



RESUMEN EJECUTIVO



PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

Aprobación Inicial
• BORNOS •

GARCÍA DE LOS REYES ARQUITECTOS ASOCIADOS, SLPU · 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

RESUMEN EJECUTIVO

CAPÍTULO 1 **PRINCIPIOS BÁSICOS Y OBJETIVOS GENERALES DEL PBOM**

1.1. OBJETO Y ÁMBITO DEL PBOM	4
1.2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DEL PBOM	5

CAPÍTULO 2 **EL MODELO GENERAL DE ORDENACIÓN**

2.1. INTRODUCCIÓN, ALCANCE Y MARCO NORMATIVO	6
2.2. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO	9
2.2.1. Introducción	9
2.2.2. Delimitación del suelo urbano	9
2.2.3. Delimitación y categorías del suelo rústico	11
2.3. LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES	14
2.4. BIENES Y ESPACIOS QUE DEBEN CONTAR CON PROTECCIÓN	20
2.5. ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE NUEVA URBANIZACIÓN EN SUELO RÚSTICO	22
2.6. LAS PROPUESTAS ESTRATÉGICAS DEL PBOM	27

CAPÍTULO 3 **LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUELO URBANO**

3.1. INTRODUCCIÓN, ALCANCE Y MARCO NORMATIVO	32
3.2. LAS ZONAS DE SUELO URBANO	34
3.3. ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO	39

CAPÍTULO 4 **CONTENIDO DE PROTECCIÓN DEL CH DE BORNOS**

4.1. INTRODUCCIÓN	46
4.2. LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL CONJUNTO HISTÓRICO	47
4.3. LA PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL CONJUNTO HISTÓRICO: UNA TAREA CONJUNTA CON EL CATÁLOGO DEL PBOM	51
4.4. LA DESCONTAMINACIÓN VISUAL	53

CAPÍTULO 5 **PROPUESTA DE SUSPENSIÓN DE PROCEDIMIENTOS URBANÍSTICOS**

5.1. ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDE LA ORDENACIÓN	54
5.2. OTROS CASOS EN LOS QUE SE SUSPENDE LA ORDENACIÓN	54

CAPÍTULO 6 **PLANOS DEL RESUMEN EJECUTIVO**

55

1

CAPÍTULO 1

PRINCIPIOS BÁSICOS Y OBJETIVOS GENERALES DEL PBOM

1.1. OBJETO Y ÁMBITO DEL PBOM

1.1.1. 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:

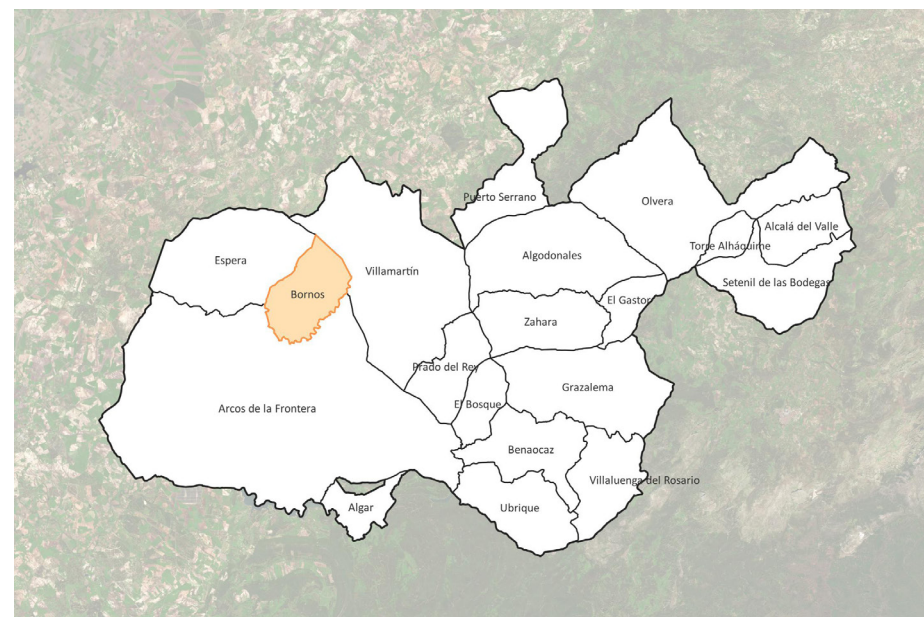
Ordenación general	Término municipal	55.240.832 m2
Ordenación detallada	Núcleo urbano Bornos	959.569 m2
	Núcleo urbano Coto de Bornos	287.332 m2
Contenido de protección	Conjunto Histórico de Bornos	199.690 m2

1.1.2. 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.

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.



1.2. 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

2

CAPÍTULO 2 EL MODELO GENERAL DE ORDENACIÓN

2.1. INTRODUCCIÓN, ALCANCE Y MARCO NORMATIVO

2.1.1. 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.

2.1.2. 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

2.2. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

2.2.1. 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.

2.2.2. 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**
- **CRITERIO 2. Inclusión del suelo desarrollado conforme a los instrumentos previstos**
- **CRITERIO 3. Revisión de los bordes urbanos**
- **CRITERIO 4. Vacíos urbanos**
- **CRITERIO 5. Inclusión de parcelas catastrales completas**
- **CRITERIO 6. Exclusión de los bordes definidos por grandes infraestructuras de movilidad**
- **CRITERIO 7. Exclusión de los cauces naturales**
- **CRITERIO 8. El futuro inmediato de los ámbitos de borde mal urbanizados**
- **CRITERIO 9. Los sistemas generales como límite de la ciudad**

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.1. Clases y categorías del suelo*.

2.2.3. 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.1. 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 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:

Plan Especial de Protección del Medio Físico:

Inventario de Georrecursos de Andalucía:

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.

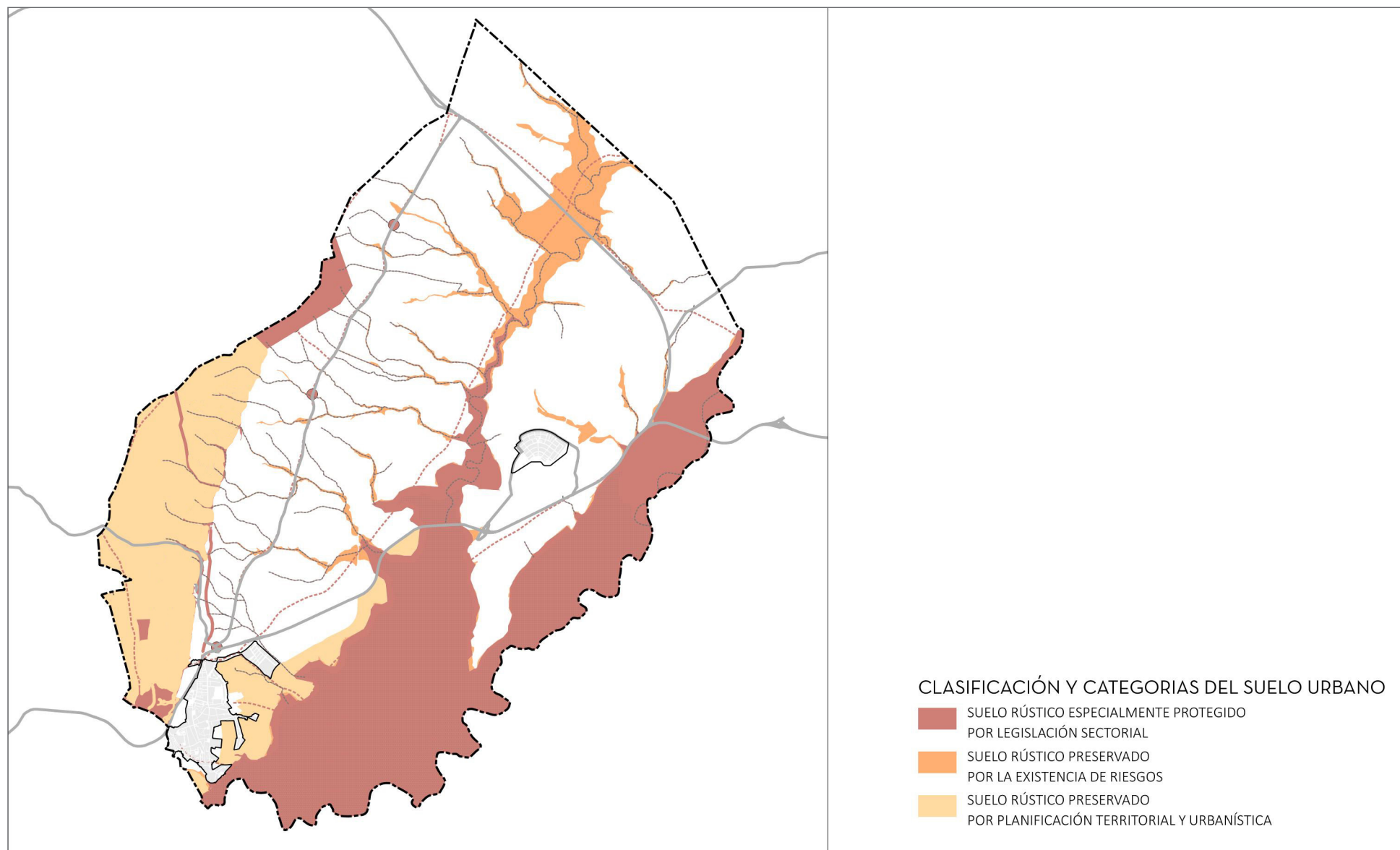
Se determinan dos ámbitos preservados por este criterio: en primer lugar, los terrenos de la denominada Sierra del Calvario que no se encuentran protegidos por el ámbito del Monte Público o del HIC, preservando de la transformación urbanística todo el ámbito desde la cornisa del promontorio hasta el 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.



