR	
SUS-C1 (2008)	
SUPERFICIE	
56.208 m²	
USOS Y OBJETIVOS PROPUESTOS	
Productivo	
PRIORIDAD DE PROGRAMACIÓN	
Baja	
OBJETIVOS DE ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Plantear un área de expansión que respete la trama tradicional en abanico, garantizando una integración armónica con el entorno.- Incorporar usos productivos de manera estratégica, favoreciendo su compatibilidad con las características rurales del área.- Asegurar un desarrollo sostenible, alineando las nuevas intervenciones con los principios de coherencia territorial y equilibrio ecológico.- Favorecer la transición entre lo urbano y lo rural, evitando rupturas visuales y funcionales.	
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Se proyectará un suelo estratégico para usos productivos, ordenando el suelo de forma eficiente y garantizando su integración armónica con el entorno.- Se propondrá una ordenación que proporcione una imagen urbana agradable, teniendo en cuenta la preexistencia de la trama urbana del Poblado de Colonización.- Se incluirán elevados estándares de espacios libres y zonas de esparcimiento que mejoren la calidad de vida y proporcionen un entorno saludable.- Se procurará una transición amable entre lo urbano y lo rural, creando un vínculo suave y gradual entre la zona urbana y el área rural circundante.- Se configurarán pantallas acústicas y visuales naturales, utilizando vegetación y elementos naturales para mitigar el ruido y proteger la privacidad y manteniendo la armonía con el paisaje rural.	

3.6.5. Los Planes Especiales de Adecuación Ambiental y Territorial (PEAT)

Según el artículo 175 de la LISTA:

1. Podrán tramitarse Planes Especiales de adecuación ambiental y territorial con el objeto de identificar y delimitar concretas agrupaciones de edificaciones irregulares en cualquier clase de suelo, y adoptar las medidas pertinentes para el establecimiento de las infraestructuras comunes para la prestación de los servicios básicos para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de la población, mejorar la calidad ambiental e integrar territorial y paisajísticamente dichas agrupaciones. Estos Planes Especiales no podrán formularse en aquellos ámbitos que cuenten con ordenación detallada aprobada definitivamente.

Los Planes Especiales, cuyo contenido se desarrollará reglamentariamente, establecerán las medidas necesarias para evitar nuevas edificaciones en el interior de la agrupación y en su entorno inmediato. A estos efectos, podrán delimitar áreas para el ejercicio del derecho de tanteo y retracto.

2. La aprobación del Plan Especial producirá los siguientes efectos:

a) Las parcelas existentes no ocupadas por edificaciones serán indivisibles, salvo las necesarias para la ejecución de las previsiones y medidas del Plan Especial. Dichas parcelas quedan exentas del pago de los costes de urbanización. Las parcelas no edificadas que el Plan Especial no destine a infraestructuras de servicios comunes mantendrán el régimen que les corresponda, quedando exentas del pago de los costes de urbanización, hasta su incorporación, si procede, a la ordenación urbanística.

b) En las edificaciones irregulares existentes, previo reconocimiento individual de la situación de asimilado a fuera de ordenación, cuando proceda, de acuerdo con lo establecido en el presente título, una vez acreditada la ejecución de las medidas de adecuación ambiental y territorial previstas en el Plan Especial, y de acuerdo con las determinaciones y previsiones de dicho Plan Especial, se podrán autorizar las obras contempladas en el apartado 7 del artículo anterior y la ejecución de elementos auxiliares que no afecten negativamente a la adecuación ambiental y territorial de la agrupación.

c) En las edificaciones irregulares existentes respecto a las que no hubiera transcurrido el plazo establecido para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad territorial y urbanística, se continuarán los procedimientos de disciplina iniciados.

d) El régimen previsto para las edificaciones incluidas en el ámbito del Plan Especial se establece con independencia de la situación jurídico administrativa en la que se encuentren, y a salvo del contenido de las sentencias judiciales que recaigan.

Con el objetivo de mejorar sus determinaciones, más allá del contenido mínimo establecido por la LISTA, en este PBOM se ha llevado a cabo una exhaustiva **identificación de las agrupaciones de edificaciones irregulares** presentes en su término municipal, en línea con los principios establecidos en la Ley de Suelo y Ordenación del Territorio de Andalucía (LISTA). Esta acción responde a la necesidad de ordenar y regularizar aquellas áreas que, por diversas circunstancias, no se ajustan a las normativas urbanísticas vigentes, pero que requieren de una intervención para garantizar su integración en el desarrollo territorial y urbano del municipio.

El objetivo principal de esta identificación es preparar el terreno para la redacción de futuros **Planes Especiales de Adecuación Territorial (PEAT)**, tal y como se establece en el artículo 175 de la LISTA y su desarrollo en el RGLISTA. Los PEAT tienen como finalidad la regulación y mejora de estas agrupaciones irregulares, garantizando que cumplan con las condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad y salubridad. Además, estos planes buscan integrar las edificaciones irregulares de forma coherente con el entorno y el paisaje, respetando los principios de sostenibilidad y adecuación ambiental.

La identificación de las agrupaciones de edificaciones irregulares realizada en el PBOM de Bornos constituye un paso previo y esencial para que, en el futuro, se pueda proceder a la elaboración de los Planes Especiales correspondientes. Estos planes no solo abordan la regularización de las edificaciones, sino que también contemplan la mejora de las infraestructuras y la dotación de servicios básicos, como agua, electricidad y saneamiento, de manera que se garantice la calidad de vida de los habitantes de estas áreas. Asimismo, se propone una intervención que permita el desarrollo de estas zonas de forma ordenada, evitando un crecimiento descontrolado y promoviendo la integración de las nuevas edificaciones en el tejido urbano existente.

En el marco de ejecución establecido por el Reglamento General de la LISTA, la tramitación de estos planes deberá cumplir con los plazos y procedimientos establecidos, siendo una prioridad para las autoridades locales y los técnicos encargados de la planificación urbana. Además, los futuros PEAT deberán incorporar las directrices generales del PBOM, respetando la caracterización de los suelos y su capacidad para soportar el desarrollo urbano, y alineándose con los objetivos de sostenibilidad y calidad ambiental que rigen la planificación del municipio.

De esta manera, la actuación del PBOM en la identificación de las agrupaciones de edificaciones irregulares y la preparación de futuros Planes Especiales no solo responde a una necesidad inmediata de regularización, sino que también contribuye al desarrollo de un municipio más ordenado y coherente, alineado con las normativas territoriales

y los principios de desarrollo sostenible que la legislación establece. Esta iniciativa demuestra un enfoque proactivo y comprometido con la mejora de la calidad del urbanismo en Bornos, asegurando que el crecimiento futuro sea equilibrado, ordenado y respetuoso con el entorno.

IDENTIFICACIÓN DE ÁMBITOS PARA PROGRAMAR FUTUROS PEAT	
PEAT-1	Huertas de Bornos
PEAT-2	Vía Verde I
PEAT-3	Vía Verde II
PEAT-4	Arroyo Cantarranas
PEAT-5	Vereda Cruz de la Esperilla I
PEAT-6	Vereda Cruz de la Esperilla II
PEAT-7	Sierra del Calvario
PEAT-8	Corona del Embalse

3.6.6. Cumplimiento de los objetivos estratégicos para los futuros desarrollos

Con el objetivo de realizar un seguimiento riguroso del PBOM y de la consecución de los objetivos que se enuncian en el apartado 1.5. *Objetivos estratégicos del PBOM*, se establecen los marcos generales donde se encuentran las determinaciones en materia de desarrollo y crecimiento urbano.

BORNOS ORDENADO

1. Racionalizar el consumo de suelo

Mediante la identificación de ámbitos para delimitar, ahora o en el futuro, ATU-NU se contribuye directamente a concentra el crecimiento urbano en áreas estratégicamente seleccionadas, en lugar de permitir una expansión dispersa e ineficiente. Al establecer límites claros y fundamentados para el desarrollo, se asegura que las nuevas actuaciones se realicen en zonas previamente evaluadas por su capacidad de integración en el entorno urbano, su accesibilidad a infraestructuras existentes y su viabilidad técnica y económica. Este enfoque evita la ocupación innecesaria de suelos rústicos o espacios de alto valor ambiental, promoviendo un uso más eficiente del territorio y alineándose con los principios de sostenibilidad y gestión responsable de los recursos establecidos en la normativa urbanística.

3. Garantizar la viabilidad y sostenibilidad de las actuaciones

La delimitación de ATU-NU o de sus ámbitos de desarrollo preferente garantiza la viabilidad y sostenibilidad de las actuaciones al basarse en una planificación realista y rigurosa. Delimitar solo cuando hay un compromiso firme asegura que las áreas seleccionadas cuenten con los recursos e infraestructuras necesarias, mientras que no delimitar en ausencia de condiciones favorables pospone futuras decisiones y evita propuestas inviables, concentrando esfuerzos en intervenciones factibles y respetuosas con el entorno.

BORNOS FUNCIONAL

6. Establecer una óptima diversidad de usos

La delimitación o la decisión de no delimitar ámbitos para ATU-NU permite promover una óptima diversidad de usos al asegurar que las nuevas áreas urbanas se planifiquen de manera equilibrada y adaptada a las necesidades del territorio. Cuando se delimitan ámbitos, se pueden definir de forma estratégica los usos residenciales, comerciales, industriales o de servicios, garantizando una integración funcional y sostenible con el entorno existente. Por otro lado, optar por no delimitar ámbitos en ausencia de condiciones claras evita desarrollos desordenados que podrían limitar la mezcla de usos, asegurando que las futuras actuaciones se diseñen con un enfoque integrador que responda a las dinámicas sociales y económicas del municipio.

BORNOS PRODUCTIVO

19. Fomentar el desarrollo de polos productivos como suelos estratégicos

La delimitación de ATU-NU o de sus ámbitos de desarrollo preferente permite fomentar el desarrollo de polos productivos en suelos estratégicos al priorizar una planificación orientada a maximizar el potencial económico del territorio. Al delimitar ámbitos, se identifican áreas con condiciones óptimas para actividades productivas, como buena accesibilidad, conexión con infraestructuras y capacidad para atraer inversiones, impulsando el crecimiento económico local. Por otro lado, no delimitar en ausencia de estas condiciones evita destinar recursos a zonas sin viabilidad productiva, asegurando que las actuaciones futuras estén alineadas con el objetivo de consolidar núcleos estratégicos de desarrollo económico.

4

CAPÍTULO 4 PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA DE LA EVOLUCIÓN DEL MODELO GENERAL

4.1. INTRODUCCIÓN

Según el art. 76 del RGLISTA:

La planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación a medio y largo plazo se concreta, como mínimo, a través de las siguientes determinaciones:

1. Las estrategias para el mantenimiento, la mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente:

a) Directrices para las zonas de suelo urbano, a delimitar por los Planes de Ordenación Urbana y el Plan Básico de Ordenación Municipal. En general, constituirán zonas de suelo urbano independientes, pudiendo dividirse a su vez cada una en varias zonas de suelo urbano:

1º Cada uno de los núcleos de población del término municipal.

2º Los conjuntos históricos declarados BIC conforme a la legislación en materia de patrimonio histórico.

3º Cada uno de los núcleos rurales tradicionales clasificados como suelo urbano por los instrumentos de ordenación urbanística general conforme al artículo 13.2 de la Ley.

b) Directrices para la delimitación de nuevas actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística en suelo urbano.

c) Directrices y recomendaciones para mitigar el efecto «isla de calor urbano», mejorar los aspectos relacionados con la salud y bienestar de las personas, la contaminación urbana y el consumo energético.

d) Directrices y recomendaciones para establecimiento de un modelo urbano equilibrado que fomente la diversidad funcional y de usos y la accesibilidad universal a la dotación de servicios básicos y espacios públicos.

2. Estrategias para la ordenación de los futuros desarrollos a través de actuaciones de nueva urbanización en el suelo rústico, de conformidad con lo establecido en los artículos 79 a 83 y su coherencia con la ciudad existente:

a) Directrices para la delimitación de nuevas actuaciones, estableciéndose las bases que garanticen una adecuada inserción del ámbito en la estructura urbanística general.

b) Justificación de su interés público o social, en función del análisis de parámetros objetivos basados en previsiones del ritmo de la evolución de las condiciones sociodemográficas y socioeconómicas de su ámbito de influencia, y de la imposibilidad de atender estas necesidades en el suelo urbano disponible. Las previsiones se basarán en datos objetivos y empíricamente comprobables.

3. Directrices para la determinación de nuevos sistemas generales en suelo urbano y suelo rústico, que establecerán criterios de integración en la estructura urbanística general, alternativas de localización y condiciones de funcionalidad y conexión con los sistemas existentes.

4. Directrices para la planificación en materia de vivienda protegida, de conformidad con el artículo 61 de la Ley:

a) Determinaciones generales para su localización de acuerdo con el principio de cohesión social.

b) Determinaciones para la reserva de vivienda protegida en actuaciones de transformación urbanística.

c) Determinaciones para la minoración o exención de vivienda protegida en ciertas actuaciones y previsión de compensación en otras.

5. Directrices para la planificación en materia de movilidad sostenible:

a) Estrategias generales: movilidad exterior, entre núcleos e interior.

b) Estrategias particulares: tráfico motorizado, transporte público, peatonal y otros.

6. Directrices para la equidistribución de cargas y beneficios en actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano y en suelo rústico, al objeto de garantizar la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes de los propietarios del suelo.

La planificación estratégica del modelo general de ordenación busca **establecer un marco que guíe el desarrollo urbano de manera equilibrada y sostenible**, tanto en el corto como en el largo plazo. Esto implica garantizar que las decisiones urbanísticas no solo respondan a las necesidades actuales, sino que también anticipen los retos futuros, teniendo en cuenta factores sociales, económicos y ambientales. El Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM) es la herramienta clave para concretar esta visión, proponiendo medidas que permitan gestionar eficazmente el territorio y asegurar una calidad de vida adecuada para sus habitantes.

Para la ciudad existente, el PBOM se centra en **estrategias destinadas a su mejora y renovación**. Estas incluyen directrices claras sobre cómo delimitar y gestionar distintas áreas urbanas, como núcleos poblacionales, centros históricos y pequeñas comunidades rurales que requieren un trato específico debido a su singularidad. Además, el plan debe establecer pautas para identificar áreas que necesiten transformaciones urbanísticas significativas, asegurando que estas intervenciones no solo resuelvan problemas actuales, como la falta de infraestructura, sino que también contribuyan a mejorar el entorno urbano mediante medidas como la reducción de la contaminación, el control de las temperaturas urbanas y la optimización del consumo energético. Un objetivo esencial es lograr que el modelo urbano sea diverso y accesible, asegurando que todos los habitantes tengan acceso a servicios básicos, espacios públicos y oportunidades.

En lo que respecta a los desarrollos en suelo rústico, la planificación debe garantizar que estos proyectos estén bien **integrados en el tejido urbano existente y que se justifiquen desde una perspectiva de necesidad y utilidad pública**. Esto significa que, antes de desarrollar nuevos terrenos, se debe demostrar que no es posible atender las demandas en las áreas urbanas disponibles. Estos análisis se basan en datos objetivos que evalúan las tendencias demográficas y económicas, asegurando que las decisiones sean responsables y coherentes con el crecimiento sostenible.

Otro aspecto crucial es la **incorporación de nuevos sistemas generales**, como infraestructuras y equipamientos, tanto en suelo urbano como rústico. El PBOM debe asegurar que estas incorporaciones estén bien conectadas con las infraestructuras ya existentes, maximizando su funcionalidad y asegurando su accesibilidad.

Finalmente, la movilidad sostenible también ocupa un lugar destacado en esta planificación. El PBOM debe promover **estrategias que reduzcan la dependencia del transporte motorizado, fomentando el uso de la movilidad activa y sostenible**. Estas estrategias buscan no solo mejorar la calidad de vida de los habitantes, sino también reducir el impacto ambiental de las actividades urbanas.

4.2. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN EN LA CIUDAD EXISTENTE

El PBOM es el responsable de definir la ordenación detallada del suelo urbano, según lo establece el artículo 66.1 de la LISTA. Todos los suelos urbanos delimitados por el PBOM deben ser regulados por este instrumento, a excepción de las áreas de transformación urbanística que se remitan a un instrumento posterior, conforme al artículo 66.2 de la LISTA.

En el artículo 76.1 del RGLISTA se incluye, como parte del contenido de los instrumentos de ordenación general, establecer la planificación estratégica de la evolución del modelo de ordenación a medio y largo plazo, planificación que, en suelo urbano se concreta a través de las siguientes determinaciones que se han enunciado en el apartado anterior.

La estrategia de transformación cualitativa en la ciudad consolidada se despliega en dos niveles:

- El primero abarca intervenciones de impacto local, de pequeña escala, cuyo objetivo es mejorar el entorno urbano sin modificar el modelo de ciudad existente.
- El segundo nivel integra actuaciones estratégicas en vacíos urbanos significativos o en áreas de obsolescencia, vistas como oportunidades para revitalizar la ciudad. Aunque las condiciones específicas de estas transformaciones se definirán en instrumentos detallados, el PBOM actual establece criterios y directrices para intervenir en estos espacios.

El propósito principal de actuar en estas áreas es fomentar un reciclaje urbano auténtico, abordando zonas con disfunciones importantes para corregirlas y lograr así una estructura urbana más policéntrica y diversa.

4.2.1. Directrices para las zonas de suelo urbano

A continuación se presentan los criterios y estrategias para las intervenciones a corto y medio plazo en suelo urbano, teniendo en cuenta también la importancia de asegurar la integración de las actuaciones en suelo rústico.

La ciudad y su territorio no pueden ser entendidos de manera independiente y, aunque la división del suelo en urbano y rústico es una herramienta operativa, no debe ser un obstáculo para concebir la ciudad en su totalidad, incluyendo su entorno territorial.

Se identifican cuatro situaciones diferentes para intervenir en suelo urbano: las áreas prácticamente consolidadas por la edificación o urbanización, los asentamientos espontáneos en áreas rurales que el PBOM considera compatibles con el modelo propuesto, los espacios vacíos dentro de la trama urbana, y las zonas en proceso de transformación según el Plan vigente.

Actuaciones en la malla urbana prácticamente consolidada por la edificación y la urbanización

En los suelos donde se desarrolla la vida urbana del municipio se podrán realizar (de conformidad a las directrices y determinaciones del presente PBOM que los desarrolle en detalle) las siguientes actuaciones:

1. Conservación o mantenimiento de la situación urbanística anterior:

El PBOM tiene la responsabilidad de establecer la ordenación detallada en el suelo urbano, salvo en aquellos ámbitos que se remitan a un instrumento de ordenación posterior o donde se apliquen las disposiciones del planeamiento anterior.

En términos generales, y sin perjuicio de posibles intervenciones urbanísticas para mejorar puntualmente la edificación o urbanización, el Plan propone reconocer y conservar en lo esencial la ciudad existente.

Además, se evaluarán los valores patrimoniales y los elementos característicos de cada barrio, urbanización o ámbito funcional, con el fin de proponer su protección y fomentar la rehabilitación del patrimonio edificado.

2. Mejora puntual de la situación urbanística anterior:

Estas actuaciones tienen como objetivo mejorar de manera puntual la ciudad consolidada, proponiéndose dos tipos de intervenciones urbanísticas:

- Actuaciones para la obtención o ejecución de dotaciones: Se trata de operaciones específicas para la obtención y urbanización de suelos dotacionales en parcelas concretas de suelo urbano (por ejemplo, la previsión de un nuevo equipamiento público o la apertura de nuevos viales).
- Operaciones asistemáticas para mejorar o completar la urbanización existente: Intervenciones que no siguen un patrón sistemático, enfocadas en mejorar o completar la infraestructura urbana existente.

El PBOM delimitará los ámbitos donde sea necesario renovar o mejorar la red de infraestructuras para cumplir con los estándares de calidad establecidos en este documento, en cuanto a servicios de infraestructura, pero sin requerir una reforma o renovación integral de la urbanización (por ejemplo, la dotación de una red de saneamiento en una zona de la ciudad con deficiencias).

3. Transformación de la situación urbanística existente:

En el contexto de las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, la regeneración de la ciudad existente se llevará a cabo a través de dos tipos de operaciones:

- Delimitación de Actuaciones de Mejora Urbana: Estas intervenciones se realizarán en áreas homogéneas con el objetivo de modificar el uso o la ordenación detallada prevista en el planeamiento. Incluyen tanto los suelos donde se propone la modificación puntual como aquellos donde se ubican las dotaciones asociadas. Estas operaciones permitirán, a través de los sistemas de gestión convencionales o la creación de complejos inmobiliarios, la obtención de equipamientos y plazas de aparcamiento públicos, mejorando la calidad de vida en la ciudad consolidada. Se alinean con las actuaciones de dotación establecidas en la Ley estatal, implicando la cesión de: (i) un porcentaje del incremento de aprovechamiento sobre el ya materializado (o previsto en el plan vigente) y (ii) suelo para nuevas dotaciones públicas.
- Delimitación de Áreas de Reforma Interior: En zonas donde se requiere una reordenación integral para regenerar áreas degradadas y promover la cohesión e integración social. Esto también incluye la eliminación de usos obsoletos y la reconversión de antiguos polígonos industriales en áreas de gran actividad, integradas en la ciudad, para fomentar la mezcla y la complejidad de usos. Además, busca crear o acondicionar áreas estratégicas de centralidad que impulsen la actividad y la convivencia.

El Plan o los Planes de Ordenación Urbana deberán identificar las intervenciones necesarias para la regeneración de la ciudad, estableciendo prioridades y plazos para su ejecución.

4.2.2. Directrices para la delimitación de nuevas actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística en suelo urbano

La delimitación de las actuaciones urbanísticas se fundamentará en la integración de la intervención en la estructura urbana existente, identificando previamente el problema o déficit urbanístico que se busca resolver o bien justificando la mejora que aportará a la zona en la que se propone.

Para llevar a cabo esta delimitación, se considerarán varios factores, como la estructura de la propiedad y la posible complejidad en la ejecución de la actuación. Además, se evaluarán los costos previstos de la intervención, en función de las cargas que los propietarios deban asumir, y la posibilidad de participación de la administración en dichos costos. También se valorará la opción de dividir la zona, con el fin de facilitar la viabilidad de la ejecución sin afectar negativamente la ordenación propuesta.

Se impulsará la mejora de la ciudad existente. Para ello, las propuestas de delimitación deberán orientarse hacia el cumplimiento de alguno de los siguientes objetivos:

1. Zonas donde se busque reemplazar tipologías edificatorias obsoletas, inadecuadas para los usos y tecnologías de edificación contemporáneas.
2. Zonas con potencial para albergar nuevos usos o mayores densidades edificatorias debido a su baja ocupación, alto nivel de equipamientos, condiciones favorables de accesibilidad y fácil acceso a infraestructuras...
3. La revitalización de tejidos urbanos obsoletos o ineficientes. Se consideran como tales aquellos sectores que presentan:
 - Tipologías edificatorias inadecuadas para los usos y técnicas actuales, que requieran una reconfiguración de la trama urbana.
 - Usos desfasados, molestos o insalubres, que deban ser reubicados por su incompatibilidad con las zonas urbanas en las que se encuentran.
 - Falta o insuficiencia de espacios abiertos, áreas verdes o equipamientos comunitarios adecuados para la población residente.
 - Urbanización deficiente, con problemas de movilidad (rodada, ciclista y peatonal) o accesibilidad, que necesiten ser solucionados mediante una reforma o renovación integral.
 - Áreas con deficiencias en infraestructuras de servicios, en las que sea necesario delimitar sectores que compartan la carencia u obsolescencia de alguna infraestructura de servicio que deba ser mejorada o implementada.

4. Zonas que representan vacíos dentro del suelo urbano sin una ordenación detallada, vistas como oportunidades para resolver la fragmentación territorial. Estas zonas tienen el potencial de solucionar problemas de conectividad y carencia de equipamientos, actuando como nuevas áreas de centralidad, promoviendo la compactación urbana y la diversidad de usos.

4.2.3. Directrices para mejorar el medioambiente urbano

La ordenación de las nuevas actuaciones debe:

- Fomentar el diseño del espacio público como un criterio prioritario en la planificación urbana.
- No se permitirán planificaciones que otorguen un carácter residual o marginal a los espacios libres, áreas verdes o equipamientos comunitarios, excepto cuando su integración con suelos destinados a los mismos usos en áreas colindantes lo justifique.
- Se prestará especial atención a los elementos clave del sistema de movilidad destinado a peatones y transporte no motorizado. Para incentivar los desplazamientos a pie, se crearán recorridos adaptados al paisaje, la calidad del aire, el confort acústico, lumínico y térmico, así como la seguridad.
- Se asegurará la interconexión con los sistemas generales y locales de espacios libres, áreas verdes y equipamientos comunitarios.
- En todos los espacios públicos se deberá contar con un arbolado adecuado en cantidad suficiente para que la masa vegetal asegure su confort y contribuya a mitigar los efectos del cambio climático.
- Se promoverá la permeabilidad del suelo o el uso de pavimentos que ayuden a reducir el efecto de isla de calor urbana.
- Se garantizará la accesibilidad universal en todos los espacios públicos, teniendo en cuenta los criterios de proximidad para su ubicación.

Asimismo, en las actuaciones de transformación urbanística dentro de vacíos integrados en la trama urbana, se deberán aplicar los mismos criterios de ordenación que para las actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico. No obstante, las disposiciones relativas a la vivienda protegida podrán ajustarse de acuerdo con la demanda real y conforme a lo establecido en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

4.3. ESTRATEGIAS PARA LA ORDENACIÓN DE LOS FUTUROS DESARROLLOS

El artículo 63 de la LISTA establece que el instrumento de planeamiento general debe incluir los criterios y directrices para los nuevos desarrollos de actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico.

Por su parte, el artículo 76.2 del Reglamento de la LISTA determina que la planificación estratégica para la evolución del modelo a medio y largo plazo se concreta mediante lo establecido en el texto recogido en el epígrafe 4.1

Dentro del modelo de plan abierto y estratégico propuesto por la LISTA, los terrenos necesarios para satisfacer y asegurar las necesidades de crecimiento urbano, actividad económica o para completar la estructura urbanística podrán ser objeto de actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico común.

La previsión de estas actuaciones de transformación urbanística se justificará siempre en función de su coherencia con el modelo de ordenación propuesto, así como con los objetivos generales y estratégicos establecidos.

Partiendo de una ciudad donde coexisten diversas formas de habitar y ocupar el espacio urbanizado, las nuevas propuestas deberán enfocarse en su integración en el entorno, tanto natural como urbano, respetando y recualificando los condicionantes ambientales, sociales y económicos identificados.

Los nuevos desarrollos deben tener como prioridad completar tramas urbanas, organizar el espacio, atender las necesidades de nuevos usos y resolver los déficits históricos en equipamientos, servicios e infraestructuras de los núcleos urbanos y urbanizaciones residenciales. Por ello, se priorizarán las actuaciones destinadas a completar la malla urbana existente, conforme a la planificación estratégica establecida.

Otras actuaciones se orientarán a satisfacer y garantizar las necesidades de la actividad económica, especialmente aquellas relacionadas con el turismo, la investigación, el conocimiento y las ciencias.

Siguiendo los principios generales del artículo 4 de la LISTA, y con el fin de promover una ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, las nuevas intervenciones en suelo rústico deberán justificarse mediante el análisis de parámetros objetivos de crecimiento y demanda, o por la imposibilidad de satisfacer las necesidades detectadas en el suelo urbano disponible. Así, deberán demostrar su mayor viabilidad

social, económica, ambiental o paisajística en comparación con las alternativas posibles en suelo urbano, si las hubiera.

Por lo tanto, para justificar la viabilidad e integración de una actuación, será necesario determinar la posibilidad de ubicar dicha actuación en suelo urbano. El PBOM será el encargado de establecer la ordenación detallada y los parámetros de planificación, determinando la capacidad del suelo urbano para albergar nuevos usos, actividades y viviendas.

4.3.1. Directrices para la delimitación de nuevas actuaciones

Una vez justificada la viabilidad de la actuación, se establecen las siguientes directrices para la delimitación de una nueva actuación de transformación urbanística:

- Delimitación de suelos: Se identificarán únicamente los terrenos estrictamente necesarios para satisfacer las necesidades objetivas de crecimiento o atender la demanda de actividad económica. Se aplicarán criterios de proporcionalidad en cuanto a su dimensión, utilizando parámetros urbanísticos que justifiquen el uso y rentabilización del suelo como un recurso natural limitado.
- Unidad geográfica y urbanística: Cada actuación de nueva urbanización deberá incluir todos los terrenos de suelo rústico común que, al constituir una unidad geográfica y urbanística homogénea, sean apropiados para su ordenación conjunta. En ningún caso, la delimitación deberá excluir terrenos donde sea inviable o complicado establecer una futura ordenación a través de los correspondientes planes parciales.
- Consideración de situaciones de planeamiento: Para la delimitación del ámbito, se podrán considerar, entre otros factores, las situaciones de planeamiento existentes, los sistemas generales de movilidad o espacios libres actuales o propuestos, y los elementos naturales existentes, de manera que se garantice una adecuada integración del ámbito en la estructura urbanística general del Plan.
- Estructura de la propiedad y costes: Se tendrá en cuenta la estructura de la propiedad y la posible complejidad de la ejecución de la actuación, así como los costes estimados en función de las cargas que deban asumir los promotores. Esto incluye los sistemas generales que deban asignarse al ámbito, con el fin de asegurar la viabilidad económica de la actuación y el equilibrio entre las diferentes actuaciones de transformación que se hayan delimitado o que puedan delimitarse en suelo rústico.

- Conexión de infraestructuras y servicios: Se garantizará la conexión de las redes de infraestructuras y servicios previstos para la actuación con las generales del municipio, con el objetivo de asegurar la adecuada integración de la actuación.

Criterios para la ordenación de nuevas actuaciones en continuidad con la trama urbana:

Las Bases de Desarrollo y Ejecución del ATU-NU en suelo rústico se establecerán basándose en los siguientes criterios para atender las necesidades del crecimiento urbano:

- a) El diseño sugerido debe incorporar elementos naturales preexistentes para facilitar la interacción entre las áreas naturales y urbanas, al tiempo que garantiza que los bordes sean tratados adecuadamente para promover la biodiversidad.
- b) La preservación de los valores patrimoniales y paisajísticos del suelo, teniendo en cuenta estos elementos en la ordenación.
- c) Racionalización para su asimilación a la configuración urbana actual, bien mediante la incorporación de una zona ya delimitada o con la introducción de una nueva, de acuerdo con las normas urbanísticas establecidas
- d) Los índices y usos globales de la actuación se determinarán teniendo en cuenta los parámetros y usos ambientales para asegurar su adecuada integración en la estructura urbana del municipio.

Sin embargo, el diseño y la altura de los edificios planificados deben ejecutarse de manera que realcen el entorno natural, sin perjudicar el campo visual ni entrar en conflicto con el entorno natural, ni distorsionar su perspectiva.

Criterios para la ordenación de nuevas actuaciones que no se encuentran en continuidad con la trama urbana:

El artículo 31.2 de la LISTA establece la posibilidad de desarrollar actuaciones en suelo rústico que no se puedan ubicar en continuidad con el suelo urbano, refiriéndose específicamente en nuestro término municipal a:

- Aquellos suelos que no pueden situarse en continuidad con el suelo urbano debido a la justificada existencia de elementos naturales, infraestructuras o afecciones sectoriales.

- Los suelos destinados a actividades económicas o turísticas que, de manera justificada, deben emplazarse en discontinuidad con los núcleos de población existentes.
- Las actuaciones de carácter supralocal expresamente contempladas en los instrumentos de ordenación territorial, así como aquellas declaradas de interés autonómico o que se ejecuten mediante procedimientos de concertación entre Administraciones Públicas.

Se podrán proponer actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico que no se encuentren en continuidad con la trama urbana, siempre que estén destinadas a albergar proyectos de carácter estratégico de base tecnológica (actividades económicas, industriales, turísticas, innovación, etc.) o a proyectos de uso global turístico o dotacional de carácter supralocal (como complejos turísticos, universidades, etc.). Debido al carácter singular de estas actuaciones, los parámetros y condiciones se establecerán en función de las características del propio uso y su adecuación al territorio y paisaje en el que se asientan.

Criterios generales para la ordenación detallada de las ATU-NU en Suelo Rústico:

La ordenación detallada de las nuevas actuaciones deberá, de manera general, cumplir con los siguientes criterios:

- a) Integración de elementos naturales: Promover la inclusión en la ordenación urbanística propuesta de los elementos naturales existentes, así como otros componentes asociados al uso rural anterior que puedan resultar de interés.
- b) Diseño del espacio público: Propiciar el diseño del espacio público como el criterio principal y rector de la ordenación. No se admitirán ordenaciones que asignen un carácter residual o marginal a los espacios libres, zonas verdes o equipamientos comunitarios, salvo cuando su localización o delimitación se justifique por la posibilidad de incorporar masas arbóreas relevantes o por su integración con suelos destinados a usos similares en áreas colindantes.
- c) Interconexión de sistemas: Garantizar la conexión entre los sistemas generales y locales de espacios libres, zonas verdes, equipamientos comunitarios y de movilidad, así como con el entorno periurbano, rural y las redes generales de carácter supramunicipal y territorial. En particular, se asegurará la conexión de la red viaria interior con las redes viarias exteriores.

d) Diseño del sistema de movilidad: Prestar especial atención a los elementos definitorios del diseño del sistema de movilidad destinado al peatón y al transporte no motorizado. Para fomentar los desplazamientos a pie, se crearán recorridos interiores que sean confortables desde el punto de vista paisajístico, de la calidad del aire, del confort acústico, lumínico, térmico y de la seguridad, en conexión con las redes exteriores.

e) Arbolado en espacios públicos: Con carácter general, todos los espacios públicos deberán contar con arbolado en una proporción suficiente que garantice la confortabilidad y contribuya a mitigar los efectos del cambio climático.

f) Permeabilidad del terreno: Fomentar su permeabilidad o utilizar pavimentos que aseguren la reducción del efecto isla de calor urbana.

g) Accesibilidad universal: Garantizar la accesibilidad universal de todos los espacios públicos y considerar criterios de proximidad para su localización.

h) Diversidad de usos y tipologías: Establecer una ordenación que favorezca una óptima diversidad de usos y tipologías.

i) Eficiencia energética: Con el fin de lograr la eficiencia energética deseada, se deberá prestar especial atención en el diseño a la orientación y soleamiento de las edificaciones y espacios públicos.

4.4. DIRECTRICES PARA LOS NUEVOS SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANO Y SUELO RÚSTICO

Según la LISTA, el Modelo de Ordenación General se compone, entre otros elementos, por el Esquema de Elementos Estructurantes, que define de manera esquemática los sistemas generales, entendidos como dotaciones públicas que prestan servicio a la generalidad de la población. Estos sistemas se clasifican en las siguientes categorías:

- Sistema General de Espacios Libres: Comprende los espacios abiertos, zonas verdes y áreas destinadas al uso y disfrute de la población, asegurando la calidad ambiental y el esparcimiento.
- Sistema General de Equipamiento Comunitario: Incluye los equipamientos públicos como centros educativos, de salud, culturales, deportivos y otros servicios comunitarios esenciales para la población.
- Sistema General de Movilidad: Engloba las infraestructuras y redes de transporte, tales como carreteras, vías peatonales, ciclovías y otros medios de transporte, que garantizan la conectividad y accesibilidad en el territorio.
- Redes Generales de Infraestructuras y Servicios Técnicos: Se refiere a las redes de abastecimiento y saneamiento de agua, electricidad, telecomunicaciones y otras infraestructuras básicas para el funcionamiento de la ciudad.

De esta manera se identifican, de manera no vinculante, los sistemas generales necesarios para satisfacer las nuevas demandas de la población. Esto incluye, cuando sea pertinente, la propuesta de ampliación de algunos de los sistemas ya existentes.

La delimitación de un sistema general actual conlleva un régimen específico de uso y edificación, así como la afectación del uso público de la parcela correspondiente.

- a) El Plan de Ordenación Urbana o en su defecto un Plan Especial serán los encargados de llevar a cabo la ordenación urbanística detallada de los sistemas generales en suelo urbano.
- b) Los sistemas generales incluidos en actuaciones de nueva urbanización tendrán la ordenación detallada realizada en el instrumento de ordenación que la contenga.

c) Para aquellos sistemas generales que se incluyan en el suelo rústico con necesidad de desarrollo urbanístico se realizará la ordenación detallada a través de un Plan Especial.

Esquema de elementos estructurantes. Criterios generales

La ubicación, delimitación y ordenación detallada de los terrenos necesarios para los nuevos sistemas generales o para ampliar los ya existentes en suelo urbano se deberá realizar justificadamente y de acuerdo con las necesidades concretas y temporales del municipio, en los instrumentos de ordenación detallada correspondientes.

El Plan Parcial (PP), encargado de la ordenación detallada de las Áreas de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización (ATU-NU), deberá prever los sistemas generales requeridos para dichas actuaciones, siguiendo las directrices establecidas.

En cualquiera de los casos, ya sea en suelo urbano o en suelo rústico, la identificación, delimitación y ordenación de los elementos estructurantes podrá llevarse a cabo a través del Plan Especial pertinente.

Una vez aprobado el instrumento de ordenación que contemple la localización, delimitación y ordenación detallada del sistema general, la reserva de suelo realizada en dicho instrumento tendrá la vigencia que en él se estipule, no siendo superior a 5 años. Pasado este período, dicha reserva dejará de tener validez.

4.4.1. Sistema General de Espacios Libres

En el objetivo 9 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) se trata uno de los mayores desafíos del urbanismo sostenible: garantizar “el derecho de ciudad”. Tras este objetivo la ley busca transformar el espacio público urbano en lugares accesibles, confortables y habitables, fomentando la continuidad de los espacios libres urbanos y sus zonas verdes, tanto en el entorno periurbano como en el rural, mediante la creación de corredores ecológicos que promuevan su interconexión y accesibilidad, contribuyendo así a la preservación de la biodiversidad.

La configuración de los espacios verdes dentro del espacio público urbano es fundamental en la consecución de pueblos y ciudades habitables. Por un lado, estos espacios verdes tienen la capacidad de regular el clima, actuar como sumideros de carbono y atrapar partículas contaminantes. Por otro lado, son clave para el mantenimiento de la biodiversidad en áreas urbanas. Además, indiscutiblemente, cumplen una función social esencial, proporcionando espacios de calidad para el ocio,

las relaciones interpersonales y la práctica de actividades deportivas al aire libre, lo que favorece una mejora en la salud.

El Sistema General de Espacios Libres, según las disposiciones de la LISTA, se divide en dos grandes categorías: Espacios Libres y Zonas Verdes. Los Espacios Libres están compuestos por terrenos no edificados destinados a actividades recreativas, de juego y esparcimiento, donde predomina la superficie urbanizada sobre la permeable. En contraste, las Zonas Verdes se componen de terrenos no edificados con vegetación, donde la superficie permeable es mayoritaria, cumpliendo principalmente una función ambiental que contribuye a mitigar el cambio climático, además de estar destinadas al esparcimiento de la población.

Criterios de localización de los nuevos Sistemas Generales de Espacios Libres:

En general, la ubicación de un nuevo Sistema General de Espacios Libres deberá asegurar su integración funcional con las áreas libres existentes a nivel municipal y supralocal, así como su interconexión con otros sistemas generales de espacios libres, zonas verdes y equipamientos ya establecidos.

Asimismo, será necesario garantizar la protección de los valores ambientales y culturales del territorio, justificando que no se incluya ni afecte a espacios protegidos o áreas de alta fragilidad ambiental, como las Zonas de Especial Conservación u otros espacios naturales protegidos. La conservación de los valores ambientales y paisajísticos de dichos espacios deberá estar plenamente asegurada.

Los criterios para evaluar las posibles ubicaciones de nuevos Sistemas Generales de Áreas Libres en suelo urbano son los siguientes:

- Su capacidad para reducir el déficit de áreas libres en el ámbito funcional donde se localiza y su proximidad al entorno urbano que se busca mejorar, priorizándose aquellas ubicaciones que faciliten un mayor número de desplazamientos a pie.
- Su contribución a mejorar la estructura urbana y su integración en la trama urbana, prefiriéndose ubicaciones no periféricas.
- Tendrán prioridad para ser destinadas a áreas libres aquellos suelos con un alto valor paisajístico, ya sea por su posición estratégica, proximidad a un espacio fluvial o la presencia de masa arbórea.
- Se valorará positivamente su contribución a la preservación y valorización del patrimonio histórico y su entorno.

- Las nuevas sendas peatonales deberán asegurar la coexistencia de los ecosistemas y la protección de la biodiversidad local.
- La conexión con el sistema general de movilidad será clave, teniendo preferencia las ubicaciones que faciliten el flujo peatonal en la ciudad, con accesibilidad desde todos sus linderos. Deberán estar cerca de la red viaria principal y garantizar la accesibilidad desde redes de transporte público y no motorizado, favoreciéndose las ubicaciones que cubran un mayor porcentaje de población sin necesidad de utilizar transporte motorizado.
- Se priorizarán aquellas actuaciones que se apoyen en infraestructuras ya ejecutadas.

Para la valoración de alternativas en suelo rústico, se tendrán en cuenta los siguientes criterios generales, en orden preferente:

- Su capacidad para fomentar la integración de los elementos naturales y los asociados al uso rural, fortaleciendo la relación de la ciudad con su entorno natural.
- Deberán ubicarse, preferentemente, en continuidad con la trama urbana existente o con la nueva que surja tras la ejecución de una actuación urbanística de nueva urbanización.
- Solo se permitirán Sistemas Generales de Espacios Libres aislados de la trama urbana en aquellos emplazamientos que no incluyan espacios de alto valor ambiental, siempre que se asegure la preservación de sus valores naturales, como los elementos relacionados con cauces fluviales.
- Se podrán incluir como Sistema General de Espacios Libres terrenos del dominio público hidráulico, sus zonas de servidumbre y protección, así como las zonas inundables de menor riesgo, siempre que no disminuyan la capacidad de evacuación de las avenidas ni aumenten el riesgo de inundación. En estos casos, será esencial garantizar la continuidad ecológica del dominio público hidráulico, sometiéndose a la legislación específica, y contar con un informe de la administración hidráulica en el instrumento de ordenación detallada que lo delimite.
- En cuanto a la conectividad y accesibilidad con el sistema general de movilidad, se dará preferencia a los emplazamientos que cuenten con acceso directo a la red viaria principal existente o prevista, y que faciliten la implantación de nuevas

líneas y paradas de transporte público urbano, así como la proximidad a redes ciclistas y aparcamientos, según lo dispuesto por el PGOM, el PMUS, o en su defecto, por el Estudio de Movilidad del equipamiento comunitario.

- Además, deberá garantizarse la conexión con las infraestructuras generales existentes.

Condiciones de funcionalidad y conexión con los sistemas generales existentes:

Los criterios para evaluar la funcionalidad y ordenación de los Sistemas Generales de Áreas Libres son los siguientes:

- a. El régimen de usos pormenorizados para los elementos que conforman el sistema general de áreas libres será el determinado por el presente Plan General y los instrumentos que definan su ordenación detallada.
- b. El uso principal de los espacios libres estará destinado al ocio, juegos y esparcimiento de la población, mientras que el de las zonas verdes se enfocará en funciones ambientales, tales como la mitigación del cambio climático y otras funciones ecológicas.
- c. Los terrenos que, al ser calificados como parte del sistema general de áreas libres, pertenezcan al dominio público marítimo-terrestre o hidráulico, y que estén afectados por zonas de servidumbre y protección, estarán sujetos de manera prioritaria a la legislación específica que regule dichos espacios.
- d. Con el fin de adaptar las áreas libres a las necesidades de la población, se diseñarán de manera versátil, incorporando zonas de estancia, tránsito y desarrollo de actividades específicas (como actividades deportivas, culturales, recreativas, hostelería, huertos urbanos, entre otras) que complementen el uso principal.
- e. Se debe garantizar que la forma, superficie y localización de las zonas verdes sean adecuadas para cumplir sus funciones, priorizando la creación de áreas sombreadas. Se fomentará la plantación de especies autóctonas que generen sombra, así como de especies xéricas o aquellas que no requieran cuidados especiales ni un mantenimiento intensivo, adaptadas a las características pluviométricas de la zona. Además, se buscará una distribución no geométrica de estas especies.

La correcta conservación, mantenimiento y uso de estos espacios implicará la instalación de los elementos de mobiliario urbano y de servicio necesarios, tales como:

fuentes, templete de música, áreas de juegos infantiles, kioscos, urinarios, casetas de almacenamiento o vigilancia, entre otros, de acuerdo a las necesidades específicas del espacio.

4.4.2. Sistema General de Equipamientos Comunitarios

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece entre los principios rectores de un desarrollo territorial y urbano sostenible los siguientes puntos:

- La mejora en la calidad y funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos, que deben estar al servicio de todos los ciudadanos, así como la promoción de unos servicios generales más eficientes tanto económica como ambientalmente.
- Garantizar, conforme a los mínimos legales exigidos, el acceso universal de la ciudadanía a las infraestructuras, dotaciones, equipamientos, transportes y servicios.
- Favorecer la integración de cuantos usos sean compatibles con la función residencial en el tejido urbano, con el fin de contribuir al equilibrio de las ciudades y núcleos residenciales. Esto promueve la diversidad de usos, la proximidad de servicios, dotaciones y equipamientos a la comunidad residente, al mismo tiempo que fortalece la cohesión e integración social.

La Agenda Urbana Andaluza 2030 reconoce la importancia de los equipamientos públicos en su dimensión social, ya que son elementos clave que pueden ampliar o reducir las desigualdades sociales. Entre sus líneas estratégicas destaca la garantía de un acceso equitativo a los espacios y equipamientos públicos, no solo desde una perspectiva de accesibilidad y distribución espacial, sino también en términos de racionalización en su uso y disponibilidad para la ciudadanía. Se presta especial atención a la diversidad cultural, étnica y religiosa de la población.

Esta Agenda también defiende que los equipamientos públicos sean de calidad, seguros y accesibles, favoreciendo la equidad social. La distribución equitativa de una red de equipamientos en el tejido urbano garantizará su accesibilidad en todos los barrios y áreas de la ciudad, evitando la concentración excesiva o la saturación de estos. Estos equipamientos deben ser polivalentes, adaptados a las necesidades de la población, y generar espacios de convivencia comunitaria. Además, se fomenta que puedan ser

compartidos entre diferentes zonas de la ciudad o incluso entre municipios cercanos, siempre que sus características espaciales y funcionales lo permitan.

En la Exposición de Motivos de la LISTA (Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía), se destacan las directrices para la ordenación urbanística, orientadas a alcanzar estos fines y principios de la Agenda Urbana Andaluza. En ellas se impulsa la creación de una ciudad sostenible e integrada, a través de la dotación de servicios, espacios públicos, equipamientos y vivienda.

Criterios de localización de los nuevos Sistemas Generales de Equipamientos Comunitarios:

A la hora de valorar las distintas opciones de localización de los nuevos Sistemas Generales de Equipamientos en suelo urbano tenemos los siguientes criterios:

- La capacidad de la ubicación para reducir el déficit dotacional en el ámbito funcional donde se sitúa, así como su cercanía al entorno urbano que se pretende mejorar.
- Su integración funcional con los equipamientos existentes tanto a nivel municipal como supralocal.
- Su aportación a la mejora de la estructura urbana y su adecuada integración en la trama urbana. Se dará prioridad a las ubicaciones no periféricas.
- La interconexión con los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes.
- Su vinculación con el sistema general de movilidad. Además de la necesidad de un Estudio de Movilidad para aquellos equipamientos cuya implantación tenga un impacto significativo en la movilidad generada y para establecer criterios específicos, se priorizarán las localizaciones que mejoren la accesibilidad y movilidad del entorno, por ejemplo, su cercanía a redes ciclistas y aparcamientos, y que beneficien a un mayor porcentaje de población sin necesidad de recurrir a transporte motorizado.
- En términos de conectividad, los equipamientos se situarán preferentemente cerca de la red viaria principal del municipio y, desde el punto de vista de la accesibilidad, a menos de 300 metros de líneas o paradas del transporte público urbano.

- Se dará prioridad a las actuaciones que aprovechen infraestructuras ya ejecutadas.

En cuanto a la valoración de las diferentes alternativas para la ubicación de los nuevos Sistemas Generales de Equipamiento Comunitario en suelo rústico, se considerarán, de forma preferente, los siguientes criterios generales:

- Se buscará que estén preferentemente en continuidad con la trama urbana existente o con la nueva trama que se genere tras la ejecución de la actuación urbanística de nueva urbanización en la que se incluyan o a la que se adscriban.
- Solo se permitirán Sistemas Generales de Equipamiento Comunitario aislados de la trama urbana cuando su funcionalidad esté directamente relacionada con el entorno en el que se proyectan.

Condiciones de uso y criterios para la valoración de la funcionalidad de los Sistemas Generales de Equipamiento Comunitarios:

Los sistemas generales de equipamiento comunitario estarán destinados, en principio, al uso pormenorizado establecido en el presente Plan o al que se determine en los instrumentos de ordenación detallada correspondientes. En el caso de que dicho instrumento de ordenación no especifique un uso pormenorizado para un sistema general de equipamiento comunitario concreto, podrá optarse por cualquiera de los usos pormenorizados que correspondan a dicho uso dotacional.

En cambio, en las parcelas asignadas a sistemas generales de equipamiento comunitario con un uso pormenorizado determinado se podrán implantar uno o varios de los otros usos pormenorizados pertenecientes al uso global de equipamiento comunitario. En cualquier caso, se deberá destinar al menos el 50% de la superficie al uso original, o se respetará la superficie mínima destinada a dicho uso que haya sido establecida en el instrumento de ordenación detallada.

Sin perjuicio de lo anterior, los sistemas generales de equipamiento comunitario podrán ser destinados a cualquiera de los usos pormenorizados del uso global de equipamiento comunitario. Para llevar a cabo un cambio de uso, este deberá justificarse en función de las necesidades de cada área, acreditando que los suelos afectados no son necesarios para el uso pormenorizado inicialmente previsto. La justificación para el cambio de uso debe incluir un análisis de la funcionalidad y la distribución de los usos o tipos de equipamiento comunitario propuestos en la zona donde se vayan a implantar. En todo caso, el cambio de uso no podrá comprometer el estándar establecido por la legislación urbanística vigente para el caso concreto.

4.4.3. Sistema General de Movilidad

El modelo propuesto debe centrarse en la optimización de las infraestructuras existentes, el fortalecimiento del transporte público y la promoción de medios alternativos de transporte público y movilidad personal frente al vehículo privado. Esto debe aplicarse tanto en los núcleos urbanos como en las áreas residenciales periféricas, mediante una adecuada jerarquización y especialización multimodal de la red viaria, fomentando un equilibrio entre el automóvil, el transporte público, el tránsito peatonal y el uso de la bicicleta, así como incentivando infraestructuras de accesibilidad, intermodalidad y aparcamientos disuasorios.

