



Avance del Plan

FASE III | julio de 2026

Plan Básico de Ordenación Municipal de **Guarromán**

Memoria de Ordenación



Administración

Con fecha 24 de octubre de 2025, el Excmo. Ayuntamiento de Guarromán aprueba los pliegos para la contratación de los servicios de redacción del Plan Básico de Ordenación Municipal, expediente 734/2025, formalizando el contrato con JM MELÉNDEZ ARQUITECTOS, SLP. el 18 de febrero de 2026.

El Ayuntamiento actúa como administración promotora e impulsora del instrumento, con la asistencia técnica del equipo redactor y la coordinación de los órganos municipales, autonómicos e interadministrativos que se relacionan a continuación:

Alcaldía

D. Alberto Rubio Mostacero	Alcalde de Guarromán
----------------------------	----------------------

Mesa Técnica de Seguimiento (MTS)

D. Alberto Rubio Mostacero	Alcalde de Guarromán
----------------------------	----------------------

D. Rafael Racionero Bravo Responsable del Contrato	Arquitecto Técnico Excmo. Ayuntamiento de Guarromán
--	--

D. José Ángel Hueso Oliver	Secretario Interventor Excmo. Ayuntamiento de Guarromán
----------------------------	--



Equipo redactor

Tras la Licitación Pública llevada a cabo por el Excmo. Ayuntamiento de Guarromán y en el marco del contrato para la redacción del Plan Básico de Ordenación Municipal, este trabajo ha sido realizado por:

EQUIPO TÉCNICO REDACTOR: **JM. MELÉNDEZ ARQUITECTOS SLP**



Dirección y Coordinación del Equipo Urbanístico

D. José Manuel Meléndez Rodríguez
Arquitecto

MELENDEZ
RODRIGUEZ JOSE
MANUEL - 27289730T

Firmado digitalmente por MELENDEZ
RODRIGUEZ JOSE MANUEL - 27289730T
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-27289730T,
givenName=JOSE MANUEL, sn=MELENDEZ
RODRIGUEZ, cn=MELENDEZ RODRIGUEZ JOSE
MANUEL - 27289730T
Fecha: 2026.07.14 10:34:13 +02'00'

D. Santiago Meléndez Gutiérrez
Arquitecto

MELENDEZ
GUTIERREZ SANTIAGO
- 77820209P

Firmado digitalmente por
MELENDEZ GUTIERREZ
SANTIAGO - 77820209P
Fecha: 2026.07.14 08:08:07
+02'00'

Dirección y Coordinación

D. José Manuel Meléndez Rodríguez	Arquitecto urbanista
D. Santiago Meléndez Gutiérrez	Arquitecto urbanista

Área de Medio Ambiente

D. Braulio Asensio Romero	Licenciado en Ciencias Biológicas
D. Salvador González Parra	Graduado en Ciencias Ambientales Graduado en Ingeniería Agrícola

Área de Urbanismo

D. Rodrigo Abade Dias	Arquitecto urbanista
Dña. Melanie Melissa Romero Vera	Arquitecta urbanista
Dña. Carmen Funes Mejías	Técnica urbanista E. arquitectura
D. Sergio Carrasco Pantoja	Técnico urbanista E. arquitectura
Dña. Beatriz Muñoz Bulnes	Delineante urbanista

Área de Sistemas de Información Geográfica

D. Christopher I. Morales Arévalo	Ingeniero Geógrafo en Planificación Territorial
-----------------------------------	---

Área Jurídica

D. Juan José Manfredi Salado	Graduado en Derecho Graduado en Ciencias Jurídicas de las AAPP Graduado en Ingeniería de la Edificación Arquitecto Técnico en Ejecución de Obras
------------------------------	---

Área de Patrimonio

Dña. Araceli Rodríguez Azogue	Licenciada en Geografía e Historia
D. Álvaro Fernández Flores	Licenciado en Geografía e Historia

Área de Participación ciudadana, igualdad y Género

D. Nicolás Alberto López González	Graduado en Trabajo Social I. Sociosanitaria y Enfoque de Género
-----------------------------------	---

Documentos de Fase III

El presente Documento de Avance – Borrador Urbanístico – **Plan Básico de Ordenación Municipal de Guarromán**, correspondiente a la **Fase III**, está formado por los siguientes tomos:

Índice general

Este documento recoge la estructura general e índice de los documentos que integran la Fase III: Avance del PBOM de Guarromán, ordenando los tomos, memorias, anexos y planos que forman parte de la presente entrega y facilitando su consulta conjunta.

Índice General

Memoria

Este título está formado por cuatro documentos que abordan los datos relevantes sobre la situación actual del municipio de Guarromán, los resultados de la participación ciudadana, y la identificación de las principales problemáticas mediante un extenso diagnóstico urbano y territorial. Estos datos, permiten determinar el Modelo Básico de Ordenación y acoger la formulación de las distintas alternativas de ordenación que permitirán determinar un Modelo de Planificación Estratégica.

Memoria de Información.

Memoria de Participación e Información Pública.

Memoria de Ordenación.

Cartografía

Este título incluye un único documento que acoge la planimetría del Borrador Urbanístico. La Cartografía está formada por Planos de Información – que facilitan la comprensión del estado actual del territorio y sus características - y Planos de Ordenación -que acogen la clasificación del suelo, la estructura del territorio y la propuesta de Intervenciones Estructurantes que conforman el Modelo General de Ordenación elegido.

Cartografía de información.

Cartografía de ordenación.

Resumen ejecutivo

Este título está conformado por un único documento que recoge, de forma sintética y accesible, los principales contenidos del Documento de Avance, integrando los aspectos más relevantes del análisis y diagnóstico del municipio, los resultados del proceso de participación ciudadana y los criterios generales que fundamentan el Modelo Básico de Ordenación propuesto.

Resumen ejecutivo.

Documentos complementarios

Este título está conformado por un conjunto de documentos y estudios complementarios que desarrollan y completan el contenido del Documento de Avance, incorporando los estudios ambientales y de salud exigidos por la normativa sectorial, así como la documentación anexa necesaria para completar, justificar y apoyar técnicamente las determinaciones y propuestas del Modelo General de Ordenación.

Documento Inicial Estratégico (DIE).

Anexos al Documento Inicial Estratégico.

Memoria Resumen de Valoración de Impacto en la Salud.

Anexos al Documento de Avance.

Memoria de Ordenación

1.	Objeto y Estructura de la Información.....	1
1.1.	Formulación y metodología.....	1
1.2.	Enfoque Estratégico: Modelos de Ciudad.	1
2.	Marco de referencia para la ordenación.....	4
2.1.	Criterios y Objetivos Generales de la LISTA.....	4
2.2.	Marco Estratégico para la ordenación.....	5
3.	Enfoque Estratégico del PBOM.....	8
3.1.	Objetivos específicos, líneas estratégicas y acciones.....	8
4.	Modelos de Ciudad.....	11
5.	Alternativas de ordenación.....	12
5.1.	Metodología y parámetros.....	12
5.2.	Alternativa 0: Escenario de continuidad.	13
5.3.	Alternativa 1: Escenario de activación productiva y crecimiento residencial.	23
5.4.	Alternativa 2: Escenario de activación productiva, integración territorial y crecimiento contenido.	32
6.	Evaluación y selección de Alternativas.....	42
7.	Desarrollo de la Alternativa Seleccionada.....	43
7.1.	Modelo de suelo urbano y rústico.	43
7.2.	Sistemas generales de espacios libres y equipamientos.....	54
7.3.	Articulación territorial y movilidad.....	59
7.4.	Ordenación en Suelo Urbano.....	61
8.	Propuestas Estratégicas del PBOM.....	62
9.	Planificación Estratégica de la evolución del Modelo General de Ordenación.....	64
9.1.	Objetivos de Evolución del Modelo.....	64
10.	Compatibilización de la propuesta con la ordenación urbanística de los municipios colindantes.....	77
10.1.	Compatibilización con los municipios colindantes.....	77
11.	Aproximación a las previsiones de recursos financieros y a la viabilidad económica de la propuesta.....	80

1. Objeto y Estructura de la Información.

1.1. Formulación y metodología.

La presente Memoria de Ordenación tiene por objeto exponer los criterios, objetivos y propuestas generales que orientan la ordenación urbanística del municipio hacia un nuevo Modelo General de Ordenación.

Su contenido parte de la información urbanística y territorial analizada en las fases anteriores, incorpora las principales conclusiones del diagnóstico municipal y recoge las aportaciones obtenidas en el proceso de participación ciudadana. A partir de todo ello, la Memoria establece una primera propuesta de Modelo General de Ordenación, ajustada al marco normativo vigente y a los objetivos de sostenibilidad urbana y territorial aplicables.

La metodología establecida para la definición del nuevo modelo de ordenación se construye sobre tres referencias principales:

1. **Información y Diagnóstico integrado.** Mediante el empleo de una metodología basada en sistemas de indicadores de sostenibilidad que incluye un análisis territorial, urbano y urbanístico completo de la realidad actual del término municipal.
2. **Participación Ciudadana.** A través de la incorporación de las necesidades, problemas y propuestas manifestadas por la ciudadanía, los agentes sociales, los diferentes organismos y entidades afectadas, así como por la corporación municipal y la Mesa Técnica de Seguimiento.
3. **Marco Normativo y Estratégico.** Integrado por la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, su Reglamento General, la legislación sectorial aplicable y las referencias estratégicas de la Agenda Urbana Española y la Agenda Urbana de Andalucía.

Con esta base, la Memoria de Ordenación define unos objetivos del PBOM que permiten establecer un Enfoque Estratégico que acoge los diferentes modelos de ciudad considerados, compara las alternativas de ordenación y justifica la alternativa seleccionada como punto de partida para la futura ordenación urbanística de Guarromán.