2.3. LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

2.3.1. 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

2.3.2. 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:

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

2.3.3. 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. (m ²)
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 m ²
Gestión	733,19 m ²
TOTAL	59.944,88 m ²

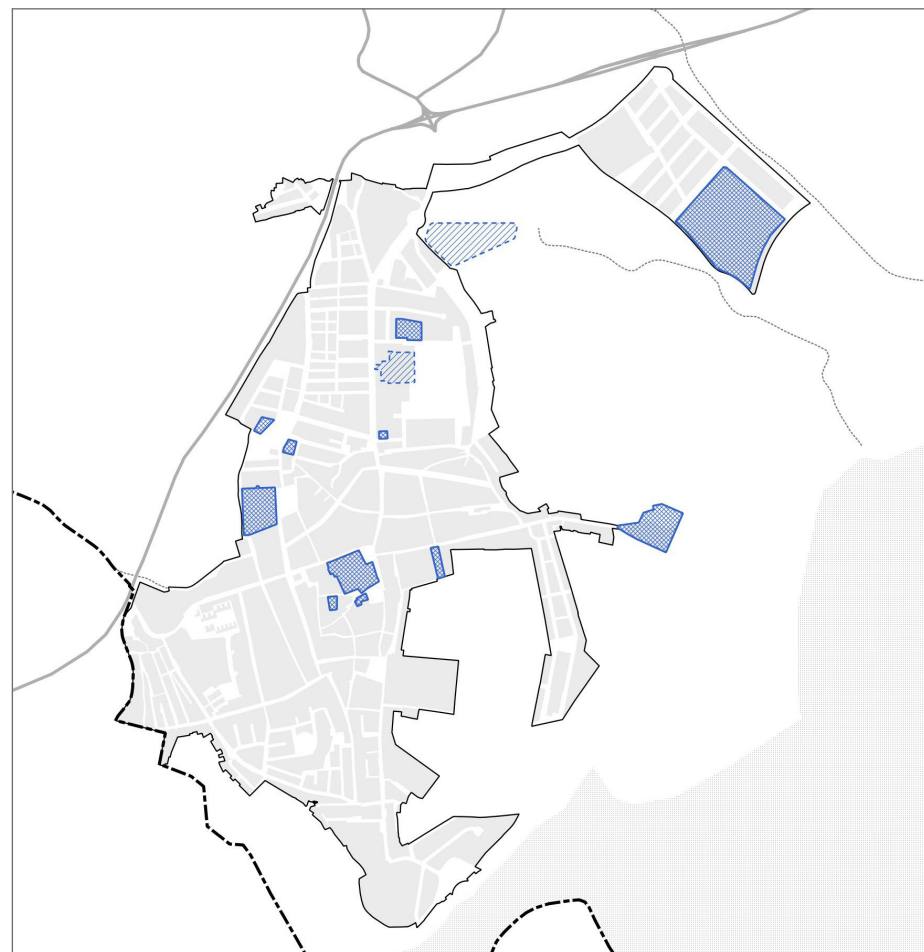
Así, el **estándar existente** del Sistema General de Equipamientos comunitarios será:

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

2.3.4. 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.

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

2.4. BIENES Y ESPACIOS QUE DEBEN CONTAR CON PROTECCIÓN

2.4.1. 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.



2.4.2. 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).

2.4.3. 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.

2.5. ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE NUEVA URBANIZACIÓN EN SUELO RÚSTICO

2.5.1. 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.

2.5.2. 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.**

2.5.3. 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.

2.5.4. 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

2.5.5. 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



2.6. 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.



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. 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. 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>	

3

CAPÍTULO 3 LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUELO URBANO

3.1. 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.

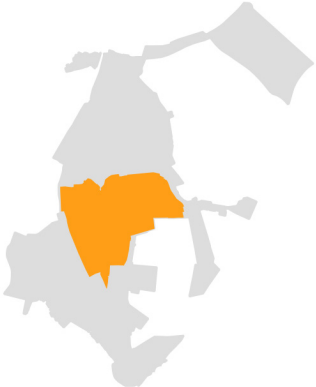
Este capítulo define así un marco integral para garantizar la coherencia del desarrollo urbano con el modelo de ciudad sostenible, accesible y funcional que persigue el PBOM de Bornos.


3.2. LAS ZONAS DE SUELO URBANO


3.2.1. 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

	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

	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


	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


	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

	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

	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

	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

	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

	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

	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

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.

3.3. ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO

3.3.1. 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.

3.3.2. 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

3.3.3. 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.

3.3.4. 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

3.3.5. 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

4

CAPÍTULO 4

CONTENIDO DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE BORNOS

4.1. INTRODUCCIÓN

4.1.1. 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.

4.1.2. 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.

4.2. LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL CONJUNTO HISTÓRICO

4.2.1. 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.

- **Preservar el modelo de ocupación**

Se garantiza la protección de todos los espacios libres, tanto públicos como privados, especialmente los identificados por el Catálogo.

- **Respetar los sistemas constructivos tradicionales**

Se garantiza el respeto a los sistemas constructivos tradicionales mediante el ajuste de la normativa urbanística, que establece directrices específicas para la preservación de las técnicas y materiales constructivos autóctonos. Estas medidas aseguran que las nuevas construcciones y rehabilitaciones respeten las características arquitectónicas del entorno, utilizando métodos y materiales tradicionales que han formado parte de la identidad del Conjunto Histórico de Bornos. La normativa busca proteger tanto los sistemas constructivos visibles como aquellos que influyen en la estabilidad y el carácter cultural de los edificios, promoviendo la utilización de técnicas que favorezcan la durabilidad y la autenticidad del patrimonio local.

- **Ubicar las edificaciones fuera de ordenación**

Se establece una regulación específica para la localización y justificación de las edificaciones que no se ajustan a los valores patrimoniales del Conjunto Histórico de Bornos. Estas edificaciones, consideradas discordantes, deberán ser justificadas de manera detallada en términos de su compatibilidad con el entorno y los principios de conservación establecidos en el plan. Cualquier intervención que implique la conservación, modificación o eliminación de estas edificaciones se realizará con criterios que prioricen la preservación de los valores históricos, arquitectónicos y culturales del Conjunto Histórico, evitando así que las nuevas construcciones o adaptaciones alteren la armonía del patrimonio urbano.

La ordenación detallada del suelo urbano consolidado se basa en la conservación de los volúmenes, alineaciones y parcelario existentes. No obstante, el Plan contempla ajustes excepcionales en estos parámetros, que se reflejan en los planos de ordenación detallada del Conjunto Histórico de *Modificaciones y Propuestas* y en las fichas del catálogo cuando afectan a edificaciones catalogadas.

Las **modificaciones en la ordenación de volúmenes** responden a las siguientes circunstancias:



- **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.

4.2.2. Los usos pormenorizados

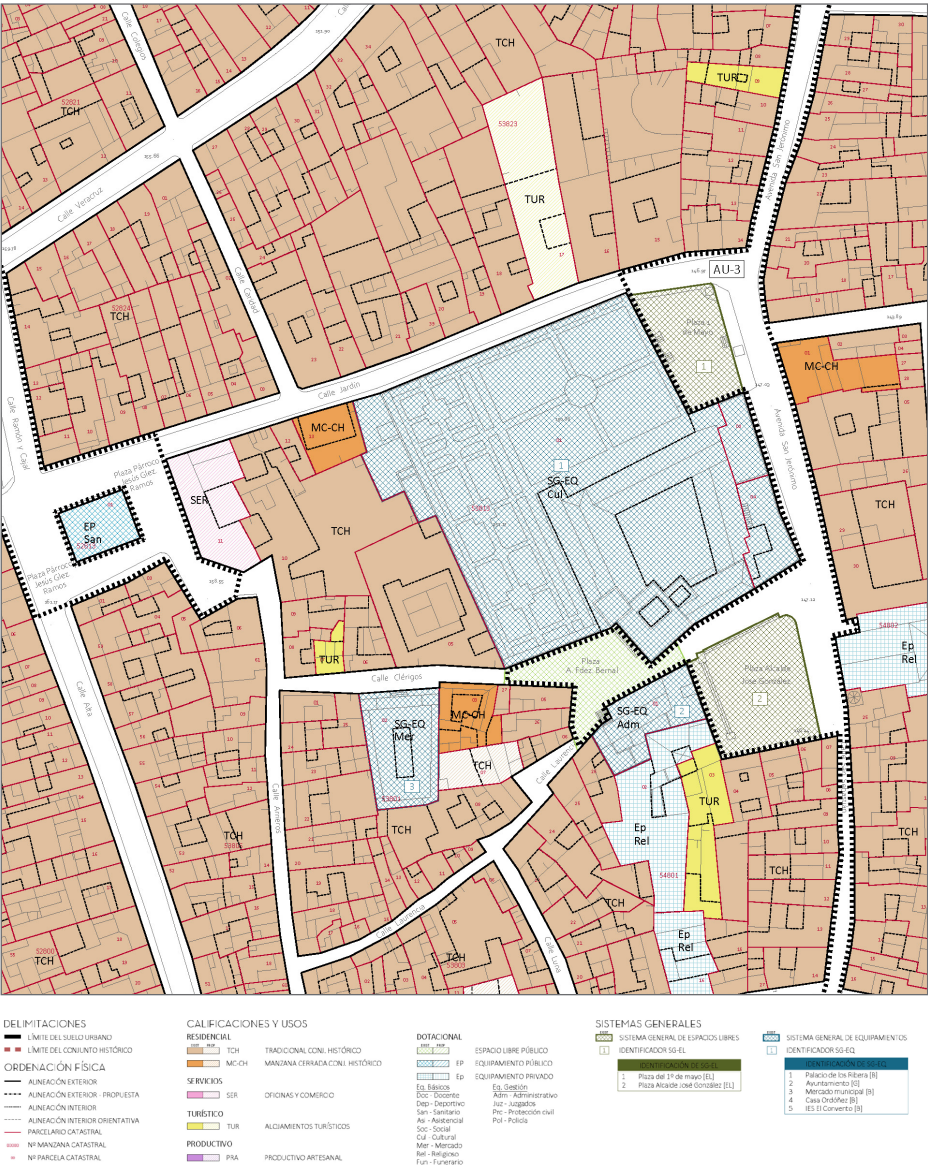
En relación con los usos pormenorizados, el PBOM propone una calificación por cada parcela dentro de los cinco grandes bloques: residencial, turístico, servicios, productivo y dotacional.

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 (TCH)**. 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 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.



4.2.3. 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

4.2.4. 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

4.3. LA PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL CONJUNTO HISTÓRICO: UNA TAREA CONJUNTA CON EL CATÁLOGO DEL PBOM

4.3.1. 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.

4.3.2. 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

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.



5

CAPÍTULO 5 PROPUESTA DE SUSPENSIÓN DE PROCEDIMIENTOS URBANÍSTICOS

5.1. ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDE LA ORDENACIÓN

Se suspende por el plazo máximo de tres años el otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en todos aquellos ámbitos en los que las nuevas determinaciones previstas suponen modificación del régimen urbanístico vigente. Esto se producirá en los siguientes ámbitos:

ÁMBITOS DE DESARROLLO PREFERENTE DE ATU.NU EN SR:

- ADP-ATU.NU-3
- ADP-ATU.NU-4

ATU.ARI EN SU DELIMITADAS:

- ATU.ARI-D-1

ÁMBITOS PREFERENTES PARA DELIMITAR FUTURAS DE ATU EN SU:

- AP-ATU.ARI-4
- AP-ATU.ARI-5
- AP-ATU.ARI-7
- AP-ATU.AMU-1
- AP-ATU.AMU-2

SISTEMAS GENERALES PROPUESTOS

- SGEL-7

5.2. OTROS CASOS EN LOS QUE SE SUSPENDE LA ORDENACIÓN

Se suspenden igualmente licencias en aquellas parcelas que en los planos O.12 y O.14 Ordenación Física del presente documento se ven afectadas por “Alineación exterior-Propuesta” o como “Edificaciones o espacios fuera de ordenación”.