Se debe priorizar la optimización de las infraestructuras existentes y equilibrar su capacidad de conectividad y accesibilidad con la habitabilidad y calidad del entorno urbano. Para ello, es fundamental incorporar principios de intermodalidad y reequilibrio de los modos de desplazamiento, integrando y coordinando las escalas territorial, metropolitana y urbana, con especial énfasis en fomentar la movilidad peatonal y ciclista en las centralidades urbanas.

El objetivo final de la planificación urbana, y de manera coordinada la planificación de la movilidad, debe ser la reducción del crecimiento en el número y la distancia de desplazamientos motorizados. Asimismo, es necesario apostar por medios de transporte alternativos con menor impacto ambiental y reducir la dependencia del vehículo privado.

Criterios normativos específicos para la ordenación del Sistema General de Movilidad:

El Artículo 61.2 de la LISTA establece principios clave en cuanto a la ordenación urbanística en el ámbito de la movilidad, aplicables tanto a los sistemas generales como locales. Los criterios incluyen:

- Mejorar la movilidad mediante la optimización de la red viaria, ciclista y peatonal, incentivando el uso de medios de transporte colectivos y el acceso a servicios públicos a través de ellos.
- Dar prioridad al peatón en el uso del espacio público urbano frente a los vehículos motorizados, garantizando la accesibilidad universal y conectando el espacio urbano con el entorno rural.

Desarrollando estos principios, el Artículo 81 del Reglamento de la LISTA aborda los criterios específicos para la ordenación de dotaciones relacionadas con la movilidad. Entre las determinaciones más importantes, se incluyen:

- Diseñar un sistema intermodal para asegurar una conectividad eficiente entre diferentes zonas de la ciudad.
- Priorizar el transporte colectivo, facilitando el acceso a los principales núcleos residenciales, áreas de empleo y equipamientos.
- Desarrollar una red ciclista segura y proporcionar aparcamientos que conviertan a la bicicleta en una alternativa real de movilidad.
- Mejorar la red peatonal, conectándola con los principales servicios y equipamientos urbanos.
- Crear aparcamientos disuasorios en conexión con otros medios de transporte.

En el contexto del derecho a un desarrollo urbano sostenible, la movilidad se entiende como un factor clave para crear entornos urbanos más sostenibles y orientados a las necesidades de los ciudadanos.

Conforme a las estrategias sectoriales vigentes en movilidad, la planificación del sistema general de movilidad parte de nuevas prioridades modales, las cuales promueven un modelo de movilidad sostenible. Estas prioridades definen una jerarquía modal para la ordenación general:

- Peatones: La forma de movilidad más universal, eficiente en términos de espacio y con el menor impacto ambiental.
- Bicicletas: Un medio de transporte sostenible y económico, ideal para distancias cortas (5-7 km) y con un bajo impacto ambiental..
- Transporte público: Comparado con el coche, es más eficiente, reduce la contaminación y ocupa menos espacio. Se debe fomentar la intermodalidad con otros modos de transporte, tanto peatonales como ciclistas.
- Distribución Urbana de Mercancías (DUM): Fundamental para la actividad económica, ayuda a reducir el uso de vehículos privados para fines logísticos.
- Vehículos privados particulares: El objetivo es racionalizar su uso, promoviendo alternativas de movilidad que disminuyan su predominio, como los aparcamientos disuasorios conectados con transporte público hacia los centros urbanos.

Este enfoque integral prioriza modos de transporte más sostenibles y fomenta un equilibrio modal, guiando las estrategias de movilidad hacia un futuro urbano más equilibrado y accesible.

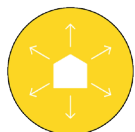


4.5. LAS PROPUESTAS ESTRATÉGICAS DEL PBOM

Como paso intermedio entre la ordenación general y la ordenación detallada, el PBOM incorpora la práctica de identificar propuestas estratégicas fundamentales. Esta metodología permite establecer un puente entre ambos niveles de planificación y proporciona un marco claro para evaluar la idoneidad de las actuaciones previstas en el territorio. La finalidad de esta identificación es definir criterios y directrices que sirvan como referencia para guiar las intervenciones futuras, garantizando que estas estén alineadas con los principios del plan y contribuyan al desarrollo sostenible y equilibrado del municipio.

Para facilitar esta labor, se presentan tablas resumen que destacan propuestas estratégicas clave en el ámbito territorial, urbano y local. Estas tablas no solo detallan los aspectos esenciales que deben considerarse en cada intervención, sino que también establecen líneas estratégicas específicas que deben guiar el diseño, ejecución y gestión de las actuaciones. Cada línea estratégica se enmarca dentro de los **objetivos estratégicos del PBOM (Bornos Ordenado, Bornos Funcional, Bornos Conectado, Bornos Productivo, Bornos Verde y Bornos Patrimonial)**, previamente definidos, que buscan garantizar la cohesión social, la sostenibilidad ambiental, la funcionalidad urbana y la accesibilidad a los servicios básicos.

Además, las tablas identifican cómo estas propuestas estratégicas se enmarcan dentro de los objetivos generales del PBOM. Esto permite integrar las acciones específicas en una visión global, asegurando su coherencia con los principios rectores del plan y contribuyendo a una planificación más efectiva y transparente. En definitiva, estas propuestas estratégicas actúan como un instrumento para verificar que las actuaciones en el territorio responden a las necesidades actuales y futuras de la población, al tiempo que respetan los valores y recursos del entorno.



BORNOS
ORDENADO



BORNOS
FUNCIONAL



BORNOS
CONECTADO



BORNOS
PRODUCTIVO





BORNOS
VERDE






BORNOS
PATRIMONIAL




P.E.-1: La protección del suelo rústico

Escala de la propuesta	Territorial
Objetivos estratégicos del PBOM	 
<p>La clasificación del suelo refleja la voluntad del PBOM por proteger determinados ámbitos; por un lado, valorando las cualidades naturales, ambientales y paisajísticas de esas áreas, y por otro, prohibiendo el desarrollo urbano en ellas por determinados motivos. Más allá de los suelos protegidos por legislación específica, cuya protección deviene de una normativa de carácter sectorial, existen una serie de suelos preservados por la confluencia de riesgos y por voluntad del propio planeamiento. En este último caso, se encuentran dos ámbitos del término municipal: las Huertas de Bornos, un suelo de gran valor ambiental dedicado históricamente a la producción agrícola, con una estructura tradicional de la propiedad y actualmente amenazada por la presión urbanística y la proliferación de edificaciones irregulares; y las laderas de la Sierra del Calvario, un suelo que, aunque no sufre la presión urbanística del anterior, sí que se considera que debe preservarse por su situación orográfica e incidencia paisajística.</p> <p>De esta forma, el PBOM se aleja de ser un instrumento de traducción de la legislación sectorial y se convierte en una herramienta propositiva y comprometida con la protección del suelo rústico cuando confluyen valores ambientales y paisajísticos en situación de peligro y desprotección.</p>	

P.E.-2: La recualificación del embalse de Bornos

Escala de la propuesta	Territorial
Objetivos estratégicos del PBOM	  
<p>Derivado en parte de la clasificación del suelo, el PBOM pretende dar respuesta a una necesidad cada vez más acuciante: delimitar correctamente el ámbito urbanístico del embalse de Bornos. La superposición de multitud de delimitaciones derivadas de numerosas legislaciones sectoriales diferentes hace que, hasta ahora, no se hayan definido correctamente las clases de suelo y las normativas que sobre él recaen.</p> <p>Por ellos, el PBOM propone la definición de un ámbito que se conforman por sucesivos tipos de suelo protegido: en primer lugar, una delimitación del dominio público hidráulico, propio del embalse y vinculado con los niveles fluctuantes del agua; posteriormente, una delimitación del monte público, a lo largo de toda la corona del embalse, una superficie arbolada que define un marcado límite físico; y finalmente, un espacio de buffer hasta otro límite físico real (la Vía Verde y la carretera A-384), que prevenga la aparición de edificaciones en un entorno de tan alto valor natural y que, según el modelo propuesto por el PBOM, debe encaminarse hacia una perspectiva paisajística y hacia la redefinición del embalse como un espacio para el disfrute de vecinos y visitantes.</p>	

P.E.-3: Los polos logísticos estratégicos

Escala de la propuesta	Urbana
Objetivos estratégicos del PBOM	

A pesar de la fuerte vinculación de Bornos con la carretera A-384, la ciudad no muestra una fachada amable con esta arteria de movilidad territorial. La identificación de los ámbitos de desarrollo preferente de ATU-NU situados en continuidad con la carretera tiene entre sus objetivos principales la configuración de una imagen urbana desde la A-384 a través de la implantación de usos de servicios (de carácter logístico o comercial).

Con estos nuevos suelos a desarrollar en el futuro se pretende configurar un colchón de amortiguamiento entre la carretera y los usos residenciales, así como un espacio de continuidad entre la vía y los suelos productivos, ofreciendo una imagen urbana agradable con grandes comercios de carácter logístico, con mejor apariencia que los clásicos polígonos industriales fruto del desarrollismo urbano. Además, estos suelos deberán ordenarse introduciendo, primero, las directrices para la reordenación del acceso norte, y también elevados estándares de espacios libres, siendo una transición amable entre lo urbano y lo rural, configurando pantallas acústicas y visuales naturales y dando lugar a verdaderos polos estratégicos que atraigan comercios e inversión privada de calidad.

P.E.-5: La culminación de ámbitos con tramitación iniciada

Escala de la propuesta	Urbana
Objetivos estratégicos del PBOM	

A través del PBOM, se busca dar un impulso definitivo a tres ámbitos de especial relevancia heredados del planeamiento vigente, cuya tramitación ya se encuentra iniciada: la ampliación del polígono Cantarranas, el ámbito de la Huerta San Isidro y el vacío urbano asociado al Monasterio de N.S. del Rosario. Estos espacios representan oportunidades estratégicas para el desarrollo urbano y económico de Bornos, y su activación constituye un paso crucial en la modernización del municipio.

En particular, el PBOM subraya la necesidad de prestar especial atención al ámbito de la ampliación del polígono Cantarranas, que ha permanecido paralizado durante un periodo prolongado. Si no se logra desarrollar este área de manera inmediata, se debería contemplar descartarla como opción prioritaria, apostando en su lugar por nuevos suelos previstos en el PBOM para la implantación de usos productivos. Estos nuevos espacios se adaptan mejor a las demandas actuales del mercado y también ofrecen un menor consumo de suelo, alineándose con los principios de sostenibilidad y eficiencia territorial. Este enfoque persigue optimizar los recursos disponibles y garantizar un desarrollo adaptado a las necesidades de Bornos.

P.E.-4: La nueva movilidad urbana

Escala de la propuesta	Urbana
Objetivos estratégicos del PBOM	


El nuevo modelo de movilidad propuesto para Bornos busca transformar la dinámica de desplazamientos en el municipio, priorizando la funcionalidad, la sostenibilidad y la conexión eficiente entre sus distintos puntos clave. Este modelo se articula en torno a tres estrategias principales que responden a las necesidades específicas del territorio y sus habitantes. En primer lugar, se contempla la reordenación del nudo del acceso norte, acompañado de la introducción de un vial de servicio que facilite la actividad del polo logístico, mejorando la conectividad y reduciendo la congestión en esta zona estratégica. En segundo lugar, se propone un modelo de circulación anular en torno al conjunto histórico, complementado con la obtención de un tramo de vía verde que permita cerrar el circuito, promoviendo un tránsito más fluido y respetuoso con el entorno patrimonial. Finalmente, el plan incluye la peatonalización del conjunto histórico para potenciar su valor cultural y turístico, junto con la creación de pequeños aparcamientos disuasorios distribuidos estratégicamente a su alrededor, destinados tanto a residentes como a visitantes. Este enfoque integral persigue un equilibrio entre la movilidad eficiente y la conservación del patrimonio y el medio ambiente.

P.E.-6: Los futuros crecimientos urbanos


Escala de la propuesta	Urbana
Objetivos estratégicos del PBOM	

El PBOM ha identificado los principales ámbitos estratégicos para el crecimiento urbano, contemplando tanto los espacios interiores como las áreas periféricas, con el objetivo de garantizar un desarrollo urbano coherente y alineado con los principios de este Plan.


En primer lugar, se priorizará la intervención en los vacíos urbanos interiores, fomentando un uso eficiente del suelo y reduciendo el impacto asociado al consumo innecesario de nuevas superficies. Estas áreas se desarrollarán bajo criterios de sostenibilidad, introduciendo estándares elevados para la incorporación de dotaciones públicas, con especial énfasis en la creación de espacios libres que mejoren la calidad de vida de los ciudadanos. En cuanto a los nuevos desarrollos periféricos, el Plan señala como preferente la configuración del borde este en la zona de San Francisco. Este ámbito permitirá generar una transición armónica hacia el Huerto del Agua, estableciendo un paseo verde que sirva como límite urbano natural y cierre visualmente la ciudad de manera ordenada y respetuosa con su entorno. Además, se debería promover la implantación de usos mixtos, evitando la monofuncionalidad y favoreciendo una diversidad funcional que garantice una ciudad adaptada a las necesidades de sus habitantes.

P.E.-7: La protección del Conjunto Histórico	
Escala de la propuesta	Urbana
Objetivos estratégicos del PBOM	
<p>El PBOM no se limita a establecer las determinaciones generales y detalladas para la ordenación del municipio, sino que incorpora un enfoque especialmente riguroso para la protección del Conjunto Histórico de Bornos, reconociendo su extraordinario valor patrimonial. Este contenido de protección va más allá de las medidas propias de la ordenación detallada, como la delimitación de alineaciones, alturas, calificaciones y usos. Incluye también estrategias específicas para la descontaminación visual, la salvaguarda de la imagen urbana y la definición de ámbitos concretos de actuación que permitan preservar y realzar el carácter singular del Conjunto Histórico. A este enfoque se añade un exhaustivo Catálogo, que identifica los bienes patrimoniales de valor histórico, arquitectónico y cultural, estableciendo niveles de protección específicos para cada uno de ellos. Este Catálogo proporciona una normativa clara y detallada sobre las intervenciones permitidas, prohibidas y recomendadas, garantizando que cualquier actuación respete la integridad y autenticidad de los bienes protegidos. De esta forma, el PBOM no solo fomenta un desarrollo urbano armónico, sino que también asegura la conservación y valorización del legado histórico de Bornos.</p>	


P.E.-8: La reordenación de Bornos norte

Escala de la propuesta	Local
Objetivos estratégicos del PBOM	
<p>El acceso norte de Bornos desde la A-384 es un punto estratégico para materializar el modelo de ciudad propuesto en el PBOM, y su reordenación resulta fundamental tanto para la movilidad como para la cohesión urbana. El nuevo diseño incluye un nudo de acceso optimizado y un vial de servicio que facilite el tráfico productivo hacia el polo logístico, diferenciándolo del flujo residencial, lo que permitirá una circulación más eficiente y segura. Además, se prioriza la creación de espacios libres amplios y de calidad que conecten este área con las grandes dotaciones previstas, como el recinto ferial, su futura ampliación y el nuevo instituto. Estos espacios garantizarán una conexión amable y accesible, salvando el desnivel hacia las huertas y fomentando una integración urbana armoniosa.</p> <p>El SG-EL previsto para la ampliación del recinto ferial buscará su transformación en un espacio multifuncional, con uso recreativo durante todo el año, que además funcione como parque urbano en periodos no festivos, aportando valor a la comunidad. Por último, se debe mejorar el acceso a la Av. Constitución y la zona de Los Molinos, consolidando este punto como una puerta de entrada moderna, funcional y alineada con los principios del nuevo modelo de ciudad.</p>	


P.E.-10: La peatonalización del eje San Jerónimo - San Sebastián

Escala de la propuesta	Local
Objetivos estratégicos del PBOM	
<p>El PBOM, alineado con las iniciativas recientes del Ayuntamiento, establece la peatonalización y reurbanización del eje compuesto por la Avenida de San Jerónimo, el entorno del Palacio de los Ribera y la calle San Sebastián. Esta intervención busca activar el principal eje histórico de la ciudad, dotándolo de mayor protagonismo y accesibilidad, mientras se resalta su riqueza patrimonial. En este eje se encuentran tres grandes plazas que forman la escenografía principal del Conjunto Histórico, cuya revitalización es clave para reforzar el carácter identitario, turístico y cultural del municipio. El plan contempla una reurbanización que utilice materiales y técnicas constructivas tradicionales, garantizando que la intervención respete y ensalce la singularidad arquitectónica y la imagen urbana del Conjunto Histórico. Además, se promueve la introducción de zonas verdes compatibles con la protección del entorno monumental, añadiendo frescura y mejorando la calidad ambiental de estos espacios emblemáticos. Igualmente, se plantea la instalación de mobiliario urbano diseñado específicamente para integrarse con la estética del conjunto, reforzando su armonía visual. Este proyecto mejorará la funcionalidad y atractivo del conjunto histórico y lo consolidará como un espacio referencial para ciudadanos y turistas.</p>	

P.E.-9: La puesta en carga de los grandes contenedores patrimoniales

Escala de la propuesta	Local
Objetivos estratégicos del PBOM	
<p>El PBOM incluye una propuesta integral para recuperar y poner en valor los grandes edificios históricos de Bornos, muchos de ellos en desuso, abandono o con funciones incompatibles con su conservación. En primer lugar, se consolida el Monasterio de N.S. del Rosario como SG-EQ, tal como dispone la innovación del planeamiento vigente, con el objetivo de convertirlo en el contenedor cultural emblemático del municipio y garantizar su rehabilitación y sostenibilidad. En la misma línea, se plantea intervenir en el Convento de San Bernardino, que actualmente se encuentra en grave riesgo de desaparición debido a su uso como almacén y taller. La propuesta busca ordenar su entorno, conservar los elementos patrimoniales relevantes e introducir usos de servicios, priorizando la atracción de inversión privada que permita su revitalización. Finalmente, una vez se complete la ejecución del nuevo instituto en la zona norte, se propone un cambio de uso en el Convento del Corpus Christi, actualmente destinado a funciones docentes. Este edificio, obsoleto para tales fines, se transformaría en un espacio turístico de alta calidad, priorizando la colaboración público-privada para crear una oferta hotelera destacada en la comarca y fomentar el turismo cultural y patrimonial.</p>	

P.E.-11: La recualificación de Coto de Bornos

Escala de la propuesta	Local
Objetivos estratégicos del PBOM	
<p>El PBOM plantea un enfoque integral para el desarrollo del núcleo de Coto de Bornos, buscando que este avance de la mano de una planificación urbana adecuada y no quede relegado como un núcleo olvidado. Para ello, el Plan prevé una recualificación que introduzca mayores y mejores dotaciones, esenciales para atender las necesidades de la población local, a pesar de ser un ámbito predominantemente residencial. Estas dotaciones no solo mejorarán la calidad de vida de sus habitantes, sino que también contribuirán a dinamizar el entorno. En términos de crecimiento, el PBOM establece un desarrollo compatible con el modelo de ciudad propuesto. En primer lugar, prioriza la finalización de las obras de urbanización de la antigua UE-C1, desbloqueando un proceso estancado. Seguidamente, se proyecta completar la trama urbana en la antigua UE-C2, apostando por una mezcla de usos que combine dotaciones, residencial y productivo, fomentando la diversidad funcional. Por último, se plantea un área de expansión que respete la trama tradicional en abanico, integrando usos productivos en una transición armónica con el entorno rural, asegurando así un desarrollo sostenible y coherente para el núcleo.</p>	

5

CAPÍTULO 5 LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUELO URBANO

5.1. INTRODUCCIÓN, ALCANCE Y MARCO NORMATIVO

Según el art. 88 del RGLISTA:

3. El Plan Básico de Ordenación Municipal justificará y contendrá aquellas determinaciones tanto de la ordenación urbanística general como de la ordenación detallada que, conforme al artículo 65 de la Ley, resulten necesarias en base a las características y a la dinámica urbanística del municipio, de las que se recogen en los artículos 75, 76 y 77 para la regulación de la ordenación general, así como del artículo 78 para la regulación de la ordenación detallada. Dichas determinaciones, como mínimo, serán las siguientes: [...]

b) La ordenación urbanística detallada del suelo urbano, debiendo recoger al menos las determinaciones previstas en el artículo 78.2.a), c), f), g), h) e i).

Y según el art. 78 del RGLISTA:

1. La ordenación urbanística detallada tiene como objeto la definición del trazado pormenorizado completo de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones.

2. La ordenación urbanística detallada se concreta a través de las siguientes determinaciones:

a) El establecimiento de las zonas de suelo urbano, con desarrollo de:

1º La caracterización de cada zona, definiendo: el uso global y, en su caso, uso pormenorizado que haya justificado la diferenciación de la zona, la edificabilidad global, la densidad, el nivel dotacional, el espacio verde urbano y los aparcamientos públicos. (N)

En el nivel dotacional se deberá especificar, además del total, los siguientes parámetros desagregados por cada 100 metros cuadrados edificables:

- Sistema local de espacios libres y zonas verdes.

- Sistema local de equipamientos comunitarios básicos.

- Dotaciones privadas computables conforme al artículo 82.2.

En las zonas de suelo urbano de uso global residencial los parámetros relativos al nivel dotacional se expresarán también por habitante.

2º Directrices generales de actuación en cada zona con identificación de:

i) Áreas preferentes para la delimitación de actuaciones de reforma interior por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

Presentar tipologías edificatorias inadecuadas para los usos y técnicas edificatorias actuales que necesiten una nueva configuración de la malla urbana.

Contener usos obsoletos, molestos o insalubres que precisen de su traslado por incompatibilidad con las áreas urbanas en que se encuentran.

Presentar una carencia o insuficiencia de espacios libres, zonas verdes o equipamientos adecuados para la población asentada en la zona o urbanización deficiente por problemas de movilidad (rodada, ciclista y peatonal) o accesibilidad que deban ser resueltas mediante la reforma de la urbanización.

ii) Áreas preferentes para la delimitación de actuaciones de mejora urbana y de rehabilitación edificatoria que, no necesitando una nueva configuración de la malla urbana, presenten tipologías edificatorias inadecuadas para los usos y técnicas edificatorias actuales, analizando la potencialidad de acoger nuevos usos o mayores intensidades edificatorias por su baja densidad, su alto nivel de dotaciones, sus condiciones de accesibilidad, facilidad de acceso a infraestructuras, u otras que motivadamente pudieran establecer los Planes. [...]

c) La definición completa de la malla urbana, que comprende: (N)

1º El trazado y las características de la red viaria, con distinción de la peatonal, ciclista y la destinada al tráfico motorizado, incluidas las relativas a los aparcamientos, definiéndose las alineaciones y las rasantes. Las rasantes se definirán, al menos, en los puntos de cruce y en los cambios de dirección.

2º La fijación de las alineaciones, superficie y características de las reservas para dotaciones de la red de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos comunitarios, de acuerdo, con las previsiones del instrumento de ordenación urbanística general conforme a las determinaciones establecidas en los artículos 74, 75 y 76 y los estándares y características establecidos en este Reglamento, localizando las parcelas donde se implantarán.

3º La localización de las parcelas destinadas, en su caso, a movilidad, infraestructuras y servicios técnicos.

4º La descripción de las características y los trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos existentes, en los términos de la letra d) de este mismo apartado.

5º La delimitación del resto del parcelario, con la definición de los usos pormenorizados y las condiciones de edificación por parcela, bien directamente o por remisión a las correspondientes zonas de ordenanzas de edificación. [...]

f) La regulación precisa de los usos en suelo urbano, con indicación de los usos globales y los usos pormenorizados que los componen. Se desarrollarán las reglas de compatibilidad de usos y la posibilidad de la implantación de usos complementarios. (N)

g) La normativa de edificación, que deberá contemplar al menos las siguientes determinaciones: (N)

1º Condiciones generales: de parcela, situación y forma de los edificios; morfológicas y tipológicas; estéticas, de calidad e higiene; de infraestructuras y servicios de los edificios; condiciones ambientales y otras condiciones análogas a las anteriores.

2º Ordenanzas de edificación por uso pormenorizado y/o tipología.

h) La normativa de urbanización, regulando ordenanzas mínimas de urbanización, viario (ciclista, rodado y peatonal), aparcamientos, espacios libres y zonas verdes, infraestructuras y servicios técnicos y análogos. (N)

i) En los términos del artículo 37 de la Ley, la identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico en suelo urbano, así como las determinaciones para su preservación y para mejorar su calidad y percepción. (N)

Por tanto, basado en el articulado transcrito, este capítulo aborda las determinaciones específicas de la ordenación urbanística detallada del PBOM de Bornos, fundamentadas en el artículo 78.2 del RGLISTA, y adaptadas al contexto local para definir la trama urbana, los espacios públicos, las dotaciones y la normativa aplicable.

1. Objeto y alcance de la ordenación detallada.

Este capítulo desarrolla el trazado pormenorizado de la trama urbana, precisando el diseño de espacios públicos y dotaciones locales.

2. Establecimiento de zonas de suelo urbano

Se caracteriza cada zona a través de:

- Uso global y, en su caso, uso pormenorizado.

- Parámetros urbanísticos: edificabilidad, densidad, nivel dotacional, espacios libres y aparcamientos públicos, especificados también por habitante en zonas residenciales.

- Directrices generales, identificando áreas prioritarias para:

- Reformas interiores necesarias por inadecuación de tipologías, usos obsoletos o carencias dotacionales.
- Mejoras urbanas y rehabilitaciones que optimicen el uso del suelo y densidades existentes.

3. Definición de la malla urbana

- Trazado y características de la red viaria, incluyendo alineaciones y rasantes, con distinción entre vías peatonales, ciclistas y motorizadas.
- Reservas para dotaciones de espacios libres, zonas verdes y equipamientos comunitarios, especificando localizaciones y superficies.
- Parcelas destinadas a movilidad, infraestructuras y servicios técnicos, y delimitación del parcelario restante con usos y condiciones de edificación.

4. Regulación de usos y normativa

- Definición de usos globales y pormenorizados, con reglas de compatibilidad y posibles usos complementarios.
- Ordenanzas de edificación y urbanización que contemplen:
- Condiciones generales y específicas de parcela, tipología, estética, calidad ambiental e infraestructuras.
- Normas para viario, aparcamientos, espacios libres y servicios técnicos.

5. Conservación y mejora del paisaje urbano

Se identifican recursos y áreas de interés paisajístico, con medidas para su preservación, mejora y valoración en el entorno urbano.

Este capítulo define así un marco integral para garantizar la coherencia del desarrollo urbano con el modelo de ciudad sostenible, accesible y funcional que persigue el PBOM de Bornos.

5.2. LAS ZONAS DE SUELO URBANO

5.2.1. Caracterización de las zonas de suelo urbano

Para el establecimiento de la ordenación detallada, el Avance del Nuevo Plan de Ordenación Urbana, en consonancia con sus objetivos y criterios de ordenación, se distingue aquellas áreas de suelo que presentan un tejido urbano característico y diferenciado, por disponer de un determinado uso global o un uso pormenorizado mayoritario y tipologías edificatorias homogéneas que permitan identificarla con respecto a otras zonas complementarias de la ordenación urbana. Son las denominadas Zonas del suelo urbano, en las que se dispondrán una serie de ordenanzas para la regulación de la edificación, según lo dispuesto en el artículo 73 de la LISTA y 78 del RGLISTA.

Para ello se proponen las siguientes zonas de ordenanza representadas gráficamente en el plano *Zonas de suelo urbano*:

	ZONA 1. CONJUNTO HISTÓRICO	
	Superficie:	199.690 m ²
	Uso global:	Residencial
	Edificabilidad global:	0,92 m ² t/m ² s
	Densidad global:	44,47 viv/ha
	Nivel dotacional:	5,01 m ² s /100 m ² t
	Espacio verde urbano:	Bajo

Se integran en esta zona las parcelas localizadas en el ámbito del Conjunto Histórico correspondiente a la delimitación BIC. Así mismo, se caracteriza por la significación histórica de su trama urbana y por la formalización por agrupación de inmuebles con unas características constructivas homogéneas que transmiten la pervivencia de unas tipologías arquitectónicas fieles al reflejo de la evolución y desarrollo urbano de la ciudad a lo largo de su historia. El objetivo fundamental de la regulación de la ordenación de la edificación en esta zona debe responder a la protección de su trazado histórico urbano. Además, debe tener en cuenta la recuperación de la habitabilidad de su tejido, mediante su proyección en la cultura y sociedad de nuestro tiempo, sensible a las nuevas condiciones de vida y requerimientos habitacionales, así como a la mejora de su calidad ambiental.

Las condiciones de posición y forma de la edificación tratan de preservar la identidad histórica de Bornos. Con carácter general las alineaciones y alturas serán las existentes. La estrategia de ordenación orientada al mantenimiento y protección del patrimonio arquitectónico de este conjunto, junto a la puesta en valor del mismo, en consonancia con la necesaria implementación de actividades y usos que revitalicen el propio conjunto, será clave en la regulación de esta zona. Las manzanas se caracterizan por contar con formas irregulares de parcelas alargadas. El uso global de este ámbito es el residencial y sigue mayoritariamente el modelo de la edificación tradicional propia de los Pueblos Blancos. Esta zona se puede considerar como una de las mejor dotadas del municipio, ya que cuenta con los principales equipamientos de la ciudad: el Palacio de los Ribera, el Ayuntamiento o el Mercado municipal, entre otros.

En este área concretamente se proponen una serie de actuaciones que persiguen, principalmente la mejora de la calidad del espacio urbano y la adecuación de usos al tejido histórico. En el IES El Convento se dispone un ámbito preferente para la delimitación de una actuación de mejora urbana (ATU-AMU), que propondrá el cambio de uso de equipamiento docente a un uso turístico. Por otro lado, se plantean dos actuaciones en relación con la calidad del medio y la movilidad: una entre la Plaza de las Monjas y la Plaza Párroco D. Jesús González Ramos, mejorando la urbanización con el objetivo de reducir el tráfico motorizado y otorgar mayor espacio a la movilidad peatonal; y otra, acometer la peatonalización integral y mejora de la urbanización en el eje Av. San Jerónimo pasando por la calle San Sebastián hasta llegar a la Plaza San Francisco, añadiendo también al ámbito peatonal la plaza A. Fdez. Bernal, la plaza Alcalde J. González y la plaza 1 de Mayo.

	ZONA 2. SAN JERÓNIMO	
	Superficie:	218.869 m ²
	Uso global:	Residencial
	Edificabilidad global:	1,39 m ² t/m ² s
	Densidad global:	27,51 viv/ha
	Nivel dotacional:	10,28 m ² s /100 m ² t
	Espacio verde urbano:	Muy bajo

Este ámbito se ubica al norte de Conjunto Histórico extendiéndose hasta alcanzar la calle José Manuel García Caparrós y la calle Molino Zara. Se trata del área de expansión natural del núcleo urbano cuyo uso global es residencial. Mantiene una tipología edificatoria respetuosa con el entorno, pero en la que se advierten ciertas diferencias con la tradicional incluyendo algunas viviendas plurifamiliares. Cabe destacar que la trama urbana es notablemente ortogonal, en contraposición con la del Conjunto Histórico.

Esta zona también se puede considerar, como el Conjunto Histórico, entre las mejor dotadas, ya que cuenta con la Jefatura de Policía, el Centro de Salud o el Centro Cultural Monasterio, entre otras. A su vez, en esta área se localizan dos vacíos urbanos: uno junto al nuevo equipamiento asistencial, y otro entre la Avenida Cauchil y la calle Jacaranda.

Además, se propone una actuación de reforma interior (ATU-ARI) en el entorno del Monasterio, que asume la ordenación propuesta en la innovación del PGOU redactada en 2023 incluyendo, además, dos nuevos sistemas generales: el Centro Cultural Monasterio (SG-EQ) y la nueva Estación de Autobuses (SG-MOV).

	ZONA 3. LA PAZ	
	Superficie:	100.259 m ²
	Uso global:	Residencial
	Edificabilidad global:	1,18 m ² t/m ² s
	Densidad global:	36,51 viv/ha
	Nivel dotacional:	21,44 m ² s /100 m ² t
	Espacio verde urbano:	Bajo

La zona de La Paz se encuentra al oeste del Conjunto Histórico y corresponde con una de las zonas de primera expansión más allá del núcleo primigenio (principalmente, el entorno de las calles Calvario y Sobrealta). La zona se extiende por el oeste hasta alcanzar la calle Arcos y por el sur hasta las parcelas que dan fachada a la calle Calvario y la calle Cuevas.

El uso global de esta área es residencial y cuenta con viviendas que conviven entre la tipología tradicional y las unifamiliares contemporáneas, especialmente en el entorno más próximo al Conjunto Histórico. La trama urbana de esta área se caracteriza por parcelas y manzanas alargadas.

Esta zona alberga menos dotaciones que las anteriores, aunque cabe destacar la existencia del equipamiento docente CEIP San Fernando. Respecto a las actuaciones, se identifica un ámbito para delimitar de un área de reforma interior (ATU-ARI) en el entorno de la antigua Fábrica de harinas, en la parte alta de la zona y en colindancia con la carretera nacional, con el objeto de convertirse en un espacio turístico que incluya la conservación de la antigua fábrica como espacio singular de la tradición de Bornos.

	ZONA 4. DIPUTACIÓN	
	Superficie:	66.340 m ²
	Uso global:	Residencial
	Edificabilidad global:	0,94 m ² t/m ² s
	Densidad global:	27,59 viv/ha
	Nivel dotacional:	0 m ² s /100 m ² t
	Espacio verde urbano:	Muy bajo

Este ámbito se encuentra al sur del Conjunto Histórico lindando con las zonas 3 y 4 al oeste, con la zona 6 al sur y con el límite del suelo urbano de Bornos al este.

Su uso global es residencial y, como la zona 3, cuenta con unas características muy similares al Conjunto Histórico (especialmente en los ámbitos donde colinda), pues también posee edificación tradicional. Respecto a la trama urbana, se prolonga el eje N-S mediante la Av. de la Diputación y posee una relación muy estrecha con la zona de huertas llamada Huerto del Agua.


Respecto a las dotaciones, esta zona no cuenta con equipamientos, pero sí con un SG-EL como la plaza de San Francisco, así como la propuesta de SG-EL Parque municipal en el antiguo ámbito del campo de fútbol.

Respecto a las actuaciones en esta zona, se puede contar con la culminación del ámbito de peatonalización del eje Av. San Jerónimo- Plaza de San Francisco; así como la identificación del ámbito preferente para la delimitación de una futura actuación de reforma interior (ATU-ARI) del Convento de San Bernardino, que persigue la recuperación del antiguo convento mediante un cambio de uso del ámbito del bien patrimonial a uso turístico o de servicios y una rehabilitación y ordenación del entorno que ponga en valor el bien, que ahora cuenta con un nivel de protección acorde a su importancia definido en el catálogo.

	ZONA 5. CALVARIO - PZ. GENERALIFE	
	Superficie:	94.787 m ²
	Uso global:	Residencial
	Edificabilidad global:	1,58 m ² t/m ² s
	Densidad global:	50,53 viv/ha
	Nivel dotacional:	1,49 m ² s /100 m ² t
	Espacio verde urbano:	Muy bajo

Este área se extiende al sur de la zona 3, continuando por la calle Cuevas, girando por la Calle Aceña e incluyendo las parcelas con fachada a la Calle Lago; y se define como un área de expansión hacia las faldas de la Sierra Ancha con mayor dificultad de acceso que otras zonas del núcleo urbano, en continuación con la trama urbana de la zona 3, pero de ejecución posterior.

Su uso global es el uso residencial, y al igual que en la zona 3, cuenta con viviendas que conviven entre la tipología tradicional y las unifamiliares contemporáneas, aunque su morfología es un poco más difusa especialmente en el encuentro con el límite del suelo urbano, donde abundan las manzanas con traseras, calles sin terminar de urbanizar o mala calidad del medio urbano. Además, en este ámbito no destacan apenas dotaciones, siendo la Ermita del Calvario la más relevante. Entre la dotaciones, solo se puede contar con la ermita del Calvario y con la Plaza del Generalife, ambas pertenecientes al sistema local de dotaciones. Respecto a las actuaciones, se propone una actuación de mejora de la calidad del medio urbano que pretende comunicar la trasera de las parcelas de la Plaza del Generalife con el entorno de las calles Sevilla, Huelva y Torre del Oro, y adecuar el desnivel que existe entre estos ámbitos de forma segura.

	ZONA 6. EMBARCADERO	
	Superficie:	51.884 m ²
	Uso global:	Residencial
	Edificabilidad global:	0,47 m ² t/m ² s
	Densidad global:	3,08 viv/ha
	Nivel dotacional:	71,44 m ² s /100 m ² t
	Espacio verde urbano:	Medio

Se trata de la zona sur del núcleo urbano que llega hasta el embalse de Bornos limitando al norte con la trasera de las parcelas que dan fachada a la Calle Lago y con la zona 5.

Al igual que las anteriores zonas, su uso global es el residencial donde su tipología edificatoria tiende a poseer rasgos propios de la vivienda aislada, con abundancia de jardines en relación con el espacio natural del embalse. Al mismo tiempo, el parcelario se caracteriza por un tamaño mucho más regularizado.

Respecto a las dotaciones, en esta zona predominan los sistemas generales y locales en relación con el medio natural como son los espacios libres y equipamientos vinculados a las actividades de recreo del embalse, contando por su posición con un alto interés paisajístico en la relación de observancia del espacio natural.

En esta zona no se delimitan ámbitos para actuaciones, aunque sí debe ser fruto de una estrategia conjunta a nivel municipal (y definida en la ordenación general) para la remodelación del sistema de movilidad de la ciudad.

	ZONA 7. HUERTO DEL AGUA	
	Superficie:	62.121 m ²
	Uso global:	Residencial
	Edificabilidad global:	1,54 m ² t/m ² s
	Densidad global:	53,28 viv/ha
	Nivel dotacional:	3,28 m ² s /100 m ² t
	Espacio verde urbano:	Bajo

Este ámbito se encuentra al este del Conjunto Histórico configurando un área de borde del núcleo urbano limítrofe con espacios agrícolas. Su uso global es residencial y cuenta con edificaciones cuya tipología se aleja de la tradicional, notándose una proliferación de las de las viviendas plurifamiliares y de VPO.

Respecto a las dotaciones, además de algunos sistemas locales de espacios libre muy locales, cuenta con el Cementerio municipal; y además, con intención de mejorar la movilidad y accesibilidad del municipio, se proponen dos zonas de aparcamiento: una al norte de la zona (c/ Granada) y otra junto a la Plaza Paco Montera, lindando con la antigua vía verde.

	ZONA 8. LOS MOLINOS	
	Superficie:	68.913 m ²
	Uso global:	Residencial
	Edificabilidad global:	1,42 m ² t/m ² s
	Densidad global:	16,83 viv/ha
	Nivel dotacional:	9,76 m ² s /100 m ² t
	Espacio verde urbano:	Medio


Esta zona incluye las parcelas norte del núcleo junto a la carretera nacional, cuyo origen esta vinculado al curso de la atarjea, la presencia de molinos y el nacimiento de agua que alimenta este curso; así como el Recinto Ferial, situado al este. Al mismo tiempo, al sur llega hasta la calle José Manuel García Caparrós y la calle Molino Zara. A grandes rasgos, se trata de un área de escasa definición, con un gran vacío en el entorno de la rotonda de acceso a Bornos y uso global residencial.

En lo referente a la edificación, las tipologías unifamiliares se mezclan con otras poco consolidadas de carácter temporal o discordante. Respecto a las dotaciones, destaca la presencia del SG-EL Recinto Ferial, que abarca una gran parte de la superficie de la zona. Además, se propone una actuación de mejora de la calidad del medio urbano en el acceso norte de la ciudad, con el objetivo de reordenar la movilidad general del núcleo urbano y mejorar el acceso al Recinto Ferial ampliado y el futuro SG-EQ docente.

	ZONA 9. CANTARRANAS	
	Superficie:	119.914 m ²
	Uso global:	Productivo
	Edificabilidad global:	0,51 m ² t/m ² s
	Densidad global:	0,00 viv/ha
	Nivel dotacional:	10,29 m ² s /100 m ² t
	Espacio verde urbano:	Medio


Se encuentra en la zona situada al noreste del núcleo urbano que limita al oeste con el Recinto Ferial, al norte con la carretera nacional, al noroeste con el Arroyo de Cantarranas y al sureste por la antigua vía verde. Su uso global es industrial, además, actualmente es un área de escasa definición, a excepción de la franja consolidada de naves industriales ubicada a lo largo del borde noreste y el Polideportivo municipal, localizado en el área suroeste, que es la única dotación presente en esta zona del suelo urbano.

Respecto a las actuaciones, se propone un gran ámbito para la delimitación de una futura área de mejora urbana (ATU-AMU) cuyo objetivo será su ordenación (dado que este ámbito nunca completó de manera rigurosa su reparcelación y su urbanización) y su cambio de uso de residencial a productivo.

	ZONA C1. POBLADO DE COLONIZACIÓN	
	Superficie:	162.684 m ²
	Uso global:	Residencial
	Edificabilidad global:	0,80 m ² t/m ² s
	Densidad global:	16,90 viv/ha
	Nivel dotacional:	13,07 m ² s /100 m ² t
	Espacio verde urbano:	Bajo

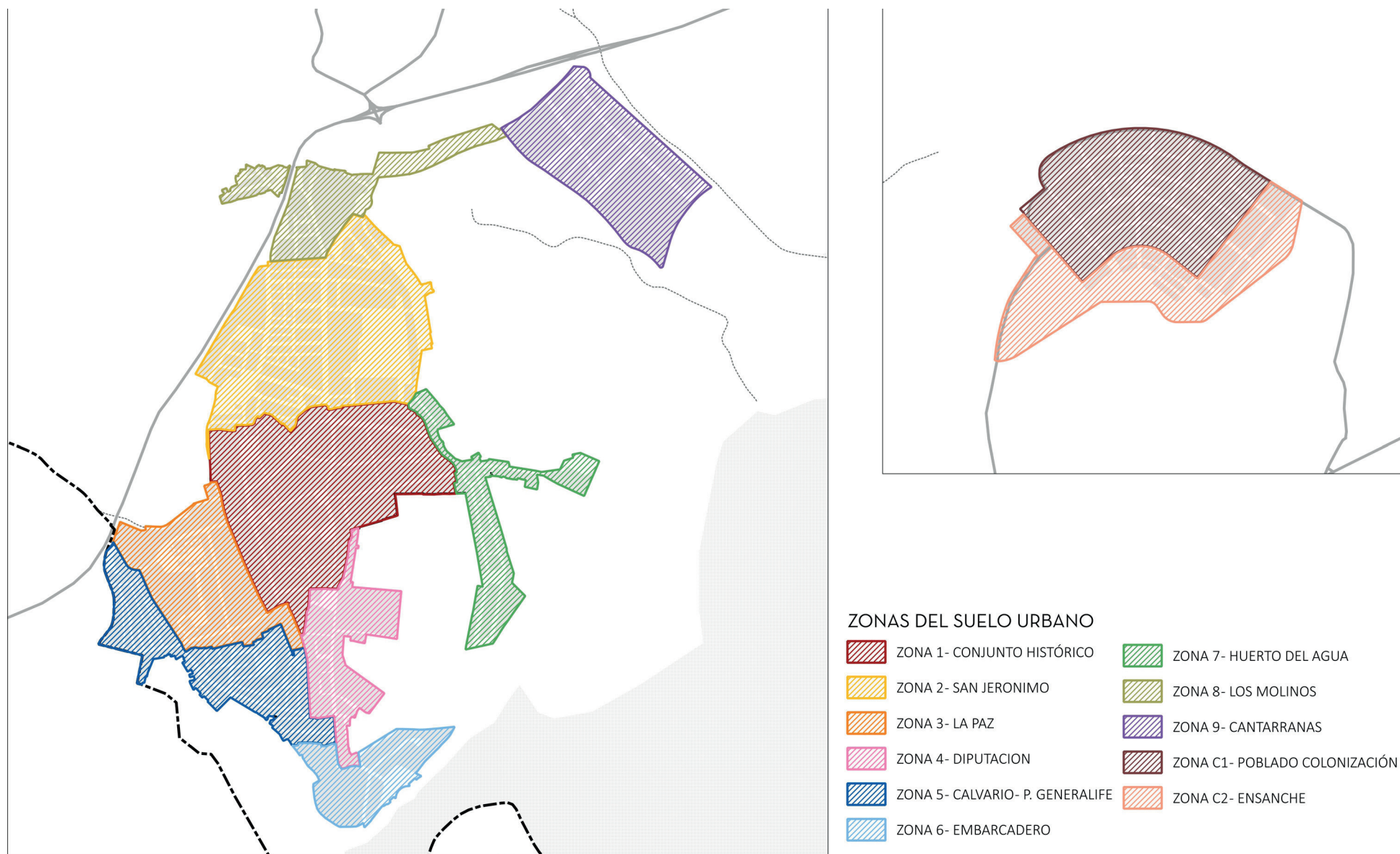
El ámbito se extiende hasta los límites del asentamiento primigenio que definió el poblado de colonización de Coto de Bornos, diseñado por Fernando Cavestany Pardo-Valcárcel, llegando al norte hasta el límite del suelo urbano, al este hasta la calle La Laguna, al oeste hasta la calle las Pitás y, por último, al sur hasta la calle del Sol.

El uso global de la zona es residencia, donde la tipología edificatoria es totalmente homogénea, tratándose de viviendas unifamiliares de dos plantas. La configuración radial de cuarto de circunferencia genera un espacio central de gran interés, donde se concentran las dotaciones principales del núcleo: la Parroquia y la Plaza San Juan de Ribera o el CEIP San Isidro Labrador. Respecto a las actuaciones, no se prevé ninguna en esta zona.

	ZONA C2. ENSANCHE	
	Superficie:	125.218 m ²
	Uso global:	Residencial
	Edificabilidad global:	1,12 m ² t/m ² s
	Densidad global:	12,38 viv/ha
	Nivel dotacional:	116,97 m ² s /100 m ² t
	Espacio verde urbano:	Medio

Este área se corresponde con el ámbito de expansión del núcleo urbano de Coto de Bornos limitando en todo su borde superior con la zona C1, mientras que su borde sur limita con el suelo urbano. Su uso global es residencial, fruto de su carácter de ensanche respecto al núcleo primigenio, donde la tipología edificatoria se mantiene constante respecto al núcleo tradicional, salvo elementos puntuales. En lo que concierne a las dotaciones, cabe destacar que posee grandes sistemas locales de espacios libres que ayudan a definir colchones verdes de transición entre lo urbano y lo rural.

Respecto a las actuaciones, se identifican un par de ámbitos para la futura delimitación de actuaciones de reforma interior (ATU-ARI), con el objetivo de terminar la trama urbana del núcleo y establecer los espacios de demanda residencial para Coto de Bornos.



5.2.2. El nivel dotacional de las zonas de suelo urbano

Según el artículo 78 del RGLISTA:

2. La ordenación urbanística detallada se concreta a través de las siguientes determinaciones:

a) El establecimiento de las zonas de suelo urbano, con desarrollo de:

1ª La caracterización de cada zona, definiendo: el uso global y, en su caso, uso pormenorizado que haya justificado la diferenciación de la zona, la edificabilidad global, la densidad, el nivel dotacional, el espacio verde urbano y los aparcamientos públicos. (N)

En el nivel dotacional se deberá especificar, además del total, los siguientes parámetros desagregados por cada 100 metros cuadrados edificables:

- Sistema local de espacios libres y zonas verdes.

- Sistema local de equipamientos comunitarios básicos.

- Dotaciones privadas computables conforme al artículo 82.2.

En las zonas de suelo urbano de uso global residencial los parámetros relativos al nivel dotacional se expresarán también por habitante.

Según el artículo 82 del RGLISTA:

2. Los instrumentos de ordenación urbanística diferenciarán los sistemas generales y locales de dotaciones, distinguiendo igualmente las dotaciones públicas y privadas. Las dotaciones privadas computarán a los efectos del cumplimiento de los estándares recogidos en este artículo hasta un máximo del veinte por ciento de la reserva exigida.

Basado en este texto normativo, el PBOM debe calcular el nivel dotacional existente de cada zona de suelo urbano. Para ello, se ha determinado en función de la superficie de cada zona de suelo urbano y de los m² de suelo edificable en cada zona, los m² de dotaciones locales (es decir, sin computar sistemas generales) existentes y programadas en los ámbitos de planeamiento integrado o los previstos por el propio PBOM como actuaciones aisladas.

Así, una vez calculadas las superficies de cada zona de suelo urbano, de los m²s construibles por zona, de los m²t edificables por zona, y de las superficies de dotaciones locales, según los planos de ordenación; se obtienen los siguientes resultados:

Zona SU	Nivel dotacional (por 100 m ² t)	Nivel dotacional (por habitante)	Nivel dotacional EL (por 100 m ² t)	Nivel dotacional EQ público (por 100 m ² t)	Nivel dotacional EQ privado (por 100 m ² t)
Zona 1	5,01 m ²	4,46 m ²	2,19 m ²	0,23 m ²	0,56 m ²
Zona 2	10,28 m ²	9,37 m ²	3,94 m ²	0,63 m ²	0,00 m ²
Zona 3	21,44 m ²	20,31 m ²	4,79 m ²	1,66 m ²	0,00 m ²
Zona 4	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Zona 5	1,49 m ²	1,33 m ²	1,49 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Zona 6	71,44 m ²	230,12 m ²	71,44 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Zona 7	3,28 m ²	2,54 m ²	3,28 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Zona 8	9,76 m ²	8,02 m ²	8,20 m ²	0,16 m ²	0,00 m ²
Zona 9	10,29 m ²	-	10,29 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Zona C1	13,07 m ²	18,27 m ²	4,94 m ²	0,73 m ²	0,81 m ²
Zona C2	116,97 m ²	134,02 m ²	116,97 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
	0,15 m²	14,44 m²	NIVEL DOTACIONAL MUNICIPAL		

De aquí, se deducen las siguientes conclusiones:

- El bajo nivel dotacional de las zonas que rodean a la Zona 1. Conjunto Histórico pone de manifiesto la dependencia generalizada de las grandes dotaciones presentes en este ámbito.
- El hecho de que la mayoría de las dotaciones del municipio sean Sistemas Generales (ya que suele existir solo una dotación (p.ej. Centro de salud) que da servicio a toda la población) provoca que el nivel dotacional (que solo hace referencia a dotaciones locales) sea bajo en todas las zonas, en general.
- Las zonas más sobre dotadas (Zona 6. Embarcadero y Zona C2. Ensanche) se debe a la presencia de grandes dotaciones de espacios libres (de carácter de borde o en relación con el embalse), pero no a la presencia de equipamientos de barrio.
- Según las directrices generales para futuras actuaciones y las específicas para cada actuación programada, es necesario introducir mayores estándares de dotaciones en todas las zonas con el objeto de elevar la media dotacional de todas las zonas del suelo urbano.