1.2. Enfoque Estratégico: Modelos de Ciudad.

Los municipios, con independencia de su tamaño, constituyen realidades sociales, económicas, culturales y territoriales que se expresan físicamente a través de sus núcleos urbanos, sus espacios productivos, sus infraestructuras, su medio rural y su paisaje. En este sentido, la ordenación urbanística no se limita a regular edificaciones o infraestructuras, sino que define un proyecto colectivo para orientar la **evolución del municipio a medio y largo plazo.**

El Plan Básico de Ordenación Municipal de Guarromán debe formular ese proyecto desde los principios establecidos por la LISTA y su Reglamento General, incorporando una planificación más flexible, estratégica y adaptada a las necesidades reales del municipio. Esta forma de planificación permite asumir que el desarrollo urbano responde a un proceso que debe poder ajustarse en el tiempo conforme evolucionen las necesidades sociales, económicas, ambientales y territoriales.

Desde este enfoque, el **Modelo de Ciudad de Guarromán** debe apoyarse en los principios de sostenibilidad ambiental, viabilidad económica, cohesión social, eficiencia territorial y adaptación a la identidad local. La propuesta de ordenación debe atender a la realidad específica del municipio, caracterizada por la presencia de un núcleo principal con valores históricos y patrimoniales, varios núcleos menores, importantes espacios productivos vinculados a la posición estratégica de Guarromán, y un suelo rústico con valores ambientales, agrarios, paisajísticos y territoriales que deben ser reconocidos y protegidos.

La estrategia general del PBOM se orienta a favorecer un **modelo urbano compacto, equilibrado y funcional**, priorizando la **mejora de la ciudad existente frente al consumo innecesario de nuevos suelos**. Para ello, el planeamiento deberá promover la recualificación de los tejidos consolidados, la mejora de los bordes urbanos, la integración de los vacíos y ámbitos pendientes de ordenación, la mezcla de usos compatibles, la mejora de la movilidad cotidiana y el acceso adecuado a equipamientos, espacios libres y zonas verdes.





MODELO GENERAL DE ORDENACIÓN DE GUARROMÁN

El **Modelo de Ciudad** se concreta urbanísticamente a través del **Modelo General de Ordenación**, entendido como la estructura técnico-jurídica que permite trasladar los objetivos estratégicos del PBOM a determinaciones de ordenación. En esta fase de Avance, dicho modelo se plantea con el grado de definición propio de una propuesta inicial, abierta a su contraste mediante la participación pública, los informes sectoriales y la evaluación ambiental estratégica.

El **Modelo General de Ordenación de Guarromán** se articula, principalmente, mediante las siguientes determinaciones estructurales:

1. **La clasificación del suelo.** Diferenciando el suelo urbano (espacio de la “colectividad”) y el suelo rústico (como espacio natural que debe ser preservado) conforme a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.
2. **La regulación de las categorías del suelo rústico.** Atendiendo a los valores ambientales, territoriales, paisajísticos, agrarios, culturales y sectoriales presentes en el término municipal.
3. **La definición de los elementos estructurantes del municipio.** Estableciendo los “órganos” fundamentales del municipio mediante la determinación de los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, los equipamientos comunitarios, la red de movilidad, y las infraestructuras básicas necesarias para atender las necesidades actuales y futuras.
4. **La identificación de los bienes y espacios que requieren una protección específica.** Determinando aquellos que deban ser considerados por razón de sus valores históricos, culturales, urbanísticos, arquitectónicos, arqueológicos, etnológicos, ambientales o paisajísticos.
5. **La definición de criterios y directrices para los posibles nuevos desarrollos.** Garantizando su justificación, su integración con la ciudad existente y su coherencia con la capacidad territorial, ambiental, funcional y económica del municipio.

El **Modelo de Ciudad expresa la visión estratégica** que se propone para Guarromán, mientras que el **Modelo General de Ordenación establece las determinaciones urbanísticas** que permiten hacerla operativa dentro del PBOM.

A partir de esta relación entre estrategia y ordenación, el Enfoque Estratégico del documento se organiza en tres niveles complementarios: los objetivos específicos, que definen qué se pretende conseguir; las líneas estratégicas, que concretan cómo se orienta la intervención urbanística; y las acciones o propuestas, que identifican qué puede plantear el PBOM para avanzar hacia el modelo municipal deseado.



1.2.1. Proceso de formulación, evaluación y selección del Modelo.

La definición del Modelo General de Ordenación de Guarromán se realiza a partir del análisis de distintas **alternativas de ordenación**. Este planteamiento permite contrastar diferentes formas de afrontar los principales retos detectados en el diagnóstico municipal y valorar sus efectos territoriales, urbanos, ambientales, sociales y económicos.

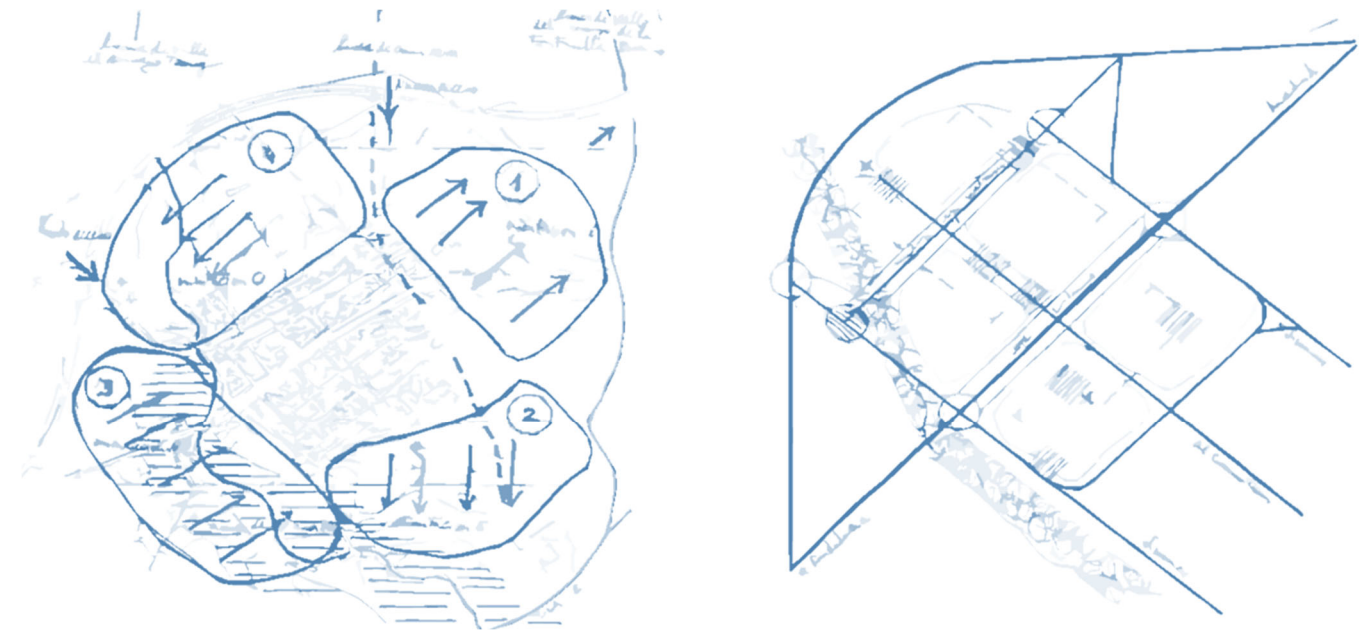
En esta fase de Avance se han considerado tres alternativas de ordenación, incluida la alternativa de mantenimiento de la situación actual, que sirven para comparar distintos escenarios posibles de evolución del municipio. La evaluación de estas alternativas se desarrolla de forma coordinada con el Documento Inicial Estratégico, incorporando la valoración ambiental preliminar de cada propuesta.

A partir de esta comparación, la Memoria de Ordenación identifica la alternativa que ofrece una mejor respuesta a los objetivos del PBOM y la toma como base para la formulación inicial del Modelo General de Ordenación. Esta selección tiene el alcance propio del Documento de Avance y queda abierta a su contraste durante los trámites de información pública, participación ciudadana, consultas sectoriales y evaluación ambiental estratégica.

1.2.1.1. Estructura del Modelo de Ordenación.

El Modelo General de Ordenación se organiza a partir de las determinaciones estructurales propias del PBOM y se desarrolla mediante una serie de criterios que permiten ordenar el conjunto del término municipal, integrando el núcleo principal, los núcleos menores, los espacios productivos, el suelo rústico y las principales redes territoriales. La estructura del modelo se apoya en los siguientes parámetros:

- **Clasificación del suelo y ordenación del suelo rústico.** Definición del suelo urbano y del suelo rústico conforme a los criterios establecidos por la LISTA y su Reglamento General. En el suelo rústico se establecerán las categorías correspondientes, diferenciando los suelos afectados por legislación sectorial específica, como cauces, vías pecuarias, infraestructuras o bienes protegidos, de aquellos que deban preservarse por sus valores ambientales, agrarios, paisajísticos, territoriales o culturales.
- **Reconocimiento de los núcleos urbanos y del sistema de asentamientos.** Delimitación del núcleo principal de Guarromán y de los núcleos menores, atendiendo a su grado de consolidación, estructura urbana, dotaciones existentes, accesibilidad, relación con el territorio y capacidad para asumir mejoras de ordenación. Este apartado permitirá diferenciar el tratamiento urbanístico del núcleo principal, de las aldeas y de los ámbitos edificados existentes en suelo rústico.
- **Tratamiento de las agrupaciones y edificaciones existentes en suelo rústico.** Identificación de las situaciones existentes en suelo rústico que requieran un análisis específico, especialmente aquellas vinculadas a agrupaciones de edificaciones, usos implantados o procesos de ocupación no integrados en la ordenación vigente. El PBOM establecerá los criterios generales para su tratamiento, de acuerdo con el marco urbanístico aplicable y con los instrumentos que, en su caso, resulten procedentes desde el marco que dicte la **planificación estratégica del Modelo General de Ordenación**.
- **Consolidación y mejora del espacio urbano existente.** Priorización de la ciudad existente mediante la mejora de los tejidos consolidados, la integración de vacíos urbanos, la ordenación de bordes, la recualificación del espacio público y la resolución de déficits dotacionales o funcionales. El modelo busca completar y mejorar el espacio construido antes de plantear nuevos crecimientos innecesarios.
- **Refuerzo del eje estratégico logístico-industria.** Ordenación de la posición territorial de Guarromán en relación con la A-4 y con los principales espacios productivos del municipio, especialmente Guadiel y Los Llanos. El modelo deberá favorecer la actividad económica y logística, garantizando al mismo tiempo la compatibilidad con los usos residenciales, la adecuada conexión territorial y la integración ambiental y paisajística de estos ámbitos.
- **Los Sistemas Generales y las Redes de Infraestructuras:** Definición de la red estructurante de espacios libres, zonas verdes, equipamientos comunitarios e infraestructuras básicas. Esta red deberá atender tanto a las necesidades del núcleo principal como a la relación funcional con los núcleos menores, procurando una distribución equilibrada, accesible y eficiente de los servicios urbanos.
- **Articulación Territorial y Movilidad.** Mejora de la conectividad entre el núcleo principal, los núcleos menores, los polígonos industriales y las principales infraestructuras territoriales. El modelo deberá prestar especial atención a los accesos, la relación con la autovía A-4, la movilidad cotidiana, la seguridad vial, la movilidad activa y la reducción de barreras entre las distintas partes del municipio.
- **Ámbitos de actuación, directrices y desarrollo futuro.** Identificación de las áreas donde puedan ser necesarias actuaciones de mejora urbana, compleción, reforma, recualificación o nuevo desarrollo, así como establecimiento de criterios y directrices para su ordenación posterior. Estas determinaciones deberán garantizar que las futuras actuaciones sean justificadas, proporcionadas y coherentes con el Modelo General de Ordenación.



2. Marco de referencia para la ordenación.

2.1. Criterios y Objetivos Generales de la LISTA.

2.1.1. Principios Generales de la Ordenación.

El PBOM de Guarromán se formula conforme a los principios de ordenación territorial y urbanística establecidos por la LISTA. Estos principios orientan la definición del Modelo General de Ordenación y permiten asegurar que las propuestas del Plan respondan al interés general, a la sostenibilidad territorial y a la adecuada integración de los valores ambientales, sociales, económicos, patrimoniales y paisajísticos del municipio. En este marco, la ordenación propuesta se apoya en los siguientes principios:

- a) **Viabilidad social:** El modelo de ordenación deberá responder a las necesidades reales del municipio, garantizando la función social del suelo, la adecuada dotación de equipamientos, espacios libres y servicios urbanos, y la mejora de la calidad de vida de la población.
- b) **Viabilidad ambiental y paisajística:** El PBOM deberá integrar la protección de los recursos naturales, el paisaje, la biodiversidad, el patrimonio cultural y los elementos territoriales de mayor valor. En el caso de Guarromán, este principio resulta especialmente relevante en relación con el paisaje agrario, la red hidrográfica, el entorno del río Guadiel, las vías pecuarias, los caminos rurales y los espacios de transición vinculados a Sierra Morena.
- c) **Ocupación sostenible del suelo:** La ordenación deberá promover un uso racional del suelo, priorizando la consolidación y mejora de los núcleos existentes, la integración de vacíos y bordes urbanos, la regeneración de los tejidos consolidados y la contención de crecimientos dispersos o innecesarios.
- d) **Viabilidad económica:** El modelo deberá asegurar que las actuaciones previstas sean proporcionadas, ejecutables y sostenibles desde el punto de vista económico. Asimismo, deberá reconocer el papel estratégico de los suelos productivos y logísticos asociados al corredor de la A-4, evitando cargas públicas desproporcionadas o infraestructuras sobredimensionadas.
- e) **Gobernanza en la toma de decisiones:** La elaboración del PBOM deberá apoyarse en la participación ciudadana, la cooperación entre administraciones, la coordinación con la legislación sectorial y territorial aplicable, y el acceso transparente a la información urbanística.

A partir de estos principios, el PBOM orienta sus objetivos generales hacia la actualización del planeamiento municipal, la mejora de la calidad urbana y territorial, la protección de los valores ambientales y patrimoniales, la ordenación sostenible del suelo, el refuerzo de la actividad económica y la definición de un modelo urbano equilibrado, flexible y adaptado a la realidad de Guarromán.

2.1.2. Criterios Generales de la LISTA.

El PBOM de Guarromán se formula conforme a los criterios generales de ordenación urbanística establecidos por la LISTA y su Reglamento General. Como instrumento adaptado a municipios de menor complejidad urbanística, sus determinaciones deben ajustarse a la escala, estructura territorial y dinámica real del municipio, aplicando criterios de proporcionalidad, sencillez y claridad documental. En este marco, la ordenación se apoya en los siguientes criterios:

Promover un desarrollo urbano y territorial sostenible.

El modelo deberá favorecer el uso racional del suelo, evitar la dispersión urbana, priorizar la mejora de la ciudad existente y reforzar la relación entre núcleo principal, aldeas, espacios productivos y suelo rústico.

Garantizar una dotación adecuada de espacios libres, infraestructuras y servicios.

El PBOM deberá prever una red suficiente y proporcionada de espacios libres, zonas verdes, equipamientos, infraestructuras y servicios urbanos, atendiendo a las necesidades reales de la población y a la estructura territorial de Guarromán.

Asegurar la equidistribución de cargas y beneficios.

Las actuaciones urbanísticas que se delimiten deberán garantizar el reparto equilibrado de cargas y beneficios entre las personas propietarias y demás agentes intervinientes, conforme al régimen urbanístico aplicable.

Aplicar los estándares dotacionales de forma proporcionada.

Las reservas dotacionales deberán establecerse conforme a la LISTA, el Reglamento General y la legislación sectorial, atendiendo a la escala municipal, la población servida y las necesidades efectivas detectadas.

Regular la ordenación general y detallada del municipio.

El PBOM deberá definir la clasificación del suelo, las categorías del suelo rústico, los sistemas generales y locales, los bienes y espacios protegidos, la normativa urbanística y, en su caso, las actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística necesarias.

Prever redistribución o exenciones justificadas en reservas dotacionales.

Cuando proceda, el PBOM podrá justificar ajustes, redistribuciones o exenciones dotacionales, siempre que resulten compatibles con la suficiencia de servicios, la mejora urbana y el Modelo General de Ordenación.

Regular el uso del subsuelo público.

La ordenación podrá establecer criterios para el uso del subsuelo público, especialmente para infraestructuras, servicios urbanos o aparcamientos, garantizando la integridad del dominio público y el adecuado funcionamiento del espacio público en superficie.

Estos criterios orientan el Modelo General de Ordenación hacia una propuesta equilibrada, ajustada a la realidad municipal y compatible con la protección del suelo rústico, la mejora de los núcleos existentes y el refuerzo de la actividad económica vinculada a la posición estratégica de Guarromán.

2.2. Marco Estratégico para la ordenación.

La ordenación urbanística actual se apoya en un conjunto de estrategias internacionales, europeas, estatales y autonómicas orientadas a promover un desarrollo urbano más sostenible, inclusivo, resiliente y eficiente en el uso de los recursos. Estos instrumentos constituyen un marco de referencia para orientar las decisiones del PBOM de Guarromán en materia de modelo urbano, movilidad, espacio público, dotaciones, sostenibilidad ambiental, transición energética, actividad económica y cohesión territorial.

Su aplicación al municipio debe realizarse de forma proporcionada a su escala y características propias: un núcleo urbano principal, varios núcleos menores, una relación funcional directa con la A-4 y los espacios productivos, y un territorio rural marcado por el paisaje agrario, los caminos rurales, las vías pecuarias, la red hidrográfica y la proximidad al entorno del río Guadiel y Sierra Morena.

2.2.1. Objetivos de Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas.

La Agenda 2030 de Naciones Unidas establece los Objetivos de Desarrollo Sostenible como referencia global para equilibrar crecimiento económico, inclusión social y protección ambiental. Entre ellos, el ODS 11, relativo a ciudades y comunidades sostenibles, resulta especialmente vinculado a la ordenación urbanística, al promover asentamientos inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.

En el caso del PBOM de Guarromán, estos objetivos se relacionan principalmente con el uso racional del suelo, la mejora de la calidad urbana, el acceso a equipamientos y servicios, la movilidad sostenible, la protección del patrimonio natural y cultural, la adaptación al cambio climático y la reducción de impactos ambientales.

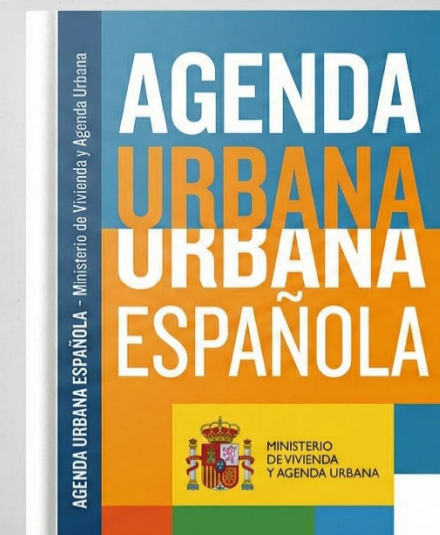
La Nueva Agenda Urbana de Naciones Unidas y la Agenda Urbana para la Unión Europea completan este marco desde la escala de las ciudades y asentamientos humanos, reforzando criterios de compacidad, proximidad, eficiencia energética, economía circular, movilidad sostenible, calidad ambiental, patrimonio cultural y resiliencia climática. Para Guarromán, estas referencias deben traducirse en una ordenación ajustada a la escala municipal, orientada a mejorar el núcleo principal, articular los núcleos menores, proteger el suelo rústico e integrar los espacios libres, caminos y elementos territoriales estructurantes.