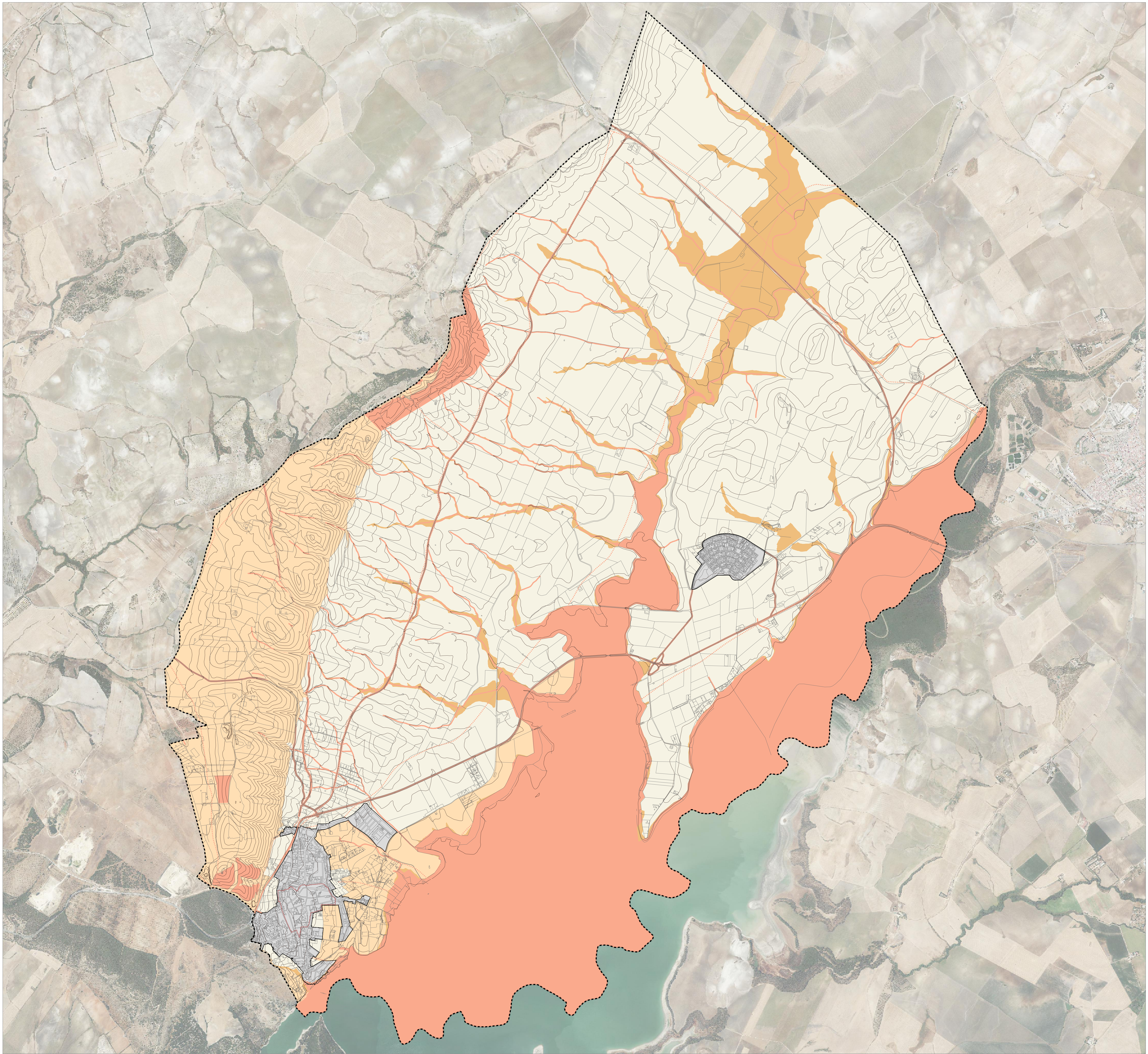
Esta suspensión no afecta a las obras menores de conservación, mantenimiento y acondicionamiento ni aquellas otras actuaciones que obtengan autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

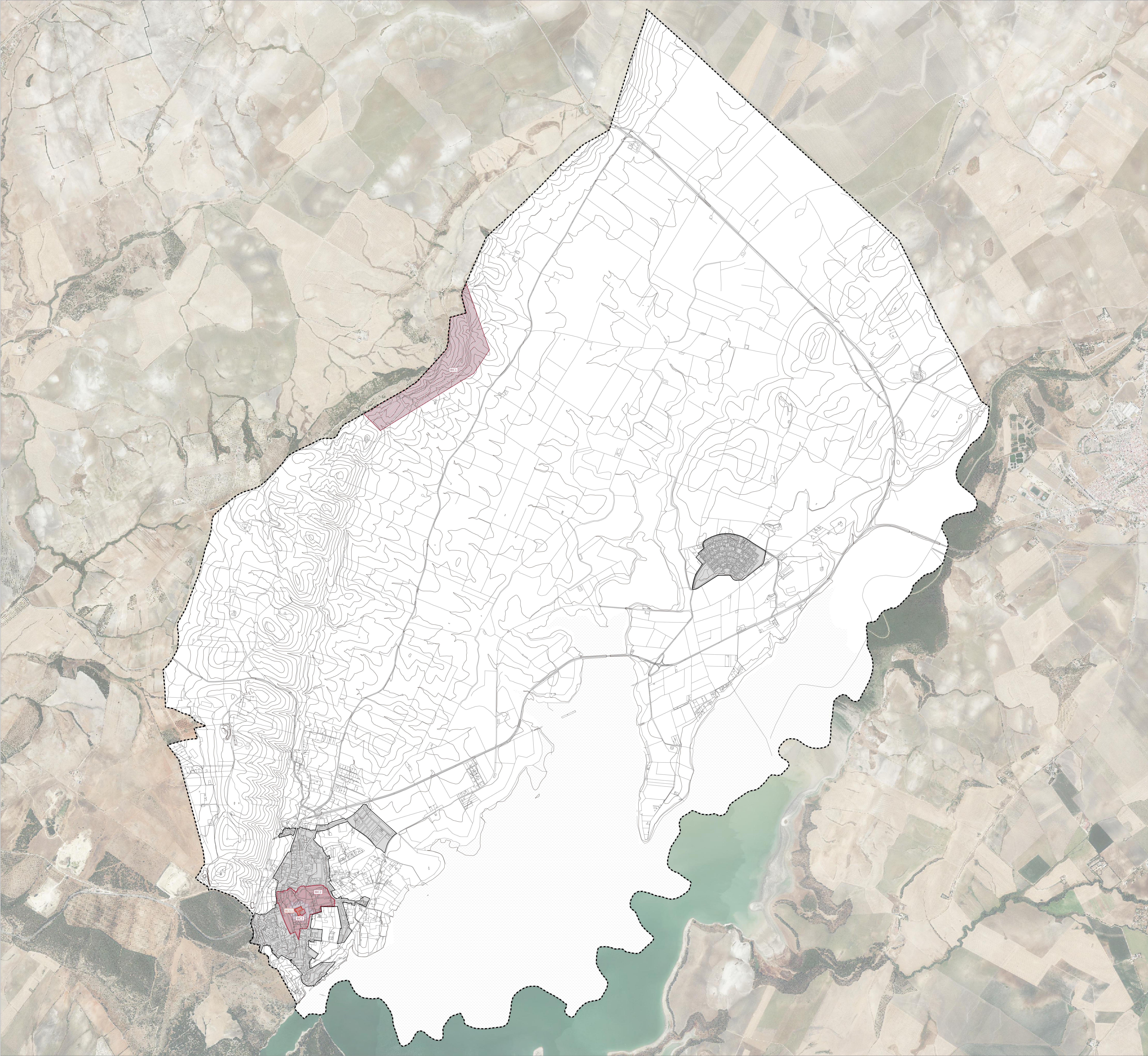
En el resto del suelo urbano, se podrán conceder licencias cuando se cumplan ambos planeamientos (el PGOU vigente y el presente documento de AI del PBOM), y la aplicación consiguiente de las condiciones más restrictivas.

6

CAPÍTULO 6

PLANOS DEL RESUMEN EJECUTIVO





DELIMITACIONES

- LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
- ▬ LÍMITE DEL SUELO URBANO

BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

■ BIC - BIEN DE INTERÉS CULTURAL

■ ENTORNO DE PROTECCIÓN DE BIC

ID	Nombre	Categoría	Declaración
BIC1	Yacimiento de Carlisa Aurelia	Zona Arqueológica	BOJA 30/12/2003
BIC2	Conjunto Histórico de Bornos	Conjunto Histórico	BOJA 04/13/2003
BIC3	Castillo del Fontanar-Palacio de los Ribera	Monumento	BOE 11/12/2006 - Genérica

■ BCG - BIEN DE CATALOGACIÓN GENERAL

ID	Nombre	Declaración
BCG1	Jardín del Palacio de los Ribera	BOJA 19/03/2004 - Grupal Jardines Históricos de Cádiz