5.2.3. El espacio verde urbano

Según el artículo 78 del RGLISTA:

2. La ordenación urbanística detallada se concreta a través de las siguientes determinaciones:

a) El establecimiento de las zonas de suelo urbano, con desarrollo de:

1ª La caracterización de cada zona, definiendo: el uso global y, en su caso, uso pormenorizado que haya justificado la diferenciación de la zona, la edificabilidad global, la densidad, el nivel dotacional, el espacio verde urbano y los aparcamientos públicos. (N)

Según el anexo de Definiciones del RGLISTA:

26. Espacio verde urbano: conjunto de espacios no edificados de la malla urbana que, con independencia de su titularidad, están dotados de vegetación y desarrollan funciones ambientales.

La metodología para el cálculo del espacio verde urbano se basa en la medición de las **superficies dotadas de vegetación y/o suelo permeable** dentro del ámbito urbano, considerando tres categorías principales. En primer lugar, se cuantifican las superficies pertenecientes a los sistemas generales de espacios libres en suelo urbano. En segundo lugar, se analizan los sistemas locales de espacios libres. Finalmente, se incorpora el espacio libre privado de parcela, correspondiente a superficies ajardinadas y permeables dentro de predios privados, cuya contribución resulta clave para la sostenibilidad y confort urbano. Esta metodología permite evaluar de manera integral la disponibilidad de áreas verdes, garantizando su correcta distribución y accesibilidad en el municipio.

Con los resultados obtenidos de la superficie dotada de vegetación y/o suelo permeable en cada zona de suelo urbano, se ha calculado el **porcentaje de espacio verde urbano** en relación con la superficie total de cada área analizada. A partir de este porcentaje, se ha establecido una **clasificación en niveles mediante rangos cualitativos** (diferenciando entre muy bajo, bajo, medio, alto y muy alto). Esta categorización permite evaluar de manera comparativa la disponibilidad de espacios verdes en las distintas zonas del municipio, facilitando la identificación de áreas con déficit y orientando la planificación hacia una distribución más equilibrada y sostenible de estos espacios.

Así, se puede expresar el nivel del espacio verde urbano para cada zona de suelo urbano de la siguiente forma:

Zona de Suelo urbano	Espacio verde urbano (%)	Nivel EVU
Zona 1. Conjunto Histórico	11,30	Bajo
Zona 2. San Jerónimo	3,15	Muy bajo
Zona 3. La Paz	11,93	Bajo
Zona 4. Diputación	2,74	Muy bajo
Zona 5. Calvario-Pz. Generalife	4,67	Muy bajo
Zona 6. Embarcadero	36,51	Medio
Zona 7. Huerto del Agua	12,62	Bajo
Zona 8. Los Molinos	20,74	Medio
Zona 9. Cantarranas	22,87	Medio
Zona C1. Poblado de colonización	16,83	Bajo
Zona C2. Ensanche	38,77	Medio

De aquí, se deducen las siguientes conclusiones:

- En general, el nivel de espacio urbano es bajo en las zonas urbanas más centrales de la ciudad.
- Sin embargo, el nivel es bastante bueno en las zonas de borde (Zona 6, 8, 9 y C2) por su transición hacia el suelo rústico o por su proximidad al embalse.
- El nivel de espacio verde urbano en el Conjunto Histórico es razonable, teniendo en cuenta el alto nivel de consolidación de su trama urbana. A ello contribuyen especialmente los espacios privados de las parcela, con una aceptable presencia de suelo permeable.
- La altísima densidad de edificación en las zonas 2, 4 y 5 provocan un nivel muy bajo de espacio verde urbano.
- Según las directrices generales para futuras actuaciones, es necesario introducir mayores estándares de espacios libres en todas las zonas con el objeto de elevar el nivel general. Esto será de especial aplicación sobre las zonas que tienen un nivel muy bajo.
- Para las actuaciones específicas derivadas del PBOM, se han aportado una serie de directrices concretas para la planificación y diseño del espacio libre, persiguiendo la introducción de mejores estándares.

5.2.4. Directrices generales de actuación en las zonas de suelo urbano

En este capítulo se establecen las directrices generales para la intervención en las distintas zonas del suelo urbano, con el objetivo de garantizar una planificación equilibrada y sostenible. Se abordan aspectos clave como el cumplimiento de estándares dotacionales, la mejora de la calidad del espacio público y la integración de criterios que favorezcan un desarrollo urbano funcional y accesible. Estas directrices buscan orientar las actuaciones futuras, promoviendo un entorno más cohesionado, eficiente y adaptado a las necesidades de la población, asegurando así un modelo de ciudad más habitable y sostenible.

DIRECTRICES EN MATERIA DE DENSIDAD Y CONSOLIDACIÓN URBANA

- Se promoverá la conservación de las tipologías edificatorias tradicionales en cada zona de suelo urbano, evitando transformaciones que alteren su morfología y carácter.
- En el Conjunto Histórico, se garantizará la integración de cualquier nueva edificación dentro de los parámetros formales y constructivos tradicionales, respetando alineaciones, alturas y proporciones de fachada.
- Se fomentará la rehabilitación de edificios existentes para preservar su identidad arquitectónica sin afectar la densidad global del entorno.
- Se establecerán medidas para mantener la densidad residencial en cada zona, evitando procesos de despoblación o turistificación excesiva, especialmente en el Conjunto Histórico.
- Se impulsará la rehabilitación de viviendas y el uso de edificios en desuso para garantizar la permanencia de población residente y el acceso a vivienda asequible.
- Se limitará la transformación de edificios residenciales en usos no compatibles con la permanencia de la población.
- Se promoverá la introducción de superficies permeables y ajardinadas en espacios privados, incentivando la transformación de patios interiores y jardines.
- Se fomentará el uso de soluciones basadas en la naturaleza, como fachadas vegetadas o cubiertas verdes, para mejorar la calidad ambiental y la eficiencia energética de las edificaciones.

- Se incentivarán normativamente las intervenciones que aumenten la presencia de vegetación en parcelas privadas, especialmente en entornos con baja dotación de espacios verdes.
- Se promoverán actuaciones que refuercen la continuidad y coherencia de la trama urbana, evitando vacíos urbanos o desarrollos inconexos.
- Se incentivará la convivencia de usos complementarios que fortalezcan la vida urbana sin comprometer la función residencial predominante en cada zona.
- Se impulsará la actualización de normativas que faciliten la rehabilitación de edificaciones sin comprometer la densidad ni la tipología urbana.
- Se priorizarán estrategias de eficiencia energética y adaptación al cambio climático en todas las actuaciones de consolidación y densificación urbana.

DIRECTRICES EN MATERIA DE DOTACIONES LOCALES

- Se priorizará la localización de nuevos espacios libres (EL) y equipamientos (EQ) en aquellas zonas de suelo urbano con menor dotación actual, asegurando un reparto equitativo de los servicios urbanos.
- Se fomentará la cesión de suelo para dotaciones públicas en operaciones de transformación urbana, garantizando que cada barrio cuente con espacios libres y equipamientos adecuados a su población.
- Se promoverá la rehabilitación y reutilización de edificios infrautilizados para su conversión en equipamientos de proximidad.
- Se impulsará la creación de nuevos equipamientos barriales para reducir la monofuncionalidad de los grandes sistemas generales.
- Se fomentará la incorporación de usos deportivos, culturales y educativos dentro de parques metropolitanos y grandes dotaciones para aumentar su accesibilidad y dinamismo.
- Se promoverá el diseño de estos espacios con criterios de flexibilidad para permitir su uso polivalente y adaptado a las necesidades de cada barrio.
- Todo nuevo desarrollo urbano deberá garantizar la incorporación de espacios libres de calidad, con una proporción elevada en relación con la superficie del ámbito.

- Se establecerán estándares mínimos de dotación de espacios libres en función de la densidad poblacional proyectada, asegurando la accesibilidad a zonas verdes dentro de un radio peatonal razonable.
- Se fomentará la conexión entre nuevos espacios libres y la red existente, priorizando corredores ecológicos y ejes verdes que favorezcan la movilidad sostenible.
- Las actuaciones en materia de dotaciones deberán alinearse con las determinaciones establecidas en el PBOM para cada ámbito delimitado, asegurando la coherencia con los objetivos de planificación territorial.
- Se garantizará la compatibilidad de las nuevas dotaciones con las estrategias de desarrollo urbano sostenible, priorizando intervenciones que refuercen la resiliencia urbana.
- Se promoverá la participación ciudadana en la planificación y diseño de dotaciones locales para garantizar que respondan a las necesidades reales de la población.
- Fomento de la accesibilidad universal: Todas las dotaciones deberán diseñarse bajo criterios de accesibilidad universal, eliminando barreras arquitectónicas y facilitando la movilidad de toda la población.
- Integración de soluciones basadas en la naturaleza: Se priorizará la incorporación de vegetación, drenaje sostenible y estrategias de mitigación del cambio climático en los espacios libres y equipamientos.
- Optimización del uso del suelo dotacional: Se promoverá la multifuncionalidad de los equipamientos para maximizar su aprovechamiento y mejorar la eficiencia en la prestación de servicios.
- Colaboración público-privada: Se incentivará la colaboración entre administraciones y entidades privadas para la creación y gestión de dotaciones que complementen la oferta pública existente.

DIRECTRICES EN MATERIA DE CALIDAD DEL MEDIO AMBIENTE URBANO

- Se priorizará la creación de nuevos espacios libres en zonas con mayor déficit de áreas verdes, garantizando su distribución equitativa en el suelo urbano.

- Se fomentará la conexión entre los espacios libres existentes mediante corredores ecológicos y redes de movilidad sostenible, favoreciendo la biodiversidad y la accesibilidad.
- Se impulsará la rehabilitación y mejora de los espacios libres infrautilizados, incorporando equipamientos y servicios que promuevan su uso por la comunidad.
- Se establecerá un porcentaje mínimo de superficie permeable en nuevos espacios libres, promoviendo la infiltración del agua de lluvia y reduciendo el impacto de las escorrentías.
- Se fomentará la utilización de pavimentos drenantes y soluciones de drenaje urbano sostenible (SUDS) para mejorar la gestión del agua en el espacio público.
- Se evitará la impermeabilización excesiva de los espacios libres, priorizando la incorporación de vegetación y elementos naturales en su diseño.
- Se impulsará el uso de especies vegetales autóctonas y adaptadas al clima local para reducir el consumo de agua y mantenimiento. Se promoverá la integración de mobiliario urbano sostenible, fabricado con materiales reciclados y de bajo impacto ambiental.
- Se incentivará la instalación de sistemas de captación de agua de lluvia y aprovechamiento de energías renovables en espacios públicos.
- Se fomentará la reducción del impacto térmico mediante la incorporación de cubiertas verdes y pavimentos con alta reflectancia.
- Se implementarán estrategias de renaturalización en áreas densamente urbanizadas mediante la recuperación de espacios degradados y la introducción de vegetación en calles, plazas y fachadas.
- Se crearán microespacios verdes en solares vacíos y espacios residuales urbanos, generando áreas de respiro en entornos de alta densidad.
- Se promoverán programas de rehabilitación de edificios que incluyan soluciones de eficiencia energética, como fachadas vegetales y sistemas de ventilación natural.
- Se reducirán los niveles de contaminación acústica y atmosférica mediante la reestructuración del viario y la introducción de barreras vegetales.

- Fomento de la participación ciudadana en el diseño del espacio público, asegurando que los proyectos respondan a las necesidades reales de la población.
- Creación de infraestructuras verdes multifuncionales, que combinen zonas de recreo, movilidad sostenible y estrategias de mitigación climática.
- Incorporación de indicadores ambientales en la planificación urbana, permitiendo evaluar la calidad del entorno urbano y orientar futuras intervenciones.
- Impulso de iniciativas de agricultura urbana y huertos comunitarios, fomentando la autosuficiencia alimentaria y la educación ambiental en los barrios.

5.2.5. Cumplimiento de los objetivos estratégicos para las zonas de suelo urbano

Con el objetivo de realizar un seguimiento riguroso del PBOM y de la consecución de los objetivos que se enuncian en el apartado 1.5. *Objetivos estratégicos del PBOM*, se establecen los marcos generales donde se encuentran las determinaciones en materia de ordenación detallada de las zonas del suelo urbano.

BORNOS ORDENADO

2. Propiciar una ciudad compacta

Establecer criterios claros de edificabilidad y tipologías edificatorias permite consolidar el tejido urbano existente, evitando la dispersión y el crecimiento desordenado. Asimismo, garantizar un adecuado nivel dotacional y una red eficiente de espacios libres favorece la accesibilidad a equipamientos y servicios dentro de cada barrio, reduciendo la necesidad de desplazamientos extensos. La integración de espacios verdes de calidad dentro del tejido urbano mejora la habitabilidad y refuerza la multifuncionalidad del suelo, promoviendo una ocupación eficiente y sostenible del territorio. De esta manera, se fomenta una ciudad equilibrada, densa y cohesionada, donde la proximidad entre usos potencia la sostenibilidad ambiental, social y económica.

3. Garantizar la equidistribución

La asignación equilibrada de edificabilidad y usos del suelo evita desequilibrios territoriales y fomenta un reparto justo de infraestructuras y equipamientos. Del mismo modo, el refuerzo de los espacios libres y dotacionales en áreas deficitarias mejora la accesibilidad a los servicios públicos y privados, favoreciendo la cohesión social y territorial. Además, la integración de espacios verdes urbanos en cada zona contribuye a la equidad ambiental, asegurando que toda la población disponga de entornos saludables y de calidad. En conjunto, estas medidas promueven un desarrollo urbano armónico, optimizando los recursos y garantizando que todas las áreas del municipio cuenten con condiciones urbanas equilibradas y sostenibles.

5. Fomentar la rehabilitación y regeneración urbana

La regulación edificatoria permite incentivar la conservación y adaptación del tejido existente, evitando procesos de deterioro y promoviendo intervenciones que respeten la identidad de cada zona. La dotación de equipamientos y espacios libres en áreas consolidadas mejora la calidad de vida y refuerza la funcionalidad del entorno urbano, favoreciendo su revitalización. Asimismo, la incorporación de criterios de sostenibilidad y renaturalización del espacio urbano impulsa la mejora ambiental de zonas degradadas, mitigando el efecto isla de calor y promoviendo entornos más saludables. En conjunto, estas estrategias aseguran una regeneración urbana equilibrada, impulsando la recuperación del patrimonio edificado y la reactivación social y económica de los barrios.

BORNOS FUNCIONAL

6. Establecer una óptima diversidad de usos

La regulación edificatoria facilita la coexistencia de diferentes tipologías constructivas que favorecen la mixtura de usos, evitando la monofuncionalidad y fomentando la vitalidad urbana. La dotación de equipamientos y espacios libres refuerza la integración de actividades complementarias, garantizando que cada zona disponga de servicios adecuados para la población residente y usuaria. Asimismo, la incorporación de criterios de calidad ambiental y diseño urbano permite adaptar los espacios a distintas funciones, favoreciendo la flexibilidad y el dinamismo en su uso. De esta manera, la planificación contribuye a la consolidación de un modelo urbano más equilibrado, funcional y sostenible, en el que la convivencia de usos impulse la cohesión social y el desarrollo económico.

8. Preservar el uso residencial en los centros urbanos

Al establecer directrices claras que protegen y refuerzan la función habitacional en estos espacios, los parámetros edificatorios ajustados permiten la conservación de las tipologías constructivas tradicionales, evitando la especulación y la transformación de zonas residenciales en áreas exclusivamente comerciales o de servicios. Además, la asignación de dotaciones adecuadas y la mejora de la calidad del espacio verde urbano contribuyen a hacer más atractiva y habitable la zona, incentivando la permanencia de la población residente. La integración de espacios públicos y equipamientos mejora la calidad de vida, asegurando que los centros urbanos mantengan su carácter residencial, a la vez que favorecen una mayor cohesión social y fomentan la revitalización de los espacios existentes sin comprometer el uso tradicional.

9. Garantizar una red adecuada de áreas libres y equipamientos básicos

Al establecer una planificación detallada de los usos del suelo y los estándares de calidad para los espacios públicos, se facilita la creación de áreas verdes accesibles y de calidad, esenciales para el bienestar de la población. Los parámetros edificatorios garantizan que las edificaciones no sobrecarguen las áreas libres, permitiendo una distribución equilibrada entre la edificación y los espacios destinados al esparcimiento. A su vez, el nivel dotacional, que asegura la presencia de equipamientos básicos en cada zona, cubre las necesidades de servicios públicos y sociales. Esto no solo optimiza el uso del suelo, sino que también favorece la creación de un entorno urbano más funcional, equitativo y accesible para todos los ciudadanos.

BORNOS VERDE

22. Diseñar una red adecuada de espacios verdes

Al establecer los parámetros edificatorios, se garantiza una distribución equilibrada entre la edificación y los espacios libres, asegurando que las áreas verdes no se vean sobreexplotadas o reducidas en su superficie. Además, el nivel dotacional, al definir las infraestructuras y equipamientos necesarios, fomenta la creación de áreas verdes accesibles y bien distribuidas que conecten los diferentes sectores de la ciudad. La calidad del espacio verde urbano, asegurada a través de criterios de diseño, permite que estos espacios sean funcionales, sostenibles y atractivos, ofreciendo a la población lugares para el esparcimiento, la recreación y la interacción social. Esto permite cumplir el objetivo de contar con una red eficiente y bien distribuida de espacios verdes que favorezca la calidad de vida urbana.

23. Garantizar el acceso de la población al espacio público

Al establecer parámetros edificatorios adecuados, se facilita la creación de espacios públicos accesibles que no queden restringidos por una sobreconstrucción o un uso inadecuado del suelo. Además, el nivel dotacional determina la inclusión de equipamientos y servicios públicos en ubicaciones estratégicas, asegurando que los ciudadanos tengan acceso a estos recursos de manera cercana y directa. La calidad del espacio verde urbano, definida por criterios de diseño, asegura que los espacios públicos sean funcionales, atractivos y adecuados a las necesidades de la comunidad, garantizando su accesibilidad tanto en términos físicos como sociales. Todo ello facilita que la población tenga fácil acceso a un entorno público bien distribuido y de calidad.

BORNOS PATRIMONIAL

30. Impulsar los valores patrimoniales como motor de la ciudad

Mediante la formalización de las zonas de suelo urbano y sus parámetros, se fomenta la conservación y rehabilitación de los elementos patrimoniales, evitando que las nuevas construcciones alteren el carácter del área. El nivel dotacional también juega un papel crucial al integrar equipamientos culturales y turísticos en áreas de valor patrimonial, generando un vínculo entre el patrimonio y la vida cotidiana de los ciudadanos. La mejora de la calidad del espacio verde urbano en zonas históricas refuerza el atractivo de estos lugares, promoviendo su uso y conservación, y creando espacios públicos que sirven como puntos de encuentro cultural y social.

5.3. DEFINICIÓN COMPLETA DE LA MALLA URBANA

5.3.1. Introducción

Según el art.78.2.c del RGLISTA, el PBOM tiene la competencia de establecer la ordenación detallada y debe contener:

c) La definición completa de la malla urbana, que comprende:

1º El trazado y las características de la red viaria, con distinción de la peatonal, ciclista y la destinada al tráfico motorizado, incluidas las relativas a los aparcamientos, definiéndose las alineaciones y las rasantes. Las rasantes se definirán, al menos, en los puntos de cruce y en los cambios de dirección.

2º La fijación de las alineaciones, superficie y características de las reservas para dotaciones de la red de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos comunitarios, de acuerdo, con las previsiones del instrumento de ordenación urbanística general conforme a las determinaciones establecidas en los artículos 74, 75 y 76 y los estándares y características establecidos en este Reglamento, localizando las parcelas donde se implantarán.

3º La localización de las parcelas destinadas, en su caso, a movilidad, infraestructuras y servicios técnicos. [...]

5º La delimitación del resto del parcelario, con la definición de los usos pormenorizados y las condiciones de edificación por parcela, bien directamente o por remisión a las correspondientes zonas de ordenanzas de edificación.

En este apartado se aborda con precisión la configuración en clave urbana del modelo general, desglosando tres elementos fundamentales para la ordenación detallada. En primer lugar, se describe el **trazado de la red viaria** y la movilidad local propuesta, que busca complementar el nuevo sistema de movilidad municipal, mejorando la circulación vehicular, peatonal y sostenible. En segundo lugar, se presentan las **dotaciones locales**, que incluyen los espacios libres y equipamientos diseñados para complementar y reforzar el sistema general, proporcionando áreas funcionales y accesibles que respondan a las necesidades sociales, culturales y recreativas de la comunidad. Por último, se define la distribución de los **usos pormenorizados** del suelo, una ordenación detallada que se materializa en las ordenanzas y condiciones de edificación contenidas en la normativa urbanística. Este enfoque permite regular con precisión las características y compatibilidades de las diferentes áreas, asegurando un desarrollo urbano coherente, equilibrado y ajustado a los objetivos estratégicos del PBOM.

5.3.2. La red viaria y la movilidad local

Alineados con los postulados del sistema general de movilidad, a nivel urbano, el nuevo modelo de movilidad propuesto para Bornos se centra en crear una ciudad más amable y orientada a la escala del peatón, priorizando el tránsito peatonal y la convivencia de todos los usuarios del espacio público. Este enfoque busca reducir significativamente la presencia de vehículos en el interior de la ciudad, especialmente en el conjunto histórico, para proteger su patrimonio y mejorar la calidad de vida en esta área sensible. Además, el modelo apuesta por la ampliación y mejora de los servicios de transporte público, fomentando su uso como una alternativa eficiente y sostenible frente al vehículo privado. Paralelamente, se plantea el diseño y la implementación de mayores y mejores espacios destinados al aparcamiento público, estratégicamente localizados para facilitar el acceso a las zonas más concurridas y garantizar una gestión ordenada y funcional del estacionamiento. Este conjunto de medidas tiene como objetivo transformar Bornos en una ciudad más accesible, sostenible y coherente con los principios de movilidad moderna, generando un entorno más seguro, saludable y respetuoso con las necesidades de sus habitantes y visitantes.

LA CATEGORIZACIÓN DE LA RED VIARIA

En ese sentido, el PBOM a nivel detallado, propone una **identificación triple de la red viaria**, en función de los objetivos y del servicio que presta cada vial:

1. Según su jerarquía en la movilidad:

Como ya se ha explicado en otros puntos, el PBOM propone un trazado N-S y anular en torno al Conjunto Histórico como red intraurbana principal, con el objetivo de concentrar el tráfico motorizado en estas vías y liberar el resto del núcleo urbano, procurando una progresiva peatonalización del Conjunto Histórico. Por ello, se propone la distinción de:

• Circulación urbana principal

Esta red urbana principal consta tanto de viario existente como propuesto (en cursiva):

- Bornos: Avenida de la Constitución- c/ Ancha- c/ Villamartín- c/ Río Guadalete
- *Tramo vía verde - Conexión con c/ Ruiseñor - c/ Ruiseñor- c/ Arcos- c/ Puerto*
- *Trasera Convento Corpus Christi - c/ Fernán Caballero.*

- Además, el PBOM también propone un *nuevo vial de servicio* que una el norte del núcleo urbano con el polígono Cantarranas, evitando así la utilización de la vía verde o del vial del Recinto Ferial y la introducción de tráfico motorizado en entornos verdes.

- Coto de Bornos: c/ Alta- c/ Las Pitas- c/ Lateral Parque de los Pinos

• **Circulación urbana auxiliar**

Por debajo del anterior, el PBOM propone un trazado que da servicio al principal, vertebrando los barrios al interior y hacia el exterior, con el objetivo de distribuir el tráfico motorizado de la red principal hacia el viario local y evitando zonas sensibles como el Conjunto Histórico o viales de mayor carácter residencial. La red urbana auxiliar consta tanto de viario existente como propuesto (en cursiva):

- Bornos: Avenida de Cauchil- c/ Ramón y Cajal- c/ Veracruz- c/ Granada- c/ Alta- c/ Calvario- Avenida de la Diputación- *Vial del Huerto del Agua - Vial de Los Molinos - Avenida de América.*
- Coto de Bornos: c/ Real- c/ Almardá- c/ Cantarranas- c/ Cañada Honda.

2. Según su modalidad de uso:

Con el objetivo de definir de manera precisa la trama urbana, se considera necesario que la ordenación detallada clasifique los viales según su uso. Esto persigue establecer un diseño que responda a las necesidades de circulación de cada tipo y garantice la seguridad y eficiencia del espacio público. Esta clasificación permitirá organizar el tráfico y mejorar la convivencia entre los distintos usuarios del espacio urbano. Por ello, se identifica la red viaria como:

• **Red de tráfico motorizada**

Se trata de viales de sección diferenciada con acerado y calzada. Tanto en los viales existentes, como en los propuestos, se perseguirá implantar de forma progresiva las directrices y recomendaciones en favor de un diseño urbano más amable con mayor y mejor acerado, presencia de arbolado y mobiliario urbano acorde.

• **Red compartida (o de tolerancia rodada)**

Se trata de viales de sección continua donde transitan de forma indiferenciada vehículos y peatones. De la misma manera, se perseguirá la implantación de

nuevos criterios de diseño urbano que devuelvan espacio al peatón y mejoren las condiciones materiales y climáticas de estos viales.

• **Red peatonal**

Se trata de viales de sección continua donde no pueden transitar vehículos. Se perseguirá la mejora de las condiciones materiales y climáticas de estos viales.

3. Según su entidad:

Con el objetivo de definir de manera precisa la trama urbana, se considera fundamental que la ordenación detallada identifique los viales en función **de su entidad principal**, distinguiendo aquellos que forman parte de la escenografía de primer nivel de la ciudad.

Esto no significa que dichos viales sean necesariamente de alto tránsito dentro del sistema de movilidad, sino que deben ser reconocidos como espacios de gran valor representativo y jerárquico dentro del tejido urbano. Estos viales son aquellos que, por su ubicación o importancia histórica, cultural o social, contribuyen significativamente a la imagen de la ciudad. El propósito de esta distinción es recualificar las edificaciones que tienen fachada a estos viales, potenciando su integración dentro del espacio público y mejorando su relación con el entorno. De este modo, no solo se busca optimizar el uso de estas vías, sino también revalorizar el paisaje urbano, promoviendo una visión más cohesionada y atractiva de la ciudad que sea coherente con su identidad y el desarrollo del modelo urbano propuesto.

LOS APARCAMIENTOS EN EL NUEVO MODELO DE MOVILIDAD

Como se ha manifestado en los capítulos de ordenación general, la sobrecarga de vehículos privados en Bornos se evidencia en la acumulación desorganizada de aparcamientos en la vía pública, lo que afecta negativamente al espacio público. Para que el nuevo modelo de movilidad sea efectivo, es necesario implementar una estrategia que contemple la creación de nuevos espacios de aparcamiento, permitiendo así retirar los vehículos de las áreas que se buscan liberar de su presencia.

Aunque ya se encuentran definidos en el sistema general de movilidad, es ahora en la ordenación detallada donde se deben identificar las parcelas destinadas a la ubicación de los nuevos aparcamientos, que estarán distribuidos a lo largo de la red viaria principal, actuando como puntos de conexión para el intercambio modal y facilitando el acceso al núcleo urbano central. Su diseño se regirá por los mismos criterios que

los espacios libres, de manera que no solo sirvan para el estacionamiento, sino que se integren como elementos de alta calidad urbana. Estos espacios incluirán vegetación y estarán pensados para ofrecer una experiencia agradable tanto a los vecinos como a los visitantes, permitiendo dejar los vehículos de forma segura, respetuosa con el entorno urbano y natural.

En lo que respecta a la implementación del sistema de aparcamientos se pueden destacar los siguientes aspectos:

- Modo asociado de movilidad: Peatonal / Autobús / Vehículo privado
- Capacidad, que define el número de plazas disponibles para estacionamiento:
 - En el caso de Bornos, por su población todos serán menores de 100 plazas, Ideales para cubrir bajas demandas y generalmente ubicados en áreas más cercanas al centro urbano.
- Tipo de actividad del destino, que influye en el motivo del desplazamiento del usuario que utilizará el servicio:
 - *Aparcamientos para residentes (R)*: Destinados principalmente a los vecinos que habitan las zonas próximas.
 - *Aparcamientos relacionados con los servicios (S)*: Enfocados en usuarios que se desplazan hacia equipamientos básicos.
 - *Aparcamientos relacionados con la cultura y el turismo (CT)*: Pensados para visitantes de puntos clave de la ciudad, como el Conjunto Histórico.

DENOMINACIÓN	ZONA	ACTIVIDAD
Aparcamiento en Av. Cauchil	San Jerónimo	R / S / CT
Aparcamiento en la nueva Estación de Autobuses	San Jerónimo	S
Aparcamiento en c/ Huerto del Agua	Huerto del Agua	R
Aparcamiento en c/ Río Guadalete	Huerto del Agua	R
Aparcamiento en Av. de la Diputación	Diputación	R / CT
Aparcamiento en c/ Olivo	La Paz	R / S
Aparcamiento en Ampliación Recinto Ferial	Los Molinos	R / S

CRITERIOS PARA LA NUEVA MOVILIDAD URBANA

El nuevo modelo de movilidad de Bornos apuesta por la **integración de sistemas intermodales** de transporte como una herramienta clave para mejorar la conectividad urbana. En el PBOM, esto se concreta en la creación de equipamientos para la movilidad sostenible, que incluyen importantes **soluciones de aparcamiento disuasorio**, especialmente en áreas periféricas al Conjunto Histórico. Estos aparcamientos se integrarán en entornos de espacios libres y zonas verdes, promoviendo su **integración con el paisaje urbano**. La estrategia incluye también la creación de intercambiadores de movilidad (Estación de autobuses) a nivel de sistemas generales, facilitando la conexión con otros municipios y la intermodalidad al transporte privado y peatonal.

El nuevo sistema de movilidad propuesto para Bornos incluye un **modelo de circulación anular en torno al conjunto histórico**, diseñado para reducir la presencia del vehículo en el centro de la ciudad, al mismo tiempo que mejora la fluidez del tráfico en los alrededores. Este sistema estará complementado por una **red viaria auxiliar** que permitirá una circulación más eficiente, conectando los principales puntos de la ciudad sin afectar el patrimonio histórico y asegurando el acceso seguro tanto a residentes como a visitantes.

En cuanto a la movilidad peatonal, el Plan prioriza la **reducción progresiva del espacio dedicado al vehículo** para cederlo al peatón. Esto se logra mediante la creación de espacios más accesibles, seguros y agradables para los transeúntes, promoviendo la circulación peatonal como un eje central de la ciudad. Se incorporarán nuevos conceptos como las **supermanzanas**, que agrupan varios bloques urbanos y restringen el tráfico en su interior, permitiendo que los peatones ganen protagonismo y mejorando la calidad del espacio público. Además, se prestará especial atención a la **mejora de la calidad del espacio urbano**, la accesibilidad y la introducción de más zonas verdes y áreas de descanso, haciendo del paseo urbano una experiencia más placentera y sostenible.

DIRECTRICES PARA LA NUEVA MOVILIDAD URBANA

El PBOM pretende diseñar un modelo de ciudad donde la movilidad no dependa del uso del automóvil privado, y donde todos los espacios públicos, equipamientos y lugares emblemáticos sean accesibles para todos. En este modelo, la accesibilidad urbana se organiza a través de espacios urbanos principales que constituyen una red continua donde se suceden los modos de circulación motorizados y peatonales.

De aquí en adelante, Bornos debe trabajar en materia de movilidad para conseguir implantar este modelo, basado en las siguientes directrices:

- **Desarrollar una red viaria que se conecte de manera eficiente con los principales ejes de distribución de la ciudad**, formando una estructura urbana basada en la “movilidad eficiente”. Esta red debe facilitar la implementación de medidas que reduzcan la presencia del tráfico motorizado, priorizando el uso peatonal y mejorando su experiencia. En este marco, la nueva planificación de movilidad en Bornos apuesta por un enfoque sostenible, donde se incorpora la red viaria desde una triple perspectiva, optimizando la conectividad y mejorando la legibilidad y funcionalidad de los espacios urbanos. Estos ejes actúan como elementos claves para la integración de la periferia con el centro de la ciudad, promoviendo un equilibrio entre los usos urbanos, la vivienda y el espacio público. De esta manera, el Plan busca transformar la estructura urbana, asegurando que la movilidad, la centralidad y la accesibilidad sean pilares para un crecimiento armónico y respetuoso con el entorno.
- **Implantar aparcamientos disuasorios perimetrales al conjunto histórico**, especialmente en las zonas de desarrollo preferente, con el fin de reducir la presencia del vehículo privado en el interior de la ciudad y preservar la calidad del espacio urbano. Esta estrategia busca concentrar el estacionamiento en áreas específicas, fuera del núcleo histórico, evitando así la creación de plazas de aparcamiento en la vía pública. Los aparcamientos disuasorios deben estar diseñados de manera que se integren de forma armónica con el entorno, favoreciendo el acceso peatonal y conectando con el sistema de transporte público y otros modos no motorizados. Además, estas áreas de aparcamiento estarán ubicadas estratégicamente para servir de puntos de intercambio modal, facilitando el acceso a la ciudad sin depender del automóvil en el interior del núcleo urbano. La creación de estos espacios contribuirá a la reorganización del tráfico, permitiendo que las calles del centro se destinen en su mayoría a usos peatonales y favoreciendo la mejora de la calidad del espacio público.
- **Promover el desarrollo y creación de espacios destinados a la movilidad que se diseñen bajo criterios de calidad urbana**, buscando que su apariencia y funcionalidad se asemejen a las de los espacios libres. Esta estrategia implica la integración de aparcamientos con elementos propios de áreas verdes, como la presencia de arbolado, suelos permeables que faciliten la infiltración del agua y una planificación paisajística que los convierta en espacios agradables y compatibles con el entorno urbano. Estos aparcamientos no solo cumplirán su función principal de estacionamiento, sino que también contribuirán a mejorar la imagen de la ciudad, fomentando un diseño sostenible y respetuoso con el

medio ambiente. La incorporación de estos criterios permitirá que estos espacios se integren en la trama urbana sin romper la continuidad visual ni afectar negativamente al carácter de los barrios donde se ubiquen, ofreciendo una solución eficiente y de bajo impacto a las necesidades de movilidad, al mismo tiempo que se potencia la percepción de calidad del entorno urbano.

- **Asegurar que los criterios de movilidad urbana sean plenamente compatibles con las directrices establecidas para los ámbitos de desarrollo preferente.** En este sentido, se fomentará la creación de viales que reflejen el espíritu del sistema de movilidad propuesto, priorizando el protagonismo peatonal y el diseño basado en conceptos como las supermanzanas y la integración de una materialidad adecuada para reforzar la calidad del espacio urbano. Además, se procurará que, en los límites donde estos ámbitos conecten con suelo rústico, se diseñen viales blandos de borde, caracterizados por su asociación con espacios libres y una integración armónica con el entorno natural. Estos viales de borde no solo funcionarán como transiciones entre lo urbano y lo rural, sino que también permitirán dotar a la ciudad de espacios de movilidad amable, donde el paisaje y la funcionalidad urbana confluyan en un diseño sostenible y equilibrado. La implementación de esta estrategia fortalecerá el modelo de ciudad compacta, accesible y coherente que persigue el PBOM, consolidando una movilidad alineada con las necesidades locales y la calidad del entorno.
- **Garantizar la conectividad de la red viaria mediante la apertura de nuevos viales o la adecuación de los existentes**, evitando configuraciones que generen fondos de saco, traseras irregulares o espacios residuales. Esta estrategia busca integrar los nuevos desarrollos urbanos con la red viaria actual, creando una malla continua y eficiente que fomente la accesibilidad y la fluidez del tránsito tanto para peatones como para vehículos. Los nuevos trazados deberán respetar los principios de movilidad sostenible del PBOM, priorizando el diseño de calles que no solo conecten, sino que también contribuyan a la calidad del entorno urbano mediante la incorporación de elementos de urbanización que potencien la habitabilidad, como arbolado, iluminación adecuada y áreas peatonales. Asimismo, se deberán evitar rupturas en la continuidad del tejido urbano, asegurando que las conexiones entre los diferentes sectores sean coherentes, funcionales y estéticamente integradas. Esta planificación permitirá evitar la fragmentación espacial y potenciará la cohesión del modelo de ciudad compacto y accesible que se persigue, promoviendo un desarrollo urbano ordenado y eficiente.

5.3.3. Las dotaciones locales

Según establece el artículo 78.2.c. del RGLISTA, se deberá establecer la definición completa de la malla urbana, que comprende: la superficie y características de las reservas para dotaciones de la red de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos comunitarios.

En el artículo 78.2.a se indica así mismo que en el nivel dotacional se deberá especificar, además del total, los parámetros de sistema local de espacios libres y zonas verdes, equipamientos comunitarios básicos y dotaciones privadas computables. El nivel dotacional se ha desarrollado en el epígrafe anterior de *Zonas de Suelo Urbano*.

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES

Mientras que el Sistema General de Espacios Libres hace referencia a los grandes espacios públicos de carácter estructurante dentro del municipio, como parques metropolitanos, áreas naturales protegidas o corredores verdes que articulan la ciudad a gran escala y sirven a toda la población; el Sistema Local de Espacios Libres se compone de espacios públicos urbanos de menor escala, como pequeñas plazas, parques de barrio y zonas ajardinadas, diseñados para atender las necesidades de la población a nivel barrial o distrital. Mientras el sistema general organiza el territorio y garantiza la conectividad ecológica, el sistema local refuerza la proximidad y calidad de vida en la escala cotidiana.

Para facilitar la descripción del sistema local de espacios libres, se procede a su categorización por zonas de suelo urbano:

• ZONA 1. Conjunto Histórico

Además de los grandes sistemas generales, en este ámbito se distinguen los siguientes sistemas locales de espacios libres:

Nombre	Estado	Tipología	Superficie
Plaza de las Monjas	Existente	Espacio Libre	3425.77 m ²
Plaza Antonio Fernández Bernal	Existente	Espacio Libre	601.84 m ²
EL en c/ Corrales	Existente	Espacio Libre	136.03 m ²

Por la colmatación de este ámbito tan consolidado y protagonista de la ciudad, no se proponen nuevos sistemas locales, si bien sí que existen propuestas de mejora de la calidad del medio urbano a través de actuaciones urbanísticas en viales y sistemas generales.

• ZONA 2. San Jerónimo

Además de los grandes sistemas generales, en este ámbito se distinguen los siguientes sistemas locales de espacios libres:

Nombre	Estado	Tipología	Superficie
ZV en Av. Constitución	Existente	Zona Verde	373.63 m ²
Plaza Jaracanda	Existente	Espacio Libre	805.11 m ²
EL en Av. San Jerónimo	Existente	Espacio Libre	208.20 m ²
EL en c/ Araceli Espejo	Existente	Espacio Libre	161.92 m ²
ZV en Monasterio	Propuesto	Zona Verde	4001.45 m ²
EL en Monasterio	Propuesto	Espacio libre	1051.08 m ²

Las propuestas de nuevos sistemas locales vienen derivadas de la ordenación detallada propuesta para el ámbito del Monasterio de N.S. del Rosario, mediante la Innovación aprobada en los últimos meses. Se prevé además la inserción de nuevos espacios libres cuando se establezca la ordenación detallada de los ámbitos preferentes para la futura delimitación de ATU.

• ZONA 3. La Paz

Además de los grandes sistemas generales, en este ámbito se distinguen los siguientes sistemas locales de espacios libres:

Nombre	Estado	Tipología	Superficie
Placeta en c/ Olivo I	Existente	Espacio Libre	1868.55 m ²
Placeta en c/ Olivo II	Existente	Espacio Libre	215.21 m ²
Plaza Maestro J. de la Vega del B.	Existente	Zona Verde	509.01 m ²
Plaza en c/ N.S. de la Soledad I	Existente	Espacio Libre	1065.92 m ²
Plaza en c/ N.S. de la Soledad II	Existente	Espacio Libre	328.79 m ²

Se prevé además la reforma del espacio libre de la Plaza Maestro José de la Vega del Barrio a través de una actuación urbanística.

• ZONA 4. Diputación

No existen en la actualidad espacios libres que pertenezcan al sistema local, ya que la Plaza de San Francisco como espacio referencial de esta zona pertenece al Sistema General. Sin embargo, se prevén propuestas de nuevos sistemas locales derivadas de la futura ordenación detallada del ámbito del Convento de San Bernardino.

• ZONA 5. Calvario - Plaza del Generalife

Además de los grandes sistemas generales, en este ámbito se distinguen los siguientes sistemas locales de espacios libres:

Nombre	Estado	Tipología	Superficie
Plaza del Generalife	Existente	Espacio Libre	1004.12 m ²
EL en Av. del Pinar	Existente	Espacio Libre	186.91 m ²
ZV en Av. del Pinar	Existente	Zona Verde	337.97 m ²

No existen propuestas concretas para la creación de nuevos espacios libres. Se prevé además la inserción de nuevos espacios libres cuando se establezca la ordenación detallada de la actuación urbanística de la trasera de la Plaza del Generalife, para solucionar los problemas de accesibilidad y tratamiento de la ladera.

• ZONA 6. Embarcadero

Además de los grandes sistemas generales, en este ámbito se distinguen los siguientes sistemas locales de espacios libres:

Nombre	Estado	Tipología	Superficie
EL frente al Embarcadero	Existente	Espacio Libre	3325.94 m ²
EL en c/ Diego Martínez Barrio	Existente	Espacio Libre	2466.28 m ²
ZV en c/ Diego Martínez Barrio	Propuesto	Zona Verde	3044.41 m ²

Se prevé la inserción de nuevas zonas verdes pública en el extremo urbano junto a la calle Diego Martínez Barrio.

• ZONA 7. Huerto del Agua

Además de los grandes sistemas generales, en este ámbito se distinguen los siguientes sistemas locales de espacios libres:

Nombre	Estado	Tipología	Superficie
EL en c/ Río Guadalete	Existente	Espacio Libre	334.52 m ²
EL en c/ Huerto del Agua	Existente	Espacio Libre	794.77 m ²
ZV en c/ Huerto del Agua I	Existente	Zona Verde	216.76 m ²
ZV en c/ Huerto del Agua II	Propuesto	Zona Verde	416.20 m ²
ZV en c/ Ordóñez	Existente	Zona Verde	259.41 m ²

Además de las nuevas zonas verdes previstas en el cuadro anterior, se prevé además la inserción de nuevos espacios libres cuando se establezca la ordenación detallada de las actuaciones urbanísticas del espacio para aparcamiento en continuidad con el Conjunto Histórico y del borde del suelo urbano colindante con la vía verde.

• ZONA 8. Los Molinos

Además de los grandes sistemas generales, en este ámbito se distinguen los siguientes sistemas locales de espacios libres:

Nombre	Estado	Tipología	Superficie
ZV en Arco de los Molinos	Existente	Zona Verde	1050.67 m ²
EL en c/ Nacimiento	Existente	Espacio Libre	273.39 m ²
ZV en Huerta de San Isidro	Propuesto	Zona Verde	216.76 m ²
ZV en acceso norte	Existente	Zona Verde	795.68 m ²

Además de las nuevas zonas verdes previstas en el cuadro anterior, se prevé además la inserción de nuevos espacios libres cuando se establezca la ordenación detallada de la actuación urbanística de la reordenación del acceso norte de Bornos desde la carretera.

• ZONA 9. Cantarranas

Además de los grandes sistemas generales, en este ámbito se distinguen los siguientes sistemas locales de espacios libres:

Nombre	Estado	Tipología	Superficie
ZV junto a la Vía Verde	Existente	Zona Verde	3132.65 m ²
Rotonda Cantarranas	Existente	Zona Verde	475.56 m ²

No existen propuestas concretas para la creación de nuevos espacios libres. Se prevé además la inserción de nuevos espacios libres cuando se establezca la ordenación detallada de la actuación urbanística de los nuevos usos productivos y de la actuación de mejora urbana sobre el ámbito de Los Pilares.

• ZONA C1. Poblado de Colonización

En el núcleo urbano de Coto de Bornos se distinguen los siguientes sistemas locales de espacios libres:

Nombre	Estado	Tipología	Superficie
Plaza de San Juan de Ribera	Existente	Espacio Libre	2556.67 m ²
EL en c/ Higuerón	Existente	Espacio Libre	662.79 m ²
Plaza de la Artesanía	Existente	Espacio Libre	601.72 m ²
ZV en c/ Cañada Honda	Existente	Zona Verde	735.32 m ²

Por su carácter muy consolidado y fruto de su característico trazado urbano, no existen propuestas concretas para la creación de nuevos espacios libres.

• ZONA C2. Ensanche

En el núcleo urbano de Coto de Bornos se distinguen los siguientes sistemas locales de espacios libres:

Nombre	Estado	Tipología	Superficie
ZV en c/ San Isidro Labrador	Propuesto	Zona Verde	2115.65 m ²
ZV en borde SU	Propuesto	Zona Verde	2177.63 m ²
ZV en c/ del Sol	Existente	Zona Verde	9435.71 m ²
Parque de los Pinos	Existente	Zona Verde	36126.23 m ²

No existen propuestas concretas para la creación de nuevos espacios libres, más allá de las previstas cuando se finalice el proceso de urbanización del ámbito sur de Coto de Bornos.

CRITERIOS PARA LA LOCALIZACIÓN Y DISEÑO DE LOS ELEMENTOS PROPUESTOS PARA EL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 81 del RGLISTA, en lo referido a dotaciones de sistemas de espacios libres y zonas verdes:

- Los espacios deberán contar con un diseño versátil que integre:
 - Zonas de estancia, tránsito y desarrollo de actividades específicas (deportivas, recreativas, hosteleras, huertos urbanos o similares).
 - Usos complementarios que favorezcan su adaptación a las necesidades de la población.
 - Un enfoque multiescalar que garantice su flexibilidad y funcionalidad.
- Se favorecerá la integración de los cauces en la trama urbana mediante:
 - La calificación de espacios libres en zonas inundables de menor riesgo.
 - La implantación de dotaciones compatibles con la normativa de aguas.
 - Garantizar que no se reduzca la capacidad de evacuación ni se incrementen los riesgos de inundación.
- Contribuirán a la mejora de la movilidad mediante:
 - La optimización de redes viarias, peatonales y ciclistas.
 - La promoción de la intermodalidad y la movilidad peatonal.
 - El impulso de los nuevos aparcamientos integrados en áreas libres con criterios de diseño integrado.

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS

El Sistema General de Equipamientos engloba las dotaciones de gran escala que prestan servicio a toda la ciudad o a un conjunto amplio de población, como institutos, ayuntamientos o grandes centros culturales. En contraste, el Sistema Local de Equipamientos se compone de equipamientos de menor escala, tanto públicos como privados, que atienden las necesidades específicas de los barrios o distritos, como colegios, polideportivos, oficinas municipales o templos. Mientras el sistema general tiene un carácter estructurante dentro del municipio, el sistema local facilita el acceso a los servicios básicos en proximidad, contribuyendo a la cohesión social y a la calidad de vida urbana.

Para facilitar la descripción del sistema local de equipamientos, se procede a su categorización por zonas de suelo urbano:

• ZONA 1. Conjunto Histórico

Además de los grandes sistemas generales, en este ámbito se distinguen los siguientes sistemas locales de equipamientos:

Nombre	Estado	Tipología	Superficie
Colegio de la Sangre	Existente	Docente	2131.65 m ²
Equipamiento genérico	Propuesto	Indeterminado	1041.85 m ²
Antigua Casa Cuartel de la GC	Propuesto	Administrativo	835.28 m ²
Centro polivalente en c/Jardín	Existente	Social	243.19 m ²
Iglesia de Santo Domingo de G.	Existente	Religioso (PR)	838.77 m ²
Dependencias parroquiales	Existente	Religioso (PR)	1041.95 m ²
Capilla en c/ Amargura	Existente	Religioso (PR)	150.20 m ²
Ermida de la Resurrección	Existente	Religioso (PR)	433.38 m ²
Centro de formación permanente	Existente	Docente	855.06 m ²

Por la colmatación de este ámbito tan consolidado y protagonista de la ciudad, se proponen nuevos sistemas locales en parcelas y edificaciones de propiedad pública, fomentando la regeneración urbana.

• ZONA 2. San Jerónimo

Además de los grandes sistemas generales, en este ámbito se distinguen los siguientes sistemas locales de espacios libres:

Nombre	Estado	Tipología	Superficie
Polideportivo en c/ Jacaranda	Existente	Deportivo	3214.72 m ²
Comisaría de policía	Existente	Defensa	356.43 m ²
Edificio polivalente	Existente	Social	886.32 m ²
CEIP San Juan de Ribera	Existente	Social	6667.09 m ²
Almacén municipal	Existente	Administrativo	987.92 m ²

No existen propuestas concretas para la creación de nuevos equipamientos, pero sí se prevé la inserción de nuevos equipamientos cuando se establezca la ordenación detallada de las actuaciones de reforma interior de Cauchil y Vistahermosa, donde hay una alta previsión de sistemas locales, especialmente en esta última.

• ZONA 3. La Paz

Además de los grandes sistemas generales, en este ámbito se distinguen los siguientes sistemas locales de espacios libres:

Nombre	Estado	Tipología	Superficie
CEIP San Fernando	Existente	Docente	13849.85 m ²

No existen propuestas concretas para la creación de nuevos equipamientos, ni siquiera en la ATU.ARI-D-1, que no contempla dotaciones públicas más allá de la concesión de un vial.

• ZONA 4. Diputación

No existen en la actualidad equipamientos que pertenezcan al sistema local. Sin embargo, se prevén propuestas de nuevos sistemas locales derivadas de la futura ordenación detallada del ámbito del Convento de San Bernardino.

• ZONA 5. Calvario - Plaza del Generalife

Además de los grandes sistemas generales, en este ámbito se distinguen los siguientes sistemas locales de espacios libres:

Nombre	Estado	Tipología	Superficie
Ermita del Calvario	Existente	Religioso (PR)	1894.31 m ²

No existen propuestas concretas para la creación de nuevos equipamientos, ni se prevé la inserción de nuevos equipamientos mediante la ordenación detallada de algunas actuaciones.

- **ZONA 6. Embarcadero**

No existen en la actualidad equipamientos que pertenezcan al sistema local, ni se prevé la inserción de nuevos equipamientos mediante la ordenación detallada de algunas actuaciones.

- **ZONA 7. Huerto del Agua**

Además de los grandes sistemas generales, en este ámbito se distinguen los siguientes sistemas locales de espacios libres:

Nombre	Estado	Tipología	Superficie
Dependencias com. religiosa	Existente	Religioso (PR)	247.21 m ²

No existen propuestas concretas para la creación de nuevos equipamientos, ni se prevé la inserción de nuevos equipamientos mediante la ordenación detallada de algunas actuaciones.

- **ZONA 8. Los Molinos**

Además de los grandes sistemas generales, en este ámbito se distinguen los siguientes sistemas locales de espacios libres:

Nombre	Estado	Tipología	Superficie
Equipamiento genérico	Propuesto	Indeterminado	501.19 m ²

Además de esta propuesta concreta para la creación de nuevos equipamientos, se prevé la inserción de nuevos equipamientos cuando se establezca la ordenación detallada de las actuaciones de reforma interior de los ámbitos al norte de esta zona de suelo urbano, donde hay una alta previsión de sistemas locales.

- **ZONA 9. Cantarranas**

No existen en la actualidad equipamientos que pertenezcan al sistema local, pero se prevé la inserción de nuevos equipamientos cuando se establezca la

ordenación detallada de las actuaciones del ámbito de Los Pilares, donde hay una alta previsión de sistemas locales, que den servicios a este área infradotada de usos productivos.