2.2.2. Agenda Urbana española 2030.

La Agenda Urbana Española 2030 constituye el marco estratégico estatal para orientar las políticas urbanas hacia modelos más sostenibles, inclusivos y resilientes. En el PBOM de Guarromán actúa como referencia metodológica para ordenar el territorio municipal, mejorar la calidad del espacio urbano y reforzar la cohesión entre el núcleo principal, los núcleos menores, los espacios productivos y el suelo rústico. Entre sus objetivos estratégicos resultan especialmente relevantes para Guarromán los siguientes:

- **Ordenar el territorio y hacer un uso racional del suelo**, evitando la dispersión urbana y protegiendo el suelo rústico.
- **Revitalizar el núcleo urbano existente**, favoreciendo la regeneración de bordes urbanos, vacíos interiores y espacios degradados.
Mejorar la movilidad y la accesibilidad, reforzando los itinerarios peatonales y ciclistas y reduciendo la dependencia del vehículo privado allí donde sea posible.
- **Proteger el patrimonio natural, rural y cultural**, incluyendo caminos, vías pecuarias, paisaje agrario y elementos históricos.
- **Adaptar el municipio al cambio climático** mediante espacios libres, arbolado, drenaje sostenible, eficiencia energética y reducción de impactos ambientales.
- **Favorecer la cohesión social y territorial**, garantizando el acceso equilibrado a equipamientos, servicios y espacios públicos.
- **Impulsar la actividad económica local y productiva**, en coherencia con el papel estratégico de Guarromán en el corredor de la A-4.

En consecuencia, la Agenda Urbana Española debe incorporarse al PBOM como una referencia para orientar decisiones concretas sobre compacidad urbana, movilidad, espacio público, dotaciones, sostenibilidad ambiental, actividad económica y protección del territorio.

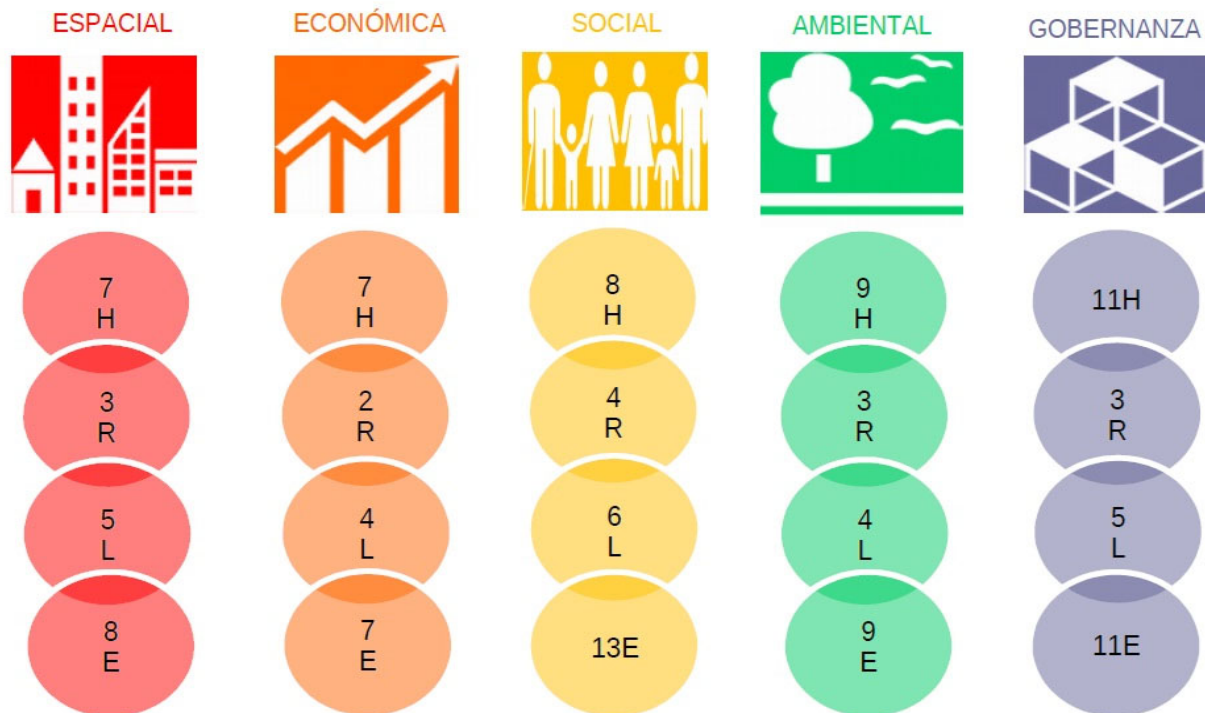


2.2.3. Agenda Urbana de Andalucía 2030.

La Agenda Urbana de Andalucía 2030 constituye el marco estratégico autonómico para orientar las políticas urbanas hacia un modelo de desarrollo sostenible e integrado, alineado con la Agenda 2030, la Nueva Agenda Urbana, la Agenda Urbana Europea y la Agenda Urbana Española.

Su aplicación al PBOM permite adaptar los objetivos generales de sostenibilidad a la realidad territorial de Guarromán, como municipio interior de pequeña escala, con núcleo principal, núcleos menores, espacios productivos vinculados a la A-4 y un amplio suelo rústico de base agraria, ambiental y paisajística. La Agenda Urbana de Andalucía estructura sus contenidos en cinco dimensiones directamente aplicables al PBOM:

- **Dimensión espacial**, orientada a la compacidad, la mejora del suelo urbano existente, la calidad del espacio público y la integración entre núcleo principal, núcleos menores y entorno rural.
- **Dimensión económica**, vinculada al reconocimiento de los suelos productivos, los servicios asociados al corredor de la A-4 y la viabilidad de las actuaciones urbanísticas.
- **Dimensión social**, relacionada con la proximidad a equipamientos, espacios libres, servicios y dotaciones públicas.
- **Dimensión ambiental**, centrada en la protección del suelo rústico, la red hidrográfica, los caminos rurales, las vías pecuarias, el paisaje agrario y los espacios vinculados al río Guadiel y Sierra Morena.
- **Dimensión de gobernanza**, referida a la participación ciudadana, la transparencia, la coordinación administrativa y el uso de información territorial actualizada.

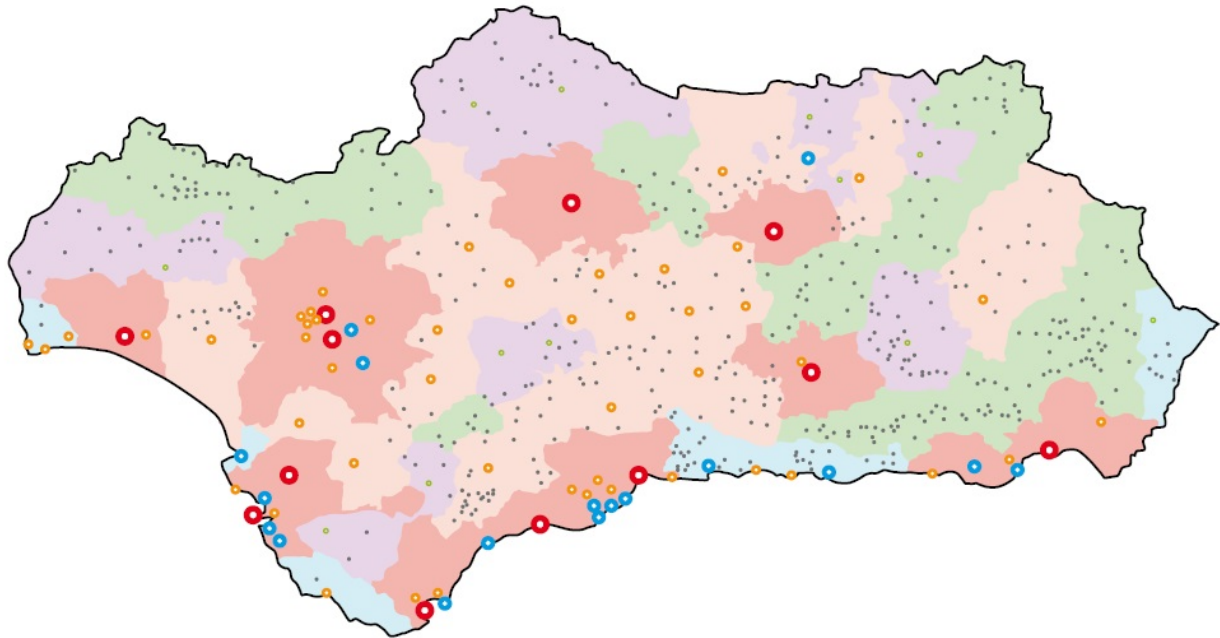


Estructura de la Agenda Urbana de Andalucía | Fuente: Agenda Urbana de Andalucía 2030

La Agenda Urbana de Andalucía 2030 conforma, por tanto, el marco estratégico para el desarrollo de las políticas sectoriales impulsadas por la Junta de Andalucía.