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

BORNOS (CÁDIZ) · APROBACIÓN INICIAL 2025

BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

ORDENACIÓN

O.6

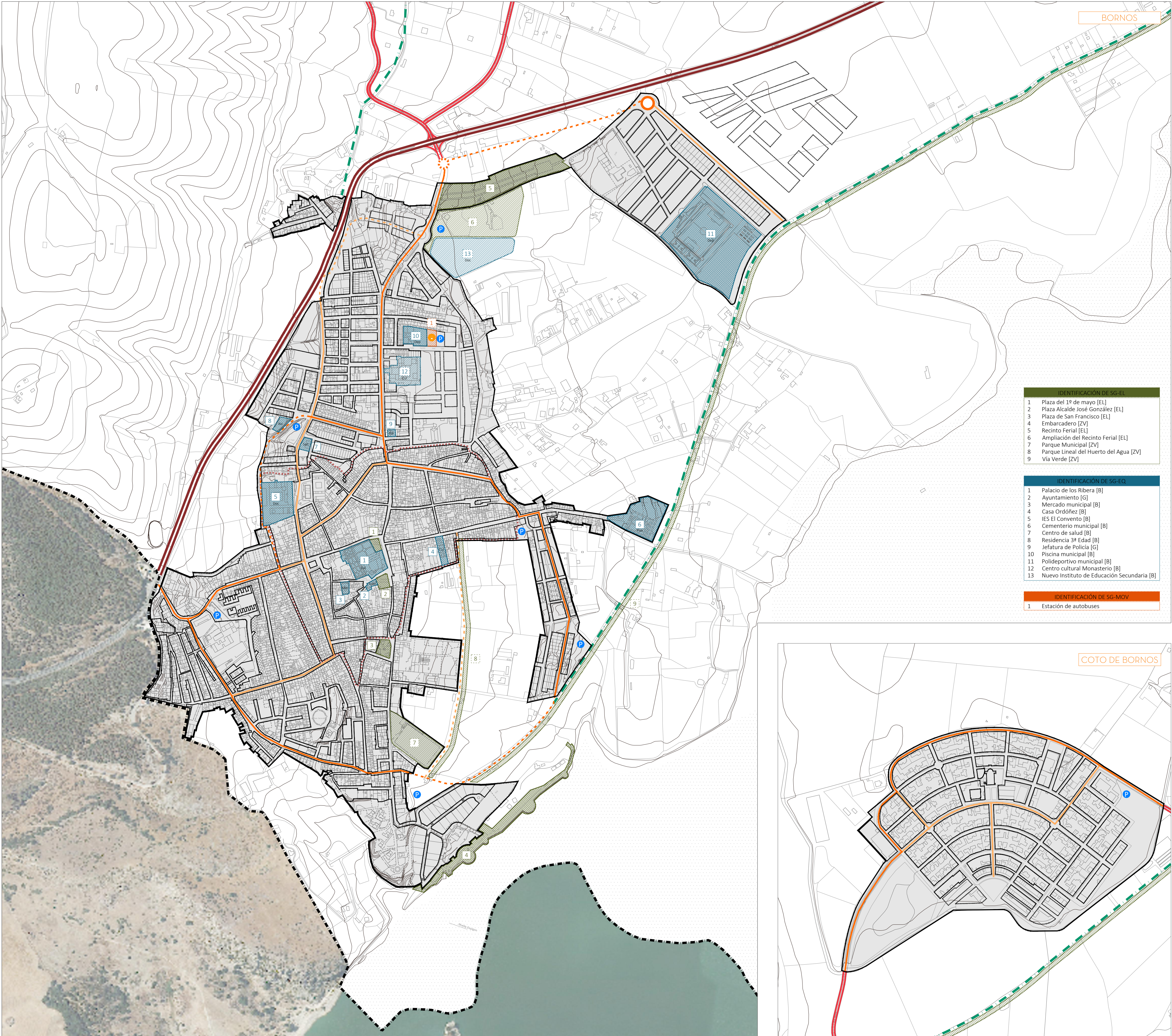
P B O M
BORNOS

arquitectos GARCÍA DE LOS REYES ARQUITECTOS ASOCIADOS · AYUNTAMIENTO DE BORNOS

Escala: 1/ 15.000

0 150 300 450 600

Sistema Referencial: ETRS89 UTM Haza 30N



DELIMITACIONES

- LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
- LÍMITE DEL SUELO URBANO
- ... LÍMITE DEL CONJUNTO HISTÓRICO

ORDENACIÓN FÍSICA

- ALINEACIÓN EXTERIOR - EXIST.
- ALINEACIÓN EXTERIOR - PROP.
- ALINEACIÓN SOBRE E. PÚBLICO (PASAJES/SOPORTALES)

SISTEMA GENERAL DE MOVILIDAD

RED TERRITORIAL ESTRUCTURANTE. JERARQUÍA FUNCIONAL

- CORREDOR TERRITORIAL. CARRETERA AUTONÓMICA
- CORREDOR COMARCAL. CARRETERA PROVINCIAL

RED URBANA ESTRUCTURANTE. JERARQUÍA FUNCIONAL

- CIRCULACIÓN URBANA PRINCIPAL - E / P
- CIRCULACIÓN URBANA AUXILIAR - E / P
- NUDO DE ARTICULACIÓN URBANA - E / P

MOVILIDAD SOSTENIBLE

- VÍA CICLOPEATONAL
- S1 - Senda de la Vía Verde / S2 - Senda de la Sierra Blanca

ELEMENTOS PUNTUALES ESTRUCTURANTES DEL TRANSPORTE

- DELIMITACIÓN EXISTENTE / PROPUESTA ORIENTATIVA
- P P APARCAMIENTO PÚBLICO EXISTENTE / PROPUESTO
- ESTACIÓN DE AUTOBUSES EXISTENTE / PROPUESTA

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

- DELIMITACIÓN SG-EL EXISTENTE / PROPUESTA ORIENTATIVA

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

- DELIMITACIÓN SG-EQ EXISTENTE / PROPUESTA ORIENTATIVA

[B] Básico (docente, deportivo, sanitario, asistencial, social, cultural, mercado, religioso, funerario...)

[G] Gestión (administrativo, juzgados, protección civil, policía, prisiones...)

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

BORNOS (CÁDIZ) · APROBACIÓN INICIAL 2025

ORDENACIÓN

ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DE LA CIUDAD: SISTEMAS GENERALES

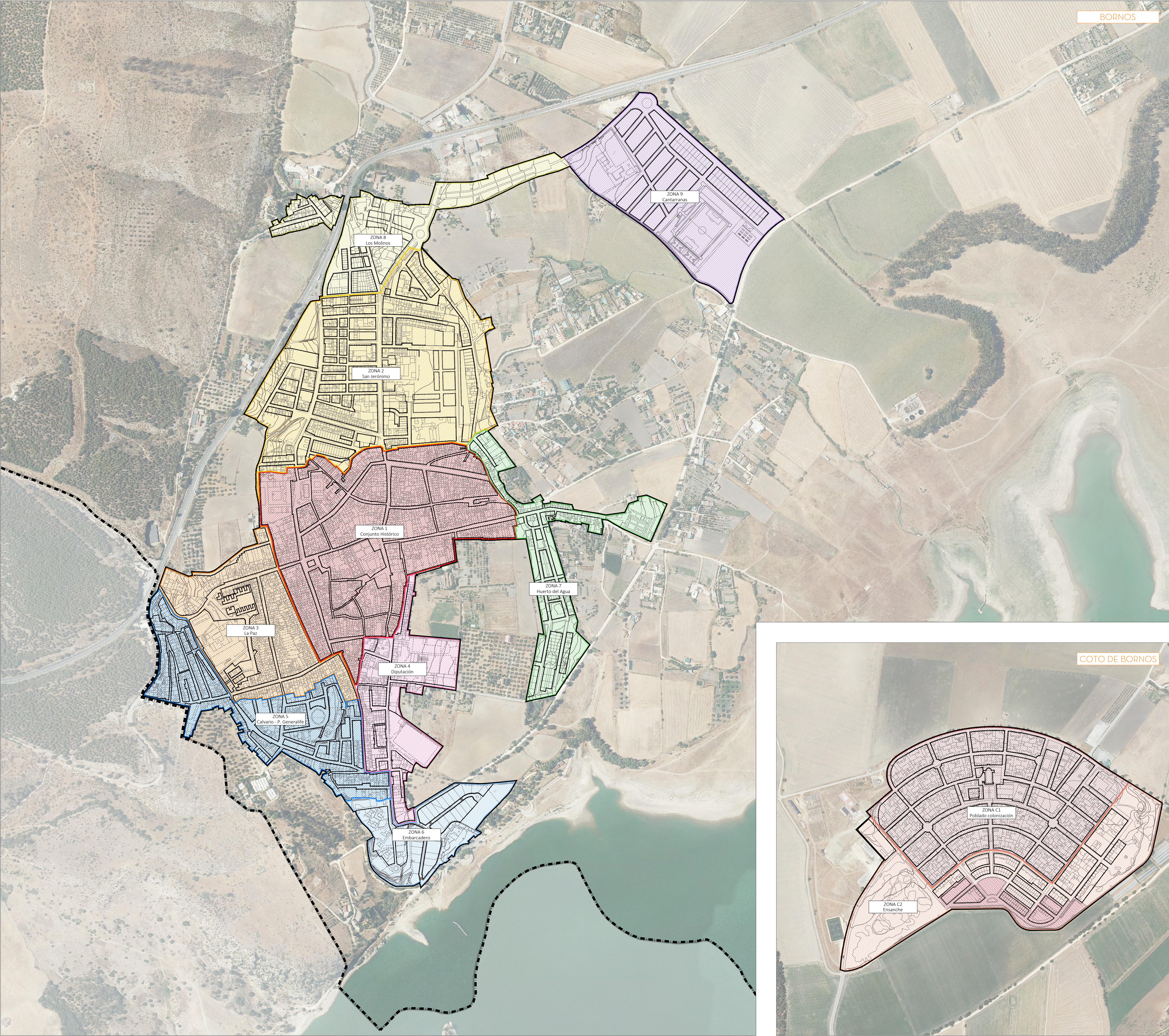
P B O M
BORNOS

arquitectos GARCÍA DE LOS REYES ARQUITECTOS ASOCIADOS · AYUNTAMIENTO DE BORNOS

Escala: 1/ 5.000

0 50 100 150 200

Sistema Referencial: ETRS89 UTM Huso 30N



- DELIMITACIONES
- LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
 - LÍMITE DEL SUELO URBANO
- ORDENACIÓN FÍSICA
- ALINEACIÓN EXTERIOR
 - ALINEACIÓN EXTERIOR - PROPUESTA
 - ALINEACIÓN SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO (PASAJES/SOPORTALES)