- **ZONA C1. Poblado de colonización**

En el núcleo urbano de Coto de Bornos se distinguen los siguientes sistemas locales de equipamientos:

Nombre	Estado	Tipología	Superficie
Iglesia de San Juan de Ribera	Existente	Religioso (PR)	713.06 m ²
CEIP San Isidro Labrador I	Existente	Docente	3283.81 m ²
CEIP San Isidro Labrador II	Existente	Docente	2748.19 m ²
Centro polivalente	Existente	Social	380.97 m ²
Consultorio	Existente	Sanitario	343.20 m ²

No existen propuestas concretas para la creación de nuevos equipamientos, ni se prevé la inserción de nuevos equipamientos mediante la ordenación detallada de ámbitos de actuación.

- **ZONA C2. Ensanche**

No existen en la actualidad equipamientos que pertenezcan al sistema local, pero se prevé la inserción de nuevos equipamientos cuando se establezca la ordenación detallada de la actuación del ámbito de Coto de Bornos Norte.

5.3.4. Los usos pormenorizados

Según establece en el Anexo de Definiciones del RGLISTA, se distinguen estos tipos de usos en lo relativo a los instrumentos de ordenación general y detallada:

- **Uso global:** Aquel que, en su ámbito de suelo urbano o de una actuación de transformación urbanística, se caracteriza por ser mayoritario en términos de edificabilidad. Entendiéndolo como cualquier tipo de utilización edificatoria o constructiva, en general, de un terreno incluido el subsuelo y el vuelo.
- **Uso pormenorizado:** Aquel que la ordenación detallada asigna a un suelo, parcela, manzana o terrenos concretos, incluyendo el subsuelo y el vuelo. Será el instrumento de ordenación detallada el que defina los usos pormenorizados de su ámbito de ordenación, debiendo regular también la compatibilidad entre los mismos, propiciando la diversidad y flexibilidad entre los diferentes usos pormenorizados, tanto públicos como privados, con objeto de lograr una adecuada complejidad y multifuncionalidad urbana.

Por tanto, a nivel de usos globales podemos distinguir, basados igualmente en el Anexo de Definiciones del RGLISTA:

- **Uso Residencial:** Se corresponde con aquellos destinados a cubrir las necesidades de vivienda de las personas, pudiendo ser de carácter permanente o estacional y debiendo especificar si se trata de vivienda libre o de vivienda protegida.
- **Uso Turístico:** Se corresponde con aquellas actividades destinadas a cubrir las necesidades de alojamiento temporal de las personas y de proporcionar actividades recreativas vinculadas a dichos usos.
- **Uso Servicios:** Se corresponde con aquellas actividades lucrativas relacionadas con el comercio de bienes de consumo y de apoyo al uso cotidiano y necesario de la población, y con las actividades ligadas a la vida recreativa no incluida en el uso turístico.
- **Uso Productivo:** Se corresponde con las actividades económicas dedicadas a la producción de bienes y mercancías, a la manufactura y manipulación de materiales, a la producción artesanal, al uso industrial en general y al almacenamiento masivo de productos.
- **Uso Dotacional:** Se corresponde con las actividades, públicas o privadas, destinados a la prestación y satisfacción de los servicios básicos demandados

por la población, para su uso colectivo y generalizado, así como a los servicios técnicos que cubren las necesidades básicas de la demanda poblacional.

De aquí, se deriva la posibilidad de categorizar los diferentes usos pormenorizados, igualmente basados en el texto normativo de las Definiciones del RGLISTA, que están presentes en el PBOM de Bornos:

- **Residencial:**

1. Unifamiliar: Se corresponde con aquellas viviendas ubicadas en parcelas o edificios independientes.
2. Plurifamiliar: Se corresponde con aquellas vivienda situadas en edificios donde conviven de forma colectiva.

- **Turístico:**

1. Alojamientos turísticos: Se corresponde con aquellos usos destinados al alojamiento temporal de personas, ya sea en régimen hotelero o en alojamientos de uso turístico.
2. Actividades turísticas: Se corresponde con aquellos usos recreativos asociadas a la actividad turística (actividades deportivas desarrolladas en estaciones de esquí, campos de golf, puertos deportivos, campos de polo u otros, las actividades destinadas al ocio, entretenimiento y esparcimiento como parques temáticos, acuáticos, zoológicos o botánicos, balnearios y *spas* y similares).

- **Servicios:**

1. Comercial: Se corresponde con aquellos destinados a la compra-venta de bienes de consumo
2. Oficinas: Se corresponde con aquellas actividades laborales basadas en el intercambio de servicios, prácticas y conocimientos.
3. Recreativo: Se corresponde con aquellos usos de ocio y disfrute no asociados a la actividad turística.

- **Productivo:**

1. Productivo artesanal: Se corresponde con aquellas actividades industriales de poca entidad destinadas a la manufactura de productos.

2. Industrial: Se corresponde con aquellas actividades industriales de cierta entidad destinadas a la fabricación de bienes y manipulación de materiales a gran escala.
3. Almacenamiento: Se corresponde con aquellas actividades destinadas al acopio de materiales de forma masiva o vinculados con alguna actividad industrial.
4. Logístico: Se corresponde con aquellas actividades destinadas a la gestión de mercancías, transporte y/o gestión de procesos a gran escala.

• **Dotacional:**

1. Equipamientos comunitarios:, constituido por el conjunto de instalaciones y servicios que permiten desarrollar la actividad colectiva de una población, y se distinguen:
 - Equipamientos básicos: Dan un servicio directo a los ciudadanos
 - Equipamientos de gestión: Propios de la gestión administrativa pública.
2. Espacios libres: Constituidos a su vez por:
 - Espacios libres (Plazas, áreas peatonales, áreas de juegos): Integrados por los terrenos libres de edificación destinados al ocio, juegos y esparcimiento de la población
 - Zonas verdes (parques y jardines): Integradas por los terrenos libres de edificación y dotados de vegetación que presentan una superficie permeable y desarrollan funciones ambientales (ecológicas, mitigación del cambio climático, etc.), además de las propias de su calificación urbanística.
 - Movilidad, constituido por las redes y estaciones de transporte (viario urbano, aparcamientos, transporte por carretera, carriles bici, ferrocarril, puertos, aeropuertos, áreas logísticas (destinadas al almacenaje, depósito y distribución mayorista de bienes y mercancías), intercambiadores, centros de transportes de mercancías o similares.
3. Infraestructuras y servicios técnicos, constituido por las redes, líneas, estaciones, centrales y depósitos de infraestructuras (abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, gestión de residuos, energía eléctrica, gas, telecomunicaciones y análogos) y por los servicios técnicos, (mantenimiento, limpieza viaria, bomberos, almacenamiento y análogos).

USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS
RESIDENCIAL	Unifamiliar
	Plurifamiliar
TURÍSTICO	Alojamientos turísticos
	Actividades turísticas
SERVICIOS	Comercial
	Oficinas
	Recreativo
PRODUCTIVO	Productivo artesanal
	Industrial
	Almacenamiento
	Logístico

USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS		
DOTACIONAL	Equipamientos comunitarios	Básicos	Asistencial
			Cultural
			Deportivo
			Docente
			Funerario
			Mercado abastos
			Religioso
			Sanitario
			Social
		de Gestión	Administrativo
			Defensa
			Judicial
	Espacios libres	Espacios libres	Plazas
			Áreas peatonales
			Áreas de juegos
		Zonas verdes	Parques
			Jardines
	Movilidad	Redes	Aparcamientos
			Carreteras
			Carriles bici
			Viario urbano
		Estructuras	Estaciones
			Centros transporte
			Intercambiadores
	Infraestructuras	Redes generales	
		Servicios técnicos	

5.3.5. Cumplimiento de los objetivos estratégicos para la malla urbana

Con el objetivo de realizar un seguimiento riguroso del PBOM y de la consecución de los objetivos que se enuncian en el apartado 1.5. *Objetivos estratégicos del PBOM*, se establecen los marcos generales donde se encuentran las determinaciones en materia de ordenación detallada de la trama urbana.

BORNOS ORDENADO
1. Propiciar una ciudad compacta La planificación estructurada de la forma y usos de la malla urbana favorece la optimización del suelo urbano, evitando su expansión descontrolada y garantizando una distribución equilibrada de servicios y dotaciones. Asimismo, mejora la accesibilidad y la conectividad, promoviendo la proximidad entre residencias, actividades económicas y espacios públicos de calidad. De este modo, se fomenta un modelo urbano eficiente y sostenible, que reduce la dependencia del vehículo privado y fortalece la cohesión social
3. Garantizar la equidistribución La definición completa de la malla urbana permite garantizar la equidistribución a través de una estructuración que asegura que los recursos, servicios y dotaciones se repartan de manera equilibrada en el territorio, evitando concentraciones o déficits que generen desigualdades. Además, facilita el acceso equitativo a infraestructuras esenciales, promoviendo un desarrollo urbano inclusivo y sostenible. De este modo, se refuerza la cohesión territorial y se optimiza la calidad de vida de toda la población.
5. Fomentar la rehabilitación y regeneración urbana La planificación de la ordenación detallada permite revalorizar el tejido urbano existente, optimizando el uso del suelo y promoviendo la mejora de infraestructuras y servicios en áreas consolidadas. Además, facilita la recuperación de espacios degradados, impulsa la revitalización social y económica de los barrios y fomenta un modelo de desarrollo más eficiente y sostenible, evitando la expansión innecesaria de la ciudad.

BORNOS FUNCIONAL**6. Establecer una óptima diversidad de usos**

El establecimiento de los usos pormenorizados favorece la coexistencia equilibrada de actividades residenciales, comerciales, productivas y de equipamientos, asegurando una distribución adecuada de funciones dentro del tejido urbano. Además, impulsa la proximidad entre vivienda, servicios y empleo, fomentando una ciudad más dinámica y eficiente, reduciendo desplazamientos innecesarios y promoviendo un entorno urbano más sostenible, inclusivo y adaptable a las necesidades de la población.

8. Preservar el uso residencial en los centros urbanos

El establecimiento de los usos pormenorizados también es clave para preservar el uso residencial en los centros urbanos. Esta estrategia permite equilibrar la implantación de actividades económicas y dotacionales sin desplazar la función residencial, asegurando una oferta de servicios y equipamientos accesibles para los habitantes. Asimismo, la mejora de la movilidad sostenible y los espacios públicos refuerza la habitabilidad y atractividad del centro, evitando su degradación y promoviendo su regeneración como un entorno dinámico y equilibrado.

9. Garantizar una red adecuada de áreas libres y equipamientos básicos

La definición completa de la malla urbana permite garantizar una red adecuada de áreas libres y equipamientos básicos al planificar de manera equitativa la distribución de estos elementos en el territorio. A través de los sistemas locales de espacios libres y equipamientos, se asegura la accesibilidad a zonas verdes y servicios esenciales, mejorando la calidad de vida de la población. El sistema local de movilidad facilita la conectividad entre estos espacios, promoviendo una integración funcional y eficiente. Además, permite una asignación equilibrada del suelo, asegurando que cada barrio disponga de los recursos necesarios.

BORNOS CONECTADO**11. Jerarquizar el viario**

Mediante la integración del sistema local de movilidad se establecen diferentes niveles de conectividad según la importancia y el uso de las vías. También se facilita la asignación adecuada de viales principales y secundarios, asegurando que el tráfico se distribuya de forma eficiente. Esto mejora la circulación y optimiza el acceso a zonas clave, garantizando una circulación más ordenada y equilibrada en la trama urbana.

BORNOS VERDE**22. Diseñar una red adecuada de espacios verdes**

La definición completa de la malla urbana permite diseñar una red adecuada de espacios verdes al identificar y estructurar las áreas destinadas a estos usos dentro de la trama urbana. Al integrar estos espacios en el sistema local de movilidad y en la planificación de usos pormenorizados, se asegura su accesibilidad y funcionalidad, favoreciendo la conexión entre ellos y con otras áreas de la ciudad. De esta forma, se establece una red verde continua, accesible y funcional, que no solo mejora la calidad del entorno urbano, sino que también contribuye a la sostenibilidad ambiental y al bienestar de los habitantes.

23. Garantizar el acceso de la población al espacio público

Mediante la definición completa de la malla urbana se garantiza el acceso de la población al espacio público al asegurar la conectividad y accesibilidad de todos los ciudadanos a los diferentes espacios urbanos. La planificación de una red de espacios libres y equipamientos en puntos estratégicos, junto con un sistema de movilidad que prioriza el acceso peatonal y sostenible, facilita el uso equitativo del espacio público. Además, la integración de estos elementos dentro del tejido urbano asegura que los ciudadanos puedan acceder de manera fácil y segura a los espacios que fomentan la convivencia, el ocio y el bienestar comunitario.

BORNOS PATRIMONIAL**27. Implantar usos públicos en edificios históricos**

Mediante la definición de los usos pormenorizados se facilita la implantación de usos públicos en edificios históricos al integrarlos de manera coherente dentro del tejido urbano. La planificación de los sistemas de movilidad y de espacios públicos garantiza el acceso adecuado a estos edificios, asegurando su funcionalidad para el uso comunitario. Además, la distribución de equipamientos y servicios en áreas estratégicas permite que los edificios históricos sean revitalizados con fines públicos, preservando su valor patrimonial mientras se les da una nueva vida, de forma que contribuyan al bienestar social y cultural de la población.

5.4. ÁREAS DE INTERÉS PAISAJÍSTICO EN SUELO URBANO

5.4.1. Introducción

Forma parte de la ordenación urbanística detallada la identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico en suelo urbano, así como las determinaciones para su preservación y para mejorar su calidad y percepción según se desprende del art. 78.i) RLSTA.

Se indica en el texto reglamentario que esta determinación se hará en los términos del art. 37 LISTA. Este precepto define el paisaje, de Acuerdo con el Convenio Europeo del Paisaje, como cualquier territorio tal como lo percibe la población, cuyo carácter sea el resultado de la acción y la interacción de factores naturales, humanos o de ambos.

Se indica que, los instrumentos de ordenación, conforme a su naturaleza y alcance, establecerán determinaciones para preservar los paisajes y para mejorar su calidad y percepción., conforme a los siguientes criterios:

1. *Mantendrán el carácter y las condiciones de visibilidad de los paisajes de mayor valor y especialmente: los agropecuarios tradicionales, los abiertos y naturales, las perspectivas de conjuntos históricos y de elementos patrimoniales y el entorno de los recorridos escénicos.*
2. *Integrarán las actuaciones de transformación urbanística en la morfología del territorio y del paisaje, definiendo adecuadamente los bordes urbanos y la silueta urbana, y preservando la singularidad paisajística y la identidad visual del lugar.*
3. *Establecerán medidas para el control de los elementos con incidencia en la calidad del paisaje urbano, para poner en valor las principales vistas y perspectivas que lo caracterizan y para recuperar los paisajes deteriorados.*

El Convenio Europeo del Paisaje suscrito en Florencia el 20 de octubre del año 2000, y ratificado por el jefe del estado el 6 de noviembre de 2007 (BOE núm. 31 de 5/02/2008) define el paisaje como “cualquier parte del territorio tal como la percibe la población, cuyo carácter sea el resultado de la acción y la interacción de factores naturales y/o humanos”

Este convenio asume que el paisaje forma parte de la calidad de vida de todas las personas y expresa la identidad cultural de cada sociedad siendo la ordenación territorial y urbanística el instrumento idóneo para desarrollar las políticas de paisaje necesarias para su protección, gestión y ordenación en los diferentes niveles necesarios. Esta

planificación urbanística del paisaje no debe apoyarse exclusivamente en principios científicos, sino también en la percepción y valoración de la población. En la “percepción visual” que provocan y justifican las diferentes “distancias” y “referencias” con que se orientan nuestras miradas hacia el entorno, al igual que ocurre cuando buscamos con una cámara fotográfica la percepción de aquello que deseamos visualizar, y en donde las “distancias” que buscamos entre el objeto y nuestros ojos juegan un importante papel en la percepción visual de lo que intentamos captar.

5.4.2. Recursos y áreas de interés paisajístico en suelo urbano.

- Conjunto Histórico de Bornos: declarado BIC en 2003, los elementos que contribuyen a valorar el casco histórico de Bornos están sustentados principalmente en la valoración histórica del proceso de formación de la ciudad, que permite identificar suficientemente las estructuras arquitectónicas y la morfología urbana que caracteriza el núcleo más antiguo de Bornos. En el presente PBOM se incluye la ordenación detallada del ámbito que persigue su protección y puesta en valor, mediante estrategias de ordenación orientadas al mantenimiento y protección del patrimonio arquitectónico de este conjunto, junto a la puesta en valor del mismo, en consonancia con la necesaria implementación de actividades y usos que revitalicen el propio conjunto
- Elementos patrimoniales dentro del núcleo: los principales hitos monumentos del núcleo urbano de Bornos, recogidos el catálogo de protección del presente PBOM incluyen elementos tan relevantes dentro del patrimonio histórico artístico de la ciudad como el Castillo- Palacio de los Ribera y sus jardines renacentistas, la Iglesia de Santo Domingo de Guzmán y el Convento del Corpus Christi.
- Espacios Urbanos de especial relevancia como la Plaza Alcande José González o la Plaza de las Monjas, son espacios urbanos de valor paisajístico por la excelente perspectiva que ofrecen a los principales edificios históricos de la ciudad.
- Frente del embalse de Bornos: desde el extremo sur del núcleo urbano, en el embarcadero, se percibe una de las principales vistas del embalse. Un paisaje abierto que permite desde donde se puede observar unas espectaculares vistas de la Sierra de Grazalema. Desde el embarcadero comienza la ruta de la Vía Verde de Bornos, de interés turístico, que recorre las orillas del embalse hasta el Coto de Bornos.

5.5. ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO

5.5.1. Introducción

Según el art.65 de la LISTA, el PBOM debe contener las determinaciones del art.66.1.f) “*En su caso, la delimitación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística que se estimen convenientes o necesarias. A la delimitación de las actuaciones de transformación urbanística le será de aplicación lo establecido en los artículos 27 y 29.*”.

El art. 76 RGLISTA establece que la planificación estratégica de la evolución del modelo a medio y largo plazo se concreta, entre otras, mediante las siguientes determinaciones:

1. Las estrategias para el mantenimiento, la mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente:

[...]

b) Directrices para la delimitación de nuevas actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística en suelo urbano.

De la mano de lo anterior, el criterio de GR-Arquitectos es incluir, además de las actuaciones delimitadas, las iniciativas para los futuros desarrollos en suelo urbano, con el objetivo de procurar un óptimo desarrollo de la ciudad existente en los años venideros.

En el marco normativo, según el art. 27 de la LISTA:

1. Se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.

Reglamentariamente se podrá establecer en qué casos un aumento de edificabilidad o número de viviendas o cambio de uso o tipología precisará nuevas dotaciones públicas.

2. Deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente.

3. En estas actuaciones se delimitará un área homogénea, bien en el propio Plan de Ordenación Urbana, o bien posteriormente mediante Estudio de Ordenación.

El área homogénea incluirá los terrenos objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de vivienda, cambio de uso o tipología y aquellos donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas a obtener.

4. La delimitación del área homogénea no podrá contradecir las determinaciones que el Plan de Ordenación Urbana hubiera establecido.

Y según el art. 29 de la LISTA:

1. Se consideran actuaciones de reforma interior aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto una nueva ordenación urbanística en un ámbito por causa de la obsolescencia de los servicios, degradación del entorno, necesidad de modificar los usos existentes o análogas que hagan necesaria la reforma o renovación de la urbanización del ámbito.

2. En los términos previstos en el artículo 24, se deberán promover actuaciones de reforma interior en los vacíos de suelo urbano que no cuenten con ordenación detallada o, teniéndola, se considere necesaria su revisión.

3. Deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la regeneración de la ciudad existente.

4. El ámbito de estas actuaciones se delimitará, bien en el propio Plan de Ordenación Urbana, o bien posteriormente por el Plan de Reforma Interior, no pudiendo contradecir en este último caso las determinaciones del Plan de Ordenación Urbana.

Por tanto, en este apartado se especifican, por un lado, las determinaciones concretas para aquellos ámbitos heredados del planeamiento vigente que tengan su tramitación en un estado muy avanzado y que el PBOM simplemente traduce al lenguaje LISTA; y por otro, los contenidos que deben contener las futuras propuestas de delimitación de ATU. Por último, se identifican los ámbitos de desarrollo preferente de futuras ATU en suelos compatibles e idóneos con el modelo de ciudad propuesto y se esbozan algunas directrices para estos ámbitos.

5.5.2. ATU de Reforma Interior, Desarrolladas y Ordenadas según Planeamiento Incorporado

Según lo previsto en el planeamiento vigente de Bornos, existen una serie de unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado cuya tramitación se encuentra en marcha en el momento de la redacción del presente PBOM:

- La **UE 2. Huerta San Isidro**. Dicha unidad de ejecución se ha desarrollado mediante el *Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución UE-2 “Huerta San Isidro” (2008)*, formulado dentro del marco del Plan General de Ordenación Urbanística de Bornos, Cádiz. Este Estudio de Detalle fue **aprobado definitivamente** y publicado en el BOP Cádiz en marzo de 2009. Por otro lado, el proceso de gestión ha continuado a través del *Proyecto de Reparcelación de la UE-2 Huerta de San Isidro (2024)* e incoado en el Ayuntamiento de Bornos en el último cuatrimestre de 2024.
- La **UEs 4-6 y 5. Monasterio**. Dichas unidades de ejecución se han modificado y ordenador de manera conjunta mediante la *Innovación UEs 4-6 y 5. Modificación y ordenación pormenorizada*, formulado dentro del marco del Plan General de Ordenación Urbanística de Bornos, Cádiz. Esta Innovación fue **aprobada definitivamente** y publicada en el BOP Cádiz en noviembre de 2024. Por otro lado, el proceso de gestión está en sus pasos iniciales de redacción a fecha de hoy, a través del *Proyecto de Reparcelación de las UEs 4-6 y 5*.

A continuación, se desglosan los objetivos de ordenación de cada uno de los ámbitos, extraídos de los documentos donde se desarrollan:

UE 2. HUERTA SAN ISIDRO

La Unidad de Ejecución UE-2 “Huerta San Isidro”, situada en Bornos (Cádiz), ha sido objeto de diversos estudios y proyectos destinados a su ordenación y desarrollo urbanístico, siguiendo las normativas establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) del municipio.

En 2009, se aprobó el Estudio de Detalle de la unidad, cuyo principal objetivo fue definir los viales internos, las alineaciones de las edificaciones, y la ubicación de un 30% de Viviendas de Protección Oficial (VPO), como exige la normativa. La UE-2, con una superficie total de 9.167 m², está delimitada por las calles San Isidro y Los Molinos. Su uso principal es residencial, con una capacidad máxima de 47 viviendas. Además, se incluyeron áreas específicas para equipamientos y zonas verdes, y se estableció un

límite de dos plantas de altura para las edificaciones. El diseño urbanístico contempló tres viales principales que dividen el área en cinco manzanas, distribuidas entre parcelas residenciales y cesiones públicas.

En 2024, el Proyecto de Reparcelación, promovido por Kranbo Soluciones S.L., ajustó las superficies calculadas en el Estudio de Detalle tras un levantamiento topográfico. La superficie real se corrigió a 8.618,53 m², lo que llevó a una reducción proporcional del número máximo de viviendas a 44. Este proyecto tiene como finalidad repartir beneficios y cargas entre los propietarios (en este caso, un único titular) y ceder las áreas públicas al Ayuntamiento. Se mantuvieron los parámetros urbanísticos esenciales, como el uso residencial, la cesión del 10% del aprovechamiento al consistorio, y la creación de viarios, zonas verdes y espacios para equipamientos.

UEs 4-6 y 5. MONASTERIO

El objetivo principal de la Innovación del PGOU de Bornos es modificar la ordenación de los suelos ocupados por el antiguo Monasterio de Nuestra Señora del Rosario, cuyos restos datan del siglo XVI. Estos terrenos están ubicados principalmente en la Unidad de Ejecución (UE) 4-6, que fue desarrollada por un Plan Especial posterior y gestionada parcialmente, con un Proyecto de Reparcelación ya aprobado e inscrito. La Innovación plantea nuevas delimitaciones de las UEs 4-6 y 5 para clasificar el Monasterio como un sistema general de equipamientos vinculado a los suelos urbanos no consolidados de la UE-5.

La modificación se basa en diversos planes, informes y documentos técnicos y administrativos, entre los cuales se encuentran:

- El PGOU vigente.
- El Plan Especial aprobado.
- Los convenios suscritos.
- Proyectos técnicos y acuerdos municipales.

Se destacan tres informes relevantes:

- *Informe Jurídico (marzo de 2020)* elaborado por el Departamento de Urbanismo y Patrimonio Histórico del Ayuntamiento de Bornos, que detalla los antecedentes y circunstancias legales.

- *Informe Técnico-Urbanístico de la Diputación de Cádiz*, que evalúa la posible calificación del Monasterio como equipamiento general adscrito a las UEs 4-6 y 5.
- *Informe Patrimonial* del profesor José Antonio González Castilla, que ofrece una exposición documental para la interpretación de los espacios del Monasterio.

La modificación del PGOU está justificada por la necesidad de adaptar la ordenación de los suelos para dar cabida a la clasificación del Monasterio como un sistema general de equipamientos, lo que mejoraría su integración en el entorno urbano. Además, se tiene en cuenta el deplorable estado de conservación del Monasterio, lo que requiere una intervención urbanística para garantizar su protección y rehabilitación adecuada.

Los objetivos de ordenación del ámbito son:

- Derogar la aprobación definitiva del Plan Especial correspondiente a la UE 4-6, así como los instrumentos de gestión derivados del mismo, con suspensión cautelar del desarrollo urbanístico del suelo urbano no consolidado de la UE-5.
- Redefinir la delimitación de la UE 4-6, limitándola a dos parcelas catastrales ubicadas al oeste del acceso principal del Monasterio. Esto tiene como objetivo liberar un espacio libre frente al acceso al antiguo templo y establecer un pasaje peatonal desde la calle principal. Una de las parcelas se clasifica como Suelo Urbano Consolidado (SUC), conforme a las determinaciones del planeamiento vigente, mientras que la otra se integra en la UE-5.
- Clasificar el Monasterio como Sistema General de Equipamientos, quedando incluido en la UE-5.
- Establecer una nueva delimitación para la UE-5, incorporando el ámbito original, el Sistema General de Equipamientos, y otra parcela anteriormente parte de la UE 4-6. Esta delimitación busca dotar de coherencia a la ordenación general y resolver adecuadamente la accesibilidad desde la calle principal al interior de la unidad. Se excluyen parcelas ya desarrolladas y urbanizadas en etapas previas. Además, se mantiene la edificabilidad, densidad y uso global establecidos en el PGOU para este conjunto de suelos.
- Clasificar como Suelo Urbano Consolidado aquellas parcelas que cumplieran con las condiciones de solar al momento de la aprobación del PGOU, pero que fueron incluidas en la UE 4-6 por considerarse necesarias para la ordenación de dichos suelos. Asimismo, se reclasifica una parcela cuya expropiación había sido prevista para la apertura de un vial en el lateral norte de la UE-5.

- Aumentar el nivel de catalogación, las condiciones de protección y los límites asociados al Monasterio.

En conclusión, en este PBOM se han identificado las siguientes ATU de Reforma Interior, Desarrolladas y Ordenadas según Planeamiento Incorporado

CÓDIGO	NOMBRE	USOS Y OBJETIVOS PROPUESTOS
ATU.ARI-D/O/PI-1	Huerta San Isidro	Residencial
ATU.ARI-D/O/PI-2	Monasterio	Mixtos

ATU.ARI-D/O/PI-1 HUERTA SAN ISIDRO	
CÓDIGO	ORTOFOTO
ATU.ARI-D/O/PI-1	
NOMBRE	
Huerta San Isidro	
ANTECEDENTES PLANEAMIENTO ANTERIOR	
UE-2 (2008) / ED (2009) + PR (2024)	
SUPERFICIE	
8.618 m2	
USO GLOBAL	
Residencial	
PRIORIDAD DE PROGRAMACIÓN	
Alta	
OBJETIVOS DE ORDENACIÓN	
Generales: <ul style="list-style-type: none">- Garantizar una ordenación urbanística integral conforme al PGOU de Bornos.- Fomentar un desarrollo equilibrado que combine usos residenciales, espacios públicos y equipamientos.- Integrar el ámbito en el entorno urbano, mejorando la accesibilidad y la calidad de vida.	Específicos: <ul style="list-style-type: none">- Definir la ordenación detallada del ámbito (alineaciones, alturas, cesiones y viales).- Asignar los porcentajes obligatorios a vivienda protegida y cesiones.- Desarrollar 44 viviendas.- Distribuir equitativamente las cargas y beneficios urbanísticos.
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Integrar las cesiones obligatorias- Diseñar unos espacios libres adecuados que favorezcan la transición paisajística hacia el suelo rústico- Jerarquizar el viario para los flujos productivos- Conexión con el nudo de acceso a la ciudad- Condiciones de edificación amables con el entorno en transición hacia lo rural- Integrar unas redes generales eficaces y actualizadas	

ATU.ARI-D/O/PI-2 MONASTERIO	
CÓDIGO	ORTOFOTO
ATU.ARI-D/O/PI-2	
NOMBRE	
Monasterio	
ANTECEDENTES PLANEAMIENTO ANTERIOR	
UEs 4-5-6 (2008) / Innovación (2024)	
SUPERFICIE	
35.985 m2	
USO GLOBAL	
Residencial	
PRIORIDAD DE PROGRAMACIÓN	
Alta	
OBJETIVOS DE ORDENACIÓN	
Generales: <ul style="list-style-type: none">- Derogar los instrumentos urbanísticos existentes sobre el ámbito- Redelimitar el ámbito y clasificar el suelo- Propiciar una nueva ordenación, acorde con la puesta en valor del Monasterio- Clasificar el Monasterio como SG-EQ	Específicos: <ul style="list-style-type: none">- Definir la ordenación detallada del ámbito (alineaciones, alturas, cesiones y viales).- Asignar los porcentajes obligatorios a vivienda protegida y cesiones.- Desarrollar 179 viviendas.- Generar un espacio urbano de primera calidad
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Integrar las cesiones obligatorias- Desarrollar un vacío urbano interior- Generar un espacio libre de primer orden alrededor del Monasterio para su puesta en valor y observación- Proponer tipologías unifamiliares y plurifamiliares de interés estético- Jerarquizar el viario para generar una supermanzana interior de carácter peatonal- Integrar unas redes generales eficaces y actualizadas	

5.5.3. Propuestas de delimitación de ATU-ARI en suelo urbano

Según el artículo 88.4 del Reglamento General de la LISTA (RGLISTA):

4. Al objeto de completar la ordenación urbanística detallada de todo el suelo urbano, el Plan Básico de Ordenación Municipal, sin necesidad de tramitar el procedimiento previsto en el artículo 25 de la Ley, podrá establecer la propuesta de delimitación de las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano que se consideren convenientes o necesarias incluyendo sus bases de desarrollo debidamente motivadas y justificadas conforme a lo establecido en los artículos 27 y 29 de la Ley.

Y según el artículo 88.5 del RGLISTA:

5. Así mismo, sin necesidad de tramitar el procedimiento previsto en el artículo 25 de la Ley, el Plan Básico de Ordenación Municipal podrá establecer justificadamente la propuesta de delimitación y las bases de desarrollo de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico cuyo desarrollo se estime conveniente y necesario a corto plazo, remitiendo su ordenación urbanística detallada a los correspondientes Planes Parciales de Ordenación. Estas propuestas deberán estar debidamente motivadas y justificadas conforme a lo establecido en el artículo 31 de la Ley y el artículo 50 de este Reglamento.

El Plan Parcial de Ordenación que delimite y ordene el ámbito deberá aprobarse inicialmente en el plazo que motivadamente establezca el Plan Básico de Ordenación Municipal. El transcurso del plazo señalado determinará la caducidad de la propuesta de delimitación.

Por su parte, el artículo 44.2 del RGLISTA establece:

2. El contenido de las propuestas que se prevean en el Plan General de Ordenación Municipal, en el Plan Básico de Ordenación Municipal o en el Plan de Ordenación Urbana será el regulado en el apartado 1, debiendo establecer además un plazo máximo, no superior a dos años, para la aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística detallada cuyo transcurso determinará la caducidad de la propuesta conforme al artículo 25.3.d de la Ley.

De aquí se deduce que, según el espíritu de la LISTA, las propuestas de delimitación de ATUs en suelo urbano deben darse únicamente cuando exista una vocación firme de desarrollo para esas áreas. Este principio tiene una base normativa clara: las ATU-ARI delimitadas en suelo urbano no pueden quedar como meras propuestas sin un compromiso real de ejecución, ya que la tramitación caduca si no se concluye en un plazo máximo de dos años desde su aprobación inicial. Este aspecto es fundamental, porque la caducidad de la tramitación impide que se mantengan propuestas sin avance real, favoreciendo una planificación más eficiente y orientada a resultados.

La razón detrás de esta exigencia es evitar la congestión de planes y propuestas que, al no materializarse, ocupan espacio y recursos sin generar el desarrollo urbano original. De esta manera, el marco legal establece un plazo claro para que las propuestas se concreten, fomentando un enfoque más riguroso y práctico en la planificación municipal.

En el caso del Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM) de Bornos, **se incluye una propuesta de delimitación de ATU-ARI en suelo urbano**. Esta iniciativa surge gracias al interés y compromiso de un grupo de promotores y asesores técnicos que han demostrado una voluntad firme de llevar a cabo el desarrollo de este ámbito en un futuro próximo. El proyecto tiene como objetivo principal la creación de un espacio hotelero que permita diversificar la oferta turística de la ciudad, aprovechando la ubicación estratégica y el potencial del entorno de una antigua fábrica de harinas en desuso. Además de satisfacer una demanda creciente de infraestructura hotelera, esta intervención busca revalorizar y rehabilitar una edificación histórica de gran relevancia para el patrimonio local, conservando su identidad arquitectónica y cultural.

La propuesta responde a las políticas urbanísticas del PBOM, que promueven la integración de actuaciones sostenibles y orientadas al desarrollo económico y social de Bornos, al tiempo que refuerzan la protección y puesta en valor de sus recursos patrimoniales. Este proyecto no solo fomentará el desarrollo turístico de la ciudad, sino que también contribuirá a la regeneración del entorno urbano, mejorando la calidad del espacio público circundante y creando nuevas oportunidades de empleo.

Como conclusión, el documento completo relacionado con esta propuesta de delimitación del ATU-ARI **se encuentra incluido en el anexo Propuestas de delimitación de ATU** del presente PBOM, donde se detalla la planificación, objetivos específicos y justificación técnica de esta importante actuación urbanística.

En este PBOM, se han identificado las siguientes propuestas de delimitación ATU-ARI en suelo urbano

CÓDIGO	NOMBRE	USOS Y OBJETIVOS PROPUESTOS
ATU.ARI-D-1	Antigua fábrica de harinas	Turístico

Además, desde el PBOM sí que se estima necesario especificar el **contenido** del que deben constar las **futuras propuestas de delimitación** de nuevas ATU, para facilitar el trabajo de los servicios técnicos municipales y de los profesionales que trabajen en el municipio. Por ello, el apartado 1 del artículo 44 del RGEN de la LISTA determina:

1. El contenido de la propuesta de delimitación será el siguiente:

a) Memoria en la que se describa la actuación y se analice:

1º. El ajuste de la propuesta a las directrices para la delimitación de actuaciones de transformación urbanística establecidas por el Plan General de Ordenación Municipal, por el Plan Básico de Ordenación Municipal o por el Plan de Ordenación Urbana, conforme a los artículos 74 a 78.

2º. El ajuste de la propuesta a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en los artículos 79 a 83.

3º. Análisis previo de la viabilidad social y económica en relación con las bases de ordenación y ejecución que se proponen.

b) Ámbito propuesto, incluyendo los sistemas generales que se prevean adquirir y aquellos terrenos que resulten necesarios para garantizar una adecuada integración de la actuación en la estructura urbanística general.

c) Bases para la ordenación de la actuación de transformación urbanística, que incluirán un esquema de la ordenación y una propuesta de, al menos, las siguientes determinaciones:

1º. Uso global y parámetros máximos y mínimos de edificabilidad y densidad.

2º. Sistemas generales a incluir o adscribir a la actuación.

3º. Esquema de las redes generales de infraestructuras y servicios previstos y de su conexión a las redes existentes.

d) Bases para la ejecución de la actuación de transformación urbanística con una propuesta de las siguientes determinaciones:

1º. Carácter público o privado de la iniciativa.

2º. Modalidad de gestión prevista.

3º. Plazos estimados para la ordenación y ejecución de la actuación.

4º. Estimación de los costes de urbanización y criterios de distribución de cargas entre los agentes que participan en la promoción de la actuación.

Por tanto, la propuesta de delimitación de ATU debe constar de:

a. Memoria descriptiva

- Justificación del ajuste de la propuesta al modelo de ordenación general y de ordenación detallada del PBOM
- Justificación del ajuste de la propuesta a los criterios de sostenibilidad de la LISTA

- Análisis de la viabilidad socio-económica de la propuesta

b. Planos de propuesta que contengan:

- Delimitación del ámbito de la propuesta
- Delimitación de los sistemas generales previstos en el ámbito
- Delimitación de otras determinaciones previstas por el PBOM

c. Memoria de ordenación

- Esquema de la ordenación propuesta
- Determinaciones generales para el ámbito
 - Uso global, edificabilidad y densidad
 - Sistemas generales a adscribir
 - Esquema de redes e infraestructuras
- Bases para la ejecución del ámbito
 - Carácter de la iniciativa
 - Modo de gestión
 - Cronograma
 - Plan económico

5.5.4. Ámbitos de Desarrollo Preferente para futuras ATU en suelo urbano

Por último en el orden de jerarquía de las actuaciones programadas en suelo rústico, se han incluido una los **Ámbitos de Desarrollo Preferente para futuras ATU en suelo urbano** (ya sean ATU-ARI o ATU-AMU), una serie de áreas que deben ser prioritarias para el desarrollo urbano interior en el futuro más inmediato. Estos ámbitos se han identificado en línea con lo establecido en el artículo 76 del RGLISTA; por lo que esta inclusión no solo responde a una necesidad normativa, sino a un proceso de planificación estratégica que busca facilitar un crecimiento ordenado y sostenible de los municipios, anticipándose a las necesidades futuras de la población.

Cada uno de estos ámbitos ha sido estudiado de manera pormenorizada, teniendo en cuenta no solo las condiciones físicas y geográficas del terreno, sino también los factores socioeconómicos, las infraestructuras existentes y las demandas proyectadas de crecimiento urbano. Para sistematizar y estructurar toda esta información, se han elaborado una serie de **fichas técnicas para cada área de actuación**. Estas fichas sintetizan los objetivos y principios para el desarrollo de cada ámbito, proporcionando a los técnicos y responsables municipales una guía clara y concisa que facilita la toma de decisiones y la planificación de acciones.

Además, en muchos de estos ámbitos se incluyen **esquemas para la futura ordenación**. Estos esquemas, basados en las **directrices** establecidas para cada ámbito, permiten visualizar de forma práctica cómo se organizará el espacio en el futuro. Los esquemas no solo reflejan el uso del suelo propuesto, sino que también incorporan aspectos clave como la distribución de infraestructuras, la accesibilidad, los espacios públicos y las zonas verdes, entre otros. Estos elementos son fundamentales para asegurar que el desarrollo de las nuevas áreas urbanas sea coherente con los objetivos de sostenibilidad y calidad de vida, integrándose de manera armónica con el entorno y fomentando la cohesión social.

La elaboración de estas fichas y esquemas también busca anticipar los posibles desafíos en la futura ejecución de los proyectos de urbanización, de modo que se puedan planificar soluciones adaptadas a cada contexto específico. De este modo, se asegura que cada área de desarrollo se integre adecuadamente en el tejido urbano existente, respetando las directrices medioambientales, sociales y económicas planteadas.

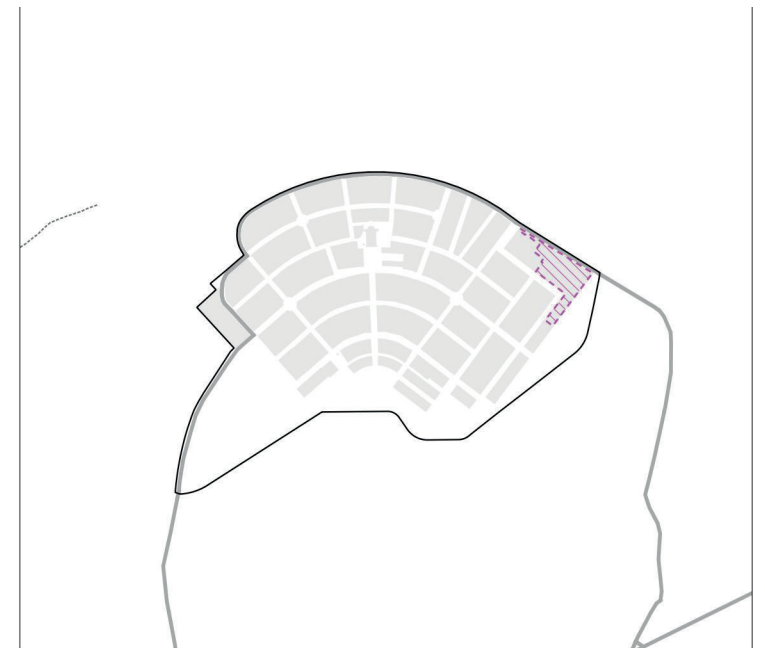
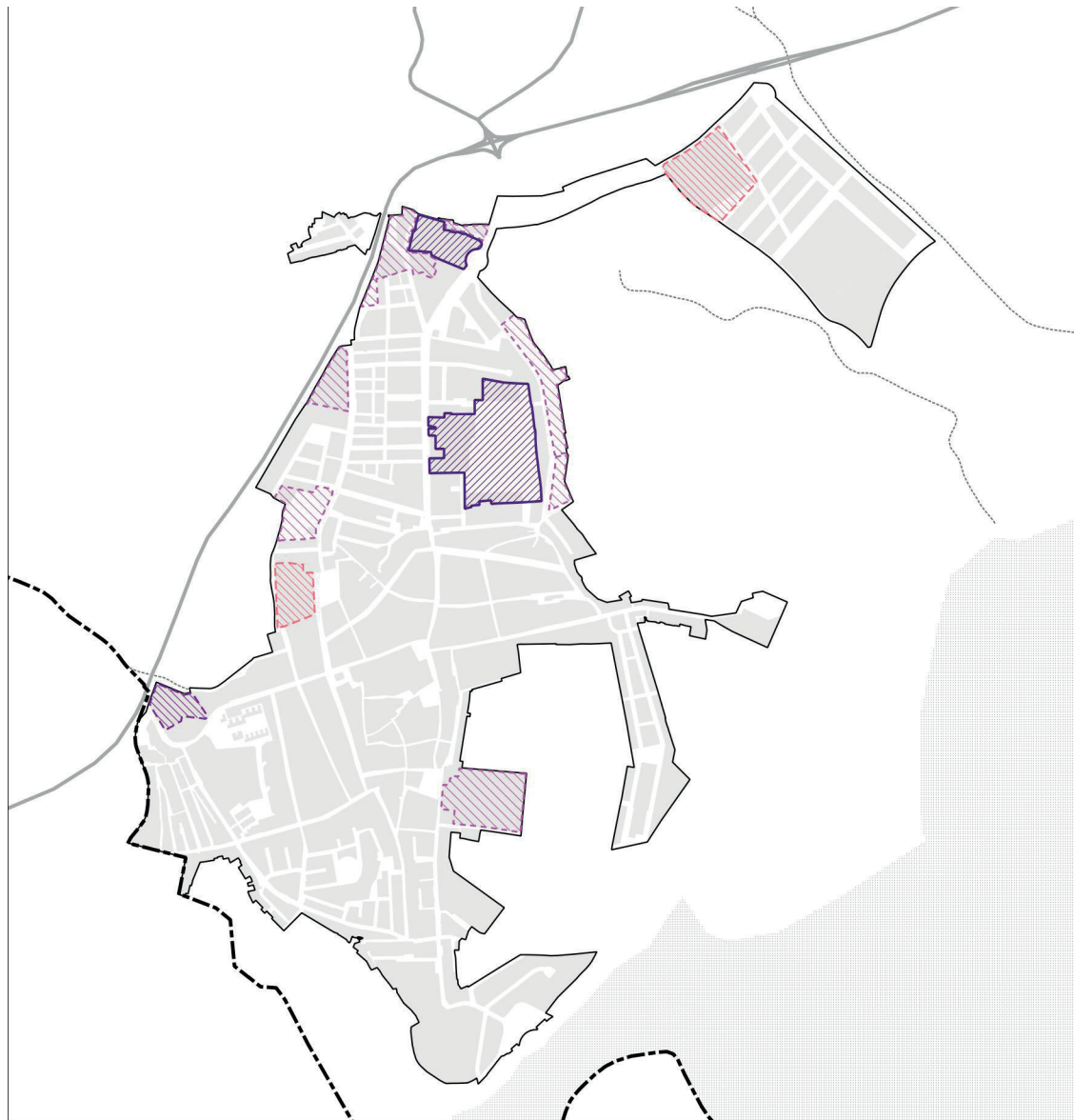
En resumen, la identificación de los Ámbitos de Desarrollo Preferente para las futuras ATU en suelo urbano, junto con el trabajo de elaboración de fichas técnicas y esquemas

de ordenación, constituye una herramienta imprescindible para guiar el crecimiento futuro de las ciudades. Este enfoque detallado y metodológico proporciona a los técnicos y responsables municipales las bases necesarias para tomar decisiones informadas y coordinadas, favoreciendo un desarrollo urbano más ordenado, eficiente y respetuoso con el entorno.

En este PBOM, se han identificado los siguientes ámbitos de desarrollo preferente para futuras ATU en suelo urbano:

CÓDIGO	NOMBRE	USOS Y OBJETIVOS PROPUESTOS
AP-ATU.ARI-1	Los Molinos I	Residencial
AP-ATU.ARI-2	Los Molinos II	Residencial
AP-ATU.ARI-3	Cauchil	Residencial
AP-ATU.ARI-4	Castillejos I	Residencial
AP-ATU.ARI-5	Castillejos II	Residencial
AP-ATU.ARI-6	Vistahermosa	Mixtos
AP-ATU.ARI-7	Convento de San Bernardino	Mixtos
AP-ATU.ARI-8	Coto de Bornos Norte	Mixtos
AP-ATU.AMU-1	Convento del Corpus Christi	Turístico / Servicios
AP-ATU.AMU-2	Los Pilares	Productivo

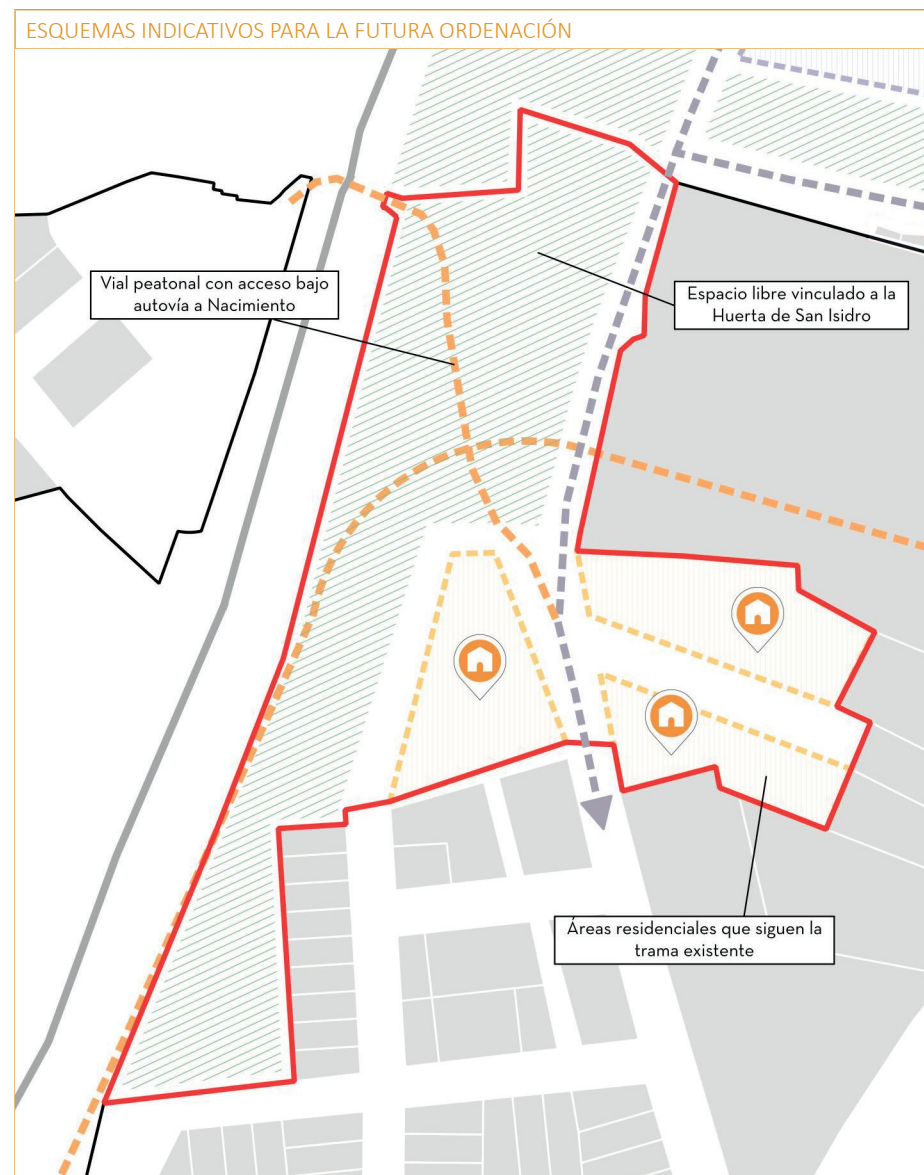
A continuación, se desglosan una serie de fichas individualizadas para categorizar los objetivos principales y las directrices a seguir para el desarrollo futuro de estos ámbitos.