Su carácter territorializado, adscrito al Sistema de Ciudades del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), organiza el conjunto del territorio en 5 categorías: áreas metropolitanas, sistema de ciudades interiores, sistema de ciudades medias litorales, sistema de asentamientos rurales con centro urbano y sistemas de asentamientos rurales sin centro urbano.

En consecuencia, la Agenda Urbana de Andalucía 2030 constituye para el PBOM de Guarromán un marco de referencia para orientar la ordenación municipal hacia un modelo equilibrado, realista y adaptado a su escala, capaz de integrar sostenibilidad ambiental, cohesión territorial, actividad económica, movilidad y calidad urbana.



ELEMENTOS DEL SISTEMA URBANO DE REFERENCIA PARA LA AGENDA URBANA

- Area metropolitana
- Más de 100.000 hab.
- De 50.000 a 100.000 hab.
- De 20.000 a 50.000 hab.
- Centros urbanos comarcales de 10.000 a 20.000 hab.
- Resto de cabeceras municipales

SISTEMAS TERRITORIALES DE ASENTAMIENTOS RURALES SIN CENTRO URBANO

- Sistemas de ciudades medias interiores
- Sistemas de ciudades medias litorales
- Sistemas de asentamientos rurales con centro urbano
- Sistemas de asentamientos rurales sin centro urbano

Elementos del Sistema Urbano de Referencia para la Agenda Urbana de Andalucía – Elaborado a partir del Censo de Población 2001 | Fuente: Agenda Urbana de Andalucía 2030

2.2.4. Planes y estrategias municipales.

El PBOM de Guarromán debe coordinarse con los planes, estrategias e instrumentos sectoriales municipales o supramunicipales que incidan sobre la ordenación urbanística, especialmente en materia de sostenibilidad, movilidad, equipamientos, actividad económica, cambio climático y regeneración urbana. Su incorporación al planeamiento debe realizarse de forma proporcionada, atendiendo a su alcance, vigencia y relación efectiva con las determinaciones propias del PBOM.

Agenda urbana local y estrategias de desarrollo integrado.

En el marco de las políticas urbanas vinculadas a la Agenda Urbana Española y a la Agenda Urbana de Andalucía, Guarromán participa en procesos de planificación estratégica orientados a la mejora de la sostenibilidad urbana, la cohesión territorial, la eficiencia energética, la actividad económica y la calidad del espacio público.

En este contexto debe distinguirse, en su caso, entre la Agenda Urbana Local de Guarromán y las iniciativas supramunicipales vinculadas al área urbana funcional integrada por Bailén, La Carolina y Guarromán. Estas últimas se relacionan con la definición de actuaciones estratégicas y con la captación de financiación para proyectos de desarrollo urbano sostenible, sin sustituir las determinaciones urbanísticas propias del PBOM.

El PBOM deberá tomar estas estrategias como referencia complementaria, especialmente en lo relativo a la mejora del núcleo urbano, la movilidad sostenible, la regeneración de espacios públicos, la integración de los espacios productivos y la puesta en valor de la posición territorial de Guarromán.

Plan Municipal contra el Cambio Climático y transición energética.

El Plan Municipal contra el Cambio Climático constituye una referencia sectorial relevante para la ordenación urbanística, en la medida en que orienta las actuaciones municipales hacia la mitigación de emisiones, la adaptación climática, la eficiencia energética y la reducción de la vulnerabilidad del territorio.

Desde el PBOM, estos criterios deberán traducirse en una ordenación que favorezca la compacidad urbana, la protección del suelo rústico, la mejora del arbolado y de los espacios libres, la movilidad activa, el drenaje sostenible, la eficiencia de las infraestructuras urbanas y la adecuada implantación de instalaciones de energía renovable compatibles con los valores ambientales, paisajísticos y territoriales del municipio.

Asimismo, las actuaciones municipales vinculadas a la eficiencia energética, la renovación del alumbrado público, el autoconsumo y las comunidades energéticas locales deberán considerarse como referencias de apoyo para avanzar hacia un modelo urbano más eficiente y menos dependiente de fuentes energéticas convencionales.

Plan de acción para la energía sostenible

El municipio de Guarromán está desarrollando distintas actuaciones en el marco de su estrategia de transición hacia un modelo energético más sostenible. El Plan de Acción para la Energía Sostenible se orienta a la reducción del consumo energético y de las emisiones de CO₂ mediante la mejora de la eficiencia en infraestructuras municipales y la incorporación de energías renovables en edificios públicos.

Entre las principales actuaciones destacan la instalación de sistemas de energía solar fotovoltaica para autoconsumo eléctrico en equipamientos municipales, así como mejoras en la eficiencia energética de instalaciones públicas. Asimismo, se impulsa la participación ciudadana en iniciativas vinculadas a comunidades energéticas locales, favoreciendo un modelo de generación renovable compartida y de proximidad. Estas medidas refuerzan el compromiso del municipio con la sostenibilidad ambiental y la lucha contra el cambio climático.

Plan Local de Instalaciones y Equipamientos deportivos

Guarromán cuenta con Plan Local de Instalaciones y Equipamientos Deportivos, instrumento que permite identificar la situación de las instalaciones deportivas existentes y orientar las necesidades de mejora, mantenimiento, ampliación o adecuación de la red deportiva municipal.

El PBOM deberá tener en cuenta sus determinaciones en la definición del sistema dotacional, procurando que los equipamientos deportivos se integren adecuadamente en la estructura urbana, sean accesibles para la población y contribuyan a reforzar la calidad de vida, la cohesión social y la actividad saludable en el municipio.

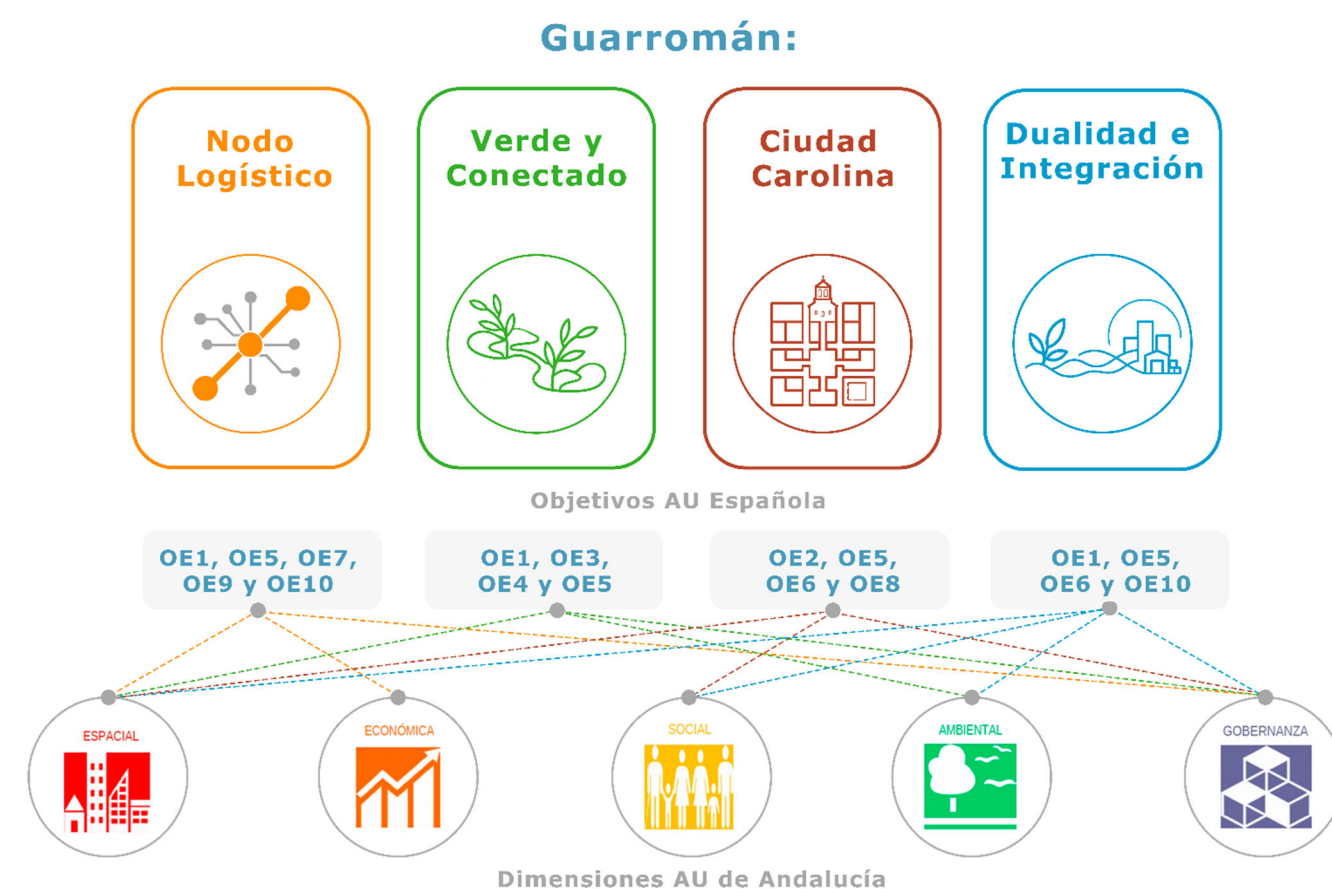
Otros instrumentos municipales o sectoriales.

Durante la tramitación del PBOM se verificará la existencia, vigencia y alcance de otros instrumentos municipales con posible incidencia urbanística, especialmente en materia de vivienda, movilidad, accesibilidad, igualdad, caminos rurales, patrimonio, gestión energética, residuos o infraestructuras urbanas.

En caso de existir instrumentos sectoriales vigentes, sus determinaciones deberán incorporarse al PBOM cuando resulten compatibles con su naturaleza urbanística y contribuyan a mejorar la coherencia del Modelo General de Ordenación.