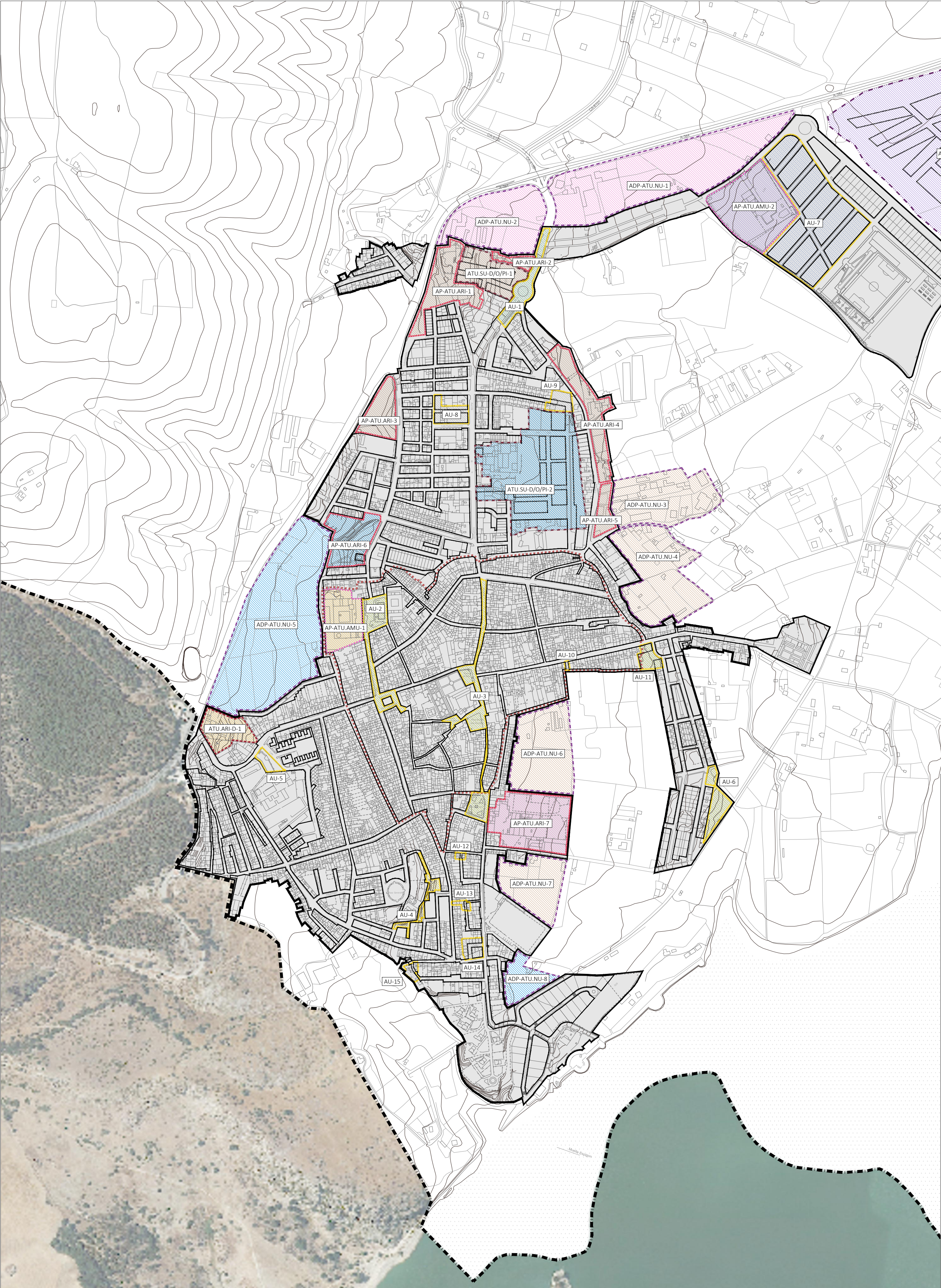
- ZONAS DEL SUELO URBANO BORNOS
- ZONA 1 - CONJUNTO HISTÓRICO
 - ZONA 2 - SAN JERÓNIMO
 - ZONA 3 - LA PAZ
 - ZONA 4 - DIPUTACIÓN
 - ZONA 5 - CALVARIO - P. GENERALIFE
 - ZONA 6 - EMBARCADERO
 - ZONA 7 - HUERTO DEL AGUA
 - ZONA 8 - LOS MOLINOS
 - ZONA 9 - CANTARRANAS

- COTO DE BORNOS
- ZONA C1 - POBLADO DE COLONIZACIÓN
 - ZONA C2 - ENSANCHE

ZONA	SUPERFICIE BRUTA	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD G.	N. DENSIDAD	N.DOTACIONAL	ESP. VERDE URB.
1	199.690	Residencial	0,92 m ² /m ² s	44,47 viv/ha	5,01 m ² /100m ² t	Bajo
2	218.869	Residencial	1,39 m ² /m ² s	27,51 viv/ha	10,28 m ² /100m ² t	Muy bajo
3	100.259	Residencial	1,18 m ² /m ² s	36,51 viv/ha	21,44 m ² /100m ² t	Bajo
4	66.340	Residencial	0,94 m ² /m ² s	27,59 viv/ha	0 m ² /100m ² t	Muy bajo
5	94.787	Residencial	1,58 m ² /m ² s	50,53 viv/ha	1,49 m ² /100m ² t	Muy bajo
6	51.884	Residencial	0,47 m ² /m ² s	3,08 viv/ha	71,44 m ² /100m ² t	Medio
7	62.121	Residencial	1,54 m ² /m ² s	53,28 viv/ha	3,28 m ² /100m ² t	Bajo
8	68.913	Residencial	1,42 m ² /m ² s	16,83 viv/ha	9,76 m ² /100m ² t	Medio
9	119.914	Productivo	0,51 m ² /m ² s	0,00 viv/ha	10,29 m ² /100m ² t	Medio
C1	162.684	Residencial	0,80 m ² /m ² s	16,90 viv/ha	13,07 m ² /100m ² t	Bajo
C2	125.218	Residencial	1,12 m ² /m ² s	12,38 viv/ha	116,97 m ² /100m ² t	Medio

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

BORNOS (CÁDIZ) · APROBACIÓN INICIAL 2025



BORNOS

IDENTIFICACIÓN DE ATU DE NUEVA URBANIZACIÓN S/ PLANEAMIENTO INTEGRADO		
ATU.NU-D/O/PI-1	Ampliación Pol. Cantarranas	PPO + PR (AD Abril 2010)

IDENTIFICACIÓN DE ÁMBITOS DE DESARROLLO PREFERENTE DE ATU-NU	
ADP-ATU.NU-1	Cañada de Morón
ADP-ATU.NU-2	Huerta de San Isidro
ADP-ATU.NU-3	Huertas de Bornos I
ADP-ATU.NU-4	Huertas de Bornos II
ADP-ATU.NU-5	El Tejar
ADP-ATU.NU-6	Huerto del Agua I
ADP-ATU.NU-7	Huerto del Agua II
ADP-ATU.NU-8	Huerto del Agua III
ADP-ATU.NU-9	El Canal

IDENTIFICACIÓN DE ATU DELIMITADAS Y ORDENADAS S/PLANEAMIENTO INTEGRADO		
ATU.SU-D/O/PI-1	Huerta de San Isidro	Estudio de Detalle (AD Enero 2009)
ATU.SU-D/O/PI-2	Monasterio	Innovación (AD Noviembre 2024)

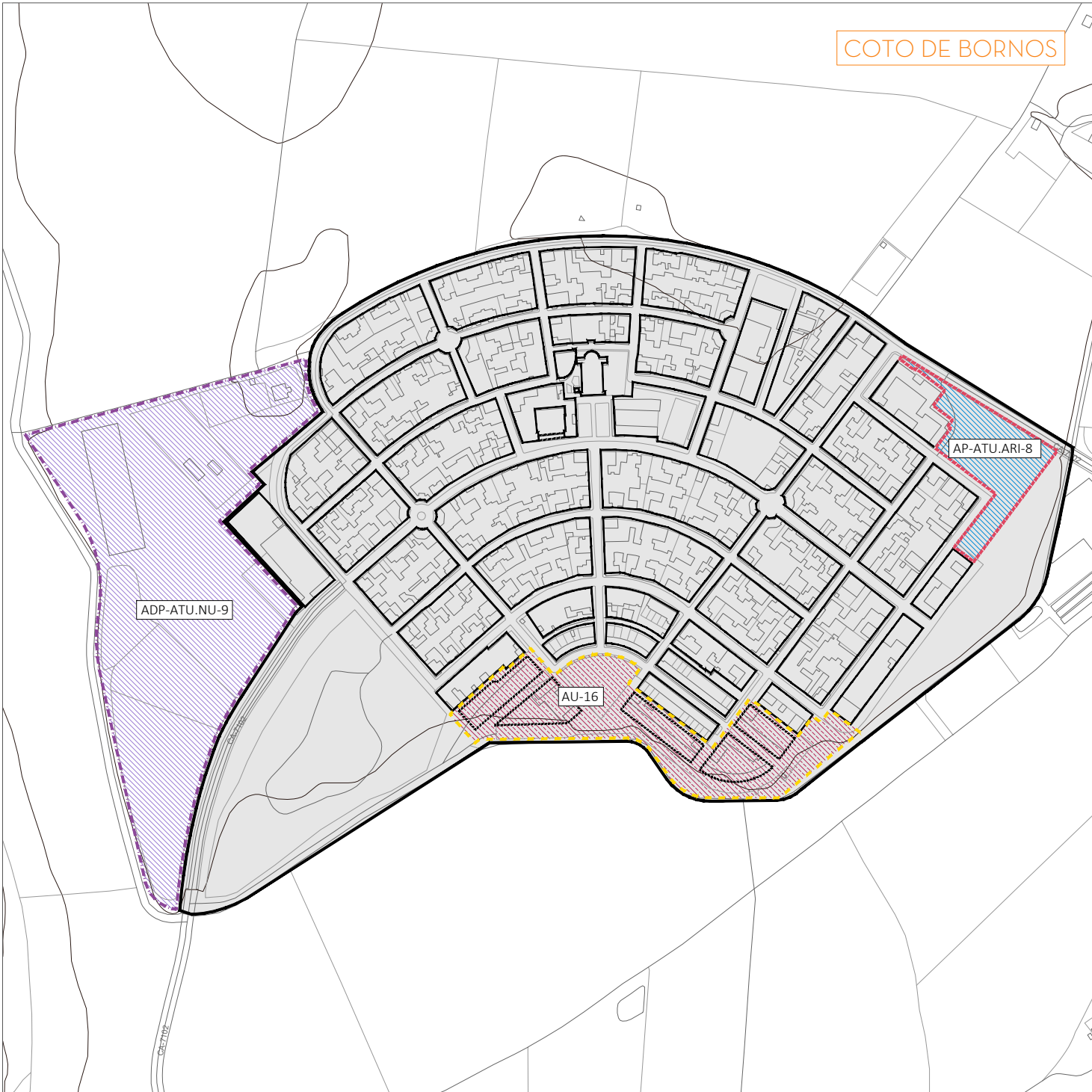
IDENTIFICACIÓN DE PROPUESTAS DE DELIMITACIÓN DE ATU-ARI	
ATU-ARI-D-1	Antigua Fábrica de Harinas

IDENTIFICACIÓN DE ÁMBITOS PREFERENTES PARA LA DELIMITACIÓN DE ATU-ARI	
AP-ATU-ARI-1	Los Molinos I
AP-ATU-ARI-2	Los Molinos II
AP-ATU-ARI-3	Cauchil
AP-ATU-ARI-4	La Palma
AP-ATU-ARI-5	Vistahermosa
AP-ATU-ARI-6	Convento de San Bernardino
AP-ATU-ARI-7	Coto de Bornos Norte

IDENTIFICACIÓN DE ÁMBITOS PREFERENTES PARA LA DELIMITACIÓN DE ATU-AMU	
AP-ATU-AMU-1	Convento del Corpus Christi
AP-ATU-AMU-2	Los Pilares