ACTUACIONES EN SUELO URBANO

- ATUs DELIMITADAS Y ORDENADAS SEGÚN PLANEAMIENTO INCORPORADO
- PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ATU
- ACTUACIONES DE REFORMA INTERIOR
- ACTUACIONES DE MEJORA URBANA

AP-ATU.ARI-1 LOS MOLINOS I	
CÓDIGO	ORTOFOTO
AP-ATU.ARI-1	
NOMBRE	
LOS MOLINOS I	
ANTECEDENTES PLANEAMIENTO ANTERIOR	
SUNC-UE-01 (2008) / AP-1 (2008)	
SUPERFICIE	
10.693 m ²	
USOS Y OBJETIVOS PROPUESTOS	
RESIDENCIAL	
PRIORIDAD DE PROGRAMACIÓN	
Alta	
OBJETIVOS DE ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none"> - Integrar las nuevas áreas en la trama urbana existente, garantizando una transición fluida. - Crear áreas verdes y espacios libres que separen las áreas residenciales de la carretera. - Proponer continuidad con la Huerta de San Isidro: Establecer una conexión fluida entre el ámbito residencial y la Huerta de San Isidro. - Fomentar una disposición ordenada y estética que favorezca una visualización agradable del entorno. - Mejorar la conectividad con el barrio del Nacimiento. 	
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none"> - Se proyectará un gran espacio libre a lo largo de la carretera, que servirá como separación entre la infraestructura vial y los usos residenciales. - Este espacio libre se conectará de manera directa con la Huerta de San Isidro, creando una continuidad natural y verde. - Se completarán las tramas edificadas existentes alrededor de este espacio libre, generando un crecimiento armónico del entorno. - Se facilitará el acceso peatonal bajo la autovía hacia el barrio del Nacimiento, mejorando la movilidad y la accesibilidad de la zona. - El diseño garantizará una transición ordenada entre lo urbano y lo natural, respetando la estética y funcionalidad del entorno. 	



AP-ATU.ARI-2 LOS MOLINOS II	
CÓDIGO	ORTOFOTO
AP-ATU.ARI-2	
NOMBRE	
LOS MOLINOS II	
ANTECEDENTES PLANEAMIENTO ANTERIOR	
SUPERFICIE	
1.857 m²	
USOS Y OBJETIVOS PROPUESTOS	
RESIDENCIAL	
PRIORIDAD DE PROGRAMACIÓN	
Media	
OBJETIVOS DE ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Reorganizar las parcelas dentro del ámbito para lograr una uniformidad edificatoria.- Realizar una reparcelación que favorezca una trama urbana atractiva y funcional.- Garantizar que la reorganización de las parcelas resulte en un desarrollo coherente y eficiente.- Procurar una continuidad con la ordenación detallada de los ámbitos adyacentes.	
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Se llevará a cabo una reparcelación integral de las parcelas dentro del ámbito, asegurando que las nuevas parcelas sigan una trama urbana ordenada y coherente.- El diseño de la trama buscará la integración de la edificación de manera uniforme, con especial atención a la distribución de las parcelas, las alineaciones y las alturas de las construcciones para mantener una estética armoniosa.- Se establecerán criterios claros para las dimensiones y formas de las parcelas, priorizando la funcionalidad y el acceso eficiente a los viales.- Se fomentará la creación de una ordenación detallada armónica con la propuesta para los ámbitos aledaños.- La reparcelación se realizará de manera que se maximicen los recursos y se minimicen los impactos negativos sobre el entorno urbano.	

AP-ATU.ARI-3 CAUCHIL	
CÓDIGO	ORTOFOTO
AP-ATU.ARI-3	
NOMBRE	
CAUCHIL	
ANTECEDENTES PLANEAMIENTO ANTERIOR	
SUNC-UE-13 (2008)	
SUPERFICIE	
6.346 m²	
USOS Y OBJETIVOS PROPUESTOS	
RESIDENCIAL	
PRIORIDAD DE PROGRAMACIÓN	
Baja	
OBJETIVOS DE ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Colmatar la ciudad mediante la creación de áreas residenciales que continúen la trama edificada existente, logrando uniformidad con el entorno.- Desarrollar dichas áreas bajo principios de sostenibilidad, asegurando la integración de dotaciones públicas de alta calidad.- Priorizar la creación de espacios libres públicos que mejoren la calidad de vida de los ciudadanos, promoviendo el bienestar urbano y la accesibilidad.	
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Se diseñarán áreas que continúen la trama edificada del entorno, asegurando la integración con el tejido urbano existente y dando uniformidad al municipio.- El área contará con amplios espacios libres que actuarán como puntos de conexión, proporcionando un acceso fluido a la red urbana de áreas verdes.- La disposición de espacios libres entre las áreas residenciales buscará una visión urbana más amable, atractiva y funcional, promoviendo la calidad de vida de los residentes.- Los proyectos seguirán principios de sostenibilidad y accesibilidad, garantizando la creación de un entorno saludable y cohesionado, con la inclusión de zonas recreativas y de esparcimiento.	

AP-ATU.ARI-4 CASTILLEJOS I

CÓDIGO	ORTOFOTO
AP-ATU.ARI-4	
NOMBRE	
CASTILLEJOS I	
ANTECEDENTES PLANEAMIENTO ANTERIOR	
AP-3 (2008)	
SUPERFICIE	
9.338 m ²	
USOS Y OBJETIVOS PROPUESTOS	
RESIDENCIAL	
PRIORIDAD DE PROGRAMACIÓN	
Media	

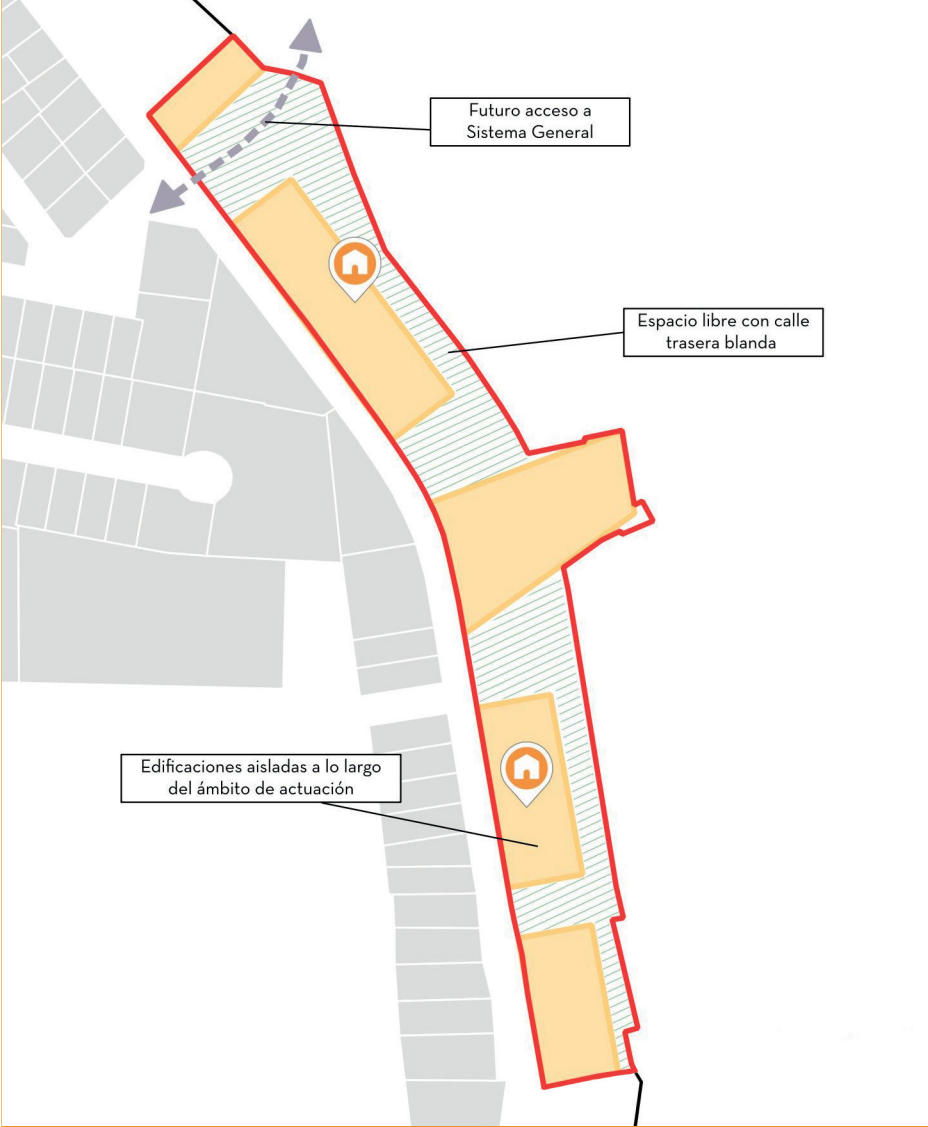
OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Generar una última banda urbana de transición, que sirva de colchón entre la ciudad existente y el suelo rústico.
- Conectar las áreas residenciales a través de un espacio verdes trasero que favorezca la cohesión y accesibilidad.
- Mejorar la calidad de vida mediante la creación de un entorno amable, sostenible y saludable que mejore la calidad de vida de los ciudadanos.

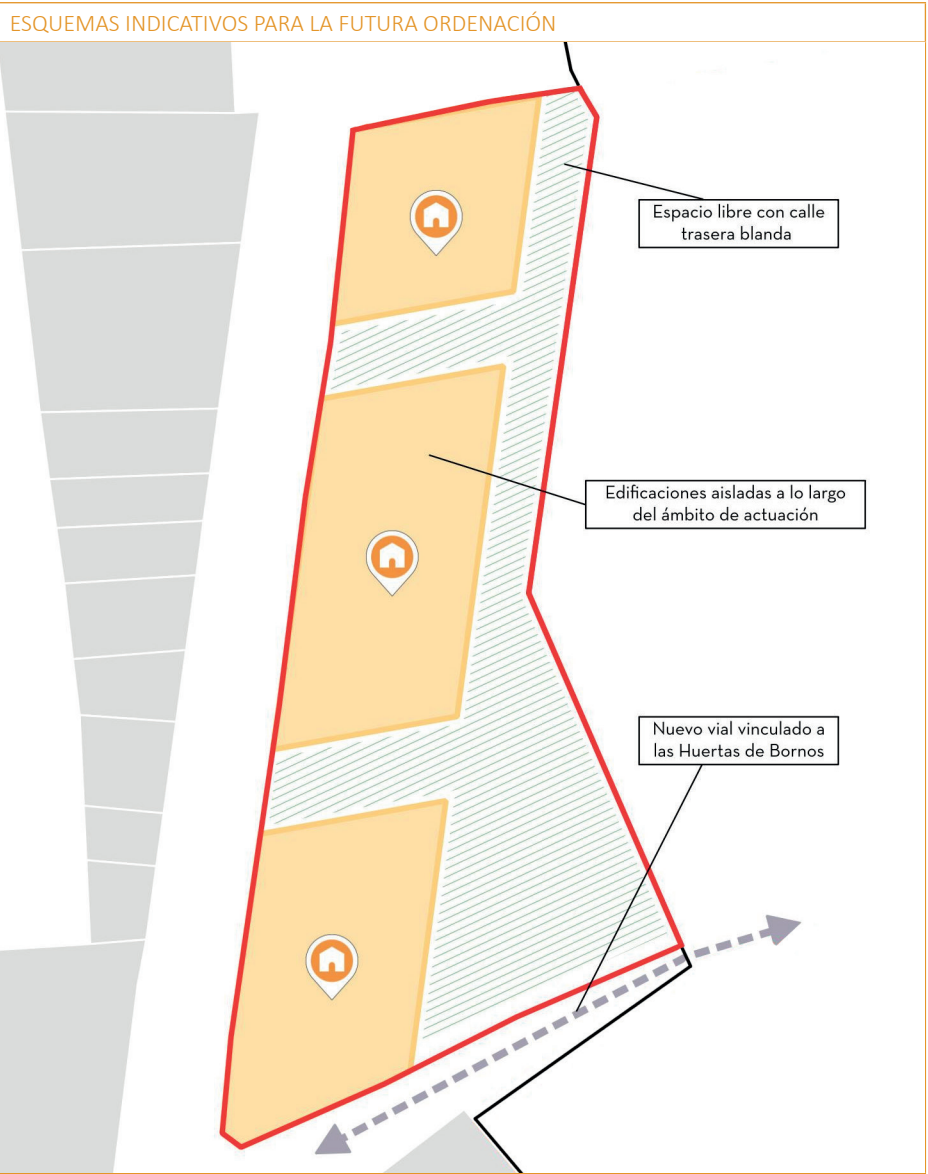
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN

- Las nuevas manzanas estarán directamente relacionados con los espacios libres del ámbito, garantizando accesibilidad y cohesión.
- Las traseras de las edificaciones se transformarán en calles blandas, ofreciendo una transición suave entre el suelo urbano y las zonas de huertos al este del ámbito.
- Se dispondrá de un colchón verde que finalice el borde urbano e impida el salto de la edificación hacia el ámbito preservado de las huertas.
- Las calles blandas actuarán como elementos de conexión entre la ciudad y los huertos, promoviendo un paso gradual hacia el entorno rural, sin barreras visuales ni funcionales
- Se priorizará un diseño respetuoso con el entorno, optimizando el uso de espacios verdes y favoreciendo la movilidad peatonal y la calidad de vida.

ESQUEMAS INDICATIVOS PARA LA FUTURA ORDENACIÓN



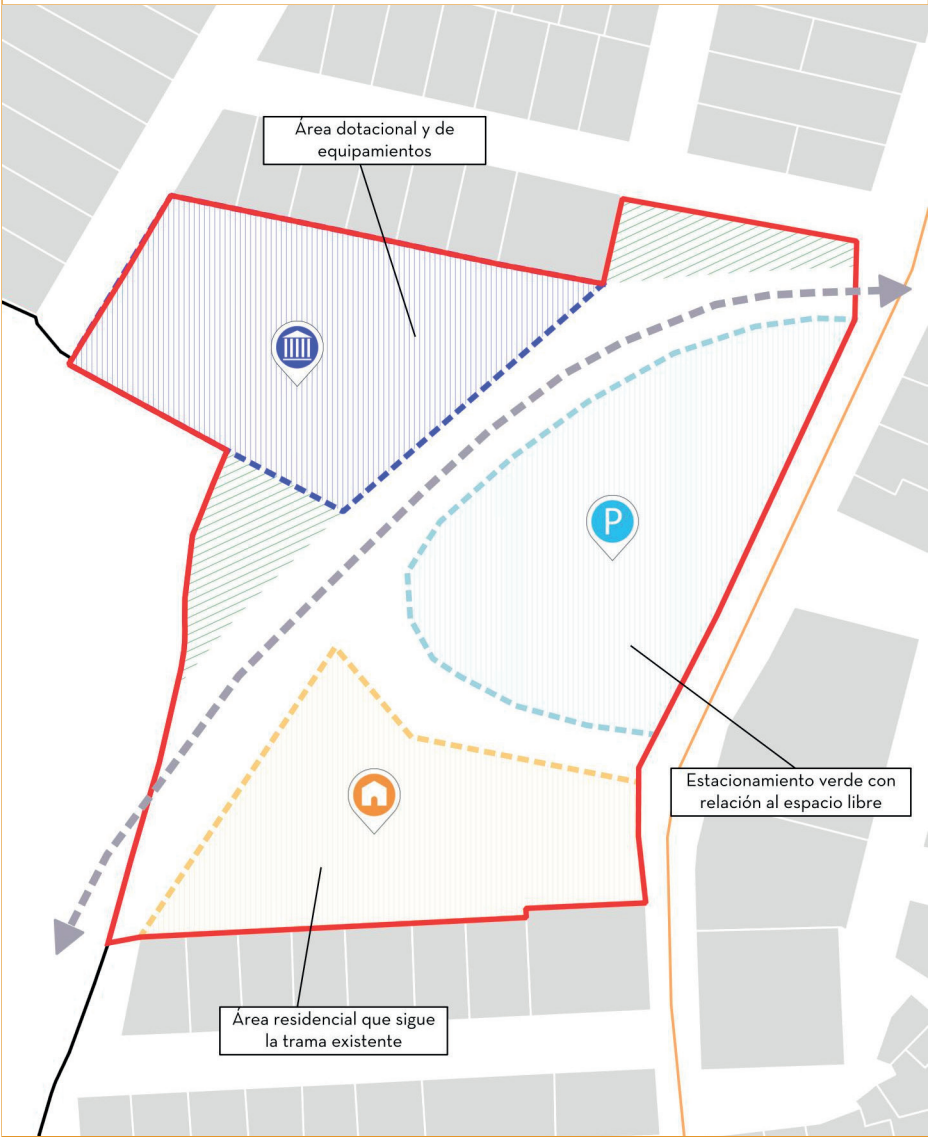
AP-ATU.ARI-5 CASTILLEJOS II	
CÓDIGO	ORTOFOTO
AP-ATU.ARI-5	
NOMBRE	
CASTILLEJOS II	
ANTECEDENTES PLANEAMIENTO ANTERIOR	
SUPERFICIE	
3.120 m²	
USOS Y OBJETIVOS PROPUESTOS	
RESIDENCIAL	
PRIORIDAD DE PROGRAMACIÓN	
Media	
OBJETIVOS DE ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Generar una última banda urbana de transición, que sirva de colchón entre la ciudad existente y el suelo rústico.- Conectar las áreas residenciales a través de un espacio verdes trasero que favorezca la cohesión y accesibilidad.- Mejorar la calidad de vida mediante la creación de un entorno amable, sostenible y saludable que mejore la calidad de vida de los ciudadanos.	
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Las nuevas manzanas estarán directamente relacionados con los espacios libres del ámbito, garantizando accesibilidad y cohesión.- Las traseras de las edificaciones se transformarán en calles blandas, ofreciendo una transición suave entre el suelo urbano y las zonas de huertos al este del ámbito.- Se dispondrá de un colchón verde que finalice el borde urbano e impida el salto de la edificación hacia el ámbito preservado de las huertas.- Las calles blandas actuarán como elementos de conexión entre la ciudad y los huertos, promoviendo un paso gradual hacia el entorno rural, sin barreras visuales ni funcionales- Se priorizará un diseño respetuoso con el entorno, optimizando el uso de espacios verdes y favoreciendo la movilidad peatonal y la calidad de vida.	



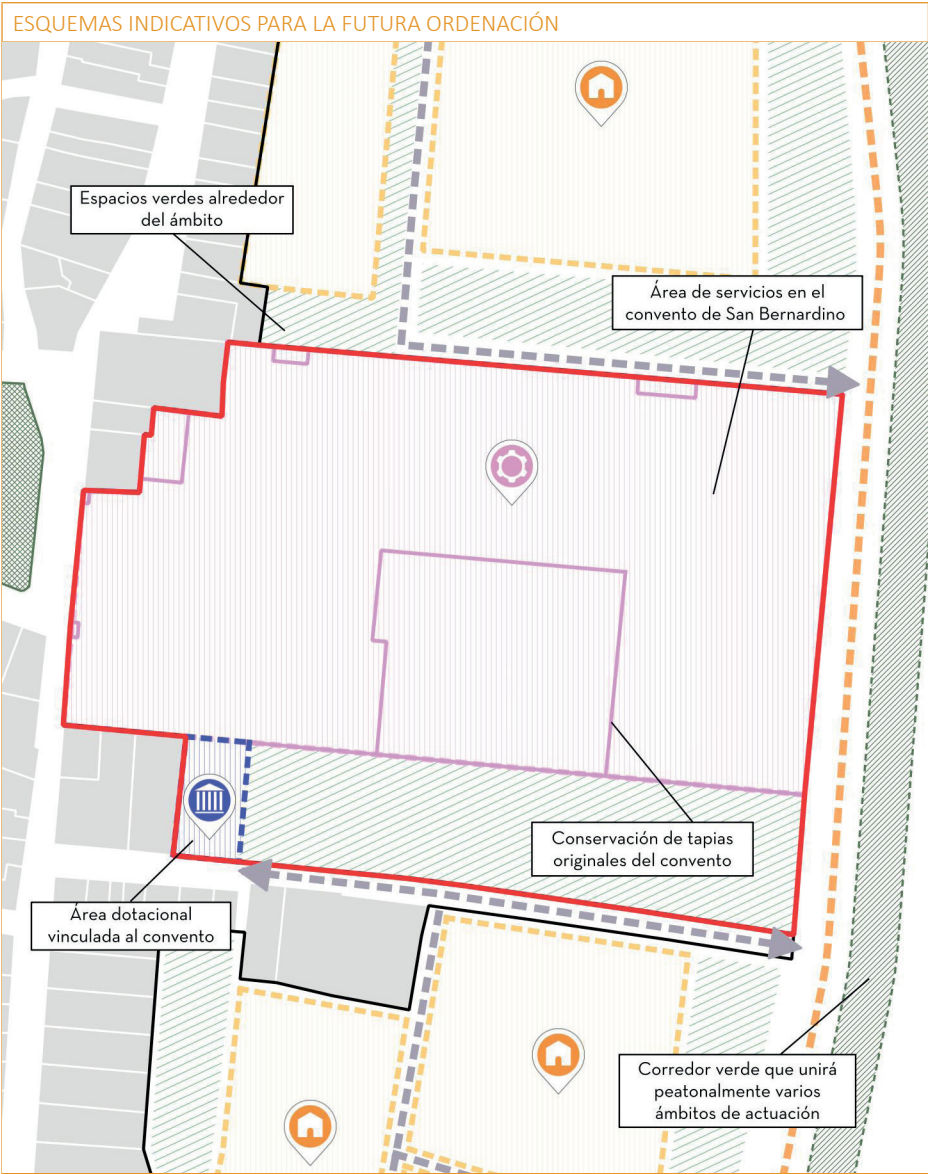
AP-ATU.ARI-6 VISTAHERMOSA

CÓDIGO	ORTOFOTO
AP-ATU.ARI-6	
NOMBRE	
VISTAHERMOSA	
ANTECEDENTES PLANEAMIENTO ANTERIOR	
SUNC-UE-7-8	
SUPERFICIE	
8.905 m ²	
USOS Y OBJETIVOS PROPUESTOS	
MIXTO	
PRIORIDAD DE PROGRAMACIÓN	
Media	
OBJETIVOS DE ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Fomentar el uso eficiente del suelo para reducir el impacto del consumo innecesario de nuevas superficies.- Desarrollar áreas residenciales bajo criterios de sostenibilidad.- Introducir altos estándares en la incorporación de dotaciones públicas.- Priorizar la creación de espacios libres que contribuyan a la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos.	
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Respetar la trama residencial existente, completándola con el área propuesta para mantener coherencia con el entorno.- Proyectar un gran espacio destinado a áreas dotacionales y de equipamientos, ofreciendo un beneficio a la comunidad.- Diseñar el estacionamiento siguiendo los estándares de zona verde, asegurando que sea respetuoso y no intrusivo en el paisaje urbano.- Integrar espacios verdes en todo el ámbito, creando un entorno natural y accesible que favorezca la calidad de vida de los residentes.- Garantizar una transición armoniosa entre los diferentes usos del suelo, logrando una integración fluida con las áreas circundantes.	

ESQUEMAS INDICATIVOS PARA LA FUTURA ORDENACIÓN



AP-ATU.ARI-7 CONVENTO DE SAN BERNARDINO	
CÓDIGO	ORTOFOTO
AP-ATU.ARI-7	
NOMBRE	
CONVENTO DE SAN BERNARDINO	
ANTECEDENTES PLANEAMIENTO ANTERIOR	
SUNC-UE-12 (2008)	
SUPERFICIE	
16.795 m²	
USOS Y OBJETIVOS PROPUESTOS	MIXTO
PRIORIDAD DE PROGRAMACIÓN	
Alta	
OBJETIVOS DE ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Generar un espacio polivalente de servicios o turístico aprovechando las preexistencias del Convento de San Bernardino.- Vincular el ámbito con las intervenciones colindantes a través de espacios libres.- Crear un entorno atractivo y funcional que fomente la interacción social y mejore la calidad de vida de los habitantes.- Integrar las determinaciones de protección incluidas en el Catálogo y la Normativa para garantizar la conservación del elemento patrimonial.	
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Los elementos de valor patrimonial se respetarán y conservarán, sirviendo como elementos clave para organizar todo el espacio interior del Convento, destacando su valor histórico y cultural.- Se integrará un área dotacional complementaria al Convento, destinada a equipamientos que beneficien a la comunidad.- El área dotacional estará directamente relacionada con los espacios libres circundantes, creando una red de conexiones que favorezca la accesibilidad y la interacción social.- Todo el ámbito se organizará de manera que el entorno sea atractivo, funcional y respete el patrimonio, mejorando la calidad de vida de los ciudadanos.	



AP-ATU.ARI-8 COTO DE BORNOS NORTE

CÓDIGO	ORTOFOTO
AP-ATU.ARI-8	
NOMBRE	
COTO DE BORNOS DEL NORTE	
ANTECEDENTES PLANEAMIENTO ANTERIOR	
SUNC-UE-C2 (2008)	
SUPERFICIE	
7.883 m²	
USOS Y OBJETIVOS PROPUESTOS	
MIXTO	
PRIORIDAD DE PROGRAMACIÓN	
Media	

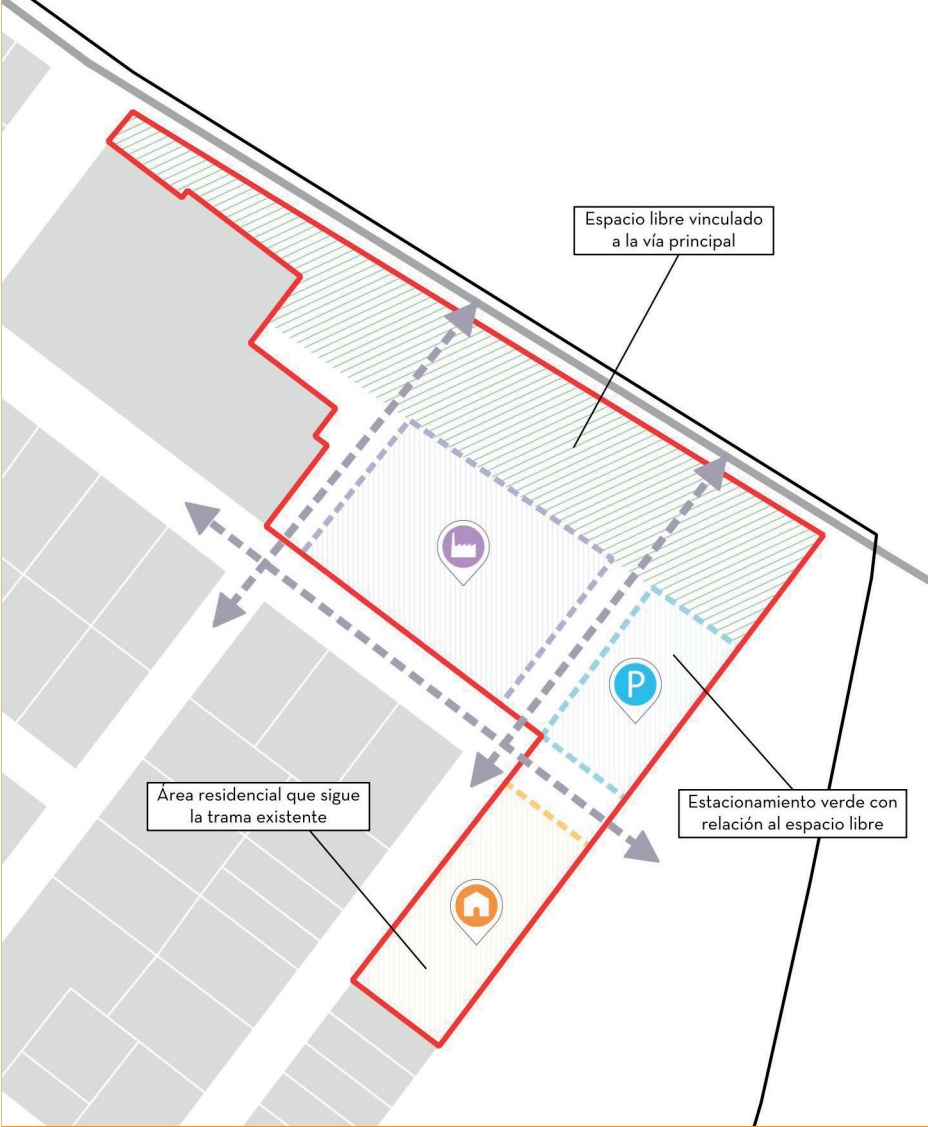
OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Completar la trama urbana del ámbito, integrando una mezcla de usos que combine dotaciones, residenciales y productivos para fomentar la diversidad funcional.
- Desarrollar las áreas bajo criterios de sostenibilidad, implementando altos estándares en dotaciones públicas, especialmente aparcamientos de servicio el núcleo
- Crear un gran espacio libre que sirva de transición entre la ciudad existente y la carretera principal que rodea Coto de Bornos, mejorando la calidad de vida y la conexión entre los espacios urbanos.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN

- La nueva área residencial completará la trama edificada existente, respetando el tejido urbano y buscando una transición armónica.
- Se proyectarán tres nuevos viales que conectarán con los trazados actuales, mejorando la circulación y accesibilidad.
- La zona productiva estará vinculada a los espacios libres circundantes, minimizando su impacto visual y ambiental, y ofreciendo un entorno más suave y armónico.
- El estacionamiento se organizará bajo estándares de zona verde, garantizando que no sea invasivo ni agresivo con el entorno natural.
- Se desarrollarán amplios espacios libres entre los usos residenciales, productivos y viales, promoviendo la calidad de vida y la cohesión del área.

ESQUEMAS INDICATIVOS PARA LA FUTURA ORDENACIÓN



AP-ATU.AMU-1 CONVENTO DEL CORPUS CHRISTI	
CÓDIGO	ORTOFOTO
AP-ATU.AMU-1	
NOMBRE	
CONVENTO DEL CORPUS CHRISTI	
ANTECEDENTES PLANEAMIENTO ANTERIOR	
-	
SUPERFICIE	
8.311 m ²	
USOS Y OBJETIVOS PROPUESTOS	
TURÍSTICO	
PRIORIDAD DE PROGRAMACIÓN	
Baja	
OBJETIVOS DE ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Reconvertir el uso inadecuado actual (docente) del inmueble, destinado a docencia, hacia propuestas de carácter turístico que potencien su valor y atractivo.- Incentivar la inversión privada para la rehabilitación y puesta en valor del edificio, garantizando su viabilidad y sostenibilidad económica.- Asegurar el cumplimiento de las determinaciones de protección establecidas en el catálogo, preservando su valor patrimonial y respetando sus características arquitectónicas originales.	
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Se promoverá la transformación del inmueble hacia un uso turístico, adaptando sus espacios para alojamientos, restauración u otras actividades vinculadas al sector.- Se impulsarán incentivos para atraer inversores privados interesados en la rehabilitación del edificio, asegurando su mantenimiento y revitalización.- Todas las intervenciones deberán respetar las determinaciones del catálogo de protección, garantizando la conservación de sus valores arquitectónicos y patrimoniales.- La adaptación del inmueble deberá armonizar con su contexto urbano, promoviendo su funcionalidad sin alterar su identidad histórica.- Se estudiará la incorporación de mejoras en accesibilidad y equipamientos sin comprometer su integridad patrimonial.- Solo podrá cambiar su clasificación como SG-EQ cuando se haya ejecutado en la localización prevista el nuevo SG-EQ docente que sustituye	

AP-ATU.AMU-2 LOS PILARES	
CÓDIGO	ORTOFOTO
AP-ATU.AMU-2	
NOMBRE	
LOS PILARES	
ANTECEDENTES PLANEAMIENTO ANTERIOR	
SUNC-UE-14 (2008)	
SUPERFICIE	
18.021 m²	
USOS Y OBJETIVOS PROPUESTOS	
PRODUCTIVO	
PRIORIDAD DE PROGRAMACIÓN	
Media	
OBJETIVOS DE ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Transformar el uso residencial aislado en un uso productivo, integrándolo con la trama urbana circundante para mejorar la continuidad funcional- Desarrollar una nueva ordenación detallada que mantenga la coherencia con la estructura urbana existente, garantizando una adecuada relación con el entorno- Incorporar criterios de diseño que faciliten la transición hacia el SG-EL Ferial y el suelo rústico, mediante espacios libres, vialidad adaptada y una configuración equilibrada del ámbito.	
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Reordenar el ámbito mediante una planificación detallada que permita la continuidad del tejido productivo con la trama urbana existente.- Diseñar una distribución espacial que favorezca la integración del nuevo uso productivo, asegurando su funcionalidad y relación con el entorno.- Establecer una red de viales conectada con las estructuras viarias colindantes, garantizando una movilidad fluida y eficiente.- Disponer espacios libres estratégicamente para generar una transición armónica entre el nuevo ámbito, el SG-EL Ferial y el suelo rústico.- Aplicar criterios de diseño sostenible que minimicen el impacto visual y ambiental, favoreciendo la integración paisajística.- Fomentar la implantación de actividades productivas que dinamicen la zona y refuercen su valor estratégico dentro del tejido urbano.	

5.5.5. Actuaciones Urbanísticas (AU) en suelo urbano

Según el art. 24 de la LISTA:

2. Las actuaciones urbanísticas tienen por objeto la realización de las actuaciones no incluidas en el apartado anterior para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, la obtención de sistemas generales y locales o para mejorar o completar la urbanización, así como las actuaciones de edificación recogidas en el título VI.

Derivado de esto y a modo de resumen, se podría concluir que las Actuaciones Urbanísticas (AU) se programan en ámbitos que requieren de una intervención de menor calado que las ATU y que persiguen la modificación del entorno urbano, la obtención de propiedades para fines públicos, la compleción de proyectos de urbanización o edificación y la mejora o introducción de nuevas redes generales. Por ello, las AU previstas por el PBOM se han categorizado en función de los objetivos propuestos para ellas. De esta forma, se pueden diferenciar los siguientes tipos de AU:

- **De mejora de la movilidad y la peatonalización**

Se trata de intervenciones planificadas en el ámbito urbano que tienen como objetivo reorganizar el espacio público para favorecer modos de transporte sostenible, reducir el uso del vehículo privado, e incrementar la calidad y seguridad de los desplazamientos a pie. Estas actuaciones incluyen la creación o ampliación de áreas peatonales, la mejora de la accesibilidad universal, la reordenación del tráfico rodado, y la incorporación de infraestructuras para medios de transporte alternativos, como bicicletas y transporte público.

Enmarcadas en los principios de sostenibilidad y cohesión social, estas intervenciones buscan priorizar el bienestar de los ciudadanos, fomentar la vida comunitaria, reducir la contaminación y mejorar la funcionalidad del entorno urbano, integrando criterios de diseño inclusivo y respeto al patrimonio.

- **De mejora de la accesibilidad local**

Se trata de intervenciones destinadas a resolver problemas de acceso en áreas urbanas afectadas por desniveles o configuraciones topográficas complejas que dificultan la conexión con el entorno. Estas zonas, que a menudo terminan en traseras de edificaciones y generan espacios degradados o residuales, requieren soluciones específicas como la creación de pasarelas, rampas, escaleras o reordenación de espacios públicos para conectar eficazmente estas áreas con el resto de la ciudad.

El objetivo principal es integrar estas zonas en la trama urbana, mejorar su funcionalidad y evitar su marginación, promoviendo un entorno accesible, seguro y atractivo para todos los ciudadanos. Estas actuaciones no solo mejoran la movilidad, sino que también contribuyen a la regeneración del espacio público y a la revitalización social y económica de áreas previamente aisladas o abandonadas.

- **De reordenación del espacio público**

Se trata de intervenciones que buscan reorganizar áreas urbanas que requieren una reconfiguración profunda, más allá de la simple peatonalización o mejora de la calidad del espacio urbano. Estas actuaciones se enfocan en transformar espacios con problemáticas estructurales, como desequilibrios en la distribución de usos, conflictos de movilidad, o degradación funcional y estética, para adaptarlos a las necesidades actuales y futuras de la ciudad.

Incluyen la redistribución integral de áreas destinadas a peatones, vehículos, zonas verdes, equipamientos y actividades sociales, con especial atención a criterios de sostenibilidad, accesibilidad e integración paisajística. Su objetivo es crear espacios más funcionales, equilibrados y cohesionados, promoviendo la interacción social, la movilidad sostenible y la regeneración urbana de entornos que presentan carencias estructurales o disfunciones graves.

- **De mejora de las infraestructuras y redes generales**

Se trata de intervenciones dirigidas a renovar, ampliar o modernizar las redes y sistemas que garantizan el funcionamiento eficiente y sostenible de la ciudad. Estas actuaciones abarcan infraestructuras básicas como abastecimiento y saneamiento de agua, electricidad, telecomunicaciones, gas y sistemas de drenaje.

El objetivo principal es solucionar deficiencias existentes, adaptarse al crecimiento urbano y responder a las necesidades de la población actual y futura. Estas intervenciones también se enfocan en incorporar tecnologías más eficientes y sostenibles, reducir el impacto ambiental y garantizar la resiliencia frente a desafíos como el cambio climático. En contextos de áreas degradadas o con infraestructuras obsoletas, estas actuaciones no solo mejoran la calidad de los servicios, sino que también contribuyen a la regeneración y revitalización del tejido urbano.

- **De apertura de viales**

Se trata de intervenciones destinadas a crear nuevas conexiones en la trama urbana mediante la planificación y construcción de calles, avenidas o caminos, incluyendo la

reconfiguración de las alineaciones de manzanas previstas por la ordenación detallada del PBOM. Estas actuaciones tienen como objetivo principal mejorar la conectividad del territorio, integrar áreas aisladas y garantizar una movilidad más eficiente y accesible.

Además de facilitar el acceso a equipamientos y servicios, estas actuaciones permiten reorganizar el espacio urbano, adaptándolo a las necesidades de crecimiento y funcionalidad previstas en el planeamiento. Se diseñan bajo criterios de sostenibilidad, incorporando elementos como redes de infraestructuras básicas, aceras y zonas verdes, promoviendo un entorno seguro, equilibrado y adecuado tanto para el tráfico vehicular como peatonal, en armonía con las directrices establecidas en el PBOM.

- **De finalización de proyectos de urbanización**

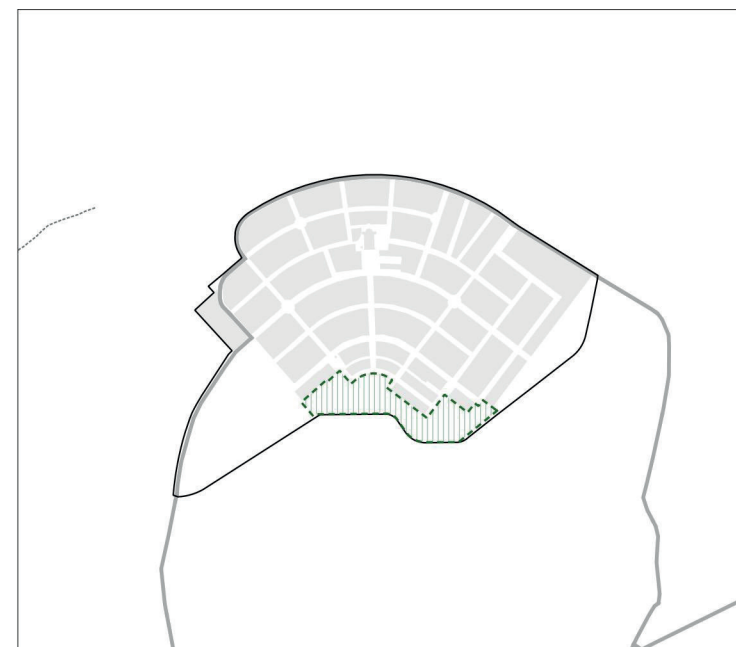
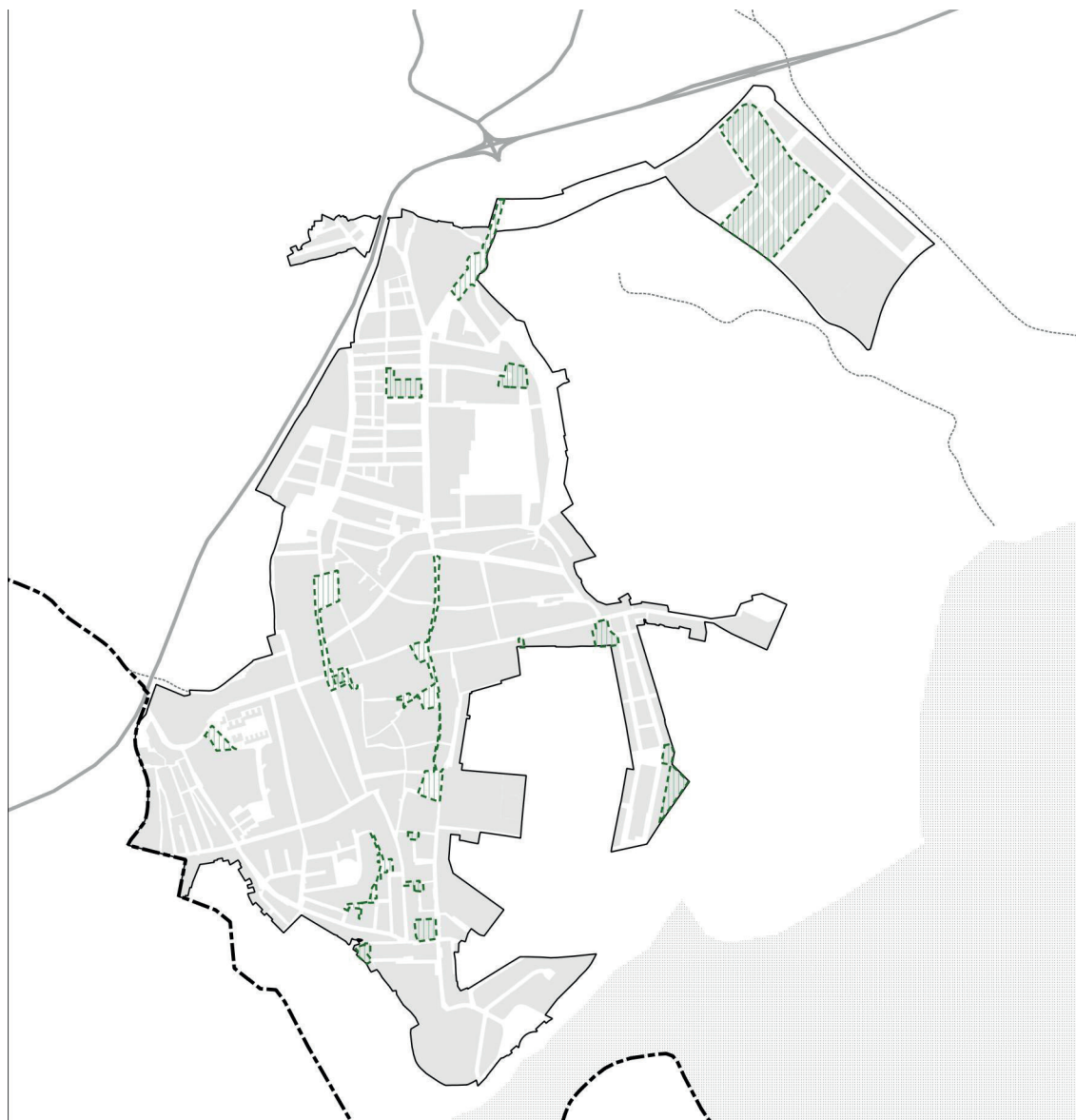
Se trata de intervenciones planificadas que buscan concluir el desarrollo de ámbitos en procesos de tramitación muy avanzados. Esto incluye la ejecución de obras de urbanización (construcción de viales, acerados, espacios libres...), la ejecución de redes generales (redes de abastecimiento, de saneamiento, electricidad, iluminación...), o incluso meros trámites administrativos, como podrían ser la recepción de obras de urbanización. El objetivo es dotar a los terrenos de la infraestructura física y administrativa necesaria para su uso y ocupación conforme a los planes urbanísticos aprobados, asegurando la habitabilidad y accesibilidad de los espacios urbanizados.

Finalmente, en este PBOM se han identificado los siguientes ámbitos para programar AU en suelo urbano:


CÓDIGO	NOMBRE	USOS Y OBJETIVOS PROPUESTOS
AU-1	Acceso Av. Constitución	Reordenación del espacio público
AU-2	Eje Pz. de las Monjas- Pz. P. González R.	Mejora de la movilidad y peatonalización
AU-3	Eje San Jerónimo- Pz. San Francisco	Mejora de la movilidad y peatonalización
AU-4	Trasera Plaza del Generalife	Mejora de la accesibilidad local
AU-5	Plaza Maestro D. José de la Vega	Reordenación del espacio público
AU-6	Trasera c/ Río Guadalete	Mejora de la movilidad y peatonalización
AU-7	Cantarranas	Mejora de las infraestructuras y RR.GG.
AU-8	Apertura c/ Cine	Apertura de viales
AU-9	Apertura c/ Brana	Apertura de viales
AU-10	Apertura c/ Huertas- c/ Granada	Apertura de viales

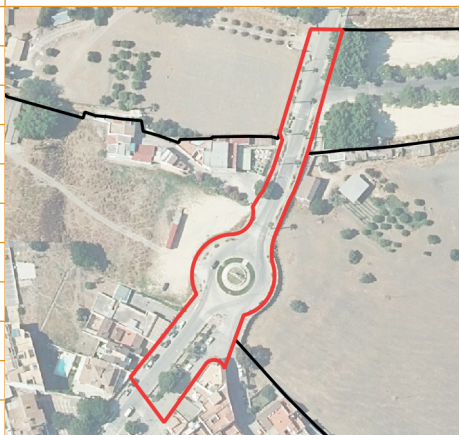
CÓDIGO	NOMBRE	USOS Y OBJETIVOS PROPUESTOS
AU-11	c/ Granada- c/ Huerto del Agua	Mejora de la movilidad y peatonalización
AU-12	Apertura c/ La Niña	Apertura de viales
AU-13	Apertura c/ Rodrigo de Triana	Apertura de viales
AU-14	Apertura c/ Cádiz	Apertura de viales
AU-15	Apertura c/ Aceña- c/ Lago	Apertura de viales
AU-16	Coto de Bornos Sur	Finalización de proyectos de urbanización

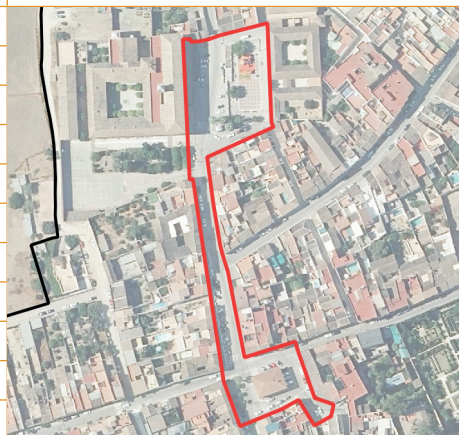
A continuación, se desglosan una serie de fichas individualizadas para categorizar los objetivos principales y las directrices a seguir para el desarrollo de estos ámbitos.




ACTUACIONES EN SUELO URBANO

 ACTUACIONES DE MEJORA DE
LA CALIDAD DEL MEDIO URBANO

AU-1 ACCESO AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN	
CÓDIGO	ORTOFOTO
AU-1	
NOMBRE	
ACCESO AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN	
ANTECEDENTES PLANEAMIENTO ANTERIOR	
-	
SUPERFICIE	
4.780 m ²	
USOS Y OBJETIVOS PROPUESTOS	
Reordenación del espacio público	
PRIORIDAD DE PROGRAMACIÓN	
Alta	
OBJETIVOS DE ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Mejorar la calidad urbana mediante un diseño equilibrado y eficiente del espacio.- Priorizar la movilidad peatonal y sostenible, fomentando desplazamientos accesibles y seguros.- Integrar espacios verdes para aumentar el valor ambiental y social del entorno.- Garantizar la accesibilidad universal, eliminando barreras arquitectónicas y favoreciendo la inclusión.- Optimizar el uso del suelo para lograr entornos funcionales, atractivos y cohesionados.- Organizar el acceso a la ciudad por el norte y a los nuevos ámbitos dotacionales propuestos.	
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Se optimizará la distribución del acceso norte al municipio para favorecer desplazamientos seguros y cómodos, promoviendo soluciones sostenibles.- Se integrarán áreas ajardinadas y zonas de estancia para mejorar la calidad ambiental y fomentar la interacción social.- Se eliminarán barreras arquitectónicas y se garantizará la conexión fluida entre los distintos espacios.- Se reorganizarán los espacios para lograr una distribución funcional que potencie la cohesión urbana.- Se diseñarán áreas de esparcimiento y encuentro, creando un entorno atractivo, accesible y seguro para la comunidad.- Se garantizará el acceso a las nuevas dotaciones propuestas, resolviendo el desnivel entre la zona de huertas y el actual Arco del Bó.	

AU-2 EJE PLAZA DE LAS MONJAS - PLAZA PÁRROCO GONZÁLEZ RAMOS	
CÓDIGO	ORTOFOTO
AU-2	
NOMBRE	
EJE PZ. DE LAS MONJAS - PZ. P. GONZÁLEZ R.	
ANTECEDENTES PLANEAMIENTO ANTERIOR	
-	
SUPERFICIE	
6.600 m ²	
USOS Y OBJETIVOS PROPUESTOS	
Mejora de la movilidad y peatonalización	
PRIORIDAD DE PROGRAMACIÓN	
Alta	
OBJETIVOS DE ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Priorizar la movilidad peatonal, creando entornos seguros, accesibles y agradables para los ciudadanos.- Fomentar la movilidad sostenible, reduciendo la dependencia del vehículo privado.- Reforzar la sostenibilidad ambiental y el diseño urbano, minimizando la contaminación y el impacto del tráfico motorizado y promoviendo la mejora de escenografías históricas- Impulsar la cohesión social, diseñando espacios que favorezcan la interacción y el bienestar comunitario en entornos patrimoniales.	
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Se crearán espacios peatonales amplios, con recorridos accesibles y sin barreras arquitectónicas.- Se incorporarán espacios ajardinados que mejoren el confort urbano y la calidad ambiental.- Se limitará la presencia de vehículos privados en áreas estratégicas, fomentando alternativas sostenibles.- Se implementarán soluciones como pasos elevados, calles de prioridad peatonal y reducción de velocidad.- Todas las intervenciones garantizarán funcionalidad, seguridad y una experiencia urbana de calidad para los ciudadanos.- Se tendrán en cuenta las determinaciones de protección derivadas del Catálogo, fomentando la recuperación de la calidad urbana en entornos de alto valor patrimonial.	