3. Enfoque Estratégico del PBOM.

El Enfoque Estratégico del PBOM de Guarromán traduce los resultados del diagnóstico territorial, urbano y ambiental, así como las aportaciones derivadas de la participación ciudadana, en un modelo de ordenación operativo, coherente con la LISTA, su Reglamento y los principios de la **Agenda Urbana Española** y la **Agenda Urbana de Andalucía**. Su objetivo es superar la fragmentación física y funcional del municipio, reforzar la cohesión entre el núcleo principal, los núcleos rurales tradicionales, los ámbitos productivos y la matriz rústica, y orientar el futuro modelo urbano-territorial hacia una estructura más equilibrada, sostenible, competitiva y reconocible. Para ello, el enfoque estratégico se articula en cuatro modelos de ciudad *complementarios*:



Estos modelos deben entenderse como **dimensiones integradas de una misma estrategia territorial**. Cada uno de ellos se vincula con determinados objetivos de la Agenda Urbana Española y con los ámbitos temáticos de la Agenda Urbana de Andalucía, permitiendo adaptar dichos marcos de referencia a la realidad específica de Guarromán. El esquema anterior sintetiza esta relación, mostrando cómo cada modelo buscado de ciudad contribuye a los objetivos de sostenibilidad, cohesión social, eficiencia territorial, movilidad, regeneración urbana, economía local y gobernanza. De este modo, las Agendas Urbanas no se incorporan como una referencia genérica, sino como una **herramienta metodológica** para ordenar las prioridades del PBOM y orientar sus determinaciones.

Estos ámbitos temáticos constituyen el soporte conceptual sobre el que se definen los objetivos generales y específicos del PBOM, así como las líneas estratégicas que orientan la acción urbanística y territorial. Los objetivos y líneas no se plantean como elementos independientes, sino como partes de una misma estructura estratégica, destinada a garantizar la coherencia entre el diagnóstico, la visión de ciudad y el modelo de ordenación propuesto.

El Enfoque Estratégico cumple así una doble función: por un lado, establecer un marco claro y compartido que oriente la definición del modelo territorial y urbano de Guarromán; y, por otro, servir de base para la formulación de las alternativas de ordenación y de las determinaciones del Plan, asegurando la continuidad metodológica entre la estrategia, el modelo de ciudad y las decisiones de ordenación que se adopten en las fases posteriores.

3.1. Objetivos específicos, líneas estratégicas y acciones.

El Enfoque Estratégico del PBOM de Guarromán se desarrolla a partir de los **Modelos de Ciudad**, que actúan como objetivos generales de ordenación y orientan la definición del futuro modelo territorial y urbano del municipio. Para trasladar esta visión a criterios concretos de planificación, la estrategia se estructura en tres niveles:

- 1. Objetivos Específicos:** Desarrollan y precisan cada Modelo de Ciudad en metas operativas. Constituyen las referencias que orientan las determinaciones del planeamiento, traduciendo la visión estratégica del modelo en problemas concretos a resolver, prioridades territoriales y criterios de intervención.
- 2. Líneas Estratégicas:** Se configuran como la traducción funcional de los objetivos específicos. Establecen el modo en que debe intervenir el PBOM, integrando de forma transversal los componentes ambientales, sociales, económicos, patrimoniales, dotacionales y de movilidad necesarios para alcanzar el modelo propuesto.
- 3. Acciones, determinaciones y directrices:** Representan el nivel de mayor concreción del enfoque estratégico. Incluyen propuestas, criterios de ordenación, delimitaciones, reservas, condiciones normativas, directrices de intervención o actuaciones orientativas que permiten trasladar la estrategia al territorio, siempre dentro del alcance propio del PBOM y de las fases posteriores de desarrollo y gestión.

Esta estructura **Modelo > Objetivo > Línea > Acción/Directriz** permite reforzar la coherencia interna del Plan y evitar que la estrategia quede limitada a una declaración de intenciones. De este modo, el PBOM vincula los resultados del diagnóstico, la participación ciudadana y los principios de la Agenda Urbana Española y la Agenda Urbana de Andalucía con decisiones de ordenación claras, verificables y aplicables en las fases posteriores.

 Nodo Logístico		Objetivos Específicos		Líneas Estratégicas		Acciones, Determinaciones y Directrices del PBOM
	OE.1.	Potenciar la condición geoestratégica del municipio como nodo logístico e industrial interregional.	LE.1.	Cualificación del eje A-4 como corredor productivo: industrial y logístico.	AD.1.	Delimitación o identificación de ámbitos preferentes para desarrollar la actividad industrial, logística, terciaria, ganadera o de servicios productivos, en coherencia con la estructura territorial del municipio.
	OE.2.	Identificar ámbitos preferentes para la consolidación, ampliación o cualificación de la actividad productiva: industrial, logística y ganadera.	LE.2.	Ordenación de ámbitos industriales, logísticos, terciarios y ganaderos.	AD.2.	Establecimiento de directrices para la mejora funcional de los polígonos Guadiel, Los Llanos y otros ámbitos vinculados al eje A-4.
	OE.3.	Mejorar la accesibilidad, la conectividad viaria y las redes básicas asociadas a los ámbitos empresariales.	LE.3.	Mejora de accesos, redes básicas y conectividad empresarial.	AD.3.	Definición de criterios para la mejora de accesos, conexiones viarias, aparcamientos y relación con la red territorial.
	OE.4.	Compatibilizar la actividad económica con la movilidad, la vivienda para trabajadores, la integración paisajística y la sostenibilidad ambiental.	LE.4.	Integración ambiental y paisajística de las áreas productivas.	AD.4.	Previsión de reservas o condiciones para infraestructuras básicas necesarias para el soporte del tejido empresarial, basados en los criterios de sostenibilidad, economía circular y eficiencia energética.
 Verde y Conectado	OE.5.	Favorecer la modernización del tejido productivo mediante criterios de eficiencia energética, economía circular, conectividad digital y gestión responsable de recursos.			AD.5.	Incorporación de medidas de integración paisajística, arbolado, franjas de transición, tratamiento de bordes y compatibilidad con el suelo rústico colindante.
					AD.6.	Consideración de la necesidad de vivienda y su relación con la movilidad laboral y los servicios asociados como elementos complementarios de la estrategia productiva municipal.
		Objetivos Específicos		Líneas Estratégicas		Acciones, Determinaciones y Directrices del PBOM
	OE.1.	Proteger los cauces, corredores fluviales, masas forestales, áreas de valor ecológico y elementos paisajísticos del término municipal.	LE.1.	Infraestructura verde municipal.	AD.1.	Identificación de corredores fluviales, cauces, zonas de servidumbre, áreas forestales, ámbitos de valor ecológico y espacios con función de conectividad ambiental.
	OE.2.	Configurar una red municipal de infraestructura verde y azul vinculada al suelo rústico, los espacios libres, los caminos públicos y los corredores ambientales.	LE.2.	Protección del paisaje y del suelo rústico.	AD.2.	Establecimiento de una red de infraestructura verde integrada por cauces, caminos públicos, espacios libres, zonas verdes, áreas paisajísticas y suelos rústicos con valores ambientales.
	OE.3.	Incorporar criterios de adaptación al cambio climático frente a temperaturas extremas, sequías, inundaciones, incendios forestales y pérdida de biodiversidad.	LE.3.	Adaptación climática y gestión de riesgos.	AD.3.	Incorporación de criterios de protección del paisaje, conservación de biodiversidad y preservación de la matriz rústica en la ordenación del suelo.
	OE.4.	Compatibilizar la actividad agrícola, la implantación de energías renovables, la protección del paisaje y la conservación de los recursos naturales.	LE.4.	Integración ambiental de la actividad económica.	AD.4.	Definición de directrices para la recuperación ambiental de cauces, riberas, zonas degradadas, bordes urbanos y áreas de transición entre suelo urbano, productivo y rústico.
	OE.5.	Reforzar la relación entre el núcleo urbano, los núcleos rurales tradicionales y el territorio rural mediante itinerarios blandos, caminos, senderos y espacios de transición.			AD.5.	Integración de criterios de adaptación climática: reducción de isla de calor, incremento de sombra, gestión eficiente del agua, drenaje sostenible, protección frente a sequías e incendios.
					AD.6.	Regulación de la implantación de energías renovables desde criterios de compatibilidad paisajística, ambiental, agrícola y territorial.



Ciudad Carolina



Objetivos Específicos

OE.2.

- Reforzar el modelo de ciudad compacta, equilibrada y reconocible, apoyado en la trama ortogonal histórica de la Nueva Población.
- Impulsar la regeneración urbana, la compleción de vacíos, la mejora de bordes urbanos y la cualificación de espacios degradados o infrautilizados.

OE.3.

- Proteger la identidad urbana, arquitectónica, patrimonial y paisajística del núcleo histórico.

OE.4.

- Mejorar la calidad del espacio público, la accesibilidad peatonal, las aceras, las plazas, la sombra urbana y los espacios de estancia.

OE.5.

- Reforzar la red de dotaciones de proximidad, especialmente sanitarias, sociales, asistenciales, educativas, culturales, deportivas y de espacios libres.



Líneas Estratégicas

LE.2.

Regeneración de la ciudad existente y colmatación de vacíos.

LE.3.

Protección de la trama ortogonal histórica y de la identidad urbana.

LE.4.

Mejora del espacio público, aceras, plazas y sombra urbana.

Refuerzo de dotaciones y servicios de proximidad.



Acciones, Determinaciones y Directrices del PBOM

AD.2.

- Establecimiento de criterios para la regeneración urbana, colmatación de vacíos, mejora de bordes y tratamiento de suelos urbanos con déficits de urbanización o integración.