IDENTIFICACIÓN DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS	
AU-1	Acceso Av. Constitución
AU-2	Eje Plaza de las Monjas - Plaza Párroco González Ramos
AU-3	Eje San Jerónimo - Plaza San Francisco
AU-4	Trasera Plaza del Generalife
AU-5	Plaza Maestro D. José de la Vega
AU-6	Trasera c/ Río Guadalete
AU-7	Cantarranas
AU-8	Apertura c/ Cine
AU-9	Apertura c/ Brana
AU-10	Apertura c/ Huertas - c/ Granada
AU-11	c/ Granada - c/ Huerto del Agua
AU-12	Apertura c/ La Niña
AU-13	Apertura c/ Rodrigo de Triana
AU-14	Apertura c/ Cádiz
AU-15	Apertura c/ Aceña - c/ Lago
AU-16	Coto de Bornos Sur

COTO DE BORNOS



DELIMITACIONES

- LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
- LÍMITE DEL SUELO URBANO
- ... LÍMITE DEL CONJUNTO HISTÓRICO

ORDENACIÓN FÍSICA

- ALINEACIÓN EXTERIOR - EXIST.
- ALINEACIÓN EXTERIOR - PROP.
- ALINEACIÓN SOBRE E. PÚBLICO (PASAJES/SOPORTALES)

ACTUACIONES EN SUELO URBANO Y SU ENTORNO

EN SUELO RÚSTICO

- ATU DELIMITADA Y ORDENADA S/ PLANEAMIENTO INTEGRADO (ATU.NU-D/O/PI)
- ÁMBITOS DE DESARROLLO PREFERENTE DE ATU-NU EN SR (ADP-ATU.NU)

EN SUELO URBANO

- ATU DELIMITADA Y ORDENADA S/ PLANEAMIENTO INTEGRADO (ATU.SU-D/O/PI)
- PROPUESTAS DE DELIMITACIÓN ATU DE REFORMA INTERIOR (ATU-ARI-D)
- ÁMBITOS PREFERENTES PARA LA DELIMITACIÓN DE ATU-ARI (AP-ATU-ARI)
- ÁMBITOS PREFERENTES PARA LA DELIMITACIÓN DE ATU-AMU (AP-ATU-AMU)
- ACTUACIONES URBANÍSTICAS (AU)

USOS Y OBJETIVOS PROPUESTOS

OBJETIVOS PARA ATUS Y SUS ÁMBITOS PREFERENTES

- IMPLANTACIÓN DE USOS RESIDENCIALES
- IMPLANTACIÓN DE USOS TURÍSTICOS
- IMPLANTACIÓN DE USOS SERVICIOS
- IMPLANTACIÓN DE USOS PRODUCTIVOS
- IMPLANTACIÓN DE USOS MIXTOS (DOTACIONAL-SERVICIOS-RESIDENCIAL)

OBJETIVOS PARA AUs

- MEJORA DE LA MOVILIDAD Y LA PEATONALIZACIÓN
- MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD LOCAL
- REORDENACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO
- MEJORA DE LAS INFRAESTRUCTURAS
- APERTURA DE VIALES
- FINALIZACIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
BORNOS (CÁDIZ) · APROBACIÓN INICIAL 2025

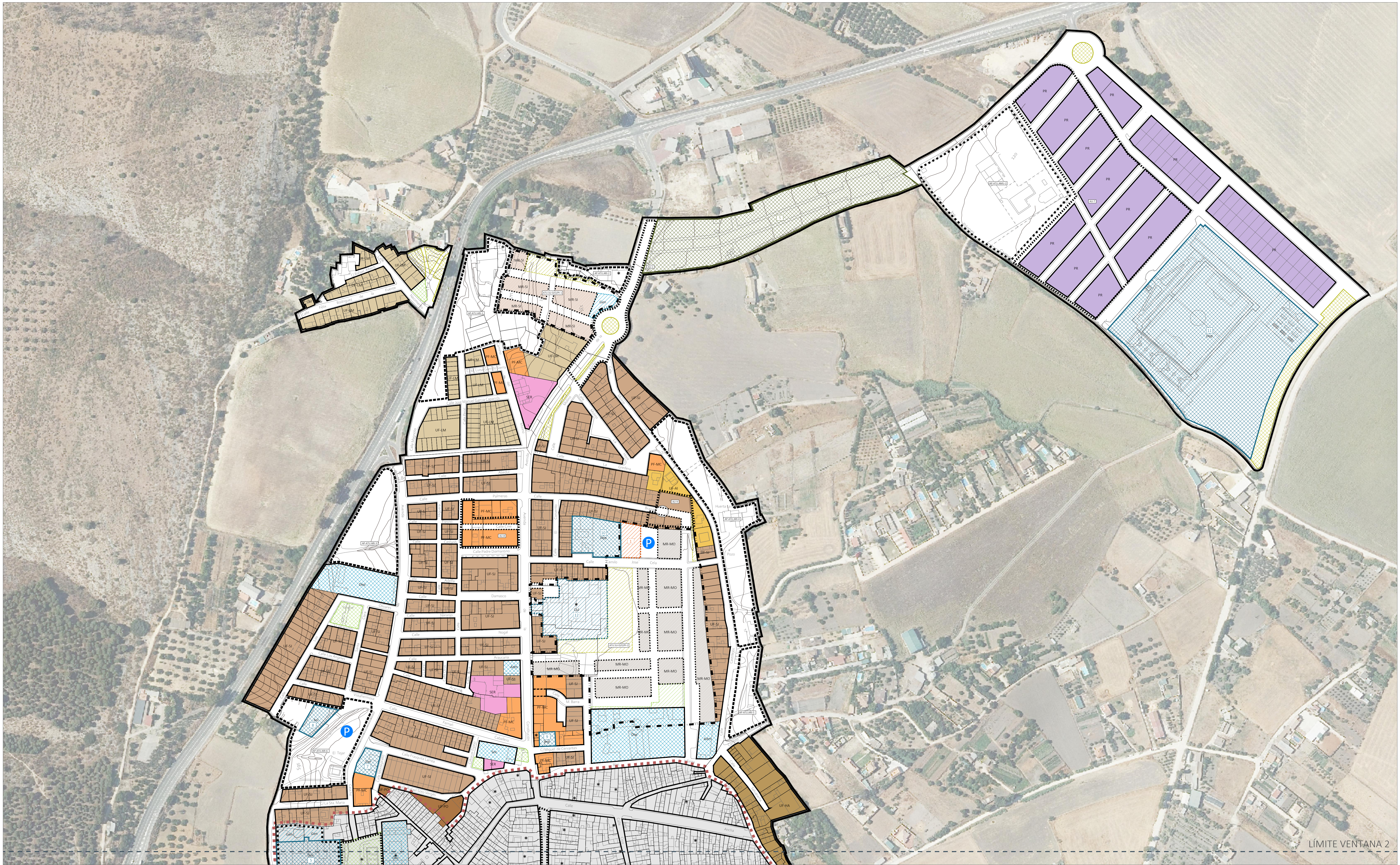
ACTUACIONES EN SUELO URBANO Y SU ENTORNO

P B O M
BORNOS
arquitectos

GARCÍA DE LOS REYES ARQUITECTOS ASOCIADOS · AYUNTAMIENTO DE BORNOS

O.11

Escala: 1/ 5.000
0 50 100 150 200
Sistema Referencial: ETRS89 UTM Huso 30N



DELIMITACIONES

- LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
- LÍMITE DEL SUELO URBANO
- LÍMITE DEL CONJUNTO HISTÓRICO

ORDENACIÓN FÍSICA

- ALINEACIÓN EXTERIOR - EXISTENTE
- ALINEACIÓN EXTERIOR - PROPUESTA
- ALINEACIÓN SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO (PASAJES/SOPORTALES)
- ALINEACIÓN INTERIOR
- PARCELARIO CATASTRAL
- * ELEMENTO CATALOGADO

SISTEMAS GENERALES

- ESPACIOS LIBRES
- DELIMITACIÓN SG-EQ EXISTENTE / ORIENTATIVA PROPUESTA
 - IDENTIFICADOR SG-EQ
- EQUIPAMIENTOS
- DELIMITACIÓN SG-EQ EXISTENTE / ORIENTATIVA PROPUESTA
 - IDENTIFICADOR SG-EQ
- MOVILIDAD
- DELIM. ORIENTATIVA PROPUESTA EQUIPAMIENTOS DEL SG-MOV
 - IDENTIFICADOR SG-MOV
 - SITUACIÓN ORIENTATIVA APARCAMIENTO PROPUESTO

- IDENTIFICACIÓN DE SG-EQ
- Plaza del 1º de mayo [EL]
 - Plaza Alcalde José González [EL]
 - Plaza de San Francisco [EL]
 - Recinto Ferial [EL]
 - Parque Municipal [ZV]
- IDENTIFICACIÓN DE SG-MOV
- Estación de autobuses

- IDENTIFICACIÓN DE SG-EQ
- Palacio de los Ribera [B]
 - Ayuntamiento [G]
 - Merced municipal [B]
 - Casa Ordóñez [B]
 - IES El Convento [B]
 - Cementerio municipal [B]
 - Centro de salud [B]
 - Residencia 3ª Edad [B]
 - Jefatura de Policía [G]
 - Piscina municipal [B]
 - Polideportivo municipal [B]
 - Centro cultural Monasterio [B]

CALIFICACIONES Y USOS PORMENORIZADOS

- DOTACIONES
- ESPACIO LIBRE PÚBLICO
 - ZONA VERDE PÚBLICA
 - EQUIPAMIENTO PÚBLICO
 - EQUIPAMIENTO PRIVADO
- Eg. Básicos
Doc - Docente
Dep - Deportivo
San - Sanitario
Asi - Asistencial
Soc - Social
Cul - Cultural
Mer - Mercado
Rel - Religioso
Fun - Funerario
- Eg. Gestión
Adm - Administrativo
Juz - Juzgados
Pro - Protección civil
Pol - Policía
- RESIDENCIAL
- UF-PO - UNIFAMILIAR POPULAR
 - UF-SJ - UNIFAMILIAR SAN JERÓNIMO
 - UF-PC - UNIFAMILIAR LA PAZ-CALVARIO
 - UF-HA - UNIFAMILIAR HUERTO DEL AGUA
 - UF-LM - UNIFAMILIAR LOS MOLINOS
 - UF-AI - UNIFAMILIAR AISLADA
 - UF-LS - UNIFAMILIAR AISLADA - LOS SAUCES
 - ESP. LIBRE PRIVADO - LOS SAUCES
 - PF-MC - PLURIFAMILIAR MANZANA CERRADA

- PRODUCTIVO
- PRA - PRODUCTIVO ARTESANAL
 - PR - PRODUCTIVO
- SERVICIOS
- SER - SERVICIOS
- RESIDENCIAL PLANEAMIENTO INTEGRADO
- MR-MO - MANZANA REGULAR MONASTERIO
 - MR-SI - MANZANA REGULAR SAN ISIDRO
- (*) La calificación y usos pormenorizados de la Zona 1- Conjunto Histórico se establecen en el plano 0.15