AU-3 EJE SAN JERÓNIMO - PLAZA DE SAN FRANCISCO	
CÓDIGO	ORTOFOTO
AU-3	
NOMBRE	
EJE SAN JERÓNIMO - PZ. SAN FRANCISCO	
ANTECEDENTES PLANEAMIENTO ANTERIOR	
-	
SUPERFICIE	
8.644 m ²	
USOS Y OBJETIVOS PROPUESTOS	
Mejora de la movilidad y peatonalización	
PRIORIDAD DE PROGRAMACIÓN	
Alta	
OBJETIVOS DE ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Priorizar la movilidad peatonal, creando entornos seguros, accesibles y agradables para los ciudadanos.- Fomentar la movilidad sostenible, reduciendo la dependencia del vehículo privado.- Reforzar la sostenibilidad ambiental y el diseño urbano, minimizando la contaminación y el impacto del tráfico motorizado y promoviendo la mejora de escenografías históricas- Impulsar la cohesión social, diseñando espacios que favorezcan la interacción y el bienestar comunitario en entornos patrimoniales.	
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Se crearán espacios peatonales amplios, con recorridos accesibles y sin barreras arquitectónicas.- Se incorporarán espacios ajardinados que mejoren el confort urbano y la calidad ambiental.- Se limitará la presencia de vehículos privados en áreas estratégicas, fomentando alternativas sostenibles.- Se implementarán soluciones como pasos elevados, calles de prioridad peatonal y reducción de velocidad.- Se continuará con la iniciativa municipal ya comenzada en este ámbito.- Todas las intervenciones garantizarán funcionalidad, seguridad y una experiencia urbana de calidad para los ciudadanos.- Se tendrán en cuenta las determinaciones de protección derivadas del Catálogo, fomentando la recuperación de la calidad urbana en entornos de alto valor patrimonial	

AU-4 TRASERA PLAZA DEL GENERALIFE	
CÓDIGO	ORTOFOTO
AU-4	
NOMBRE	
TRASERA PLAZA DEL GENERALIFE	
ANTECEDENTES PLANEAMIENTO ANTERIOR	
-	
SUPERFICIE	
2.424 m²	
USOS Y OBJETIVOS PROPUESTOS	
Mejora de la accesibilidad local	
PRIORIDAD DE PROGRAMACIÓN	
OBJETIVOS DE ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Garantizar la accesibilidad universal eliminando barreras arquitectónicas y urbanísticas- Mejorar la conexión entre espacios públicos y privados para facilitar la movilidad.- Priorizar la inclusión social mediante un diseño que responda a diversas necesidades.- Crear entornos seguros, funcionales y adaptados a todas las personas.- Promover la igualdad de oportunidades en el uso del espacio urbano.- Implementar soluciones de movilidad accesible que refuercen la calidad de vida y la autonomía	
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Eliminar barreras arquitectónicas mediante la creación de itinerarios accesibles en todos los espacios públicos.- Asegurar que los entornos sean funcionales y seguros, adaptados a las diversas necesidades de la población.- Planificar intervenciones que garanticen la accesibilidad, especialmente en zonas con desniveles pronunciados o laderas.- Incluir pavimentos y mobiliario urbano accesibles, con elementos de señalización y apoyos adecuados para personas con movilidad reducida.- Promover la equidad social mediante el diseño inclusivo de calles, plazas y zonas de recreo- Coordinar con los servicios urbanos existentes para asegurar la integración de las infraestructuras de movilidad accesible en el conjunto del ámbito.	

AU-5 PLAZA MAESTRO D. JOSÉ DE LA VEGA	
CÓDIGO	ORTOFOTO
AU-5	
NOMBRE	
PLAZA MAESTRO D.JOSÉ DE LA VEGA	
ANTECEDENTES PLANEAMIENTO ANTERIOR	
-	
SUPERFICIE	
1.368 m²	
USOS Y OBJETIVOS PROPUESTOS	
Reordenación del espacio público	
PRIORIDAD DE PROGRAMACIÓN	
Media	
OBJETIVOS DE ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Integrar un aparcamiento que se mezcle armónicamente con espacios verdes para optimizar el entorno urbano.- Asegurar que todos los espacios sean accesibles, sin barreras físicas ni arquitectónicas.- Mejorar la distribución del suelo para maximizar su eficiencia y funcionalidad.- Desarrollar espacios que favorezcan la interacción social y la integración de toda la comunidad.- Impulsar la cohesión y el bienestar comunitario: Fomentar un entorno que favorezca la calidad de vida y promueva la cohesión social en el ámbito urbano.	
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Ubicar el aparcamiento de manera que se minimicen los impactos visuales y urbanísticos, respetando el diseño de los espacios verdes circundantes.- Garantizar un acceso fluido para los residentes y usuarios de las dotaciones, priorizando la accesibilidad universal y la movilidad sostenible.- Diseñar el aparcamiento con espacios libres verdes que integren el aparcamiento dentro del entorno urbano, favoreciendo la biodiversidad y mejorando la estética del área.- Asegurar que el aparcamiento ocupe la menor cantidad de suelo posible sin comprometer su funcionalidad.- Crear un entorno armonioso donde los residentes y usuarios se beneficien de la proximidad y accesibilidad a las dotaciones sin afectar la calidad del espacio público.	

AU-6 TRASERA C/RÍO GUADALETE	
CÓDIGO	ORTOFOTO
AU-6	
NOMBRE	
TRASERA C/RÍO GUADALETE	
ANTECEDENTES PLANEAMIENTO ANTERIOR	
-	
SUPERFICIE	
3.460 m²	
USOS Y OBJETIVOS PROPUESTOS	
Mejora de la movilidad y peatonalización	
PRIORIDAD DE PROGRAMACIÓN	
Media	
OBJETIVOS DE ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Integrar un aparcamiento que se mezcle armónicamente con espacios verdes para optimizar el entorno urbano.- Asegurar que todos los espacios sean accesibles, sin barreras físicas ni arquitectónicas.- Mejorar la distribución del suelo para maximizar su eficiencia y funcionalidad.- Desarrollar espacios que favorezcan la interacción social y la integración de toda la comunidad.- Impulsar la cohesión y el bienestar comunitario: Fomentar un entorno que favorezca la calidad de vida y promueva la cohesión social en el ámbito urbano.	
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Ubicar el aparcamiento de manera que se minimicen los impactos visuales y urbanísticos respetando el diseño de los espacios verdes circundantes.- Garantizar un acceso fluido para los residentes y usuarios de las dotaciones, priorizando la accesibilidad universal y la movilidad sostenible.- Diseñar el aparcamiento con espacios libres verdes que integren el aparcamiento dentro del entorno urbano, favoreciendo la biodiversidad y mejorando la estética del área.- Asegurar que el aparcamiento ocupe la menor cantidad de suelo posible sin comprometer su funcionalidad.- Crear un entorno armonioso donde los residentes y usuarios se beneficien de la proximidad y accesibilidad a las dotaciones sin afectar la calidad del espacio público.	

AU-7 CANTARRANAS	
CÓDIGO	ORTOFOTO
AU-7	
NOMBRE	
CANTARRANAS	
ANTECEDENTES PLANEAMIENTO ANTERIOR	
SUO-01 (2008)	
SUPERFICIE	
32.216 m ²	
USOS Y OBJETIVOS PROPUESTOS	
Mejora de las infraestructuras y RR.GG.	
PRIORIDAD DE PROGRAMACIÓN	
Alta	
OBJETIVOS DE ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Proporcionar infraestructuras y eficientes para cubrir las necesidades presentes y futuras del ámbito.- Incorporar soluciones sostenibles que minimicen el impacto ambiental y promuevan la eficiencia energética.- Mejorar la conectividad tanto interna como con el entorno circundante.- Fomentar un crecimiento urbano armónico, que integre infraestructuras y recursos adecuados para un desarrollo sostenible.	
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Introducir nuevas infraestructuras urbanas que cubran de manera eficiente las necesidades de servicios básicos como agua, electricidad, y telecomunicaciones, garantizando su sostenibilidad a largo plazo.- Mejorar la conectividad interna del ámbito.- Incluir soluciones sostenibles como sistemas de drenaje sostenible, zonas verdes y espacios de recreo que contribuyan al bienestar y la calidad ambiental.- Planificar las infraestructuras para garantizar el acceso equitativo y universal a todos los ciudadanos, incluyendo a personas con movilidad reducida.	

AU-8 APERTURA C/CINE	
CÓDIGO	ORTOFOTO
AU-8	
NOMBRE	
APERTURA C/CINE	
ANTECEDENTES PLANEAMIENTO ANTERIOR	
SUPERFICIE	
2.339 m²	
USOS Y OBJETIVOS PROPUESTOS	
Apertura de viales	
PRIORIDAD DE PROGRAMACIÓN	
OBJETIVOS DE ORDENACIÓN	
<div>- Abrir la calle actualmente sin salida para mejorar la conectividad y el acceso a nuevas áreas del ámbito.</div> <div>- Proponer nuevas alineaciones para las edificaciones afectadas, garantizando una integración adecuada con el entorno urbano y optimizando el uso del suelo.</div> <div>- Fomentar la movilidad barrial mediante la creación del nuevo vial, que facilita el tránsito peatonal y la accesibilidad.</div>	
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN	
<div>- Se priorizará la movilidad peatonal frente a la motorizada, teniendo en cuenta el carácter local del vial</div> <div>- Se fomentará que el nuevo vial se integre en el concepto de supermanzana para la movilidad barrial</div> <div>- Se resolverán las nuevas alineaciones y rasantes mediante un adecuado proyecto de urbanización</div>	

AU-9 APERTURA C/ BRANA	
CÓDIGO	ORTOFOTO
AU-9	
NOMBRE	
APERTURA C/ BRANA	
ANTECEDENTES PLANEAMIENTO ANTERIOR	
AP-2 (2008)	
SUPERFICIE	
1.817 m²	
USOS Y OBJETIVOS PROPUESTOS	
Apertura de viales	
PRIORIDAD DE PROGRAMACIÓN	
Alta	
OBJETIVOS DE ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Abrir la calle actualmente sin salida para mejorar la conectividad y el acceso a nuevas áreas del ámbito.- Proponer nuevas alineaciones para las edificaciones afectadas, garantizando una integración adecuada con el entorno urbano y optimizando el uso del suelo.- Fomentar la movilidad barrial mediante la creación del nuevo vial, que facilita el tránsito peatonal y la accesibilidad.	
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Se priorizará la movilidad peatonal frente a la motorizada, teniendo en cuenta el carácter local del vial.- Se fomentará que el nuevo vial se integre en el concepto de supermanzana para la movilidad barrial.- Se resolverán las nuevas alineaciones y rasantes mediante un adecuado proyecto de urbanización.	

AU-10 APERTURA C/ HUERTAS - C/ GRANADA	
CÓDIGO	ORTOFOTO
AU-10	
NOMBRE	
APERTURA C/ HUERTAS - C/ GRANADA	
ANTECEDENTES PLANEAMIENTO ANTERIOR	
SUNC-UE-11 (2008)	
SUPERFICIE	
82 m²	
USOS Y OBJETIVOS PROPUESTOS	
Apertura de viales	
PRIORIDAD DE PROGRAMACIÓN	
Media	
OBJETIVOS DE ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Obtener un solar vacío para su uso como vial, donde arrancará la propuesta de vial de borde en transición con el Huerto del Agua.- Proponer nuevas alineaciones para las edificaciones afectadas, garantizando una integración adecuada con el entorno urbano y optimizando el uso del suelo.- Fomentar la movilidad barrial mediante la creación del nuevo vial, que facilita el tránsito peatonal y la accesibilidad.	
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Se priorizará la movilidad peatonal frente a la motorizada, a pesar del carácter clave que tiene esta operación en el desarrollo de las propuestas del Huerto del Agua.- Se fomentará que el nuevo vial se integre en el concepto de supermanzana para la movilidad barrial.- Se resolverán las nuevas alineaciones y rasantes mediante un adecuado proyecto de urbanización.	

AU-11 C/ GRANADA - C/ HUERTO DEL AGUA	
CÓDIGO	ORTOFOTO
AU-11	
NOMBRE	
C/ GRANADA - C/ HUERTO DEL AGUA	
ANTECEDENTES PLANEAMIENTO ANTERIOR	
-	
SUPERFICIE	
1.542 m²	
USOS Y OBJETIVOS PROPUESTOS	
Mejora de la movilidad y peatonalización	
PRIORIDAD DE PROGRAMACIÓN	
Alta	
OBJETIVOS DE ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Integrar un aparcamiento que se mezcle armónicamente con espacios verdes para optimizar el entorno urbano en continuidad con el Conjunto Histórico.- Asegurar que todos los espacios sean accesibles, sin barreras físicas ni arquitectónicas.- Mejorar la distribución del suelo para maximizar su eficiencia y funcionalidad.- Desarrollar espacios que favorezcan la interacción social y la integración de toda la comunidad.- Impulsar la cohesión y el bienestar comunitario: Fomentar un entorno que favorezca la calidad de vida y promueva la cohesión social en el ámbito urbano.	
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Ubicar el aparcamiento de manera que se minimicen los impactos visuales y urbanísticos, respetando el diseño de los espacios verdes circundantes.- Garantizar un acceso fluido para los residentes y usuarios de las dotaciones, priorizando la accesibilidad universal y la movilidad sostenible.- Diseñar el aparcamiento con espacios libres verdes que integren el aparcamiento dentro del entorno urbano, favoreciendo la biodiversidad y mejorando la estética del área.- Asegurar que el aparcamiento ocupe la menor cantidad de suelo posible sin comprometer su funcionalidad.- Crear un entorno armonioso donde los residentes y usuarios se beneficien de la proximidad y accesibilidad a las dotaciones sin afectar la calidad del espacio público.	

AU-12 APERTURA C/ LA NIÑA	
CÓDIGO	ORTOFOTO
AU-12	
NOMBRE	
APERTURA C/ LA NIÑA	
ANTECEDENTES PLANEAMIENTO ANTERIOR	
-	
SUPERFICIE	
186 m ²	
USOS Y OBJETIVOS PROPUESTOS	
Apertura de viales	
PRIORIDAD DE PROGRAMACIÓN	
Baja	
OBJETIVOS DE ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Abrir la calle actualmente sin salida para mejorar la conectividad y el acceso a nuevas áreas del ámbito.- Proponer nuevas alineaciones para las edificaciones afectadas, garantizando una integración adecuada con el entorno urbano y optimizando el uso del suelo.- Fomentar la movilidad barrial mediante la creación del nuevo vial, que facilita el tránsito peatonal y la accesibilidad.	
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Se priorizará la movilidad peatonal frente a la motorizada, teniendo en cuenta el carácter local del vial.- Se fomentará que el nuevo vial se integre en el concepto de supermanzana para la movilidad barrial.- Se resolverán las nuevas alineaciones y rasantes mediante un adecuado proyecto de urbanización.	

AU-13 APERTURA C/ RODRIGO DE TRIANA	
CÓDIGO	ORTOFOTO
AU-13	
NOMBRE	
APERTURA C/ RODRIGO DE TRIANA	
ANTECEDENTES PLANEAMIENTO ANTERIOR	
-	
SUPERFICIE	
320 m ²	
USOS Y OBJETIVOS PROPUESTOS	
Apertura de viales	
PRIORIDAD DE PROGRAMACIÓN	
Baja	
OBJETIVOS DE ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Abrir la calle actualmente sin salida para mejorar la conectividad y el acceso a nuevas áreas del ámbito.- Proponer nuevas alineaciones para las edificaciones afectadas, garantizando una integración adecuada con el entorno urbano y optimizando el uso del suelo.- Fomentar la movilidad barrial mediante la creación del nuevo vial, que facilita el tránsito peatonal y la accesibilidad.	
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Se priorizará la movilidad peatonal frente a la motorizada, teniendo en cuenta el carácter local del vial.- Se fomentará que el nuevo vial se integre en el concepto de supermanzana para la movilidad barrial.- Se resolverán las nuevas alineaciones y rasantes mediante un adecuado proyecto de urbanización.	

AU-14 APERTURA C/ CÁDIZ	
CÓDIGO	ORTOFOTO
AU-14	
NOMBRE	
APERTURA C/ CÁDIZ	
ANTECEDENTES PLANEAMIENTO ANTERIOR	
-	
SUPERFICIE	
1.407 m²	
USOS Y OBJETIVOS PROPUESTOS	
Apertura de viales	
PRIORIDAD DE PROGRAMACIÓN	
Baja	
OBJETIVOS DE ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Abrir la calle actualmente sin salida para mejorar la conectividad y el acceso a nuevas áreas del ámbito.- Proponer nuevas alineaciones para las edificaciones afectadas, garantizando una integración adecuada con el entorno urbano y optimizando el uso del suelo.- Fomentar la movilidad barrial mediante la creación del nuevo vial, que facilita el tránsito peatonal y la accesibilidad.	
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Se priorizará la movilidad peatonal frente a la motorizada, teniendo en cuenta el carácter local del vial.- Se fomentará que el nuevo vial se integre en el concepto de supermanzana para la movilidad barrial.- Se resolverán las nuevas alineaciones y rasantes mediante un adecuado proyecto de urbanización.	

AU-15 APERTURA C/ ACEÑA - C/ LAGO	
CÓDIGO	ORTOFOTO
AU-15	
NOMBRE	
APERTURA C/ ACEÑA - C/ LAGO	
ANTECEDENTES PLANEAMIENTO ANTERIOR	
-	
SUPERFICIE	
638 m²	
USOS Y OBJETIVOS PROPUESTOS	
Apertura de viales	
PRIORIDAD DE PROGRAMACIÓN	
Baja	
OBJETIVOS DE ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Abrir la calle actualmente sin salida para mejorar la conectividad y el acceso a nuevas áreas del ámbito.- Proponer nuevas alineaciones para las edificaciones afectadas, garantizando una integración adecuada con el entorno urbano y optimizando el uso del suelo.- Fomentar la movilidad barrial mediante la creación del nuevo vial, que facilita el tránsito peatonal y la accesibilidad.	
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Se priorizará la movilidad peatonal frente a la motorizada, teniendo en cuenta el carácter local del vial.- Se fomentará que el nuevo vial se integre en el concepto de supermanzana para la movilidad barrial.- Se resolverán las nuevas alineaciones y rasantes mediante un adecuado proyecto de urbanización.	

AU-16 COTO DE BORNOS SUR	
CÓDIGO	ORTOFOTO
AU-16	
NOMBRE	
COTO DE BORNOS SUR	
ANTECEDENTES PLANEAMIENTO ANTERIOR	
UE-C1	
SUPERFICIE	
20.267 m ²	
USOS Y OBJETIVOS PROPUESTOS	
Finalización de proyectos de urbanización	
PRIORIDAD DE PROGRAMACIÓN	
Media	
OBJETIVOS DE ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Finalizar los proyectos de urbanización, garantizando la calidad y funcionalidad de los espacios públicos.- Mejorar la infraestructura existente, optimizando la conectividad dentro del ámbito.- Asegurar la sostenibilidad del entorno, incorporando soluciones respetuosas con el medio ambiente.- Facilitar la integración del área en el suelo urbano, asegurando su compatibilidad con el entorno.	
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none">- Completar el desarrollo urbano de manera ordenada, siguiendo los criterios de planificación y asegurando la coherencia con la trama urbana existente.- Incorporar servicios básicos necesarios para la funcionalidad del área, como saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad y telecomunicaciones.- Mejorar la conectividad mediante la creación de nuevos viales y la integración de espacios públicos accesibles y seguros.- Promover la sostenibilidad ambiental, incorporando soluciones de eficiencia energética, espacios verdes y gestión de residuos.- Favorecer el bienestar social mediante la creación de entornos inclusivos y de calidad, con especial atención a la cohesión comunitaria.	

5.5.6. Cumplimiento de los objetivos estratégicos para el desarrollo, mejora y regeneración de la ciudad existente

Con el objetivo de realizar un seguimiento riguroso del PBOM y de la consecución de los objetivos que se enuncian en el apartado 1.5. *Objetivos estratégicos del PBOM*, se establecen los marcos generales donde se encuentran las determinaciones en materia de actuaciones para el desarrollo del suelo urbano.

BORNOS ORDENADO
<p>1. Racionalizar el consumo de suelo</p> <p>Mediante la implantación de ATUs en suelo urbano o sus ámbitos preferentes se contribuye a optimizar el uso de los espacios disponibles en áreas ya urbanizadas, evitando la expansión descontrolada hacia suelos no urbanizados o de alto valor ecológico. Al intervenir en suelos urbanos, se maximiza el aprovechamiento de las infraestructuras y servicios existentes, reduciendo la necesidad de construir nuevas redes y sistemas en áreas alejadas. Además, estas actuaciones permiten una planificación más eficiente del crecimiento urbano, concentrando el desarrollo en áreas donde ya se cuenta con accesibilidad, equipamientos y recursos, lo que minimiza el impacto ambiental y promueve un crecimiento más sostenible y coherente con las necesidades de la población. Este enfoque no solo optimiza el uso del espacio, sino que también mejora la calidad de vida urbana al evitar la dispersión y la ocupación innecesaria de terrenos naturales.</p>
<p>2. Propiciar una ciudad compacta</p> <p>Fomentar el desarrollo de ATUs en suelo urbano facilita la creación de una ciudad compacta al promover el desarrollo en áreas ya consolidadas, reduciendo la necesidad de expansión hacia los límites de la ciudad o áreas rurales. Este enfoque favorece la concentración de la población y las actividades económicas en espacios más reducidos, lo que optimiza el uso de las infraestructuras y servicios urbanos existentes, como el transporte público, el abastecimiento de agua y la gestión de residuos. Al incentivar una mayor densidad de población en zonas bien comunicadas, se fomenta la proximidad entre viviendas, centros de trabajo y espacios públicos, lo que facilita la movilidad sostenible y el acceso a recursos esenciales. De este modo, la ciudad compacta no solo es más eficiente en términos de uso del suelo, sino que también mejora la calidad de vida al crear un entorno urbano más accesible, socialmente inclusivo y con menor impacto ambiental.</p>

BORNOS ORDENADO
<p>3. Garantizar la viabilidad y la sostenibilidad económica de las actuaciones</p> <p>Mediante la implantación de ATUs en suelo urbano o sus ámbitos preferentes se aprovecha la infraestructura ya existente y se minimizan los costos asociados a la expansión de nuevas redes y servicios. Al centrarse en áreas urbanas consolidadas, se reduce la necesidad de realizar grandes inversiones en la construcción de infraestructuras básicas, como carreteras, redes de agua, alcantarillado o electricidad, lo que hace más rentable el proyecto. Además, estas actuaciones favorecen la revitalización de zonas que pueden haber quedado obsoletas o infrautilizadas, lo que aumenta su valor económico y atrae inversión pública y privada. La densificación controlada también permite la generación de ingresos a través de la venta o cesión de suelo, lo que contribuye a financiar las propias obras de urbanización. Todo ello asegura que las actuaciones urbanísticas sean económicamente sostenibles a largo plazo, contribuyendo al crecimiento equilibrado de la ciudad y a la creación de un entorno económico próspero y accesible.</p>
<p>5. Fomentar la rehabilitación y regeneración urbana</p> <p>Identificar ATUs en suelo urbano o sus ámbitos preferentes fomenta de manera directa la rehabilitación y regeneración urbana al enfocarse en la renovación de áreas deterioradas o subutilizadas dentro del núcleo urbano. Estas actuaciones permiten intervenir en edificios y espacios públicos envejecidos, mejorando tanto la calidad arquitectónica como la funcionalidad de los mismos. Mediante la rehabilitación de estructuras existentes y la mejora de infraestructuras, se revitalizan zonas que podrían haber quedado marginadas, devolviendo su atractivo a la ciudad y favoreciendo la reactivación económica y social. Además, la regeneración urbana impulsa la sostenibilidad al reutilizar y optimizar los recursos urbanos ya disponibles, reduciendo la necesidad de nuevas expansiones y promoviendo un modelo de crecimiento más respetuoso con el entorno. De esta manera, las actuaciones urbanísticas no solo mejoran el estado físico de la ciudad, sino que también contribuyen a la cohesión social, al fortalecer la identidad local y mejorar la calidad de vida de los residentes.</p>

BORNOS FUNCIONAL**6. Establecer una óptima diversidad de usos**

Mediante la implantación de ATUs en suelo urbano o sus ámbitos preferentes se favorece la creación de una planificación integrada y equilibrada de diferentes actividades dentro de un mismo entorno urbano. Para ello, se debe procurar la implantación de áreas de usos mixtos, donde convivan funciones residenciales, comerciales, recreativas, educativas y de servicios, lo que contribuye a la creación de entornos multifuncionales que responden a las necesidades diversas de la población. Este enfoque evita la monofuncionalidad, que puede generar áreas urbanas vacías o poco dinámicas fuera de los horarios laborales o de actividad principal. La diversidad de usos no solo optimiza el aprovechamiento del suelo, sino que también fomenta la integración social y la movilidad sostenible, permitiendo que los residentes accedan a una amplia gama de servicios y actividades sin necesidad de desplazamientos largos. Además, la combinación de usos genera dinamismo económico, mejora la interacción social y promueve la resiliencia urbana, creando comunidades más cohesionadas y adaptadas a los cambios.

10. Previsiones para garantizar el acceso a la vivienda

Planificar ATUs en suelo urbano favorece la creación de nuevas unidades habitacionales en áreas bien conectadas y dotadas de servicios e infraestructuras necesarias. Estas intervenciones permiten la redistribución y el aumento de la oferta de viviendas, adaptándose a las demandas actuales de la población en términos de número, tipología y precio. Además, es indispensable que se cumpla la legislación en materia de vivienda protegida, procurando que todos los nuevos ámbitos de urbanización incluyan un porcentaje suficiente de este tipo de viviendas, garantizando así el acceso a la vivienda para los sectores más vulnerables y favoreciendo la inclusión social. La integración de viviendas con otros usos urbanos evita la segregación y promueve comunidades inclusivas. A través de estas actuaciones se puede asegurar un acceso equitativo a la vivienda, contribuyendo a la reducción de la escasez habitacional y fomentando la equidad social y territorial.

BORNOS CONECTADO**15. Crear una adecuada red de aparcamientos**

A través de la identificación de ATUs en suelo urbano o sus ámbitos preferentes y de sus directrices se planifican y desarrollan espacios destinados al estacionamiento que deben responder a las necesidades de la población y la normativa vigente. Es esencial que se garanticen suficientes plazas de aparcamiento en las áreas urbanizadas, tanto para vehículos privados como para transporte público, adaptándose a la densidad y tipología de los usos previstos en cada zona. Además, es indispensable cumplir con los baremos establecidos por la normativa vigente de aparcamientos en el espacio público, que determina la cantidad mínima de plazas requeridas por cada tipo de edificación o uso, evitando la saturación y promoviendo la fluidez del tráfico. De este modo, se contribuye a la mejora de la movilidad urbana, reduciendo el impacto de la congestión vehicular y facilitando el acceso a los distintos servicios y espacios dentro del entorno urbano.

BORNOS PRODUCTIVO**16. Crear un tejido urbano adecuado al uso productivo**

Es importante facilitar la integración de espacios destinados a actividades económicas dentro de un diseño urbano eficiente, funcional y atractivo. Proyectar entornos urbanos que ofrezcan accesibilidad, conectividad y una distribución equilibrada de los usos productivos es esencial para fomentar el dinamismo económico y atraer inversión. Además, un diseño urbano atractivo, con espacios públicos de calidad, infraestructuras modernas y una planificación que priorice la sostenibilidad, no solo mejora la experiencia de quienes trabajan o visitan estas áreas, sino que también incrementa su competitividad. La creación de un tejido urbano bien diseñado fortalece las interacciones entre las actividades productivas y el resto de la ciudad, contribuyendo a una economía más vibrante y a la integración de los usos productivos en el entramado social y urbano.

BORNOS VERDE

22. Diseñar una red adecuada de espacios verdes

La implantación de ATUs en suelo urbano debe prever la integración de áreas naturales y zonas ajardinadas dentro del entorno urbano, contribuyendo al equilibrio ambiental, social y estético de la ciudad. Estas actuaciones permiten planificar estratégicamente espacios verdes que estén accesibles para todos los ciudadanos, promoviendo su distribución equitativa y su conexión con otras infraestructuras urbanas. Una adecuada red de espacios verdes mejora la calidad del aire, regula la temperatura, fomenta la biodiversidad y proporciona áreas de esparcimiento que favorecen el bienestar físico y mental de los habitantes. Además, el diseño de estas áreas debe alinearse con los estándares de sostenibilidad y cumplir con las normativas vigentes, asegurando su funcionalidad y conservación a largo plazo. De esta manera, se fortalece la resiliencia urbana y se contribuye a crear ciudades más saludables, inclusivas y atractivas.

24. Implantar políticas de decrecimiento urbano

De la mano con las teorías de desarrollo interior, se debe favorecer el esponjamiento de la ciudad, reduciendo densidades excesivas y reutilizando espacios infrautilizados para generar áreas de mayor calidad ambiental y social. Estas actuaciones posibilitan la reconversión de suelos ocupados por edificaciones obsoletas o en desuso en nuevos espacios verdes, plazas y equipamientos públicos, promoviendo una ciudad más equilibrada y sostenible. Además, mediante una planificación urbana orientada al decrecimiento, se garantiza un acceso más equitativo a los espacios públicos, fomentando la cohesión social y mejorando la calidad de vida de los habitantes. Este enfoque no solo permite enfrentar problemas asociados al envejecimiento de infraestructuras o la pérdida de población en ciertas áreas, sino que también prioriza la regeneración urbana y la adaptación al cambio climático, creando ciudades más resilientes y habitables.

BORNOS PATRIMONIAL

26. Apostar por políticas de rehabilitación para la integridad del CH

Mediante el impulso al desarrollo interior de la ciudad, también se prioriza la conservación, restauración y puesta en valor del patrimonio cultural y arquitectónico dentro del tejido urbano existente. Estas políticas permiten preservar la identidad y el carácter histórico de las ciudades, evitando la degradación de edificios y espacios de valor patrimonial y garantizando su integración con las necesidades contemporáneas. La rehabilitación del conjunto histórico no solo refuerza el atractivo cultural y turístico de la ciudad, sino que también fomenta un modelo de desarrollo sostenible al reutilizar recursos existentes y minimizar el impacto ambiental de nuevas construcciones. Además, estas actuaciones promueven la revitalización social y económica de los centros históricos, asegurando que su integridad sea compatible con su habitabilidad y funcionalidad para los residentes, consolidando así su papel central en la vida urbana.

27. Implantar usos públicos en edificios históricos

En relación con lo anterior, se debe procurar la rehabilitación y adaptación de los inmuebles con valor patrimonial para acoger actividades y servicios de interés colectivo y ser símbolos de la identidad urbana colectiva. Esta estrategia garantiza la preservación del patrimonio arquitectónico y cultural, dándole un nuevo propósito que lo haga funcional y relevante en el contexto actual. Al asignar usos públicos, como centros culturales, bibliotecas, museos, oficinas administrativas o espacios educativos, se fomenta la accesibilidad y el disfrute ciudadano de estos edificios, integrándolos activamente en la vida urbana. Además, su revitalización contribuye a la dinamización social y económica de las áreas donde se ubican, fortaleciendo la cohesión comunitaria y promoviendo el turismo cultural. De esta manera, se asegura la conservación del legado histórico mientras se satisfacen las necesidades contemporáneas de la población, consolidando un desarrollo urbano equilibrado y sostenible.

6

CAPÍTULO 6

CONTENIDO DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE BORNOS

6.1. INTRODUCCIÓN

6.1.1. Marco normativo

La redacción de un contenido específico de protección para el Conjunto Histórico de Bornos en el Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM) responde a la necesidad de garantizar la conservación, puesta en valor y gestión sostenible del patrimonio cultural del municipio. Esta iniciativa encuentra sustento en el marco legal vigente, especialmente en la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA).

La LISTA establece la obligatoriedad de integrar en los instrumentos de planeamiento las medidas necesarias para la protección de los bienes culturales de un territorio, en particular aquellos reconocidos como Conjuntos Históricos. Estas medidas deben garantizar su compatibilidad con los usos previstos y evitar actuaciones que comprometan su conservación o desvirtúen sus valores históricos, artísticos y paisajísticos.

Por su parte, la LPHA, en su artículo 31, otorga a los municipios con Conjuntos Históricos declarados la responsabilidad de elaborar planes especiales de protección o documentos específicos que integren las determinaciones necesarias para la conservación y revitalización de dichos ámbitos. Además, esta ley refuerza la importancia de preservar la autenticidad y la integridad de los bienes culturales, promoviendo su integración armoniosa en el desarrollo urbano.

6.1.2. Contenido y alcance

El Conjunto Histórico de Bornos representa uno de los valores identitarios más importantes del municipio, tanto por su relevancia patrimonial como por su capacidad para articular la vida urbana y el turismo cultural. Sin embargo, este ámbito enfrenta amenazas derivadas de la presión urbanística, el deterioro del tejido edilicio y la falta de criterios unificados de intervención. En este contexto, el PBOM debe incluir un contenido específico de protección para:

1. Conservar los Valores Patrimoniales

El patrimonio arquitectónico, arqueológico, etnológico y urbano del Conjunto Histórico de Bornos requiere una regulación detallada que asegure la preservación de sus características esenciales. Esto incluye:

- La protección de las edificaciones de interés cultural.
- La conservación de la estructura urbana tradicional.
- La puesta en valor de los espacios públicos y las vistas significativas.

2. Regular Usos y Actividades Compatibles

El PBOM debe establecer una normativa clara y rigurosa sobre los usos permitidos, prohibidos y recomendados, priorizando aquellos que contribuyan a la revitalización del Conjunto Histórico sin comprometer su autenticidad.

3. Controlar las Intervenciones Urbanísticas y Edilicias

La necesidad de preservar el carácter histórico y artístico del conjunto exige directrices específicas sobre materiales, técnicas constructivas y soluciones arquitectónicas para las intervenciones en inmuebles y espacios públicos.

4. Promover la Rehabilitación y la Revitalización

Es esencial que el PBOM contemple medidas para fomentar la rehabilitación del tejido urbano y la recuperación de edificaciones en desuso, incentivando el uso residencial tradicional y dotándolo de una actividad económica y social sostenible.

5. Asegurar la Compatibilidad con el Entorno Natural y Paisajístico

La singular relación entre el Conjunto Histórico y su entorno paisajístico debe reflejarse en criterios que eviten impactos negativos y potencien la integración visual y funcional del conjunto con su contexto.

6.2. LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL CONJUNTO HISTÓRICO

6.2.1. Criterios generales para la ordenación física

Este capítulo, como parte del planeamiento general con contenido de protección, cumple con lo estipulado en el artículo 31 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico Andaluz (LPHA), y tiene como objetivo principal la **protección de las características tradicionales del Conjunto Histórico**. Para ello, se establecen los siguientes objetivos fundamentales:

- **Mantener la trama urbana**

De acuerdo con el artículo 21.3 de la Ley 16/85 de Patrimonio Histórico Español (LPHE), la conservación de los Conjuntos Históricos como Bienes de Interés Cultural (BIC) implica una serie de medidas orientadas a garantizar la preservación integral de su estructura urbana y arquitectónica. Esto no solo abarca los edificios individuales, sino que también se extiende a la organización y distribución de las calles, plazas y otros elementos urbanos que forman parte de su carácter distintivo. Además, se deben mantener las características generales que definen su identidad, como las tipologías arquitectónicas, materiales tradicionales y los elementos paisajísticos que contribuyen a su valor histórico. La normativa también subraya la importancia de proteger el entorno que rodea estos conjuntos, de manera que no se alteren ni se degraden los valores patrimoniales que los definen. En este sentido, la Ley 16/85 establece que cualquier intervención en estos ámbitos debe ser cuidadosamente planificada, garantizando la compatibilidad entre la conservación del patrimonio y las necesidades contemporáneas de uso y accesibilidad, asegurando así la transmisión de estos bienes culturales a las futuras generaciones.

- **Conservar las tipologías tradicionales**

A través de una ordenación detallada por parcela, que regula los volúmenes y mantiene las características principales de la tipología tradicional bornicha, se busca preservar la identidad arquitectónica del Conjunto Histórico de Bornos, respetando las proporciones y elementos que definen su carácter único. Esta ordenación asegura que cualquier intervención en el espacio urbano sea coherente con la estética y la estructura que ha caracterizado históricamente la

zona, evitando alteraciones que puedan desvirtuar el valor cultural y patrimonial del lugar. Se pone especial énfasis en la preservación de las crujías principales y los elementos arquitectónicos más representativos, promoviendo un desarrollo que se integre armónicamente con el entorno, manteniendo la autenticidad del paisaje urbano y favoreciendo su continuidad en el tiempo. Además, se establece un marco normativo claro que regula las alturas, alineaciones y tipologías edificatorias, garantizando que las intervenciones respeten la escala del entorno y se adapten a las necesidades de la comunidad sin comprometer su legado histórico.

- **Proteger el parcelario**

El documento adopta como base la estructura parcelaria actual reflejada en el Catastro, adaptándola a la realidad física del Conjunto Histórico de Bornos. Esta adaptación asegura que se mantenga la coherencia con la configuración urbana preexistente, respetando las características históricas y morfológicas del tejido urbano. No obstante, se contempla la posibilidad de modificar la estructura parcelaria en circunstancias específicas y justificadas, tales como la existencia de solares vacíos, edificaciones parcialmente derruidas, o situaciones que requieran un ajuste para mejorar la funcionalidad urbana sin comprometer el valor patrimonial. Cualquier modificación propuesta será cuidadosamente evaluada para asegurar que no afecte negativamente a la integridad del Conjunto Histórico, y se documentará de manera detallada en los planos de ordenación.

- **Mantener la altura de la edificación existente**

Se propone la conservación de las alturas actuales en el casco histórico, con el objetivo de preservar su carácter y coherencia visual. Sin embargo, se contemplan ajustes puntuales en los casos en los que sea necesario, ya sea para adaptar edificaciones que se encuentren en condiciones desajustadas o para integrar nuevas intervenciones que respeten el entorno histórico. Estos ajustes podrán implicar tanto incrementos como reducciones de altura, siempre que se justifiquen por razones funcionales, estéticas o de preservación del patrimonio, y que no alteren la identidad del conjunto. Estas modificaciones serán evaluadas con criterio y en consonancia con los valores patrimoniales del área, garantizando que la armonía visual y arquitectónica se mantenga en todo momento.

Las **modificaciones en la ordenación de volúmenes** responden a las siguientes circunstancias:

MEMORIA DE ORDENACIÓN

MEMORIA DE ORDENACIÓN

MEMORIA DE ORDENACIÓN

MEMORIA DE ORDENACIÓN

MEMORIA DE ORDENACIÓN

MEMORIA DE ORDENACIÓN

MEMORIA DE ORDENACIÓN



- **Solares o vacíos urbanos**

En situaciones donde se hayan producido demoliciones previas o existan edificaciones parcialmente derruidas, el Plan contempla la recuperación volumétrica de la edificación original, siempre y cuando los volúmenes sean coherentes con la nueva ordenación urbanística. Esta medida tiene como objetivo preservar la identidad histórica del Conjunto Histórico de Bornos, recuperando las formas arquitectónicas y volumétricas tradicionales. La recuperación volumétrica se llevará a cabo con base en los elementos estructurales y arquitectónicos remanentes, respetando los principios de conservación y adaptando los nuevos usos y técnicas constructivas a las características históricas del lugar.

- **Parcelas de gran tamaño**

En terrenos donde predomina una alta proporción de espacio libre privado en relación a la superficie construida, el Plan contempla la posibilidad de incorporar nuevos volúmenes edificatorios de manera puntual. Esta medida busca optimizar el aprovechamiento del suelo disponible, siempre bajo criterios de integración con el entorno histórico y respetando los valores patrimoniales del Conjunto Histórico de Bornos. La incorporación de estos nuevos volúmenes se realizará con un diseño que garantice su compatibilidad con las tipologías tradicionales, preservando el equilibrio entre las áreas edificadas y los espacios libres para mantener la calidad ambiental y urbana del conjunto.

- **Ajuste de alturas**

El Plan plantea la posibilidad de ajustar las alturas de las edificaciones en el Conjunto Histórico de Bornos, considerando tanto incrementos como reducciones, según las características y necesidades del entorno. En el caso de edificaciones de una sola planta o aquellas que presenten medianeras discordantes, se propone la posibilidad de aumentar su altura para favorecer la coherencia visual y la integración con el tejido urbano circundante. Por otro lado, se contempla la reducción de altura en construcciones que, por su desproporción, rompan la armonía del entorno o resulten incompatibles con los valores patrimoniales del conjunto. Estas modificaciones buscan equilibrar la escala del paisaje urbano, respetando siempre los criterios de protección del Conjunto Histórico.

6.2.2. Los usos pormenorizados

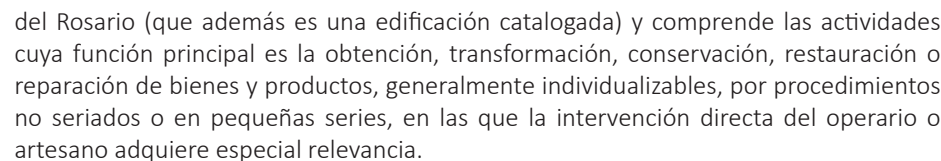
En relación con los usos pormenorizados, el PBOM propone una calificación por cada parcela dentro de los cinco grandes bloques: residencial, turístico, servicios, productivo y dotacional.

Dadas las características propias del Conjunto Histórico de Bornos, la mayor parte de los usos del suelo están destinados a **Residencial**, con una extensa presencia de edificios de calificación **Tradicional Conjunto Histórico (T-CH)**. Estas edificaciones, situadas dentro de la trama histórica del conjunto, corresponden a parcelas y construcciones de tipología tradicional, en su mayoría destinadas al uso residencial predominante. Las edificaciones se encuentran en su mayoría entre medianeras y presentan líneas de edificación que siguen las alineaciones exteriores que definen las manzanas urbanas.

Dentro de los usos residenciales del Conjunto Histórico de Bornos, también se incluyen las edificaciones calificadas como **Plurifamiliar en Manzana Cerrada (MC-CH)**. Estos casos son puntuales y corresponden a inmuebles de construcción más reciente, cuya tipología se adapta a soluciones más contemporáneas en términos de diseño y funcionalidad. Aunque estas edificaciones se encuentran integradas en la trama urbana histórica, presentan características arquitectónicas que responden a necesidades modernas y a los estándares constructivos actuales, lo que implica una diferenciación respecto a las edificaciones tradicionales. No obstante, su integración en el contexto del conjunto histórico exige una cuidadosa regulación para asegurar que su implantación no altere la armonía visual ni la identidad del área, respetando los valores patrimoniales y urbanos del entorno.

Por otro lado, dentro de la categoría **Turístico**, la calificación denominada **alojamientos turísticos (TUR)** abarca aquellos edificios que están destinados o propuestos para albergar actividades vinculadas al hospedaje o alojamiento temporal de personas. Esto incluye tanto hoteles como hostales y apartamentos turísticos, adaptados para ofrecer servicios de alojamiento a los visitantes de la ciudad. Estos establecimientos juegan un papel clave en el sector turístico, contribuyendo al desarrollo económico local, y su integración en el Conjunto Histórico debe cumplir con regulaciones específicas que garanticen la preservación de los valores patrimoniales y arquitectónicos del área, sin comprometer la calidad del espacio urbano y la experiencia de los usuarios.

Para los usos pormenorizados de la categoría **Productivo**, solo se contempla una calificación asociada a un uso pormenorizado muy concreto: **Productivo Artesanal (PRA)**. Esta calificación abarca exclusivamente a la antigua Fábrica de Aceite de N.S.



Por último y para los usos de la categoría **Dotacional**, se encuentran las mismas calificaciones que en el resto del suelo urbano: **Equipamiento Público (EP)** y **Equipamiento Privado (Ep)**, y se rigen por las mismas normas que el resto.

6.2.3. Los sistemas generales

El contenido de ordenación relativo a los sistemas generales ya está debidamente desarrollado en el Capítulo 3 del presente documento. Sin embargo, se considera necesario incluir, de manera complementaria, una relación específica de los sistemas generales que se encuentran dentro del ámbito del Conjunto Histórico. Esta relación tiene como objetivo proporcionar una visión detallada y precisa de los elementos y servicios esenciales que inciden directamente en la estructura y funcionamiento del área protegida, garantizando su integración con el resto del tejido urbano y su adecuado mantenimiento en el marco de la ordenación planteada.

SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES EN EL CONJUNTO HISTÓRICO					
CÓD.	DENOMINACIÓN	TIPO	CLASIF.	ESTADO	SUP. (m²)
SGEL-1	Plaza 1º de mayo	Espacio Libre	Urbano	Existente	605,41
SGEL-2	Plaza Alcalde José González	Espacio Libre	Urbano	Existente	897,81

SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS EN EL CONJUNTO HISTÓRICO					
CÓD.	DENOMINACIÓN	TIPO	CLASIF.	ESTADO	SUP. (m²)
SGEQ-1	Palacio de los Ribera	Básico- Cul	Urbano	Existente	6.884,35
SGEQ-2	Ayuntamiento	Gestión- Adm	Urbano	Existente	413,64
SGEQ-3	Mercado municipal	Básico- Mer	Urbano	Existente	566,97
SGEQ-4	Casa Ordóñez	Básico- Cul	Urbano	Existente	1.197,75
SGEQ-5	IES El Convento	Básico- Doc	Urbano	Existente	7.239,62

6.2.4. Ámbitos de actuación previstos

El contenido de ordenación relativo a los ámbitos de actuación ya ha sido desarrollado en detalle en el Capítulo 5 del presente documento. No obstante, con el fin de ofrecer una visión más completa y específica, se presenta a continuación una relación de las actuaciones programadas dentro del ámbito del Conjunto Histórico. Esta relación tiene como finalidad detallar las intervenciones previstas en el área protegida, garantizando su alineación con los principios de conservación y mejora del patrimonio, así como su integración con las estrategias de desarrollo urbano planteadas.

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN PREVISTOS EN EL CONJUNTO HISTÓRICO		
CÓDIGO	NOMBRE	USOS Y OBJETIVOS PROPUESTOS
AP-ATU.AMU-1	Convento Corpus Christi	Turístico / Servicios
AU-2	Pz. Monjas- Pz.P. González Ramos	Mejora de la movilidad y la peatonalización
AU-3	Eje S. Jerónimo- Pz. S. Francisco	Mejora de la movilidad y la peatonalización
AU-10	Apertura c/Huertas- c/ Granada	Apertura de viales

6.3. LA PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL CONJUNTO HISTÓRICO: UNA TAREA CONJUNTA CON EL CATÁLOGO DEL PBOM

6.3.1. Las competencias del Catálogo del PBOM

Además de las determinaciones propias de la ordenación general y detallada que debe contener el PBOM, en este caso, también posee la competencia de desarrollar la ordenación integral del Conjunto Histórico de Bornos, incorporando una visión detallada que abarca tanto la protección como la mejora del patrimonio en sus diversas dimensiones: urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, arqueológico, etnológico, industrial, natural y paisajístico. De esta manera, se pretende resaltar y salvaguardar los valores históricos, formales y espaciales de los elementos urbanos, los edificios y los espacios significativos del área.

En este contexto, el **Catálogo del PBOM** se erige como una herramienta clave para garantizar esta protección en todo el municipio, pero especialmente en el Conjunto Histórico. Este Catálogo, desarrollado como anexo independiente de toda la documentación propia del PBOM, contiene una relación exhaustiva y precisa de los bienes y espacios que requieren una atención especial debido a su valor cultural, estableciendo una normativa específica para cada uno de ellos, dirigida a su conservación, restauración y, cuando proceda, su mejora. Las determinaciones establecidas en el Catálogo prevalecen sobre el resto de las normativas urbanísticas, garantizando así una protección adecuada y rigurosa.

La catalogación se lleva a cabo con un enfoque estricto, alineado con la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico Andaluz, lo que incluye la integración de elementos que ya están reconocidos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz, así como aquellos que se encuentran en el Inventario de Bienes Reconocidos, y las zonas de servidumbre o cautela arqueológica. Esta catalogación detallada se complementa con la localización precisa de cada elemento en planos específicos, de acuerdo con los criterios de la Consejería de Cultura.

El Catálogo cumple con los requisitos legales establecidos, sirviendo como un marco normativo que no solo organiza y clasifica los bienes patrimoniales del municipio, sino que también establece los niveles de protección adecuados para cada elemento, asegurando la conservación y el respeto hacia la rica herencia cultural de Bornos.

6.3.2. Los bienes del Conjunto Histórico dentro del Catálogo del PBOM

El Catálogo del PBOM es un documento independiente que opera de forma autónoma dentro del proceso de ordenación municipal. Este anexo desarrolla en detalle todos los criterios de catalogación, la metodología a seguir y las características específicas de cada bien o espacio protegido, en función de su valor patrimonial. Dado que el Catálogo constituye una herramienta fundamental para la conservación y protección del patrimonio, es un elemento esencial en el marco de la planificación urbanística. Sin embargo, para facilitar su consulta y hacer más accesible la información contenida en él, se estima necesario adjuntar en este documento unas tablas resumen que condensan de forma clara los aspectos más relevantes del Catálogo relacionados con el Conjunto Histórico. Estas tablas incluyen una selección de los bienes protegidos, sus niveles de protección, así como su localización y categoría, brindando una visión global de la protección del patrimonio del Conjunto Histórico. De esta manera, se facilita la consulta rápida y la comprensión de los elementos esenciales de la catalogación, sin que sea necesario recurrir al documento completo del Catálogo, lo que optimiza el proceso de toma de decisiones y favorece una mejor integración de los criterios de protección en la ordenación del territorio.

A continuación, se muestran unas tablas que identifican los elementos catalogados dentro del Conjunto Histórico según su categoría patrimonial y su nivel de protección.

PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO (PA)	
Nivel 1- BIC: Nivel Monumental	2
Nivel 1- BCG: Nivel Monumental	1
Nivel 1: Nivel Monumental	3
Nivel 2: Nivel Singular	8
Nivel 3: Nivel Tipológico	14
Nivel 4: Nivel Genérico	79
TOTAL	107

PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO (PQ)	
Nivel I- BIC: Nivel Monumental	0
Nivel II: Otros elementos	0
TOTAL	0

PATRIMONIO ETNOLÓGICO (PE)	
Nivel A: Nivel Singular	1
Nivel B: Nivel Genérico	1
TOTAL	2

ELEMENTOS Y ESPACIOS URBANOS (EU)	
Nivel A: Nivel Singular	2
Nivel B: Nivel Genérico	3
TOTAL	5

TOTAL ELEMENTOS EN EL CH	114
TOTAL ELEMENTOS EN EL PBOM	189

6.4. LA DESCONTAMINACIÓN VISUAL

La identificación de los elementos que producen contaminación visual en el Conjunto Histórico de Bornos es una acción crucial para garantizar la preservación y mejora de su imagen urbana. La contaminación visual afecta negativamente a la percepción estética de los entornos urbanos, especialmente en áreas tan sensibles como los Conjuntos Históricos, donde la integración armoniosa de los elementos urbanos con el patrimonio arquitectónico y cultural es esencial. En este contexto, la contaminación visual no solo se refiere a la acumulación de objetos visualmente intrusivos, sino también a la presencia de elementos que alteran el carácter del lugar, como infraestructuras deterioradas, cableado aéreo, materiales impropios, y anuncios publicitarios excesivos o mal ubicados.

Este tipo de elementos, cuando no son gestionados adecuadamente, comprometen la legibilidad y la estética del espacio urbano, dificultando la apreciación de la belleza y el valor histórico de las edificaciones y espacios públicos. En particular, los elementos protegidos por el Catálogo Urbanístico, que representan los bienes más significativos del patrimonio, se ven especialmente vulnerables a estas alteraciones visuales. La preservación del carácter auténtico de estos bienes y de su entorno inmediato es, por tanto, una prioridad para cualquier estrategia de intervención en el Conjunto Histórico.

Para abordar esta problemática, se ha elaborado un plano de información específico que localiza todos los elementos que producen contaminación visual dentro del ámbito del Conjunto Histórico de Bornos. Este plano es una herramienta fundamental para diagnosticar los puntos críticos y planificar las intervenciones necesarias de forma ordenada y eficaz. Además, esta información se complementa con las fichas individualizadas de los elementos catalogados en el Catálogo Urbanístico, donde se especifica, para cada bien protegido, su estado actual, las afecciones visuales que sufre y las posibles acciones para su mejora.