AD.3.

- Definición de directrices de protección de la trama ortogonal, la estructura histórica, la imagen urbana y los valores arquitectónicos y paisajísticos del núcleo principal.

AD.4.

- Identificación de oportunidades para la mejora de espacios públicos, plazas, calles, recorridos peatonales, microespacios de estancia, sombra urbana y arbolado.

AD.5.

- Refuerzo de la red dotacional de proximidad, atendiendo especialmente a las demandas ciudadanas de equipamientos sanitarios, sociales y asistenciales, educativos, zonas verdes y espacios públicos.

AD.6.

- Mejora de la accesibilidad universal, continuidad peatonal, seguridad vial, mantenimiento de aceras y condiciones de movilidad cotidiana.

- Priorización de actuaciones de mejora urbana que contribuyan a la habitabilidad, la cohesión social, la calidad ambiental y la identidad local.



Dualidad e Integración



Objetivos Específicos

OE.1.

- Cohesionar el término municipal, articulando de forma integrada el núcleo principal, los núcleos rurales tradicionales, las áreas industriales y el suelo rústico.

OE.2.

- Reconocer y ordenar las singularidades de Zocueca, Aldea de los Ríos, Martín Malo, El Altico y agrupaciones existentes.

OE.3.

- Mejorar la conectividad funcional entre núcleos, autovía, áreas productivas, servicios, dotaciones y espacios libres.

OE.4.

- Preservar la dualidad de la matriz rústica entre el olivar de campiña, las áreas forestales, los corredores fluviales y los valores paisajísticos.

OE.5.

- Establecer criterios prudentes para la integración, adecuación o tratamiento de situaciones existentes en suelo rústico, conforme a la legislación urbanística, ambiental y sectorial aplicable.



Líneas Estratégicas

LE.1.

Cohesión territorial.

LE.2.

Integración de núcleos rurales tradicionales y enclaves rurales.

LE.3.

Conectividad interurbana y movilidad territorial.

LE.4.

Ordenación prudente del suelo rústico y de situaciones existentes.



Acciones, Determinaciones y Directrices del PBOM

AD.1.

- Definición de una estructura territorial integrada que articule el núcleo principal, los núcleos rurales tradicionales, los enclaves rurales, las áreas productivas y la matriz rústica.

AD.2.

- Establecimiento de criterios específicos para Zocueca y otros enclaves con singularidad territorial, histórica, ambiental o funcional.

AD.3.

- Identificación de déficits de conexión, accesibilidad, proximidad dotacional, transporte, servicios básicos y espacios libres en los núcleos rurales tradicionales.

AD.4.

- Formulación de directrices para mejorar la conectividad entre núcleos, la relación con la A-4, la movilidad cotidiana y los recorridos territoriales.

AD.5.

- Tratamiento prudente de agrupaciones y situaciones existentes en suelo rústico, diferenciando reconocimiento territorial, adecuación ambiental, disciplina urbanística e instrumentos legales aplicables.

AD.6.

- Preservación de la matriz dual del término municipal, integrando el olivar de campiña, los espacios forestales, los corredores fluviales, los caminos públicos y los valores ambientales.

4. Modelos de Ciudad.

Se ha comentado anteriormente que el **Modelo General de Ordenación** constituye la **traducción** espacial del **Enfoque Estratégico del PBOM**, y que su formulación deriva del diagnóstico territorial, urbano y ambiental, de las aportaciones de la participación ciudadana y del marco normativo de la LISTA y su Reglamento, orientando la futura ordenación del municipio en materia de clasificación del suelo, estructura urbana y territorial, sistemas generales, infraestructura verde y azul, movilidad, dotaciones, áreas productivas y protección del suelo rústico.

Sobre esta base, el Modelo General de Ordenación de Guarromán se articula en torno a cuatro *Modelos de Ciudad* complementarios, que no constituyen alternativas independientes, sino dimensiones integradas de una misma estrategia municipal: **Guarromán como Nodo Logístico y Productivo**, **Guarromán Verde y Conectado**, **Guarromán Ciudad Carolina** y **Guarromán Dualidad e Integración**. Su función es sintetizar la visión territorial del PBOM y servir de marco para formular, comparar y justificar las alternativas de ordenación.



El modelo **Nodo Logístico y Productivo** expresa la dimensión económica y funcional de la ordenación, apoyada en la posición estratégica de Guarromán sobre la A-4 y en la presencia de ámbitos industriales y productivos como Guadiel y Los Llanos. Su lectura territorial se centra en la cualificación de los suelos empresariales, la mejora de accesos, redes básicas e infraestructuras, la ordenación de la movilidad pesada y la integración paisajística de los bordes productivos, vinculando la actividad económica con el empleo, la vivienda para trabajadores y la conectividad municipal.



El modelo **Verde y Conectado** incorpora la dimensión ambiental, paisajística y climática del término municipal. Su lectura territorial se apoya en cauces y arroyos, caminos públicos y senderos, olivar de campiña, masas forestales y espacios de valor ecológico, entendidos como una red de infraestructura verde capaz de mejorar la conectividad rural, proteger el paisaje y reforzar la adaptación frente a sequías, temperaturas extremas e incendios. Este modelo permite relacionar la matriz rústica con los núcleos urbanos y las áreas productivas.



El modelo **Ciudad Carolina** concentra la dimensión urbana, patrimonial y dotacional del núcleo principal de Guarromán. Su lectura territorial se apoya en la trama ortogonal histórica, la identidad urbana de la Nueva Población, los espacios públicos, las plazas, las aceras, los vacíos urbanos y la red de equipamientos de proximidad. Desde esta perspectiva, el modelo orienta la regeneración de la ciudad existente, la mejora de la accesibilidad peatonal, la protección tipológica y patrimonial, y la cualificación del espacio urbano cotidiano.



El modelo **Dualidad e Integración** aborda la dimensión territorial del municipio, caracterizada por la coexistencia del núcleo principal, los núcleos rurales tradicionales, los enclaves rurales, las áreas productivas y la matriz rústica. Su lectura espacial se centra en la articulación de los núcleos urbanos, logísticos y otros ámbitos existentes, atendiendo a su conectividad, accesibilidad, servicios, dotaciones, relación con la A-4 y encaje en el suelo rústico. El modelo permite reconocer la diversidad territorial del municipio, estableciendo una base para mejorar la cohesión funcional del conjunto.



5. Alternativas de ordenación.

El presente apartado expone las alternativas de ordenación consideradas en el Documento de Avance del Plan Básico de Ordenación Municipal de Guarromán. Su formulación responde al marco urbanístico de la LISTA y su Reglamento General, y se integra en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica previsto en la **Ley 2/2026, de 12 de marzo, para la Gestión Ambiental de Andalucía (LEGAM)**.

Conforme a la LEGAM, los instrumentos de ordenación urbanística se someten a evaluación ambiental estratégica en función del objeto y alcance de sus determinaciones, siguiendo los trámites previstos en dicha norma. En este contexto, el Documento de Avance del PBOM, acompañado del Documento Inicial Estratégico, actúa como base para iniciar el análisis ambiental de las propuestas y para valorar sus efectos previsibles antes de la formulación completa del Plan.

Las alternativas que se presentan constituyen distintos escenarios posibles para orientar el Modelo General de Ordenación establecido para Guarromán y concretado a partir de sus Modelos de Ciudad. No incorporan determinaciones urbanísticas cerradas, sino criterios generales, esquemas gráficos y directrices que permiten comparar distintas opciones de ordenación desde una perspectiva territorial, urbana, ambiental, social y económica. La Alternativa 0 representa el mantenimiento de la situación urbanística actual. Las restantes, deben entenderse como escenarios que comparten los mismos objetivos del Enfoque Estratégico del PBOM y de los Modelos de Ciudad determinados para Guarromán y se diferencian únicamente por la intensidad, localización y alcance de sus propuestas.

5.1. Metodología y parámetros.

La definición de alternativas se plantea desde el nuevo marco urbanístico establecido por la LISTA, que favorece una planificación más flexible, estratégica y adaptada a la realidad de cada municipio. En el caso de Guarromán, este enfoque permite valorar distintas formas de ordenar el suelo urbano y rústico, mejorar la ciudad existente, reforzar la actividad productiva, proteger los valores ambientales y paisajísticos y articular mejor el conjunto del término municipal. La comparación de alternativas se estructura en **tres grandes bloques**, que serán utilizados de forma homogénea en la exposición y desarrollo de cada una de ellas:

a) Modelo de suelo Rústico y Urbano.

Este bloque analiza la clasificación del suelo, la delimitación del suelo urbano y rústico, el tratamiento de los núcleos existentes, los posibles ámbitos de transformación o crecimiento futuro, las agrupaciones y edificaciones existentes en suelo rústico, y la protección de los valores patrimoniales, ambientales, agrarios y paisajísticos. En ese sentido, es importante destacar que La LISTA introduce un enfoque flexible que permite al Plan Básico delimitar directamente las **Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU)** o **fijar directrices estratégicas para su desarrollo futuro mediante ámbitos de desarrollo preferente** que eviten las limitaciones temporales que estipula la LISTA con respecto a las ATUs. Esta flexibilidad es clave para poder resolver la complejidad urbanística de Guarromán sin predeterminar un desarrollo innecesario del suelo de manera inmediata. El análisis de las alternativas en este bloque se articula en torno a cuatro aspectos:

- 1. Clasificación del Suelo:** Delimitación del suelo urbano y del suelo rústico conforme a LISTA.
- 2. Ámbitos de transformación y Actuaciones Urbanísticas:** La necesidad, localización y justificación de posibles ámbitos de desarrollo o compleción urbana.
- 3. Edificaciones y agrupaciones existentes en Suelo Rústico:** El tratamiento de agrupaciones de edificaciones y situaciones existentes en suelo rústico.
- 4. Patrimonio Histórico:** La protección e integración de los elementos con valor histórico, cultural, urbanístico, ambiental o paisajístico.

b) Sistema de Dotaciones.