ACTUACIONES PROPUESTAS EN SUELO URBANO

- ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (ATU)
- ATUS DELIMITADAS Y ORDENADAS S/ PLANEAMIENTO INCORPORADO
 - PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ATU

ÁMBITOS PREFERENTES PARA LA DELIMITACIÓN DE ATUS

- ACTUACIONES DE REFORMA INTERIOR
- ACTUACIONES DE MEJORA URBANA

ACTUACIONES URBANÍSTICAS (AU)

- ACTUACIONES DE MEJORA DE LA CALIDAD DEL MEDIO URBANO

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

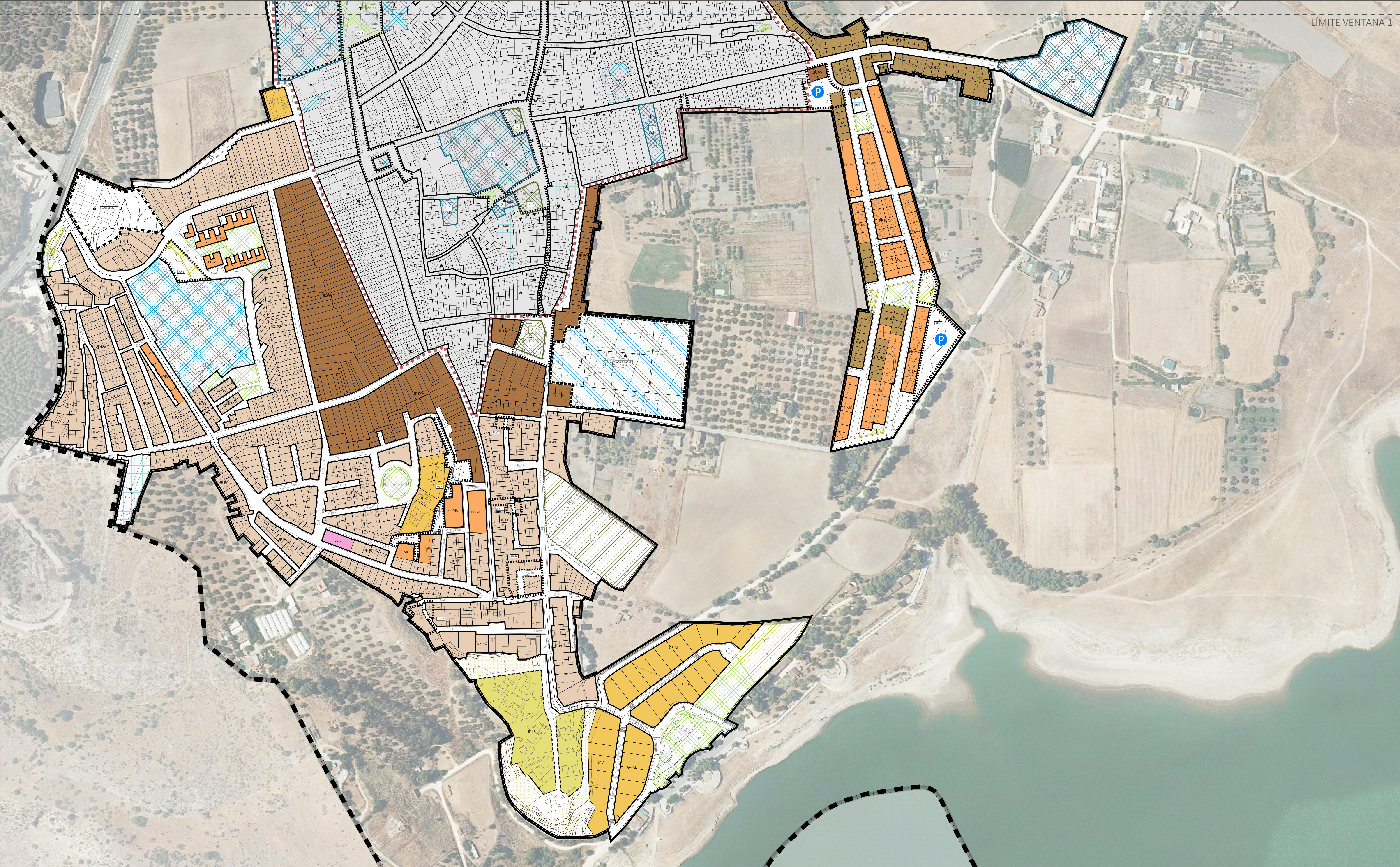
BORNOS (CÁDIZ) · APROBACIÓN INICIAL 2025

P B O M
BORNOS
arquitectos

CALIFICACIÓN Y USOS
PORMENORIZADOS
DE LA MALLA URBANA

ORDENACIÓN
0.13.1

Escala: 1/2.000
0 20 40 60 80
Sistema Referencial: ETRS89 UTM Huso 30N



DELIMITACIONES

- LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
- LÍMITE DEL SUELO URBANO
- LÍMITE DEL CONJUNTO HISTÓRICO

ORDENACIÓN FÍSICA

- ALINEACIÓN EXTERIOR - EXISTENTE
- ALINEACIÓN EXTERIOR - PROPUESTA
- ALINEACIÓN SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO (PASAJES/SOPORTALES)
- ALINEACIÓN INTERIOR
- PARCELARIO CATASTRAL

SISTEMAS GENERALES

ESPACIOS LIBRES

- DELIMITACIÓN SG-EL EXISTENTE / ORIENTATIVA PROPUESTA
- IDENTIFICADOR SG-EL

EQUIPAMIENTOS

- DELIMITACIÓN SG-EQ EXISTENTE / ORIENTATIVA PROPUESTA
- IDENTIFICADOR SG-EQ

MOVILIDAD

- DELIM. ORIENTATIVA PROPUESTA EQUIPAMIENTOS DEL SG-MOV
- IDENTIFICADOR SG-MOV
- SITUACIÓN ORIENTATIVA APARCAMIENTO PROPUESTO

IDENTIFICACIÓN DE SG-EL

- Plaza del 1º de mayo [B]
- Plaza Alcalde José González [EL]
- Plaza de San Francisco [EL]
- Recinto Ferial [EL]
- Parque Municipal [ZV]

IDENTIFICACIÓN DE SG-EQ

- Palacio de los Ribera [B]
- Ayuntamiento [G]
- Merced municipal [B]
- Casa Ordóñez [B]
- IES El Convento [B]
- Cementerio municipal [B]
- Centro de salud [B]
- Residencia 3ª Edad [B]
- Jefatura de Policía [G]
- Piscina municipal [B]
- Polideportivo municipal [B]
- Centro cultural Monasterio [B]

IDENTIFICACIÓN DE SG-MOV

- Estación de autobuses

CALIFICACIONES Y USOS PORMENORIZADOS

DOTACIONES

- ESPACIO LIBRE PÚBLICO
- ZONA VERDE PÚBLICA
- EQUIPAMIENTO PÚBLICO
- EQUIPAMIENTO PRIVADO

RESIDENCIAL

- UF-PO - UNIFAMILIAR POPULAR
- UF-SJ - UNIFAMILIAR SAN JERÓNIMO
- UF-PC - UNIFAMILIAR LA PAZ-CALVARIO
- UF-HA - UNIFAMILIAR HUERTO DEL AGUA
- UF-LM - UNIFAMILIAR LOS MOLINOS
- UF-AI - UNIFAMILIAR AISLADA
- UF-LS - UNIFAMILIAR AISLADA - LOS SAUCES
- ESP. LIBRE PRIVADO - LOS SAUCES
- PF-MC - PLURIFAMILIAR MANZANA CERRADA

PRODUCTIVO

- PRA - PRODUCTIVO ARTESANAL
- PR - PRODUCTIVO

SERVICIOS

- SER - SERVICIOS

RESIDENCIAL PLANEAMIENTO INTEGRADO

- MR-MO - MANZANA REGULAR MONASTERIO
- MR-SI - MANZANA REGULAR SAN ISIDRO

ACTUACIONES PROPUESTAS EN SUELO URBANO

ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (ATU)

- ATUS DELIMITADAS Y ORDENADAS S/ PLANEAMIENTO INCORPORADO
- PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ATU

ÁMBITOS PREFERENTES PARA LA DELIMITACIÓN DE ATUS

- ACTUACIONES DE REFORMA INTERIOR
- ACTUACIONES DE MEJORA URBANA

ACTUACIONES URBANÍSTICAS (AU)