Una vez que el PBOM entre en vigor, la misión será llevar a cabo la progresiva eliminación de estos elementos que deterioran la imagen del entorno histórico. El objetivo de estas intervenciones será restituir la armonía visual del Conjunto Histórico sin comprometer los valores patrimoniales. La ejecución de estas medidas incluirá el retiro de elementos no acordes con la estética tradicional del lugar, la restauración de fachadas y espacios, y la reubicación o eliminación de infraestructuras y señales visualmente invasivas. Estas acciones se realizarán respetando siempre las normativas de protección, preservando la autenticidad del patrimonio de Bornos y mejorando la calidad visual del espacio urbano, contribuyendo al embellecimiento y la dignificación de su paisaje urbano.



7

CAPÍTULO 7 ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN A LOS PRINCIPIOS Y CRITERIOS DE LA LISTA Y SU REGLAMENTO

7.1. INTRODUCCIÓN

El Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM) de Bornos debe dar respuesta a las determinaciones establecidas en el artículo 4 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), ya que este artículo establece los principios básicos que deben regir la planificación territorial y urbanística en la comunidad autónoma. Entre estos principios destacan la sostenibilidad ambiental, económica y social, la cohesión territorial, el uso racional de los recursos y la garantía de un desarrollo equilibrado e inclusivo. El PBOM debe incorporar estas directrices para asegurar un modelo de ordenación del territorio que respete el entorno natural de Bornos, fomente la eficiencia en el uso del suelo urbano, promueva la integración social y refuerce la identidad cultural del municipio. Además, debe garantizar la compatibilidad entre las necesidades locales y los objetivos estratégicos de la planificación autonómica, actuando como un instrumento clave para el desarrollo sostenible y la mejora de la calidad de vida de los habitantes.

7.2. ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS GENERALES DE ORDENACIÓN DE LA LISTA

Según el Artículo 4. Principios generales de la ordenación y de la actividad territorial y urbanística de la LISTA:

1. Los principios generales de la ordenación tienen carácter informador para la actividad territorial y urbanística y para los instrumentos de ordenación previstos en esta ley, sin perjuicio de su aplicación directa en defecto de estos últimos.
2. Las actuaciones territoriales y urbanísticas deberán ajustarse al principio de desarrollo sostenible y a los siguientes principios generales de ordenación:
 - a) Viabilidad social: todas las actuaciones deberán justificar que la ordenación propuesta está basada en el interés general y dimensionada en función de la demanda racionalmente previsible, cumpliendo con la función social del suelo, estableciendo los equipamientos y las dotaciones que sean necesarios y tomando medidas para evitar la especulación. Se analizarán las necesidades derivadas de situaciones de emergencia y se considerarán las medidas incluidas en planes de emergencia y protocolos operativos.
 - b) Viabilidad ambiental y paisajística: la ordenación propuesta deberá justificar el respeto y protección al medio ambiente, la biodiversidad y velar por la preservación y puesta en valor del patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico, adoptando las medidas exigibles para preservar y potenciar la calidad de los paisajes y su percepción visual. Asimismo, deberá garantizar el cumplimiento de las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático.
 - c) Ocupación sostenible del suelo: se deberá promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos.
 - d) Utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética: las actuaciones serán compatibles con una gestión sostenible e integral de los recursos naturales, en especial de los recursos hídricos, y se basarán en criterios de eficiencia energética, priorizando las energías renovables y la valorización de los residuos.
 - e) Resiliencia: capacidad de la ciudad para resistir una amenaza y para absorber, adaptarse y recuperarse de sus efectos de manera oportuna y eficiente, incluyendo la preservación y restauración de sus estructuras y funciones básicas.

f) *Viabilidad económica: todas las actuaciones de transformación urbanística a ejecutar por la iniciativa privada deberán justificar que disponen de los recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento.*

g) *Gobernanza en la toma de decisiones: en la planificación territorial y urbanística se fomentará la cooperación entre las Administraciones Públicas implicadas y los diferentes actores de la sociedad civil y del sector privado, así como la transparencia y datos abiertos.*

A continuación, se va a proceder a la justificación punto por punto de cómo el PBOM de Bornos se adecua a estas disposiciones.

1. El epígrafe 1 del art. 4 establece que *“los principios generales de la ordenación tienen carácter informador para la actividad territorial y urbanística y aplicación directa en ausencia de instrumentos específicos”*. Esto implica que el PBOM debe estructurarse conforme a estos principios, garantizando que todas las actuaciones urbanísticas y territoriales proyectadas en el municipio estén orientadas al interés general y fundamentadas en los valores de sostenibilidad, cohesión social, protección ambiental y eficiencia en el uso de recursos. Al adoptar estos principios como base de su planificación, el PBOM no solo se alinea con las directrices autonómicas, sino que también asegura que las decisiones tomadas se sustenten en criterios objetivos y equilibrados, que benefician tanto a la población actual como a las generaciones futuras, incluso en ausencia de normativas locales más detalladas. Esto convierte al PBOM en un instrumento clave para el desarrollo ordenado y sostenible de Bornos.

- Por ello, el PBOM de Bornos se alinea con estas determinaciones a través de:
 - Promover una clasificación del suelo que protege los valores ambientales del municipio.
 - Promover únicamente las iniciativas de crecimiento urbano en ámbitos con vocación inmediata de desarrollo.
 - Identificar ámbitos futuros de crecimiento alineados con el modelo general de ciudad propuesto.
 - Priorizar actuaciones de carácter público o de beneficio social, como el desarrollo de nuevos sistemas generales o políticas de vivienda protegida.

2. El epígrafe 2 establece que las actuaciones deben ajustarse al principio de desarrollo sostenible y a determinados principios generales, tales como:

a) El epígrafe 2.a) establece *“la necesidad de garantizar la viabilidad social de todas las actuaciones territoriales y urbanísticas”*. Esto implica que el PBOM debe justificar que la ordenación propuesta responde al interés general y está dimensionada de manera realista en función de la demanda racionalmente previsible, evitando así actuaciones sobredimensionadas o especulativas. Además, debe asegurar que el uso del suelo cumpla con su función social, incorporando los equipamientos y dotaciones necesarios para satisfacer las necesidades de la población. También debe integrar medidas para atender situaciones de emergencia, considerando los planes de emergencia y protocolos operativos vigentes, de modo que el planeamiento sea resiliente y adaptable a posibles contingencias. De esta forma, el PBOM de Bornos contribuirá al desarrollo de un modelo de ciudad equilibrado, accesible y orientado al bienestar social, en cumplimiento con los principios fundamentales de la LISTA.

- Por ello, el PBOM de Bornos se alinea con estas determinaciones a través de:
 - Promover únicamente las iniciativas de crecimiento urbano en ámbitos con vocación inmediata de desarrollo.
 - Promover iniciativas de rehabilitación y regeneración urbana
 - Priorizar actuaciones de carácter público o de beneficio social, como el desarrollo de nuevos sistemas generales o políticas de vivienda protegida.
 - Cumplir con la normativa vigente en materia de dotaciones en los nuevos desarrollos

b) En el epígrafe 2.b) se enuncia la viabilidad ambiental y paisajística como principio rector de las actuaciones territoriales y urbanísticas, conllevando que el PBOM debe garantizar el respeto y la protección del medio ambiente, preservando la biodiversidad y promoviendo la conservación del patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico del municipio. Asimismo, debe incorporar medidas que potencien la calidad de los paisajes y su percepción visual, integrando estrategias que valoricen el entorno y mejoren su integración urbana. Además, el PBOM debe incluir acciones concretas para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático, como el fomento de infraestructuras verdes, la reducción de emisiones contaminantes y la promoción de prácticas urbanísticas sostenibles. Al cumplir con estos requerimientos, el PBOM de Bornos se consolida como una herramienta clave para preservar el equilibrio ambiental del territorio, contribuyendo al desarrollo sostenible y a la mejora de la calidad de vida de sus habitantes.

- Por ello, el PBOM de Bornos se alinea con estas determinaciones a través de:
 - Promover una clasificación del suelo que protege los valores ambientales del municipio.
 - Asumir la normativa de carácter sectorial de protección del medio ambiente.
 - Promover el consumo racional del suelo mediante el modelo de ciudad compacta
 - Proteger los elementos de elevado valor patrimonial mediante las determinaciones generales de la ordenación
 - Elaborar un catálogo completo para proteger todos los elementos con valor patrimonial del término municipal
 - Asumir los postulados de nuevas prácticas en el diseño del espacio público para mitigar los efectos del cambio climático
 - Promover el crecimiento del estándar de dotacional del espacio libre y garantizar el acceso de la población a esos lugares.

c) En el epígrafe 2.c) se establece la ocupación sostenible del suelo como principio fundamental. Esto implica que el PBOM debe promover un uso racional del suelo, entendido como un recurso natural no renovable, priorizando el modelo de ciudad compacta frente a la expansión descontrolada. En este sentido, el documento debe orientar las actuaciones hacia la rehabilitación de edificaciones existentes, así como a la regeneración y renovación de áreas urbanas ya consolidadas, evitando el consumo innecesario de nuevo suelo y reduciendo el impacto ambiental. Además, el PBOM debe dar preferencia a la culminación de actuaciones urbanísticas o de transformación que ya estén iniciadas, garantizando un desarrollo ordenado y eficiente del territorio. De este modo, el PBOM de Bornos contribuirá a la sostenibilidad del municipio, mejorará la calidad de vida de sus habitantes y asegurará la conservación del entorno natural, alineándose plenamente con los principios de ordenación establecidos por la LISTA.

- Por ello, el PBOM de Bornos se alinea con estas determinaciones a través de:
 - Promover el consumo racional del suelo mediante el modelo de ciudad compacta.
 - Promover únicamente las iniciativas de crecimiento urbano en ámbitos con vocación inmediata de desarrollo.

- Identificar ámbitos futuros de crecimiento alineados con el modelo general de ciudad propuesto.
- Promover iniciativas de rehabilitación y regeneración urbana.
- Fomentar el uso público de los edificios históricos o con valor patrimonial.

d) En el epígrafe 2.d) se promueve la utilización racional de los recursos naturales y la eficiencia energética en las actuaciones territoriales y urbanísticas. Esto implica que el PBOM debe garantizar que las intervenciones en el municipio sean compatibles con una gestión sostenible e integral de los recursos, especialmente los hídricos, estableciendo medidas para su uso eficiente y su conservación. Asimismo, el planeamiento debe incluir criterios de eficiencia energética en el diseño de las edificaciones, los espacios públicos y las infraestructuras, priorizando el uso de energías renovables y fomentando la valorización de residuos mediante su reutilización o reciclaje. De esta forma, el PBOM no solo contribuye a la reducción del impacto ambiental de las actuaciones urbanísticas, sino que también impulsa un modelo de desarrollo sostenible que respeta los límites naturales del territorio y promueve una transición hacia prácticas urbanas más responsables y resilientes.

- Por ello, el PBOM de Bornos se alinea con estas determinaciones a través de:
 - Promover una clasificación del suelo que protege los valores ambientales del municipio.
 - Indicar medidas correctoras para proteger los dominios públicos en el desarrollo de nuevas actuaciones.
 - Fomentar la modernización de las redes generales y la implantación de nuevas infraestructuras (ETAP, EDAR...).
 - Delimitar actuaciones adaptadas a la realidad física del territorio, incluyendo directrices que den lugar a una ordenación detallada amable con el medio.

e) El epígrafe 2.e) establece la resiliencia como un principio fundamental para las actuaciones territoriales y urbanísticas. Esto implica que el PBOM debe diseñarse de manera que el municipio sea capaz de resistir y adaptarse a posibles amenazas, como fenómenos naturales adversos, crisis ambientales o cambios socioeconómicos, garantizando una recuperación eficiente de sus funciones básicas. Para ello, el PBOM debe incorporar medidas de prevención de riesgos, planificación de infraestructuras resilientes, y estrategias que refuercen la capacidad del tejido urbano y social para

absorber impactos. Además, debe contemplar la preservación y restauración de los recursos naturales y de las estructuras urbanas existentes, asegurando que el crecimiento y la transformación del municipio se realicen de manera sostenible. Al integrar la resiliencia en su planificación, el PBOM de Bornos se convierte en una herramienta clave para construir un territorio más seguro, adaptable y preparado para los desafíos del futuro.

- Por ello, el PBOM de Bornos se alinea con estas determinaciones a través de:
 - Promover una clasificación del suelo que proteja los valores ambientales del municipio.
 - Asumir la normativa de carácter sectorial de protección del medio ambiente.
 - Identificar ámbitos futuros de crecimiento alineados con el modelo general de ciudad propuesto, que incluyan medidas correctoras para proteger los dominios públicos en el desarrollo de nuevas actuaciones.
 - Respetar los límites físicos del territorio, tanto en el ámbito rústico, como en el urbano, evitando actuaciones excesivamente transformadoras.

f) El epígrafe 2.f) establece la viabilidad económica como un principio clave para las actuaciones de transformación urbanística. Esto implica que el PBOM debe asegurar que todas las actuaciones propuestas cuenten con los recursos financieros necesarios para su ejecución, mantenimiento y sostenibilidad a largo plazo. En este contexto, el plan debe prever un análisis económico detallado de las inversiones requeridas, de modo que se garantice la capacidad del municipio para asumir los costes derivados de las actuaciones urbanísticas sin comprometer su estabilidad financiera. Además, debe contemplar estrategias para atraer la inversión pública y privada, asegurando que las intervenciones urbanísticas sean económicamente viables y rentables tanto para los ciudadanos como para los promotores y las administraciones locales. Al cumplir con este principio, el PBOM de Bornos contribuirá a un desarrollo urbano que no solo sea social y ambientalmente sostenible, sino también económicamente factible y capaz de generar beneficios para el municipio y sus habitantes.

- Por ello, el PBOM de Bornos se alinea con estas determinaciones a través de:
 - Promover una clasificación del suelo que proteja los valores ambientales del municipio.

- Promover únicamente las iniciativas de crecimiento urbano en ámbitos con vocación inmediata de desarrollo.
- Identificar ámbitos futuros de crecimiento alineados con el modelo general de ciudad propuesto.
- Priorizar actuaciones de carácter público o de beneficio social, como el desarrollo de nuevos sistemas generales o políticas de vivienda protegida.
- Cumplir con las exigencias de redacción de memorias y estudios económicos en los documentos de ordenación general y detallada.

g) El epígrafe 2.g) promueve la gobernanza en la toma de decisiones en la planificación territorial y urbanística. Este principio implica que el PBOM debe fomentar la cooperación efectiva entre las administraciones públicas, los actores del sector privado y la sociedad civil, garantizando la transparencia en el proceso de planificación y permitiendo la participación activa de los ciudadanos en las decisiones que afecten a su entorno urbano. Además, debe promover el acceso a la información y la utilización de datos abiertos, facilitando la consulta y el seguimiento de las actuaciones del plan. A través de estos mecanismos, el PBOM de Bornos no solo asegura un proceso de planificación inclusivo y democrático, sino que también fortalece la legitimidad y la eficacia de las decisiones tomadas, generando un mayor compromiso y colaboración entre los diferentes actores involucrados en el desarrollo del municipio.

- Por ello, el PBOM de Bornos se alinea con estas determinaciones a través de:
 - Acompañar todo el proceso de redacción del PBOM con una activa metodología de participación pública.
 - Consultar a todos los agentes y actores públicos y privados de la ciudad (ayuntamiento, grupos políticos, asociaciones de vecinos, promotores y empresarios...)
 - Fomentar la implantación de modelos de gestión de colaboración público-privada.

7.3. ADECUACIÓN A LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL REGLAMENTO GENERAL DE LA LISTA

La Sección 4ª del Reglamento General de la LISTA “Criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística” se concreta a lo largo de los artículos 79 a 83 en torno a:

- Criterios generales para la ordenación urbanística
- Criterios de ordenación del espacio público urbano y el espacio verde urbano
- Criterios de ordenación de las dotaciones
- Reservas y estándares dotacionales
- Reserva de vivienda protegida

7.3.1. Criterios generales para la ordenación urbanística

Según el art. 79 del RGLISTA:

1. Para la integración del principio de desarrollo urbano y territorial sostenible en la ordenación urbanística, en el marco de los principios generales establecidos en el artículo 4 de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística general y detallada, de acuerdo con su objeto y alcance, establecerán sus determinaciones conforme a los criterios establecidos en esta Sección. La ordenación urbanística tendrá en cuenta las estrategias de la Agenda 2030 y procurará la alineación de sus determinaciones con los objetivos de desarrollo sostenible.

2. De conformidad con el artículo 61.1 de la Ley se promoverá una ocupación racional y eficiente del suelo, implantando un modelo de ordenación de ciudad compacta y de diversidad funcional que evite la dispersión urbana. Con tal fin, los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana establecerán la ordenación urbanística conforme a las siguientes directrices:

a) Se priorizará la consolidación de los núcleos urbanos existentes, anteponiendo las actuaciones sobre el suelo urbano y la culminación de las actuaciones de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos en suelo rústico.

b) Las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico deberán justificar, en el marco de lo establecido en el artículo 31 de la Ley, su viabilidad social, económica, ambiental y paisajística respecto a las alternativas posibles en suelo urbano.

c) Sin perjuicio de lo previsto en los artículos 43, 44 y 50, las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico atenderán a criterios de proporcionalidad en cuanto a su dimensión, de acuerdo con las necesidades objetivas de crecimiento, evitando el consumo innecesario de suelo. Se delimitarán los suelos estrictamente necesarios para demandas debidamente justificadas, con parámetros urbanísticos que justifiquen su consumo y rentabilización como recurso natural limitado, especialmente respecto a la edificabilidad y densidad.

d) En la ordenación propuesta se promoverá la integración de los elementos naturales existentes, así como los ligados al uso rural, preferentemente en la red de espacios libres y equipamientos comunitarios.

e) Se promoverá la preservación y puesta en valor del patrimonio histórico, así como de su entorno, y de los valores paisajísticos, priorizando la implantación de usos compatibles con su régimen de protección y los valores a preservar.

3. De conformidad con el artículo 61.1 de la Ley, se fomentará la revitalización de la ciudad existente y su diversidad funcional proponiendo actuaciones de mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. A tal fin, el Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal y los Planes de Ordenación Urbana observarán las siguientes directrices:

a) Se priorizarán las actuaciones destinadas a completar la malla urbana existente, procurando, en el marco de los artículos 27 y 29 de la Ley, la mejora de la ciudad consolidada mediante actuaciones de mejora urbana y de rehabilitación edificatoria y la renovación de tejidos urbanos obsoletos e ineficientes mediante actuaciones de reforma interior.

b) Se favorecerá la integración de usos compatibles con el residencial en el medio urbano para conseguir el objetivo de diversidad funcional y de usos, y se reducirá la distancia entre los espacios libres, zonas verdes y equipamientos comunitarios y el resto de los usos propuestos, para desarrollar patrones de proximidad que permitan un mayor número de desplazamientos a pie.

4. De conformidad con los artículos 3 y 4 de la Ley, con el objetivo de conseguir la eficiencia energética, el aprovechamiento de recursos renovables y la reducción de la emisión de gases de efecto invernadero, la ordenación urbanística favorecerá:

a) La mejora de la envolvente de las edificaciones en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

b) El diseño y orientación adecuados de la trama urbana para obtener los beneficios de factores naturales como el soleamiento o el régimen de vientos.

c) La instalación de fuentes de generación de energías renovables, tanto en el espacio libre de edificación como en la envolvente de ésta, con independencia del uso al que se destinan y su titularidad pública o privada.

5. Los instrumentos de ordenación urbanística, conforme al artículo 3.2 de la Ley, integrarán los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades y de accesibilidad universal, incorporando en los mismos el interés superior del menor, la perspectiva de la familia y las necesidades de la tercera edad. A estos efectos, conforme al alcance del instrumento de ordenación, incluirán:

a) La identificación de los puntos del espacio público urbano con condiciones de accesibilidad deficientes o que representan un riesgo y las propuestas para su corrección.

b) La identificación de las necesidades de la población con perspectiva de género y por franjas de edad, al objeto de establecer los usos de las dotaciones que ésta demande.

Con el fin de incorporar el principio de desarrollo urbano y territorial sostenible en la planificación urbanística, y en cumplimiento de los principios generales establecidos en el artículo 4 de la LISTA, este PBOM se ajusta a sus Objetivos estratégicos, derivados de los Objetivos de Desarrollo Sostenible y de la Agenda Urbana 2030. Esto se logra a través de los siguientes criterios:

1. Uso racional y eficiente del suelo, promoviendo un modelo de ciudad compacta y con diversidad funcional que prevenga la dispersión urbana. En consonancia con el principio de ocupación sostenible del suelo (artículo 4.2 y 61.1 de la LISTA), este Plan:

- Delimita exclusivamente las actuaciones con vocación inmediata de desarrollo.
- Identifica los ámbitos preferentes para el desarrollo compatibles con el modelo general de ciudad propuesto.
- Da prioridad a la consolidación de los núcleos urbanos existentes y a las intervenciones dentro de la ciudad, evitando así la expansión innecesaria hacia nuevas áreas urbanizables.
- Favorece la renovación y rehabilitación de terrenos ya urbanizados que se encuentran desocupados o deteriorados, frente a la creación de nuevos desarrollos o la ampliación de los núcleos urbanos.
- Promueve la conservación y valorización del patrimonio histórico y su entorno, así como de los valores paisajísticos, asegurando que los nuevos usos sean compatibles con las normativas de protección y preservación de estos elementos.
- Incluye en la ordenación los elementos naturales aún presentes en el territorio, integrándolos preferentemente en la red de espacios libres y en los equipamientos comunitarios, favoreciendo su acceso y disfrute por la ciudadanía.

2. Fomenta la revitalización de la ciudad existente y su diversidad funcional, proponiendo actuaciones de mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Para ello, el Plan de Ordenación Urbana (POU) propone diversas estrategias en las siguientes direcciones:

- Prioriza las actuaciones que completen la malla urbana existente, buscando mejorar la ciudad consolidada mediante acciones de mejora y reforma urbana. Esto se logra delimitando y ordenando las intervenciones necesarias, identificando los ámbitos que requieren transformación urbanística y estableciendo criterios para otras actuaciones, particularmente aquellas orientadas a la reforma interior y la renovación de tejidos urbanos obsoletos e ineficientes.
- Promueve la integración de usos compatibles con el residencial en el entorno urbano, con el objetivo de alcanzar una mayor diversidad funcional y de usos. Esta estrategia busca desarrollar patrones de proximidad que favorezcan los desplazamientos a pie, minimizando la distancia entre espacios libres, zonas verdes, equipamientos comunitarios y el resto de los usos propuestos.
- Se establece en las Normas un reparto equitativo de la edificabilidad, garantizando que en los ámbitos destinados mayoritariamente a usos residenciales, se respete un porcentaje para usos terciarios.
- Se recomienda asegurar la diversidad funcional en el espacio urbano mediante la ordenación detallada que se llevará a cabo en los Planes de Reforma Interior o en los Estudios de Ordenación. Se sugiere que el comercio, los servicios de proximidad y los equipamientos ocupen superficies considerables y significativas en las plantas bajas de las parcelas edificables plurifamiliares.
- Fomenta la eficiencia energética, el aprovechamiento de recursos renovables y la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero. Para ello, incorpora normativas que promueven la mejora de la calidad ambiental y el combate contra el cambio climático.

3. Integra en la ordenación el criterio de la movilidad sostenible.

El objetivo principal de este Plan en materia de movilidad es garantizar una accesibilidad universal, de calidad y segura, poniendo un énfasis especial en las redes de recorrido peatonal continuas y articuladas, la integración de carriles bici y la preferencia por el transporte público. La intención es reducir las necesidades de desplazamiento de la población, promoviendo la proximidad entre usos y actividades, y evitando la dispersión

innecesaria en áreas mal comunicadas y excesivamente dependientes del transporte privado.

Para alcanzar estos objetivos, se establece una estrategia fundamentada en los siguientes criterios de ordenación:

- Consideración de las redes de transporte, especialmente las públicas, en la toma de decisiones sobre el uso del suelo.
- Fomento de la intermodalidad, mediante la creación de aparcamientos disuasorios en conexión con nodos de transporte público, redes peatonales y ciclistas.
- Promoción de la cercanía del comercio y los servicios de proximidad a las zonas residenciales, favoreciendo la accesibilidad y la reducción de desplazamientos innecesarios.
- Diseño de redes peatonales de calidad en los proyectos de urbanización de actuaciones de reforma interior, que sean accesibles, seguras y confortables, teniendo en cuenta aspectos paisajísticos, acústicos, térmicos y de seguridad.

Adicionalmente, el PBOM propone mejoras en las redes viarias, ciclistas y peatonales, avanzando hacia un modelo de movilidad sostenible e integrado que priorice la intermodalidad, el transporte colectivo, la peatonalización de los entornos históricos y fomente los desplazamientos peatonales en distancias cortas y la circulación en vías ciclistas.

7.3.2. Criterios de ordenación del espacio público urbano y del espacio verde

Según el art. 80 del RGLISTA:

1. Los instrumentos de ordenación urbanística, tanto general como detallada, establecerán la ordenación del espacio público urbano conforme a las siguientes directrices:

a) A fin de fomentar los desplazamientos peatonales, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 61.2.c) de la Ley, se prestará especial atención al diseño de los elementos definitorios del sistema de movilidad que se destine al peatón y al transporte no motorizado, generando recorridos confortables desde el punto de vista del paisaje, de la calidad del aire, del confort acústico, lumínico, térmico y de la seguridad.

b) De conformidad con el artículo 61.2 de la Ley, se procurará la interconexión entre los sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes y entre estos y el entorno periurbano, rural y con los equipamientos de carácter supramunicipal y territorial.

c) Para garantizar la contribución a la mitigación de los efectos del cambio climático, con carácter general, todos los elementos del espacio público urbano deberán disponer de arbolado en proporción suficiente y como mínimo el estándar establecido en el artículo 82.6.c).

d) Para reducir el efecto «isla de calor urbano» se procurará el mantenimiento del suelo natural y, en su caso, la utilización de pavimentos de alta reflectancia solar, así como de pavimentos tradicionales en la ciudad histórica.

e) Se promoverá la calidad, seguridad y accesibilidad universal de los espacios públicos, teniendo en cuenta el criterio de proximidad para su localización.

2. Los instrumentos de ordenación urbanística, tanto general como detallada, establecerán determinaciones para la regulación del espacio verde urbano como elemento que contribuye a la sostenibilidad urbana. Para ello deberán:

a) Garantizar la calidad en el diseño de las zonas verdes, estableciendo una densidad mínima de vegetación y priorizando la plantación de especies autóctonas, las especies xéricas y las de bajo mantenimiento.

b) Regular el diseño de los pavimentos del espacio verde urbano, asegurando su permeabilidad y aptitud para la plantación.

c) Establecer condiciones de ordenación a los espacios libres interiores de las parcelas privadas que permitan su ajardinamiento.

d) Al objeto de complementar las funciones ambientales del espacio verde urbano, se procurará la creación de superficies dotadas de vegetación en las cubiertas y terrazas.

Para una mejor ordenación del espacio público urbano en el PBOM, se establecen directrices orientadas a promover la calidad, seguridad y accesibilidad universal de los espacios públicos. Estas directrices incluyen medidas para el calmado del tráfico y la mejora de la seguridad vial, lo que implica la recuperación de espacios públicos que actualmente están asignados al automóvil, para destinarlos al peatón y al transporte no motorizado. De esta manera, se crean recorridos que son confortables desde diversas perspectivas, como la del paisaje, la calidad del aire, el confort acústico, lumínico, térmico y la seguridad. Este enfoque facilita la creación de una red básica de itinerarios peatonales y una red de vías ciclistas que conectan los sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes, a la vez que favorece la interconexión con el entorno periurbano, rural, y los equipamientos de carácter supramunicipal y territorial.

Por tanto, el PBOM propone los siguientes criterios para el diseño del espacio público, asumiéndolos como directrices y recomendaciones para el desarrollo y crecimiento del plan una vez entre en vigor:

1. Los instrumentos de desarrollo que se redacten en virtud de lo dispuesto por el PBOM (Planes Parciales de Ordenación, Planes de Reforma Interior, proyectos de urbanización...) **adoptarán como criterios fundamentales para el diseño del espacio público** urbano y el espacio verde urbano los siguientes:

- En la planificación del desarrollo, se priorizará la creación de espacios verdes que actúen como elementos fundamentales dentro de la organización territorial del área, fomentando su centralidad en la estructura urbana.
- El sistema de espacios libres formará una red ambiental que identifique y valore los elementos naturales más relevantes del área. Se buscará la interconexión de los sistemas de espacios libres y zonas verdes, tanto a nivel general como local, extendiendo esta red hacia el entorno periurbano, rural y los equipamientos supramunicipales y territoriales, asegurando una conexión armónica entre los distintos elementos del territorio.
- Con el objetivo de promover la movilidad peatonal y el uso de transporte no motorizado, se prestará especial atención al diseño de los recorridos destinados a peatones, priorizando la creación de trayectos cómodos que respeten el paisaje, mejoren la calidad del aire, y ofrezcan confort acústico, lumínico, térmico y de seguridad.
- Para combatir el fenómeno de la «isla de calor urbano», se incentivará la preservación del suelo natural. Además, en las áreas históricas de la ciudad, se emplearán pavimentos tradicionales que respeten el carácter del entorno urbano.
- En consonancia con los objetivos de mitigación del cambio climático, todos los elementos del espacio público urbano deberán contar con una cantidad suficiente de arbolado. En general, se plantará al menos un árbol por cada vivienda o 100 m² edificables, preferentemente en espacios libres, zonas verdes y caminos peatonales. En áreas de uso productivo, se situarán árboles que actúen como pantallas acústicas y visuales a lo largo de las vías de comunicación y en zonas de aparcamiento o itinerarios peatonales, contribuyendo a la mejora de la calidad ambiental.

2. Los Planes Parciales de Ordenación (PPO), los Planes de Reforma Interior (PRI) y los Estudios de Ordenación deberán incluir directrices específicas para la regulación del espacio verde urbano, reconociéndolo como un componente esencial para la sostenibilidad urbana. Estas determinaciones deberán alinearse con lo establecido en el artículo 80.2 del RGLISTA, asegurando que los espacios verdes contribuyan eficazmente

a la mejora de la calidad ambiental, la biodiversidad, y la resiliencia de la ciudad, además de promover el bienestar social y la integración con el entorno urbano.

3. Los proyectos de urbanización y las obras ordinarias en espacios libres, zonas verdes y plazas deberán cumplir con las siguientes directrices:

- Garantizar una legibilidad formal clara en el espacio urbano proyectado, lo que permitirá su fácil apropiación y uso por parte de la población, favoreciendo una percepción ordenada y comprensible del entorno.
- Diseñar una red de espacios libres que promueva la accesibilidad no motorizada, facilitando el acceso a los espacios y actividades más relevantes dentro del área y su entorno, fomentando la conexión de estos espacios de manera segura y cómoda.
- Seleccionar especies de arbolado de sombra adecuadas para los espacios libres, promoviendo la diversidad vegetal. Esto incluye la combinación de árboles con grupos de arbustos y plantas herbáceas propias del clima mediterráneo, que aseguren una floración prolongada y aporten valor ecológico y estético.
- Preservar el suelo natural en la medida de lo posible, así como en áreas históricas, se utilizarán pavimentos tradicionales que respeten el carácter y la identidad del entorno urbano, contribuyendo al bienestar ambiental y la sostenibilidad.

Finalmente, es importante destacar que el PBOM ha sido diseñado de acuerdo con los principios y elementos definitorios de la infraestructura verde del territorio, incorporando disposiciones específicas para su preservación. En este sentido:

- El PBOM identifica y protege los elementos de la Infraestructura Verde dentro del ámbito de su ordenación, con el objetivo de garantizar la conservación de las áreas ambientalmente relevantes del municipio situadas en suelo urbano.
- Se adoptan medidas de preservación y restricción en aquellos terrenos que presenten riesgos de inundabilidad, conforme al nivel de riesgo determinado por los estudios realizados por la Administración competente, con el fin de mitigar los efectos del cambio climático y prevenir posibles daños.
- En el contenido de la normativa, prevalecen las intenciones del PBOM de establecer como objetivo la compatibilidad entre las actuaciones de transformación urbana y el mantenimiento de la funcionalidad de los elementos que conforman la infraestructura verde.

7.3.3. Criterios de ordenación de los equipamientos

Según el art. 81 del RGLISTA:

De conformidad con el artículo 61 de la Ley los instrumentos de ordenación urbanística, tanto general como detallada, atenderán a las siguientes directrices en la implantación de dotaciones:

a) Para favorecer la adaptación de los espacios libres y zonas verdes a las necesidades de la población, se diseñarán de manera versátil incluyendo zonas de estancia, de tránsito y de desarrollo de actividades concretas (deportivas, ocio, hostelería, huertos urbanos o similares) complementarias del uso principal.

b) Para favorecer la integración en la trama urbana de los cauces que discurren por zonas urbanas o nuevos desarrollos se podrán calificar de espacios libres las zonas inundables de menor riesgo, permitiendo la implantación en ellas de aquellas dotaciones compatibles con la legislación en materia de aguas, siempre que no reduzcan la capacidad de evacuación de las avenidas y no incrementen los riesgos de inundación.

c) Para resolver los problemas de movilidad, se mejorarán las redes viarias, ciclista y peatonal, procurando avanzar hacia un modelo de movilidad sostenible e integrado que priorice la intermodalidad, el transporte compartido, la movilidad motorizada mediante energías limpias, la electrificación de vehículos, los desplazamientos peatonales en distancias cortas y la movilidad a través de vías ciclistas. Para ello se fomentará:

1º. El diseño de sistemas intermodales de transportes urbanos como el método más efectivo para garantizar la conectividad entre diferentes áreas de la ciudad.

2º. El establecimiento de una red eficiente de transporte compartido para los desplazamientos dentro de la ciudad, priorizando el uso del transporte colectivo y la planificación de líneas eficientes, que garanticen el acceso a los principales núcleos residenciales, de empleo y de ocio, y equipamientos comunitarios.

3º. La creación de una red ciclista densa, segura y protegida del tráfico rodado, así como la implantación de infraestructuras seguras para aparcamiento de bicicletas, para establecer una alternativa para el movimiento de ciudadanos dentro de la ciudad y, a su vez, favorecer la práctica de ejercicio.

4º. El acondicionamiento y mejora de una red peatonal accesible, segura, protegida y conectada con la red de espacios públicos de la ciudad y, a su vez, con los principales equipamientos y servicios públicos, para favorecer la mitigación del uso del transporte motorizado y la práctica de ejercicio como fomento de la salud de la población local.

5º. La creación de bolsas de aparcamiento disuasorio en conexión con otros medios de transporte (colectivo o no motorizado), especialmente fuera de ámbitos de interés paisajístico o histórico.

6º. El desarrollo de infraestructuras que fomenten y propicien el uso de vehículos eléctricos y de combustibles de bajo impacto ambiental, tanto en los sistemas de transporte público urbano como en los desplazamientos privados, así como la implantación de sistemas de gestión inteligente de la energía en el ámbito del transporte de personas y mercancías.

d) Para favorecer la ciudad de proximidad se deberán incluir los equipamientos comunitarios definidos en el Anexo de definiciones o completar los existentes en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía, priorizando su acercamiento a las necesidades cotidianas de la población. Para ello se procurará:

1º. Una distribución equitativa de servicios y equipamientos públicos en el tejido urbano, evitando posiciones periféricas y garantizando su accesibilidad desde las redes de transporte público y no motorizado en todos los barrios y áreas de la ciudad.

2º. El uso inteligente y polivalente de los equipamientos, adaptado a los diferentes horarios y necesidades de la población, y el establecimiento de una regulación flexible del uso pormenorizado, con el objetivo de evitar la infrautilización de estos.

3º. El uso compartido de equipamientos entre distintas zonas de la ciudad y entre municipios cercanos que, por sus características espaciales y funcionales, así lo permitan.

4º. La construcción en estos suelos de viviendas sometidas a algún régimen de protección, con destino exclusivo al alquiler, conforme a lo establecido en el artículo 61.2.f) de la Ley.

En ningún caso, dicha posibilidad eximirá del cumplimiento de las reservas previstas en el artículo 83 ni justificará la garantía de las exenciones a tal obligación que en el mismo se contienen.

e) Para contribuir a la lucha contra el cambio climático se deberán prever redes eficientes de infraestructuras y servicios técnicos de acuerdo con la normativa aplicable y, en especial, las de abastecimiento, saneamiento y depuración de las aguas, contribuyendo a su ciclo integral; las energéticas, fomentando las energías renovables, los sistemas de bajo consumo y de minimización de la contaminación lumínica; las de telecomunicaciones, fomentando el acceso universal de calidad adecuada a las mismas; así como las de recogida, tratamiento y gestión de residuos.

f) Se tendrán en cuenta las singularidades y necesidades concretas en el caso de suelos rústicos y urbanos donde radiquen infraestructuras críticas o complejos industriales, conforme a lo establecido en la legislación estatal en materia de Seguridad Pública.

El PBOM, en relación con los equipamientos, formula sus propuestas en función de estos criterios fundamentales:

- **Flexibilidad en los usos y gestión:** Se fomenta la instalación de dotaciones polifuncionales que posibiliten una adaptación tanto a las diversas necesidades sociales como a las variaciones en la demanda, permitiendo una gestión dinámica y eficiente de los espacios.
- **Distribución homogénea en la estructura urbana:** Los nuevos equipamientos se distribuyen estratégicamente en puntos clave de la trama urbana, asegurando una disposición lo más equilibrada posible a lo largo del tejido urbano para optimizar el acceso y la cobertura de las necesidades de la población.
- **Conexión con el sistema viario y de espacios libres:** La localización de los equipamientos se vincula con las redes de transporte y espacios libres, contribuyendo a la cohesión urbana. Esta disposición facilita la creación de un sistema de signos urbanos que, al ser visualmente destacable, facilita la orientación y legibilidad del espacio público.
- **Sistema dotacional multiescalar:** Se plantea un enfoque escalonado, combinando grandes equipamientos de ámbito ciudad con instalaciones más pequeñas y de proximidad que cubran las necesidades básicas de los distintos sectores y unidades urbanas del municipio, promoviendo así el modelo de ciudad compacta.
- **Vivienda protegida pública:** En el marco de las actuaciones de transformación de suelo urbano, se incluye la dotación pública de viviendas sometidas a algún régimen de protección, con destino exclusivo al alquiler, siguiendo lo estipulado en el artículo 61.2.f) de la LISTA, garantizando que los proyectos urbanísticos también contemplen el bienestar social y la accesibilidad para todas las franjas de población.

El PBOM, conforme al artículo 81 del RGLISTA, incorpora una serie de directrices urbanísticas destinadas a garantizar una planificación flexible y adaptable de los equipamientos, con el fin de responder de manera efectiva a las necesidades de la población a medida que evolucionan. Entre las principales disposiciones destacan las siguientes:

- **Diversidad en la oferta de equipamientos:** Se busca ofrecer una amplia variedad de equipamientos que cubran las necesidades fundamentales de los ciudadanos, abarcando áreas como educación, salud, cultura, deporte, atención social,

seguridad y administración. Particularmente, se toma en cuenta la equidad en el diseño de estos espacios, incorporando consideraciones sobre seguridad, género y edad para promover una distribución justa y accesible para toda la población.

- **Respuesta a las necesidades de los nuevos residentes y del entorno urbano consolidado:** Los equipamientos deben atender tanto a las demandas generadas por la llegada de nuevos residentes como a las carencias que puedan existir en el tejido urbano consolidado, buscando así una distribución equitativa que favorezca el equilibrio entre los distintos sectores de la ciudad.
- **Distribución equilibrada de los equipamientos:** La localización de los terrenos destinados a equipamientos debe garantizar una distribución balanceada por todo el asentamiento, evitando la concentración excesiva de equipamientos en una sola área. Este enfoque asegura que todos los sectores de la ciudad tengan acceso adecuado a los recursos y servicios necesarios.
- **Ubicación central de los equipamientos clave:** Los equipamientos de mayor relevancia se situarán en zonas estratégicas y accesibles, preferiblemente en áreas centrales que se vinculen con espacios públicos de gran valor simbólico y urbano, reforzando así su presencia y conectividad dentro del entorno urbano.
- **Equipamientos de gran superficie en las periferias:** Para aquellos equipamientos que requieren grandes extensiones de suelo, como los centros educativos y deportivos, se promoverá su localización en las periferias del asentamiento. Esta ubicación evitará la creación de vacíos de actividad en el centro urbano y mejorará la fluidez del tejido residencial.
- **Equipamientos de proximidad cerca de las viviendas:** Los equipamientos destinados al uso diario de la población, como servicios y comercios de proximidad, se ubicarán en las cercanías de las unidades residenciales, facilitando el acceso y fomentando la calidad de vida de los habitantes.

Por último, respecto a las redes y servicios técnicos, se hace especial énfasis en la eficiencia de las infraestructuras, con un enfoque en la sostenibilidad y la lucha contra el cambio climático. Se promoverán sistemas de abastecimiento, saneamiento y energías renovables que optimicen el consumo y reduzcan la huella ambiental. Asimismo, se impulsará la gestión circular de residuos, buscando contribuir al ciclo integral de los recursos y la minimización del impacto ambiental.

7.3.4. Reservas y estándares dotacionales

Según el art. 82 del RGLISTA:

1. De conformidad con el artículo 61.2 de la Ley, la ordenación urbanística deberá dotar a la ciudad de espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía y a las características del municipio. Los instrumentos que establezcan la ordenación urbanística detallada respetarán los criterios que, respecto a estándares y reservas dotacionales, establezcan los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana, propiciando una aplicación flexible de usos, conforme a lo regulado en el artículo 61.4 de la Ley. En todo caso, a las dotaciones les será de aplicación su normativa sectorial específica.

2. Los instrumentos de ordenación urbanística diferenciarán los sistemas generales y locales de dotaciones, distinguiendo igualmente las dotaciones públicas y privadas. Las dotaciones privadas computarán a los efectos del cumplimiento de los estándares recogidos en este artículo hasta un máximo del veinte por ciento de la reserva exigida.

3. En relación con la dotación de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, los instrumentos de ordenación urbanística general deberán, al menos, mantener el estándar existente en el municipio, debiendo, en todo caso, alcanzar una dotación mínima de:

a) 5 m² por habitante en los municipios de menos de 10.000 habitantes.

b) 7 m² por habitante en los municipios de entre 10.000 y 100.000 habitantes.

c) 10 m² por habitante en los municipios de más de 100.000 habitantes.

La superficie mínima de dotación de sistema general de espacios libres y zonas verdes podrá reducirse justificadamente en un 50%, salvo que el instrumento de ordenación territorial disponga otra regulación, en municipios de menos de 5.000 habitantes y en aquellos cuyo término municipal tenga suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial y/o preservado por la ordenación territorial o urbanística en un porcentaje superior al 75% de su superficie y disponga de características adecuadas para cumplir su función ambiental y de esparcimiento de la población.

Los instrumentos de ordenación urbanística detallada establecerán la reserva para sistemas generales de acuerdo con las previsiones que, en su caso, hayan establecido los instrumentos de ordenación urbanística general.

4. En los ámbitos de suelo urbano no sometidos a actuaciones de transformación urbanística, el Plan Básico de Ordenación Municipal y los Planes de Ordenación Urbana deberán calificar las dotaciones destinadas a sistemas generales y locales, estableciendo determinaciones para complementarlas con aquellas nuevas que consideren racionalmente necesarias para cada zona de suelo urbano.

5. En los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, los instrumentos de ordenación urbanística detallada deberán, en el marco de lo establecido en el Plan de Ordenación Urbana o Plan Básico de Ordenación Municipal, reservar las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población o de edificabilidad, teniendo en cuenta el nivel dotacional objetivo de la zona donde se ubica y los deberes que para dichas actuaciones se establecen en el artículo 49.

Se presumirá que en una actuación de transformación urbanística en suelo urbano no se precisan nuevas dotaciones públicas, locales o generales, cuando de la nueva ordenación no se derive, en su ámbito, un aumento de la edificabilidad superior al diez por ciento o un incremento de población superior al veinte por ciento.

6. En los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico, los Planes Parciales de Ordenación, en el marco de los instrumentos de ordenación urbanística general, deberán reservar y gestionar como mínimo dotaciones locales conforme a los siguientes estándares:

a) Para el sistema local de espacios libres y zonas verdes más el sistema local de equipamientos comunitarios básicos:

1º. En actuaciones de uso global residencial, al menos:

i) 12,5 m² de suelo por habitante, si la densidad es igual o superior a 100 viviendas por hectárea.

ii) 14 m² de suelo por habitante, si la densidad es igual o superior a 70 viviendas por hectárea y menor de 100 viviendas por hectárea.

iii) 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.

iv) 18 m² de suelo por habitante, si la densidad es inferior 40 viviendas por hectárea.

2º. En actuaciones de uso global distinto al residencial se deberá destinar como mínimo el catorce por ciento de la superficie del ámbito.

En todos los casos, 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.

b) Una plaza de aparcamiento para automóviles por cada 100 m² de edificabilidad lucrativa no residencial más media plaza adicional por cada habitante previsto, de las que al menos el cincuenta por ciento habrán de tener carácter público. Este porcentaje podrá disminuirse justificadamente por los instrumentos de ordenación urbanística cuando el uso a implantar

requiera una demanda menor por tratarse de actividades logísticas, de almacenamiento o similar.

c) La plantación o conservación de un árbol por cada vivienda o 100 m² edificables, ubicados preferentemente en los espacios libres y zonas verdes, así como en los itinerarios peatonales. En el caso de uso productivo el arbolado se situará preferentemente, formando pantallas acústicas y visuales con respecto a las vías de comunicación y áreas colindantes de usos diferentes, en las áreas de aparcamiento o en los itinerarios peatonales.

7. Con carácter general, en las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico los terrenos integrantes de las reservas para sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes deberán tener una superficie mínima de 1.000 m², debiendo permitir la inscripción en su interior de una circunferencia de 30 metros de diámetro.

Las anteriores condiciones dimensionales podrán ser minoradas justificadamente en la proporción que estrictamente resulten necesarias, cuando como consecuencia de sus condiciones orográficas, grado de consolidación por edificaciones preexistentes o circunstancias análogas no sea posible cumplirlas. Asimismo, podrán tenerse en cuenta las siguientes circunstancias:

a) En el caso de que se localicen parcelas contiguas destinadas a sistemas generales o locales de espacios libres y zonas verdes, las condiciones dimensionales mínimas de 1.000 m² de superficie y 30 metros de diámetro establecidas con carácter general para las mismas podrán ser justificadas considerando la unión de dichas parcelas.

b) En ámbitos menores de 10.000 m², la dimensión mínima será la resultante de la aplicación del estándar correspondiente. En estos casos, el diámetro mínimo de 30 metros establecido podrá reducirse de forma justificada en la proporción que estrictamente resulte necesaria.

En cualquier caso, la superficie mínima de los terrenos integrantes de las reservas para sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes no podrán tener una superficie inferior a 250 m², debiendo permitir la inscripción en su interior de una circunferencia de 12 metros de diámetro.

8. Conforme al artículo 61.4 de la ley, los instrumentos que establezcan la ordenación detallada de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización y de reforma interior, en el marco de las directrices establecidas por los planes generales de ordenación municipal, los planes básicos de ordenación municipal o los planes de ordenación urbana, reservarán como mínimo un diez por ciento de la superficie de sus ámbitos para su destino a zonas verdes, con el objeto de mitigar los efectos del cambio climático y de garantizar el esparcimiento de la ciudadanía. Esta superficie podrá formar parte de las reservas dotacionales, tanto públicas como privadas, establecidas en los apartados 3, 5 y 6 de este artículo, y deberá estar dotada de vegetación, presentar una superficie permeable y desarrollar funciones ambientales (ecológicas, mitigación del cambio climático, etc.) además de las propias de su calificación

urbanística. Esta superficie podrá modularse por los instrumentos de ordenación urbanística conforme a los siguientes criterios:

a) Excepcionalmente, y de forma justificada, la reserva de zonas verdes se podrá reducir hasta el cinco por ciento en los siguientes casos:

a.1) Actuaciones de transformación urbanística en los núcleos de población integrados en espacios naturales protegidos o con terrenos forestales que cumplan con las condiciones ambientales exigidas en la Ley y el Reglamento.

a.2) Actuaciones de reforma interior integradas en zonas de suelo urbano donde el espacio verde urbano sea superior al veinticinco por ciento de la superficie de la zona.

b) La reserva de zonas verdes se podrá aumentar hasta un quince por ciento en actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización cuando la superficie de espacio verde urbano no alcance el veinticinco por ciento de la superficie del suelo urbano.

c) Excepcionalmente, y de forma justificada, podrá suprimirse esta reserva en las actuaciones de transformación urbanística de reforma interior en las que las zonas verdes no tengan entidad suficiente, debido a las condiciones de tamaño y forma del ámbito, al grado de consolidación por la edificación o a la incompatibilidad de esta reserva con el cumplimiento de los objetivos específicos de ordenación de la actuación.

El PBOM cumple con los requisitos establecidos en el artículo 82 del RGLISTA, especialmente en lo que respecta a la ordenación detallada. De igual manera, establece que los futuros Planes Parciales, Planes de Reforma Interior y Estudios de Ordenación deberán seguir estos mismos criterios en su desarrollo.

Concretamente, se asegura que, en las áreas de intervención urbanística dentro del suelo urbano, los Planes de Reforma Interior o Estudios de Ordenación reservarán los espacios necesarios para equipamientos comunitarios esenciales, así como para zonas verdes y espacios libres, de acuerdo con el aumento de población. Esta asignación se realizará considerando las necesidades dotacionales de la zona y cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 49 del RGLISTA, evitando que se reemplacen estas dotaciones por compensaciones económicas. En el caso de las transformaciones de reforma interior se garantizará que las reservas para equipamientos y espacios públicos cumplan con los mismos estándares que se aplican a los proyectos de nueva urbanización, asegurando una adecuada integración de estos elementos en la estructura urbana renovada (art. 82.6.a).

Para más detalles de las reservas y estándares dotacionales, se recomienda atender a lo dispuesto en el Capítulo 3.3, relativo a los sistemas generales; así como al Capítulo 5.2, relativo a las zonas de suelo urbano y su nivel dotacional.

7.3.5. Reserva de vivienda protegida

Según el art. 83 del RGLISTA:

1. Conforme al artículo 61.5 de la Ley, en los ámbitos de las actuaciones de nueva urbanización se reservará, como mínimo, el treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida. En las actuaciones de reforma interior, dicha reserva será como mínimo del diez por ciento de la nueva edificabilidad residencial.

2. El Plan General de Ordenación Municipal y el Plan Básico de Ordenación Municipal podrán prever en su ámbito de ordenación una redistribución de dichos porcentajes entre las actuaciones de transformación urbanística, siempre que se garantice la reserva completa en el municipio y se garantice una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

Asimismo, el Plan de Ordenación de Territorio de Andalucía o los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional podrán determinar justificadamente una reserva inferior o la exención de la misma para determinados municipios, siempre que se garantice la reserva completa en su ámbito de ordenación y se garantice una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

3. Se podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a actuaciones concretas que tengan una densidad inferior a 15 viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas, siempre y cuando se garantice la reserva en el ámbito de ordenación correspondiente.

El PBOM **cumple con los requisitos establecidos en el artículo 83 del RGLISTA**, especialmente en lo que respecta a la ordenación detallada. De igual manera, establece que los futuros Planes Parciales, Planes de Reforma Interior y Estudios de Ordenación serán los instrumentos donde definir las reservas de forma definitiva.

No obstante, desde el PBOM se trazan una serie de directrices y recomendaciones para la futura redacción de estos instrumentos:

- **Reserva de vivienda protegida:** En general, los PPO y los PRI que impliquen renovación en áreas con obsolescencia funcional deben reservar al menos un 30% y un 15%, respectivamente, de la edificabilidad residencial para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- **Actuaciones con ejecución iniciada:** Para los ámbitos cuya tramitación ya se haya comenzado, se respetarán las reservas de vivienda protegida establecidas en el instrumento de desarrollo y gestión aprobado. Si la urbanización no se completa en un plazo de dos años desde la entrada en vigor del PBOM, se podrá declarar el

incumplimiento y elaborar un Plan de Reforma Interior para asegurar la reserva de viviendas protegidas y ajustar las condiciones de edificación.

- **Excepciones por baja densidad:** Si las actuaciones tienen una densidad inferior a 15 viviendas por hectárea, y la tipología de los terrenos no es apta para este tipo de viviendas, se podrá eximir parcialmente de la obligación de reserva de vivienda protegida. En estos casos, la compensación deberá realizarse con mayores cesiones de equipamientos, orientadas a alojamientos dotacionales.
- **Actuaciones de gestión pública directa:** En intervenciones de transformación gestionadas de forma pública directa, se deberá intentar reservar un porcentaje mayor para vivienda protegida, en torno al 40- 50% de la edificabilidad residencial.
- **Áreas consolidadas por edificación irregular:** En áreas que se integran al planeamiento por estar mayormente edificadas y consolidado más de dos tercios del espacio apto, la reserva de vivienda protegida será del 10% de la edificabilidad de las parcelas no edificadas. Si la reserva en áreas pequeñas generaría menos de 15 viviendas, el Plan de Reforma Interior podrá justificar su exención.

Igualmente, se proponen unos criterios para la localización de viviendas protegidas:

- **Asignación de manzanas completas:** Los instrumentos de ordenación detallada procurarán asignar la calificación de vivienda protegida a al menos una manzana completa, asegurando la capacidad para materializar el número de viviendas suficientes según lo dispuesto por la Administración Urbanística Municipal. En caso de que el derecho municipal sea mayor, la reserva se distribuirá en diferentes manzanas para evitar la segregación social.
- **Adecuación a proyectos de vivienda:** La calificación de vivienda protegida se aplicará a parcelas con tipologías adecuadas para ser incluidas en el Plan de Viviendas de la Comunidad Autónoma vigente al momento de aprobar el desarrollo urbanístico.
- **Proximidad a redes de transporte y equipamientos:** Preferentemente, las viviendas protegidas se localizarán en parcelas cercanas a las redes de transporte público y a equipamientos y servicios terciarios, evitando concentrar todas las viviendas protegidas en una sola zona del área.

8

CAPÍTULO 8

INCIDENCIA TERRITORIAL DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Se redacta el presente apartado para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 62 de la LISTA el “Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística”, estableciendo que la Memoria de información y de diagnóstico contendrá el análisis de las determinaciones que le afecten de la planificación territorial, y la Memoria de Ordenación debe incluir la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial.

A tales efectos se considera que:

- El término municipal de Bornos se encuentra incluido en el ámbito del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (en adelante POTA), aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre.
- El 30/07/21 se publicó en el BOJA N.º 146, el Decreto 200/2021, de 27 de julio, por el que se acuerda la formulación del Plan de Ordenación del Territorio de la Sierra de Cádiz.
- El término municipal de Bornos se encuentra incluido en los límites del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Cádiz, publicado por Resolución de 14/02/07, de la Dirección General de Urbanismo, y publicado en el BOJA N.º 57 de 21/03/07.

8.1. BORNOS EN EL CONTEXTO AUTONÓMICO. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (POTA)

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía fue aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre. La finalidad principal del (P.O.T.A.) es la de establecer una propuesta de Modelo Territorial para Andalucía, entendido como apuesta por una determinada estructura de organización y funcionamiento del conjunto del territorio regional. La Ordenación del Territorio se concibe como un instrumento dirigido a potenciar el desarrollo territorial de Andalucía, tanto internamente, como en relación con el espacio económico europeo e internacional.

La propuesta del Modelo Territorial y de los elementos que lo componen se realiza a partir de un conjunto de principios que han de orientar la construcción del futuro del territorio andaluz.

Los principios del Modelo Territorial se refieren a:

- La diversidad natural y cultural del territorio andaluz.
- El uso más sostenible de los recursos.
- La cohesión social y el equilibrio territorial.
- La integración y cooperación territorial.

El Plan realiza una propuesta de organización del Sistema de Ciudades de Andalucía que constituye el referente fundamental de la Ordenación del Territorio. Esta propuesta consta de tres niveles de redes urbanas que se corresponden con las estructuras territoriales a potenciar en Andalucía:

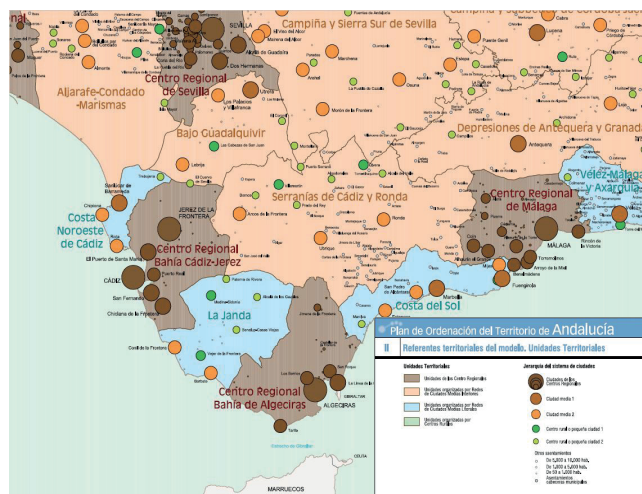
- El Sistema Polinuclear de Centros Regionales.
- Las Redes de Ciudades Medias.
- Las Redes Urbanas en Áreas Rurales.

Bornos se incluye, junto al resto de municipios de la comarca de la Serranía de Ronda y Cádiz, dentro de las Redes de Ciudades Medias Interiores. Se trata de estructuras de asentamientos equilibrados en el espacio andaluz que constituyen el segundo nivel del Sistema de Ciudades, como elementos esenciales para garantizar un desarrollo

equilibrado del territorio. Las Ciudades Medias del Interior contribuyen en la actualidad al buen orden territorial de la Región, pues tienen la capacidad para favorecer un desarrollo territorial equilibrado en el conjunto del Valle del Guadalquivir y del Surco Intrabético.

A partir de cada uno de los niveles del Sistema de Ciudades se establecen los ejes principales de relación y articulación territorial que conforman una imagen global de integración de la región. Los ejes que componen el esquema básico de articulación regional se establecen basándose en los siguientes criterios:

- La articulación del conjunto de los nueve Centros Regionales, como referente a partir del cual se construye la malla básica de relaciones del territorio andaluz.
- La articulación del conjunto de la franja litoral integrando su potente sistema urbano y potenciando sus conexiones hacia el interior de Andalucía y sus funciones como frente marítimo de integración exterior.



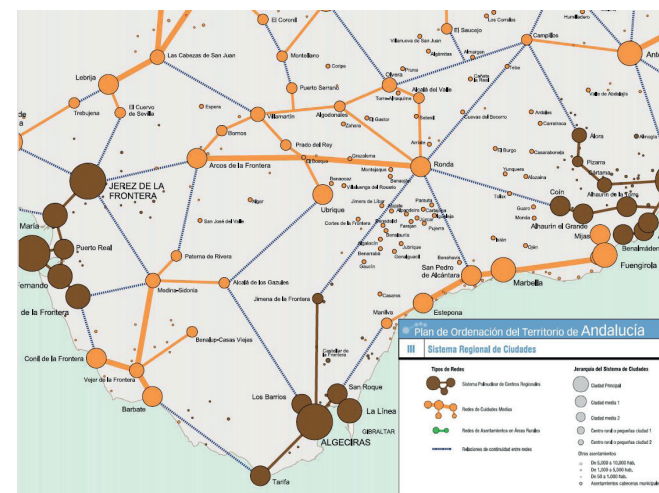
Unidades Territoriales

- La articulación de las Redes de Ciudades Medias del interior de Andalucía, potenciando su posición en los grandes ejes de conexión regional y, a la vez, reforzando su articulación interna.
- La articulación de las áreas rurales de montaña de Andalucía, a fin de garantizar su integración con los ejes principales de nivel regional.

El P.O.T.A. establece una propuesta de Zonificación en la escala regional que tiene por objeto servir de referencia al conjunto de las políticas públicas, tanto las de ordenación del territorio, como aquellas que requieren de la identificación, dentro de Andalucía, de ámbitos territoriales coherentes para la puesta en marcha de estrategias referidas al desarrollo económico, la dotación de infraestructuras y equipamientos, y la gestión y protección de los recursos y el patrimonio territorial.

La propuesta de Zonificación del Plan establece dos niveles diferenciados:

- Los Dominios Territoriales.
- Las Unidades Territoriales.



Sistema Regional de Ciudades

Los **Dominios Territoriales** están constituidos por los grandes ámbitos geográficos de la región que poseen coherencia desde el punto de vista de la base físico-natural, los usos del suelo, las orientaciones productivas dominantes, las estructuras urbanas y las tendencias de transformación y dinamismo territorial.

En Andalucía se diferencian cuatro grandes Dominios Territoriales: Sierra Morena- Los Pedroches, El Valle del Guadalquivir, Sierras y Valles Béticos y el El Litoral.

La Serranías de Cádiz y Ronda, comarca donde se ubica Bornos, se inserta en el Dominio Territorial de Sierras y Valles Béticos. Este dominio posee una gran diversidad ecológica (relieve, clima y vegetación muy contrastados), lo que da lugar a espacios naturales bien diferenciados: montañas y vegas, bosques húmedos y desiertos, etc. Ello no es óbice, sin embargo, para poner de manifiesto la fuerte interrelación que existe entre todos esos elementos del medio natural. En concreto en el término municipal de Ronda contrasta la depresión intrabética al norte con las sierras penibéticas al sur del municipio. Así, el P.O.T.A. define a este dominio como:

“Las Sierras Penibéticas, una serie de cadenas montañosas de compleja estructura, en las que se suceden macizos montañosos y valles (en los que se concentran los

asentamientos urbanos y los usos agrícolas). La orientación forestal predominante no quita que, en determinadas zonas, la deforestación y la erosión se hayan convertido en problemas graves. El elevado valor ecológico de muchos de los macizos montañosos ha justificado su declaración como espacios naturales protegidos. Por su parte, la riqueza y diversidad que aportan los sistemas urbanos de los valles y las formas de agricultura que en ellos se asientan (regadíos tradicionales), representan valiosas culturas territoriales de Andalucía (Guadairo y Genal).”

“Las depresiones intrabéticas están formadas por una serie de hoyas (Ronda, Antequera, vega de Granada) en las que se concentran los principales espacios para los aprovechamientos agrícolas y en los que, consiguientemente, se localizan varios de los principales elementos del sistema urbano penibético (las ciudades medias e Ronda y Antequera y el Centro Regional de Granada). Ello, unido a la función de estas depresiones como pasillo para las comunicaciones, determina un más a to grado de presión de los usos urbanos e infraestructurales.”

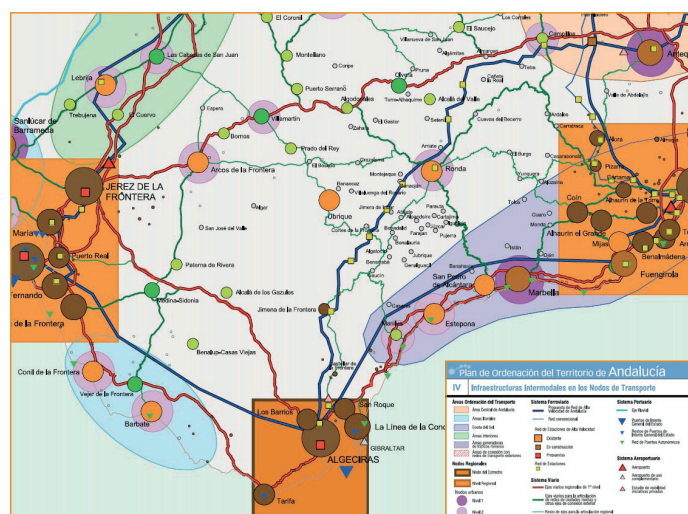
El segundo nivel de la Zonificación del P.O.T.A. está constituido por las Unidades Territoriales. Su delimitación responde a la consideración integrada de los diferentes elementos que componen el Modelo Territorial: Sistema de Ciudades, Esquema Básico de Articulación y Dominios Territoriales. Se trata de ámbitos coherentes desde la perspectiva de sus estructuras urbanas, su posición en los ejes de articulación regional, así como de sus características físicas, orientaciones productivas y tendencias de transformación territorial.

La propuesta de Unidades Territoriales tiene por objeto servir de referente a las políticas de ordenación del territorio, así como a las políticas con incidencia territorial referidas al desarrollo económico, las infraestructuras territoriales, los equipamientos supramunicipales, la protección del patrimonio territorial y el paisaje.

En tanto que, referente para la planificación pública, la delimitación de las Unidades Territoriales no pretende establecer una zonificación única y cerrada, sino más bien un contexto en el que, en el caso de planes de ámbito menor o mayor que el de las Unidades, ha de encontrarse la coherencia territorial.

La Zonificación de las Unidades Territoriales se corresponde con la propuesta de estructuras de organización del Sistema de Ciudades:

- Unidades de los Centros Regionales.
- Unidades organizadas por Redes de Ciudades.



Sistema Regional de Ciudades

CLASIFICACIÓN DEL MUNICIPIO DE BORNOS SEGÚN EL MODELO TERRITORIAL DEL POT				
SISTEMA DE ASENTAMIENTOS	DOMINIOS TERRITORIALES	Sierras y Valles Béticos	<p>Con carácter general serán de aplicación los artículos:</p> <p>142. Desarrollo Rural en Sierras y Valles Béticos [D]</p> <p>143. Gestión integrada de los espacios forestales arbolados [D]</p> <p>144. Adecuación de los usos del suelo agrícolas y forestales de acuerdo a su capacidad productiva y ecológica [D]</p> <p>145. Sostenibilidad de los espacios de regadío [D]</p> <p>146. Control de los procesos de urbanización turística y segunda residencia [D]</p> <p>147. Modelo de gestión específico en las zonas áridas orientales [D]</p> <p>148. Mejora de la articulación territorial interna [D]</p>	
	UNIDADES TERRITORIALES	Serranía de Cádiz-Ronda	<p>Se trata de un conjunto de una Unidad con un soporte físico-ambiental muy diverso, compresivo de la riqueza histórica, ecológica y territorial del mundo Bético: Las Unidades forestales densamente arboladas (Serranía de Ronda y Sierra de Cádiz o Cazorla, Segura y Las Villas).</p>	
SISTEMA DE CIUDADES DE ANDALUCÍA	REDES DE CIUDADES MEDIAS	RCML con intenso dinamismo económico y urbano	OBJETIVOS	<ul style="list-style-type: none"> • Potenciar las Ciudades Medias y las Redes de Ciudades Medias como el nivel jerárquico intermedio del Sistema de Ciudades. • Potenciar el papel de las Ciudades Medias y sus Redes como elementos claves de para la organización funcional del territorio y los procesos de desarrollo local y comarcal. • Preservar los modelos urbanos propios de la ciudad media
			LÍNEAS ESTRATÉGICAS	<ul style="list-style-type: none"> • Incorporar las perspectivas supramunicipales, en la ordenación y gestión de estos ámbitos, impulsando los procesos de cooperación en el interior de las Redes de Ciudades Medias. • Desarrollar las iniciativas y actuaciones enmarcadas en el Programa Andaluz de Ciudades. • Favorecer la localización en las Redes de Ciudades Medias de equipamientos y servicios especializados adecuando los programas regionales a las determinaciones del Modelo Territorial de Andalucía. • Integrar a las Ciudades Medias y a las Redes de Ciudades Medias en los Ejes de Articulación Regional. • Aportar estrategias de ordenación territorial de apoyo a los sistemas productivos locales y a los procesos de desarrollo rural. • Establecer criterios en materia de política urbanística y ambiental que favorezcan
SISTEMA INTERMODAL DE TRANSPORTES	EJES VIARIOS DE PRIMER NIVEL	Los ejes más próximos son a A-384, A-371 y A-382.		
	RESTO DE EJES PARA LA ARTICULACIÓN REGIONAL	Otros ejes de articulación son: CA-7102, CA-7101, CA-6102 y CA-6101.		
	SISTEMA FERROVIARIO	La única estación de ferrocarril del ámbito, perteneciente a la línea Antequera- Algeciras, se localiza en Setenil de las Bodegas.		
	TRANSPORTE AÉREO	El aeropuerto más cercano es el de Málaga, aunque también tiene la posibilidad de emplear el de Sevilla.		

Medias Interiores.

-Unidades organizadas por Redes de Ciudades

Medias Litorales.

-Unidades organizadas por Centros Rurales.

De esta forma, las Unidades Territoriales integran el ámbito territorial, físico y productivo, en el que las estructuras urbanas se insertan.

Ésta es una unidad organizada por Redes de Ciudades Medias Interiores, con menor nivel de consolidación interna que las del valle del Guadalquivir, ya sea por el menor peso urbano de los elementos que potencialmente pueden constituir dichas redes o por la escasa intensidad y formalización de sus relaciones actuales.

El municipio de Bornos queda incluido dentro de la Unidad Territorial denominada "Serranías de Cádiz y Ronda". Se trata de una unidad con un soporte físicoambiental muy diverso, compresivo de la riqueza histórica, ecológica y territorial del mundo Bético. Las Unidades forestales densamente arboladas (Serranía de Ronda y Sierra de Cádiz o Cazorla, Segura y Las Villas) se contraponen a Unidades caracterizadas por un medio árido y subdesértico (como el Sureste almeriense o las Altiplanicies granadinas).

Dentro de la jerarquía del sistema de ciudades, Bornos está clasificada como Centro rural o pequeña ciudad 2, respecto a las relaciones funcionales dentro de la unidad territorial.

8.2. BORNOS Y SU COMARCA. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA SIERRA DE CÁDIZ

8.2.1 Introducción

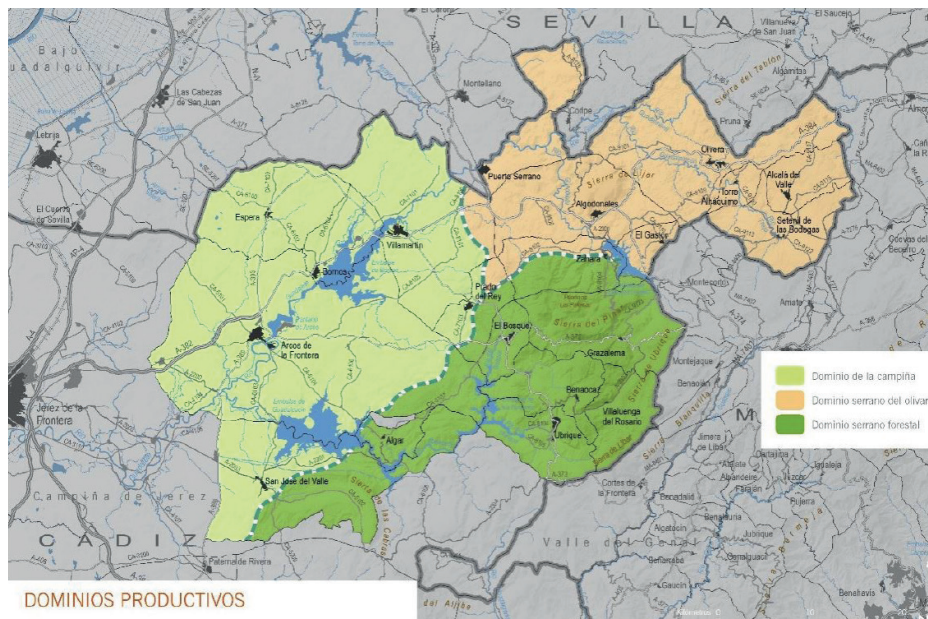
El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) establece, entre sus principales estrategias, la formulación de Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional tomando como referencia las Unidades Territoriales definidas por el mismo, al objeto de asegurar el adecuado desarrollo territorial de Andalucía y la consecución de las políticas y programas sustantivos que contrarresten las tendencias y procesos que pueden alterar el equilibrio regional.

La Sierra de Cádiz se encuadra en el extremo nororiental de la provincia gaditana, constituyendo la frontera administrativa con las provincias de Sevilla, al norte, y de Málaga, al este. La conforman un conjunto de veinte municipios: Alcalá del Valle, Algar, Algodonales, Arcos de la Frontera, Benaocaz, Bornos, El Bosque, Espera, El Gastor, Grazalema, Olvera, Prado del Rey, Puerto Serrano, Setenil de las Bodegas, Torre Alháuquime, Ubrique, Villaluenga del Rosario, Villamartín, Zahara y San José del Valle, con una población total de 120.007 habitantes en 2020.

Con una extensión de 2.222,5 Km², la Sierra de Cádiz supone el 30% de la superficie provincial, desplegándose desde las estribaciones occidentales de las sierras subbéticas hasta el Valle del Guadalete. El ámbito constituye por tanto un espacio de transición dominado por relieves abruptos en su mitad oriental, que van perdiendo altura hacia el oeste a medida que se sumergen en el perfil alomado propio de la campiña gaditana. Esta dualidad, aporta al territorio una especial riqueza y singularidad natural y paisajística, con un claro reflejo en la estructura social y económica de sus municipios.

Este ámbito forma parte de la unidad territorial definida en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) como Serranías de Cádiz y Ronda, unidad con continuidad física y relaciones funcionales lideradas por las ciudades más potentes de la unidad (Arcos de la Frontera, Ubrique y Ronda), continuidad que se hace especialmente patente en el sector serrano compartido por sendas provincias ligado a los Parques Naturales de la Sierra de Grazalema y Los Alcornocales. No obstante, las diferentes características del poblamiento y estructura territorial entre los sectores más alejados de esta extensa unidad (como la campiña del entorno de Arcos y el Valle del Guadalquivir), permiten

considerar la idoneidad y coherencia de subdividir la unidad definida en el POTa de cara a la planificación territorial de ámbito subregional, facilitándose asimismo los procesos relacionados con la formulación y tramitación de sendos Planes (Serranía de Ronda, por un lado, y Sierra de Cádiz por otro).



En la actualidad el plan subregional POT de la Sierra de Cádiz se encuentra en tramitación, en la fase de elaboración del estudio ambiental estratégico. Por tanto la presente memoria recoge los objetivos y estrategias del documento inicial, que irán variando hasta su aprobación definitiva.

A nivel interno el POT de la Sierra de Cádiz, subdivide el ámbito en dos dominios territoriales diferenciados que son:

- Por un lado, se distingue el **dominio serrano**, configurado por diversas alineaciones montañosas conectadas entre sí por medio de hondos valles y llanuras fluviales.
- De otra parte y hacia el oeste del ámbito, este relieve va suavizándose abriendo paso al espacio más calmo o **dominio de la campiña**, ámbito donde se ubica

Bornos. El río Guadalete y gran parte de sus afluentes, surcan este territorio dando lugar a una extensa vega de un elevado valor y aprovechamiento agrológico. Gran parte de sus recursos hídricos superficiales aparecen aquí regulados mediante grandes embalses que permiten el abastecimiento de las demandas urbanas y productivas de territorio localizados aguas abajo del ámbito.

En cuanto a organización funcional se refiere, la Sierra de Cádiz presenta una estructura de centralidad compartida, que se relaciona con la localización de los distintos servicios, públicos y privados, distribuidos por el conjunto del territorio, con una mayor concentración en aquellos núcleos de mayor tamaño poblacional.

Dichas dotaciones y servicios públicos o privados, pero especialmente los públicos, están sujetos a adscripciones municipales ya fijadas y reguladas, lo cual generan una demanda y movilidad cautiva que permite la generación de ciertas áreas funcionales diferenciadas. No obstante, según el servicio, las áreas de adscripción varían, lo que dificulta la definición de verdaderos nodos de referencia funcional.

Atendiendo a las relaciones funcionales y de dependencia registradas en el territorio en base a los servicios públicos básicos y de regulación que concurren en el ámbito, destacan las siguientes conclusiones:

- Las relaciones obligadas por adscripción a equipamientos y servicios públicos son variadas en función del servicio del que se trate (ver esquemas adjuntos), por lo que no reflejan unos subsistemas urbanos claramente definidos. No obstante, en líneas generales, junto a Arcos de la Frontera destacan otros tres núcleos por su relativa centralidad funcional (Ubrique, Olvera y Villamartín).
- Dentro del sistema de asentamientos, Arcos de la Frontera ejerce un papel de centralidad en cuanto a la concentración equipamientos y desempeño de las funciones públicas de mayor nivel debido fundamentalmente a su volumen de población. No obstante, su capacidad de centralidad para los municipios de su entorno acaba difuminada por la cercanía de Jerez de la Frontera, con una oferta similar pero más diversificada.
- Ubrique, el segundo municipio más poblado del ámbito, concentra después de Arcos la mayor parte de los equipamientos y servicios. El subsistema organizado en torno a este núcleo es el que presenta mayor definición, dada su accesibilidad al conjunto de municipios de la Sierra de Grazalema, frente a cualquier otro núcleo de referencia. A él se adscriben asimismo

cuatro municipios de la Sierra de Cádiz que carecen de centros de Enseñanza Secundaria Obligatoria (Algar, Benaocaz, El Bosque y Villaluenga del Rosario).

- Junto a los mencionados municipios, Olvera constituye el núcleo de referencia para el sector serrano nororiental contando con diversos equipamientos y servicios básicos (oficina de empleo, registro, agencia tributaria), además de entidades de gestión y regulación del primario (sede de la Oficina comarcal agraria Sierra de Cádiz), en parte favorecido por la localización de la Cooperativa agraria que aglutina a la mayor parte de los productores del ámbito (Los Remedios. Villamartín por su parte, alberga diversas instituciones de regulación y activación territorial, así como el único Hospital del ámbito, constituyendo el núcleo de referencia para diversos municipios del ámbito, especialmente aquellos más cercanos (Prado del Rey, Espera o Bornos).
- El municipio de San José del Valle no participa de relaciones funcionales originadas por adscripción a equipamientos públicos con el resto de municipios del ámbito, sin duda debido a su pertenencia a Jerez de la Frontera hasta el año 1995, manteniéndose con carácter general su adscripción a este municipio.
- Núcleos externos al ámbito como Ronda y Jerez de la Frontera, son un importante referente funcional en este sentido al albergar dos de los Hospitales de referencia para gran parte de los municipios de ámbito, entre otras prestaciones.

8.2.2 Los objetivos generales y principios rectores del POT

El Plan de Ordenación del Territorio de la Sierra de Cádiz se orientará, dentro del marco establecido por la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, a la consecución de los siguientes objetivos generales:

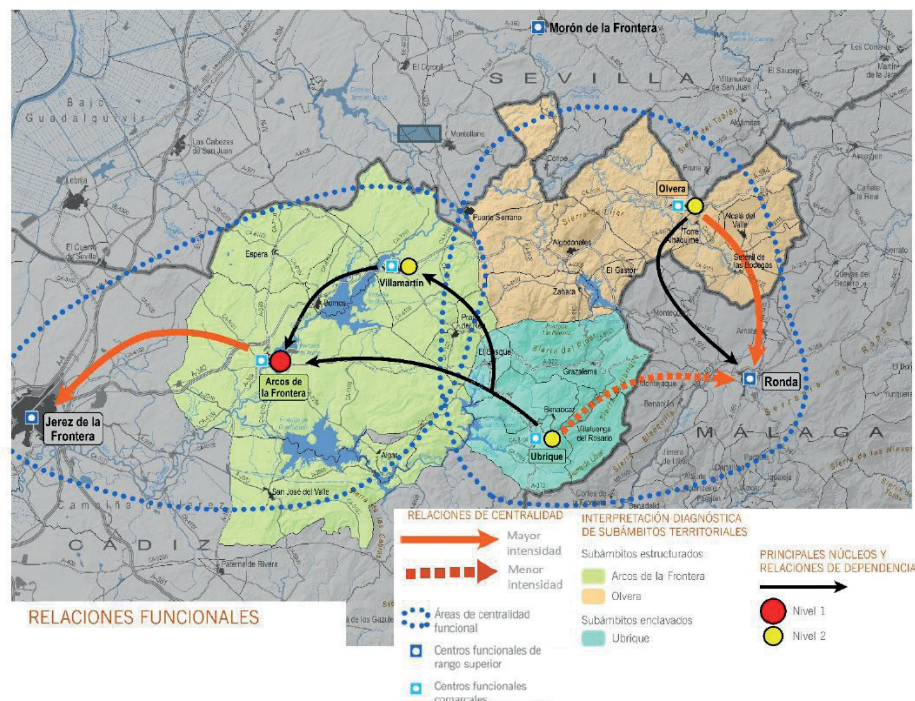
- a. Favorecer la actividad económica del ámbito, y su diversificación, vinculando su desarrollo a los recursos naturales, paisajísticos y culturales y a los valores identitarios del sistema de asentamientos existente.
- b. Reforzar la articulación y accesibilidad externa e interna mediante la mejora de las infraestructuras y los servicios del transporte.

- c. Potenciar una red de espacios libres y uso público que articule e integre las áreas naturales y urbanas del ámbito.
- d. Establecer criterios de ordenación para el crecimiento de los núcleos urbanos y la implantación de los usos turísticos y productivos, manteniendo las señas de identidad del ámbito y evitando la formación de nuevos asentamientos.
- e. Mejorar la funcionalidad del espacio productivo rural y sus actividades asociadas.
- f. Identificar las zonas que por su valor estratégico deben ser destinadas al desarrollo de usos y actividades especializadas de alcance e incidencia supralocal.
- g. Identificar las zonas que deban quedar preservadas de la urbanización por sus valores territoriales, ambientales, paisajísticos y culturales, y establecer los criterios para su ordenación y puesta en valor.
- h. Delimitar las zonas sometidas a procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos y establecer criterios para su ordenación, y para la adaptación del territorio ante el cambio climático.

En la medida en la que se avance en el proceso de elaboración del Plan, estos objetivos generales o grandes finalidades se concretarán en una serie de Objetivos específicos que responderán al modelo de ordenación considerado y a partir de los cuales se desarrollarán los componentes sustanciales del mismo.

Para ello, el modelo de ordenación que plantee el POT atenderá asimismo a los siguientes principios rectores:

- **Desarrollo territorial sostenible:** el Plan ha de favorecer el aprovechamiento del capital territorial, como patrimonio de un territorio concreto, en procesos que generen beneficios a la población (modelo productivo y de bienestar) sin consumirlo, ni deteriorarlo, propiciando procesos renovables, con elevados niveles de equilibrio y con capacidad de reponer sus activos, con resiliencia y retroalimentación (relación entre actividades humanas y ciclos naturales).



- **Autosuficiencia conectada:** Este principio plantea que cada territorio debe aprovechar al máximo su potencial de recursos renovables antes de recurrir a los aprovisionamientos o prestaciones de servicios externos. Para ello se combinan opciones de generación para vertido a red con un despliegue de las pequeñas instalaciones para autoconsumo del ámbito, en un contexto de ordenación que identifique los criterios de ubicación adecuados de parques eólicos y fotovoltaicos.
- **Gestión integral:** El enfoque del Plan de Ordenación del Territorio incide en el potencial del conjunto de procesos con incidencia espacial más relevantes e innovadores, priorizando en el tiempo y en el espacio las acciones con mayor potencial transformador y con mayor efecto sinérgico.
- **Sostenibilidad y servicios ecosistémicos:** El Plan ha de reconocer y, en su caso, preservar los distintos ecosistemas, así como los servicios que cada uno

de ellos ofrecen a distintas escalas. Cada subsistema (espacio forestal, serrano, campiña, ambientes ligados al agua, matriz agrícola o urbana) presenta unas particularidades inherentes a sus usos y actividades, que en conjunto determinan la salud ambiental y grado de biodiversidad del territorio, así como su capacidad de respuesta natural para adaptarse a los cambios y presiones, afectando a la resiliencia del ámbito en su conjunto.

- **Eficiencia:** La definición de contenidos del Plan contemplará la obtención de los mejores resultados con la menor ocupación de los recursos más escasos en el próximo período histórico (tales como los financieros y tecnológicos).
- **Participación:** Se plantea como criterio básico de elaboración y ejecución de la planificación, según el cual los grupos y actores sociales intervienen durante la formulación, desarrollo y gestión del Plan, concertando sus intereses propios y colectivos de futuro e interviniendo en el seguimiento y evaluación del mismo.
- **Equidad:** El desarrollo de la ordenación planteada debe asegurar la igualdad de oportunidades para jóvenes, adultos y ancianos, mujeres y hombres de todos los grupos sociales y sectores del territorio. Asimismo, el Plan debe favorecer la igualdad de acceso a las infraestructuras, los equipamientos, la información y el conocimiento, tratando de impedir la aparición de desventajas competitivas en áreas del territorio.
- **Coherencia con la planificación sectorial:** La implementación del Plan de Ordenación del Territorio propiciará su mejor articulación e inserción en el esquema vigente de planificación sectorial resolviendo la coordinación de políticas públicas confluyentes. Asimismo, constituirá una referencia para la planificación urbanística municipal y el conjunto de los instrumentos relativos a las materias objeto del mismo.

8.2.3 La propuesta estratégica del POT

El Plan debe tener una visión integral, superando la fragmentación de las intervenciones y programaciones sectoriales derivadas de la organización de las competencias administrativas. Defenderá y se apoyará en un modelo que se base en la interrelación de las dimensiones ambiental, económica y social y que ordene las interacciones y los flujos en el territorio impidiendo el deterioro de los ecosistemas y del patrimonio o capital territorial, en su conjunto.

En este caso, la distancia existente entre la situación presente y la anhelada por la mayor parte de la población, tiene más que ver con el alejamiento de las dinámicas y flujos de ámbitos socioeconómicos de carácter urbanoindustrial respecto a las propias o naturales del territorio serrano, que con el aislamiento físico de este espacio con respecto a nodos más dinámicos y a los principales nichos generadores de riqueza, como podría parecer.

En este contexto, el Plan de Ordenación del Territorio de la Sierra de Cádiz se plantea como finalidad general contribuir a la configuración de un modelo de organización territorial que permita satisfacer las expectativas de bienestar y calidad de vida del conjunto de la población, garantizando la preservación de los recursos patrimoniales más valiosos del ámbito como garantía no sólo de su conservación, sino de su contribución al desarrollo de este territorio.

Esta visión territorial se expresa a través de las estrategias generales, que se detallan en el cuadro anexo, y que además se desgranar en un conjunto de Líneas estratégicas, que avanzan en la consecución de los objetivos y finalidad última del POT de la Sierra de Cádiz, permitiendo un grado más de concreción de las Estrategias generales y sirviendo de guía para la progresiva conformación de lo que constituirá el contenido programático del Plan (determinaciones normativas y actuaciones).

Las Líneas estratégicas propuestas son las siguientes:

Sistema de asentamientos

- 1) Definir un sistema de asentamientos apoyado en la cooperación municipal y que permita, a la vez, una adecuada organización territorial en cuanto a dotación de equipamientos y servicios públicos de carácter supramunicipal, flexible y accesible con una mayor participación de las relaciones telemáticas.
- 2) Centralizar los servicios en núcleos de referencia favoreciendo asimismo fórmulas de conexión territorial adaptadas al medio rural (transporte público, movilidad sostenible, etc.), lo que permitirá acortar los flujos de movilidad cotidiana o funcional.
- 3) Regular las previsiones de crecimiento urbanístico de manera acorde con la situación actual tendente a la estabilización, e incluso progresión, demográfica y productiva, de manera que se asegure la preservación de las señas de identidad del territorio.
- 4) Tratar las situaciones de concentración de viviendas en el suelo no urbanizable.

- 5) Evaluar la posibilidad de canalizar las demandas de viviendas de uso turístico hacia las viviendas existentes, previa identificación del parque de viviendas no principales.

Redes de transporte y comunicación

- 6) Reforzar las infraestructuras viarias de conexión exterior, a la vez que su integración en la estructura comarcal, garantizando los beneficios derivados de ello para el territorio.
- 7) Mejorar la funcionalidad del sistema viario básico de articulación interna del ámbito (red de carreteras secundarias).
- 8) Definir una red de caminos rurales jerarquizada, contribuyendo a optimizar los mecanismos gestión, incluyendo su inventariado, mantenimiento y en su caso deslinde, y potenciando su papel en la articulación comarcal y en el uso recreativo-turístico.
- 9) Impulsar un nuevo escenario de territorio conectado mediante tecnologías de telecomunicación en la prestación de servicios públicos y profesionales, incluyendo la dotación de infraestructuras y medios, la formación y la eliminación de la brecha digital.

Infraestructuras del metabolismo urbano

- 10) Garantizar un nivel de infraestructuras adecuado para asegurar un suministro energético de calidad en el territorio, aplicando criterios de autosuficiencia conectada tanto en edificaciones como en zonas delimitadas dentro de los núcleos urbanos (centros de consumo).
- 11) Favorecer sistemas de generación energética en base a los recursos endógenos (solares, eólicos, hidroeléctricos y de biomasa), con criterios de autosuficiencia conectada e integración territorial.
- 12) Definir un esquema de infraestructuras hidráulicas a escala territorial, que garantice la satisfacción de la demanda incluyendo conceptos de ciclo integral y autosuficiencia conectada.
- 13) Resolver las carencias en saneamiento y depuración hídrica.
- 14) Revisar el sistema actual de tratamiento y gestión de residuos urbanos, para reforzar la capacidad de intervención dentro de la propia comarca, así como atender a las deficiencias específicas en materia de residuos inertes.

15) Avanzar en la consolidación de un sistema de gestión de residuos sólidos, con criterios de circularidad de materiales.

Equipamientos y servicios públicos

16) Favorecer condiciones de atención sanitaria ajustadas a las necesidades del territorio rural, mejorando el nivel de cobertura y dotaciones de los servicios prestados, con especial atención a momentos críticos y urgencias.

17) Reforzar las capacidades sanitarias especializadas en el propio territorio, a partir de los equipamientos existentes (Hospital de Villamartín) como complemento a los centros de referencia exterior.

18) Atender las necesidades de mejora o refuerzo de los equipamientos públicos a escala local y/o comarcal (centros educativos, equipamientos sociales-culturales y deportivos).

19) Favorecer las condiciones óptimas para orientar la formación profesional impartida en los centros del ámbito a intereses de la propia comarca.

20) Asegurar la accesibilidad a los centros de servicios públicos por parte de la población, tanto a nivel presencial como telemáticamente, estableciendo las condiciones óptimas para ello.

21) Favorecer condiciones para el refuerzo de los servicios de transporte público en las conexiones tanto internas como en relación con los núcleos de referencia funcional del entorno, mediante fórmulas y sistemas de gestión adaptados al entorno serrano.

22) Reforzar los servicios públicos que atienden a grupos de población más sensible como los de mayor edad, así como la población infantil, con objeto de estimular el rejuvenecimiento y la regeneración demográfica.

Recursos y desarrollo territorial

23) Identificar aquellos espacios que han de ser objeto de preservación por su valor o interés territorial a escala comarcal.

24) Contribuir de manera coordinada con las administraciones competentes, a frenar las principales amenazas de las áreas de mayor valor ecológico (roturación o modificación de hábitats, riesgos naturales, enfermedades y malas prácticas de aprovechamiento y uso, etc.).

25) Favorecer una gestión coordinada de los espacios naturales protegidos del ámbito y el desarrollo de actividades productivas de base tradicional compatibles con la preservación de los mismos.

26) Identificar los suelos de mayor valor agrológico para fomentar el desarrollo de una agricultura adaptada, con principios renovables y criterios de sostenibilidad alimentaria.

27) Identificar y favorecer las condiciones territoriales que permitan generar líneas de productos agroalimentarios diferenciados de base local.

28) Favorecer condiciones adecuadas para la implantación y desarrollo de actividades productivas de carácter industrial, priorizando aquellas relacionadas con el sector agroalimentario y de la piel.

29) Revisar las bases del modelo de desarrollo turístico actual, estableciendo criterios encaminados a priorizar productos desestacionalizados y con elevado gasto medio diario en destino, basados en la diferenciación.

30) Reforzar las oportunidades que brinda la Vía verde de la Sierra (y el conjunto de actividades y elementos vinculados a la misma), conectándola con otros activos de interés territorial como los Parque Naturales o el río Guadalete.

31) Mejorar el aprovechamiento de los recursos hídricos de la comarca para el desarrollo de actividades primarias serranas y crear condiciones para optimizar el potencial de los embalses como elementos de atractivo turístico-recreativo.

32) Diseñar y establecer criterios para el acondicionamiento de una red de equipamientos para el uso público recreativo integrada y funcional, incluyendo itinerarios (senderistas, ciclables, ecuestres, etc.) y demás elementos para el desarrollo de actividades en contacto con la naturaleza.

33) Profundizar en el conocimiento e inventariado de los recursos patrimoniales existentes (tangibles e intangibles), estableciéndose las medidas necesarias para su preservación y puesta en valor, con especial atención a aquellos elementos relacionados con el manejo tradicional del territorio y sus recursos.

34) Contribuir al establecimiento de condiciones óptimas para asegurar la correcta gestión y mantenimiento del patrimonio cultural por parte de las administraciones locales.

35) Plantear un escenario de integración de las distintas marcas territoriales Pueblos Blancos, Sierra de Grazalema y Los Alcornocales y su relación con las marcas territoriales de la Serranía de Ronda.

36) Identificar hitos paisajísticos, cuencas visuales y elementos integrantes de la identidad comarcal y de sus valores paisajísticos y establecer los criterios para preservar y potenciar su valor.

37) Mejorar y potenciar el papel de las carreteras en el disfrute del paisaje.

38) Definir criterios para la regulación de las tipológicas constructivas, favoreciendo la preservación de las señas de identidad del territorio.

39) Favorecer el refuerzo del capital social para promover capacidades de territorio inteligente que comprende su contexto y se adapta a él de la mejor forma posible, tanto en este POT como mediante los dispositivos y organizaciones sociales ligadas a la gestión del mismo.

Riesgos

40) Identificar las zonas en las que se desarrollen procesos naturales o antrópicos, susceptibles de generar riesgos (inundaciones fluviales, procesos de erosión/sedimentación, los deslizamientos en masa y desprendimientos, incendios, etc.) y establecer criterios de ordenación y compatibilidad de usos en las mismas.

41) Determinar medidas para la adaptación del territorio a los efectos derivados de los diversos escenarios de cambio climático.

Ordenación y regulación de actividades en el SNU

42) Establecer las condiciones de implantación de las instalaciones vinculadas a las actividades productivas del sector primario en el suelo no urbanizable, haciendo compatible la función de las mismas con su adaptación a las especificidades del territorio en que se implantan.

43) Establecer los criterios para la localización de las infraestructuras energéticas en suelo no urbanizable, al fin de compatibilizar su fomento con el mantenimiento de la calidad paisajística y el capital territorial del ámbito.

44) Regular las actividades relacionadas con el turismo rural-naturaleza, favoreciendo un modelo de ordenación de uso y actividad que fomente iniciativas turísticas singulares, apoyado en los recursos naturales, culturales y paisajísticos del ámbito.

45) Definir de un esquema apropiado de suelo para el desarrollo de usos y actividades productivas con visión supralocal.

46) Facilitar la rehabilitación y adecuación de edificaciones en suelo rústico allí donde estas constituyan un apoyo a los valores territoriales, en especial los medioambientales y patrimoniales.

47) Establecer criterios para las zonas AFO que aseguren su mejor integración territorial, así como la regularización de sus condiciones urbanísticas.

8.3. PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO (PEPMF)

De conformidad con los artículos 17 a 22 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 76 a 82 del Reglamento de Planeamiento urbanístico, el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Cádiz tiene como finalidad determinar o establecer las medidas necesarias en el orden urbanístico para asegurar la protección del medio físico natural en la Provincia.

Aprobado por Resolución de 7 de julio de 1986, y publicado en BOJA nº 57 de 2007. Para lograr su finalidad protectora el Plan determina las zonas de la Provincia que deben someterse específicamente a protección, señala los usos que puede hacerse del suelo en estas zonas, así como normas específicas para la realización de determinadas actividades en todo el territorio provincial. Estas normas y recomendaciones, no suponen clasificación urbanística del suelo ni prejuzgan la clasificación que el mismo haya de recibir, constituyen un elemento más a tener en cuenta a la hora de proceder a la ordenación integral del territorio mediante el correspondiente Plan General de Ordenación Urbana. No obstante, los Planes Generales de Ordenación Urbana aprobados con posterioridad a la entrada en vigor del Plan Especial deberán respetar las limitaciones de uso impuestas por éste, así como adecuarse, en general, al resto de las determinaciones contenidas en el mismo.

Dentro del término municipal de Bornos queda incluido la zona húmeda transformada del **“Reculaje del Embalse de Bornos” (HT-4)**, con una superficie aproximada de 630 has.

El ámbito queda regulado por la siguiente ordenación:

- Normas de protección: Normas Generales del Título II del Plan Especial, a este espacio le son de aplicación particularmente las relativas a Zonas húmedas Transformadas (norma 42).
- Programa de actuación: declaración de Refugio Nacional de Caza y Catálogo de Yacimientos Arqueológicos y Científicos.
- Afecciones territoriales: El planeamiento municipal deberá recoger este espacio como Suelo No Urbanizable de Protección Especial y decreto de protección de Embalses.
- Recomendaciones de Gestión: control de vertidos y deforestación de las márgenes del embalse. Regulación de visitantes y control estricto de la caza.

ESPACIO PROTEGIDO: RECLAJE DEL EMBALSE DE BORNOS. HT-4.

Características físico-territoriales:

- Municipios afectados: Bornos, Arcos y Villamartín.
- Superficie aproximada: 630 Has.
- Información físico-biológica: Área inundable en la cola del embalse con repoblación de eucaliptos y restos de matorral originario (carrascas, lentiscos) en las terrazas del Guadalete y una vegetación de tarajes en el reculaje del embalse. Interesante fauna asociada, entre la que destacan sus comunidades de ardeidos, anátidas, láridos y limícolas.
- Usos y aprovechamientos: cinegético, recreativo y usos prioritarios del embalse.

Justificación de la protección:

- Valoración cualitativa: Tarajal formando una densa y amplia masa muy interesante de conservar al igual que la fauna acuática que alberga. Importantes comunidades de garzas reales y otros ardeidos. Existencia de yacimientos arqueológicos (industrial paleolíticas de tradición achelense).
- Problemática: caza incontrolada y vertidos.

Ordenación:

- Normas de protección: Además de las Normas Generales del Título II del Plan Especial, a este espacio le son de aplicación particularmente las relativas a Zonas Húmedas Transformadas (Norma 42).
- Programa de actuación: Declaración de Refugio Nacional de Caza y Catálogo de Yacimientos Arqueológicos y Científicos.
- Afecciones territoriales: El planeamiento municipal en tramitación de los tres términos afectados, deberá recoger este espacio como Suelo No Urbanizable de Protección Especial. Además del Decreto de Ordenación de Embalse.
- Recomendaciones de gestión: Control de vertidos y deforestación de las márgenes del embalse. Regulación de visitantes en base a ordenar posibles usos recreativos y control estricto de la caza.

8.4. ADECUACIÓN DEL PBOM DE BORNOS A LA ORDENACIÓN TERRITORIAL.

El presente Plan Básico de Ordenación Municipal de Bornos, desde los inicios de su redacción ha tenido en cuenta el todos aquellos objetivos y estrategias que el planeamiento autonómico y subregional prevé.

La realidad es que el Plan de Ordenación del Territorio de la Sierra de Cádiz, se encuentra en una fase muy inicial de su redacción (Borrador del plan y DIE), por lo que aun no cuenta con propuestas concretas en relación a la estructura del territorio y los sistemas de articulación (sistema de asentamientos, sistema de comunicaciones y transportes, infraestructuras básicas, equipamientos y la red de espacios libres de interés supramunicipal), la ordenación y compatibilidad de usos en el territorio y la protección del territorio (espacios protegidos por legislación sectorial o preservados por el propio plan territorial, en relación a valores intrínsecos o posicionales concretos, y la prevención de riesgos).

Aun así, y teniendo en cuenta el contenido del borrador, sus objetivos y estrategias, se puede afirmar que el PBOM de Bornos se alinea con éstos, desarrollando las principales estrategias del plan de la siguiente manera:

1. Reforzar el papel de la Sierra de Cádiz en la articulación regional y con la generación de recursos de primer orden a escala global, que el PBOM asume a través de la ordenación de uso, la generación de una ciudad compacta y sostenible y garantizando futuros crecimientos.
2. Adaptar el sistema de asentamientos para afrontar los nuevos procesos de deslocalización y asegurar la calidad de vida a la población manteniendo las señas de identidad territorial, a través de una ordenación urbanística coherente, sostenible y funcional.
3. Optimizar las oportunidades territoriales de la Sierra para generar actividad económica y empleo estable mediante procesos productivos renovables orientados hacia la diferenciación productiva, que el PBOM garantiza a través de la creación de un tejido urbano productivo, la mejora de las redes de movilidad e infraestructuras urbanas y el fomento del desarrollo de polos productivos como suelos estratégicos.
4. Revalorizar y activar los recursos ambientales, paisajísticos y culturales del ámbito, garantizando su preservación, que el PBOM asume a través del impulso de los valores patrimoniales y naturales de Bornos, así como de la preservación del paisaje y el patrimonio natural del municipio, y la implementación de estrategias de preservación y mejora del medio ambiente urbano.
5. Potenciar la adaptación de las redes territoriales y sistemas metabólicos (energía, agua y residuos) al nuevo escenario socioeconómico y ambiental, que el PBOM garantiza a través de la compleción de las redes municipales.

Por último y hasta que el POT no esté aprobado definitivamente, en el término municipal de Bornos sigue vigente el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Cádiz. Sus objetivos y contenido han sido incluidos en el presente PBOM clasificando como Suelo Rústico Preservado por Ordenación Territorial, los espacios protegidos “Reculaje del Embalse de Bornos” (HT-4), e incluyendo en la normativa la ordenación de este espacio.