- ACTUACIONES DE MEJORA DE LA CALIDAD DEL MEDIO URBANO

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

BORNOS (CÁDIZ) · APROBACIÓN INICIAL 2025

ORDENACIÓN

0.13.2

P B O M

BORNOS

arquitectos

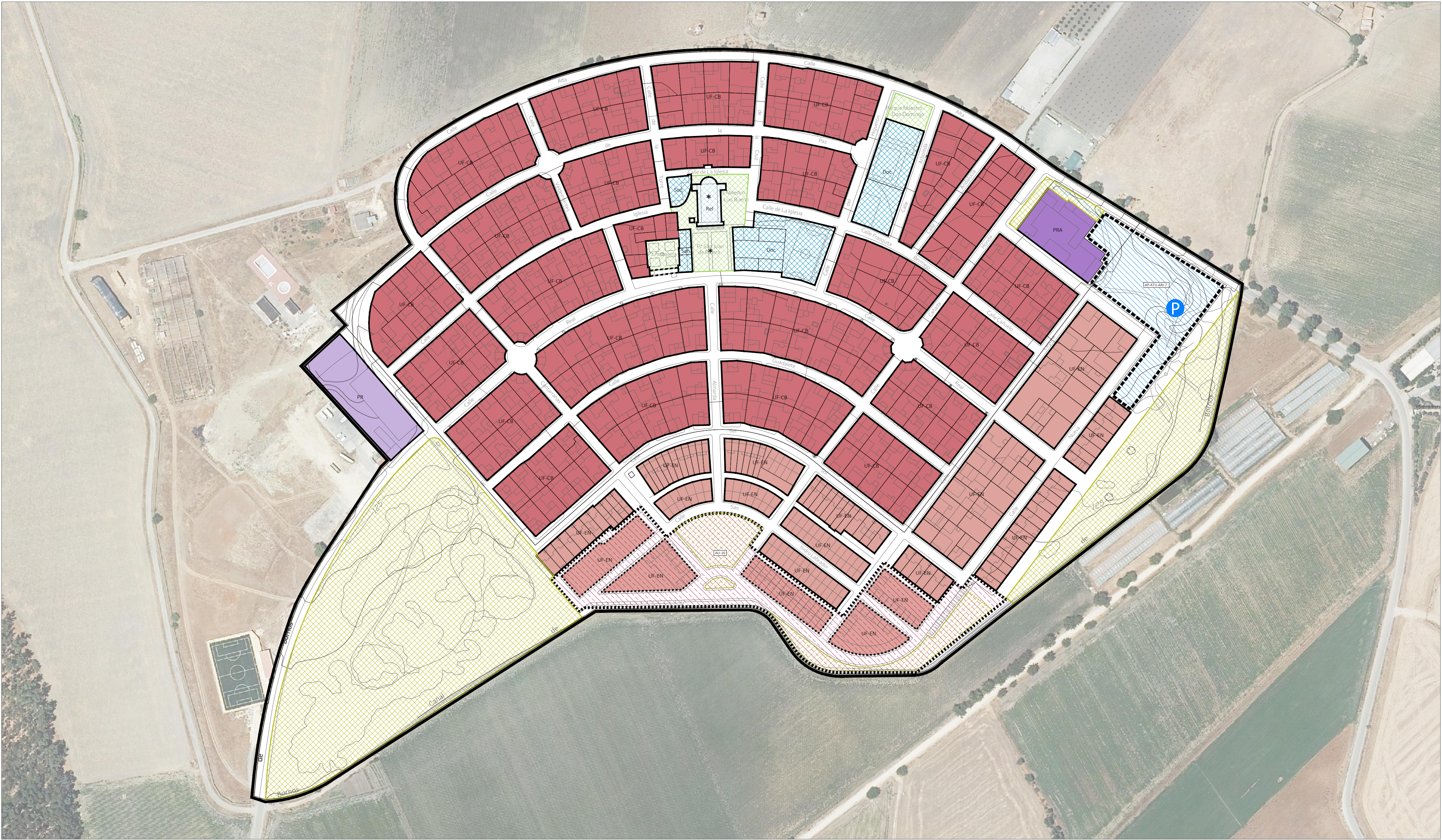
GARCÍA DE LOS REYES ARQUITECTOS ASOCIADOS · AYUNTAMIENTO DE BORNOS

CALIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS DE LA MALLA URBANA

Escala: 1/2.000

0 20 40 60 80

Sistema Referencial: ETRS89 UTM Huso 30N



DELIMITACIONES

- LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
- LÍMITE DEL SUELO URBANO

ORDENACIÓN FÍSICA

- ALINEACIÓN EXTERIOR - EXISTENTE
- ALINEACIÓN EXTERIOR - PROPUESTA
- ALINEACIÓN SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO (PASAJES/SOPORTALES)
- PARCELARIO CATASTRAL
- ELEMENTO CATASTRAL

CALIFICACIONES Y USOS PORMENORIZADOS

DOTACIONES

- EXIST - PROP
- ESPACIO LIBRE PÚBLICO
- ZONA VERDE PÚBLICA
- EQUIPAMIENTO PÚBLICO
- EQUIPAMIENTO PRIVADO

RESIDENCIAL

- UF-CB - UNIFAMILIAR COTO DE BORNOS
- UF-EN - UNIFAMILIAR ENSANCHE COTO DE BORNOS

PRODUCTIVO

- PRA - PRODUCTIVO ARTESANAL
- PR - PRODUCTIVO

SERVICIOS

- SER - SERVICIOS

ACTUACIONES PROPUESTAS EN SUELO URBANO

ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (ATU)

- ATUs DELIMITADAS Y ORDENADAS S/ PLANEAMIENTO INCORPORADO
- PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ATU

ÁMBITOS PREFERENTES PARA LA DELIMITACIÓN DE ATUs

- ACTUACIONES DE REFORMA INTERIOR
- ACTUACIONES DE MEJORA URBANA

ACTUACIONES URBANÍSTICAS (AU)

- ACTUACIONES DE MEJORA DE LA CALIDAD DEL MEDIO URBANO

LEGENDA DE DOTACIONES

- Eq. Básicos
- Doc - Docente
- Dep - Deportivo
- San - Sanitario
- Asi - Asistencial
- Soc - Social
- Cul - Cultural
- Mer - Mercado
- Rel - Religioso
- Fun - Funerario
- Eq. Gestión
- Adm - Administrativo
- Juz - Juzgados
- Prc - Protección civil
- Pol - Policía

ACTUACIONES URBANÍSTICAS (AU)

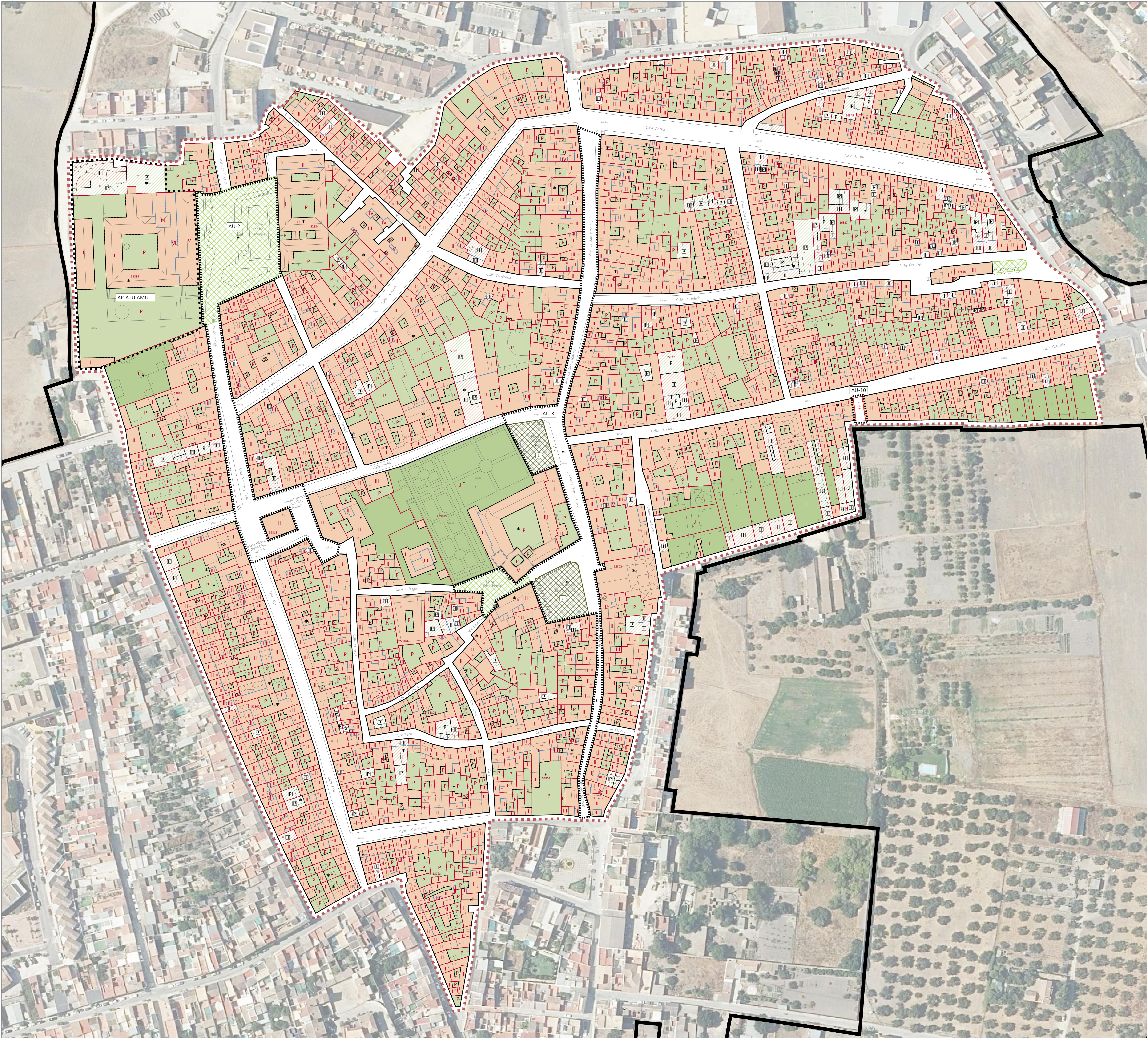
- (*) La calificación y usos pormenorizados de la Zona 1- Conjunto Histórico se establecen en el plano O.15

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
BORNOS (CÁDIZ) · APROBACIÓN INICIAL 2025

ORDENACIÓN
O.13.3
CALIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS DE LA MALLA URBANA

P B O M
BORNOS
arquitectos GARCÍA DE LOS REYES ARQUITECTOS ASOCIADOS · AYUNTAMIENTO DE BORNOS

Escala: 1/ 2.000
0 20 40 60 80
Sistema Referencial: ETRS89 UTM Huso 30N



DELIMITACIONES

LÍMITE DEL SUELO URBANO

LÍMITE DEL CONJUNTO HISTÓRICO

ORDENACIÓN FÍSICA

ALINEACIÓN EXTERIOR

ALINEACIÓN EXTERIOR - PROPUESTA

ALINEACIÓN INTERIOR

ALINEACIÓN INTERIOR ORIENTATIVA

PARCELARIO CATASTRAL

Nº MANZANA CATASTRAL

Nº PARCELA CATASTRAL

ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

ALTURAS PROPUESTAS

LÍNEA DE DIVISIÓN DE ALTURAS

VOLUMEN EDIFICADO - EXISTENTE

VOLUMEN EDIFICADO - PROPUESTO

PATIO - EXISTENTE

PATIO - PROPUESTO

JARDÍN - EXISTENTE

JARDÍN - PROPUESTO

ELEMENTO CATALOGADO

ESPACIO LIBRE PÚBLICO

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

IDENTIFICADOR SG-EL

IDENTIFICACIÓN DE SG-EL

1 Plaza del 1º de mayo [EL]

2 Plaza Alcalde José González [EL]

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES

ACTUACIONES EN EL CONJUNTO HISTÓRICO

ÁMBITOS PREFERENTES PARA LA DELIMITACIÓN DE ÁTUS

ACTUACIONES DE MEJORA URBANA

ACTUACIONES URBANÍSTICAS (AU)

ACTUACIONES DE MEJORA URBANA

AP-ATU-AMU-1

TIPO DE ÁMBITO

TIPO DE ACTUACIÓN

ORIGINAL DE LA ACTUACIÓN

AU-1

TIPO DE ACTUACIÓN

ORIGINAL DE LA ACTUACIÓN

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

BORNOS (CÁDIZ) · APROBACIÓN INICIAL 2025

ORDENACIÓN

ORDENACIÓN FÍSICA

DEL CONJUNTO HISTÓRICO

P.B.O.M.

BORNOS

arquitectos

GARCÍA DE LOS REYES ARQUITECTOS ASOCIADOS · AYUNTAMIENTO DE BORNOS

O.14

Escala: 1/1.000

0 10 20 30 40

Sistema Referencia: ETRS89 UTM Huso 30N