- 1. Sistemas Generales y Locales de Espacios libres y Zonas Verdes:** Comprenden la red de plazas, parques, áreas de estancia, espacios peatonales y zonas con vegetación capaces de mejorar la calidad urbana, la biodiversidad y la adaptación climática.
- 2. Sistemas generales y locales de Equipamientos Comunitarios:** conformados por el conjunto de instalaciones y servicios destinados a la actividad colectiva de la población, distinguiéndose:
 - **Básicos:** aquellos que prestan un servicio directo a la ciudadanía (docente, sanitario, deportivo, asistencial, social, cultural, religioso, funerario, mercados de abastos, alojamientos protegidos...).
 - **Gestión:** vinculados a la administración y funcionamiento institucional (servicios administrativos, juzgados, protección civil, policía, defensa, prisiones o similares).

c) Articulación Territorial.

Este bloque analiza la capacidad de cada alternativa para mejorar la conectividad interna y externa del municipio, la funcionalidad de la red viaria, la movilidad cotidiana y la relación entre el núcleo principal, los núcleos menores, los polígonos industriales, la A-4 y el suelo rústico. En Guarromán, esta dimensión resulta especialmente relevante por su posición estratégica en el corredor de la A-4 y por la necesidad de integrar las infraestructuras territoriales con la escala urbana y local. El análisis se centra en tres aspectos principales:

- **Movilidad Sostenible y Activa:** mediante la mejora de itinerarios peatonales y ciclistas, la conexión con espacios libres y equipamientos y la recuperación de recorridos de proximidad.
- **Infraestructura Viaria Estructurante:** atendiendo a la mejora de accesos, travesías, conexiones entre núcleos y relación con los ámbitos productivos.
- **Estrategia de Aparcamientos de Transición:** preferentemente vinculados a accesos, equipamientos, zonas verdes o espacios libres, con el objetivo de ordenar la llegada de vehículos, mejorar la accesibilidad peatonal y reducir la presión sobre las áreas centrales.

Esta metodología permite comparar las alternativas de forma equilibrada, atendiendo a la clasificación del suelo, la estructura dotacional, la movilidad, la protección ambiental, la actividad económica y la cohesión territorial. El Documento Inicial Estratégico completa este análisis mediante la valoración ambiental preliminar de cada alternativa, contribuyendo a identificar la opción más adecuada para el desarrollo posterior del PBOM.

5.2. Alternativa 0: Escenario de continuidad.

La Alternativa 0 se configura como el escenario de continuidad del planeamiento urbanístico vigente de Guarromán. Su función es servir de referencia para valorar la evolución previsible del municipio en caso de mantenerse la ordenación actual y no aprobarse un nuevo Plan Básico de Ordenación Municipal adaptado a la LISTA.

Desde la perspectiva ambiental, esta alternativa actúa como hipótesis de referencia dentro del análisis de alternativas previsto en la **Ley 2/2026, de 12 de marzo, para la Gestión Ambiental de Andalucía**. Permite comparar los efectos territoriales, urbanísticos y ambientales derivados de la continuidad del modelo vigente con los efectos previsibles de las restantes alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

La Alternativa 0 toma como base las **determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento** de Guarromán, aprobadas definitivamente en 1988, su **Adaptación Parcial** a la LOUA, aprobada definitivamente por el Pleno municipal el 1 de octubre de 2021 y publicada en el BOP de Jaén el 7 de febrero de 2022, así como las **innovaciones y planeamientos de desarrollo definitivamente aprobados** que mantienen eficacia urbanística. La Adaptación Parcial identifica expresamente el planeamiento vigente, sus innovaciones y el planeamiento de desarrollo aprobado, incluyendo las previsiones originales en suelo urbano, los sectores de suelo urbanizable y las actuaciones previstas en Zocueca.

La descripción de esta alternativa parte de las clases y categorías propias del planeamiento vigente. Las Normas Subsidiarias clasificaban el suelo municipal en suelo urbano, suelo apto para la urbanización, suelo no urbanizable general y suelo no urbanizable protegido. Posteriormente, la Adaptación Parcial a la LOUA adecuó dicha clasificación a las categorías de suelo urbano consolidado y no consolidado, suelo urbanizable ordenado, sectorizado y no sectorizado, y suelo no urbanizable en sus distintas categorías.

A efectos de comparación con las alternativas formuladas en el marco del PBOM, la Alternativa 0 se representa mediante una correspondencia técnica con el régimen actualmente vigente de la LISTA y su Reglamento General. Esta correspondencia tiene **carácter analítico y gráfico**, y **permite comparar el modelo vigente con las nuevas propuestas** sin alterar las determinaciones propias de las Normas Subsidiarias, la Adaptación Parcial o sus instrumentos de desarrollo. En este sentido, el análisis de la Alternativa 0 se organiza conforme a los siguientes criterios:

- **Suelo urbano:** Se toma como referencia el suelo urbano reconocido por el planeamiento vigente y por su Adaptación Parcial, incluyendo los ámbitos ya desarrollados e incorporados efectivamente a la ciudad por su grado de urbanización, gestión y ejecución. Los ámbitos de suelo urbano no consolidado que mantengan actuaciones pendientes se analizan conforme al régimen transitorio de la LISTA y su Reglamento, como posibles actuaciones de transformación urbanística o actuaciones urbanísticas en suelo urbano, según proceda.
- **Ámbitos de desarrollo procedentes del suelo urbanizable:** Los suelos clasificados por el planeamiento vigente como suelo urbanizable ordenado, sectorizado o no sectorizado se describen conforme a su situación urbanística actual, diferenciando los ámbitos con planeamiento de desarrollo aprobado, los ámbitos con gestión o urbanización ejecutada total o parcialmente, y aquellos que no han alcanzado un grado suficiente de desarrollo.

Bajo el marco actual, estos suelos se valoran conforme al régimen transitorio aplicable a los ámbitos previstos por el planeamiento general vigente, sin que la Alternativa 0 introduzca nuevas delimitaciones ni nuevos crecimientos. El Reglamento General de la LISTA establece que los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado previstos en instrumentos vigentes quedan sujetos al régimen de promoción de actuaciones de transformación urbanística o, en su caso, de actuaciones urbanísticas.

- **Suelo rústico procedente del suelo no urbanizable:** El suelo no urbanizable del planeamiento vigente se analiza en correspondencia con las categorías de suelo rústico previstas en la LISTA. Así, los suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica se corresponden con el suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial; los suelos protegidos por la planificación territorial o urbanística se corresponden con el suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística; los suelos con riesgos ciertos se corresponden, en su caso, con el suelo rústico preservado por riesgos en caso de que así se contemplen por el planeamiento vigente; y los suelos no urbanizables de carácter natural o rural se corresponden con el suelo rústico común. El Reglamento General de la LISTA recoge expresamente esta correspondencia hasta la aprobación del nuevo PBOM que sustituya al planeamiento general vigente.
- **Elementos estructurantes y dotaciones:** Se incorporan los sistemas generales, espacios libres, zonas verdes, equipamientos, infraestructuras y redes viarias previstos por las Normas Subsidiarias, la Adaptación Parcial y el planeamiento de desarrollo vigente, atendiendo a su situación real de ejecución y servicio. La Adaptación Parcial incluyó expresamente la identificación de sistemas generales, dotaciones, espacios libres, infraestructuras y servicios que superan el ámbito local.

La Alternativa 0 constituye, por tanto, el escenario base de comparación. Su análisis permite identificar las consecuencias de mantener el modelo vigente, valorar sus limitaciones frente al marco actual de la LISTA y justificar, en su caso, la necesidad de formular una nueva ordenación municipal mediante el PBOM.

5.2.1. Modelo de suelo rústico y urbano.

5.2.1.1. Clasificación del suelo.

La clasificación del suelo en la Alternativa 0 expresa el escenario de continuidad del planeamiento urbanístico vigente. Por tanto, toma como base las determinaciones de las Normas Subsidiarias de 1988, su Adaptación Parcial a la LOUA y las innovaciones y planeamientos de desarrollo definitivamente aprobados que mantienen eficacia urbanística.

La descripción de esta alternativa parte de la **clasificación actualmente vigente**, formulada conforme al marco de la LOUA, y establece posteriormente su correspondencia con las clases y categorías previstas por la LISTA. Esta correspondencia tiene una finalidad analítica y comparativa, necesaria para valorar la Alternativa 0 frente a las restantes alternativas del PBOM, pero no supone la introducción de nuevas determinaciones de ordenación.

Las Normas Subsidiarias clasificaban originariamente el suelo municipal en suelo urbano, suelo apto para la urbanización, suelo no urbanizable general y suelo no urbanizable protegido. La Adaptación Parcial a la LOUA adecuó posteriormente dicha clasificación a las siguientes clases y categorías:

- **Suelo urbano**, diferenciado en suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.
- **Suelo urbanizable**, diferenciado en suelo urbanizable ordenado, suelo urbanizable sectorizado y suelo urbanizable no sectorizado.
- **Suelo no urbanizable**, diferenciado en suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística, suelo no urbanizable de carácter natural o rural y suelo no urbanizable del hábitat rural diseminado.

En el marco actual de la LISTA, esta clasificación se representa de forma equivalente mediante la distinción entre suelo urbano y suelo rústico, aplicando el régimen transitorio correspondiente a los ámbitos procedentes del planeamiento vigente.

Planeamiento Vigente - LOUA	Correspondencia conforme a LISTA
Suelo urbano consolidado	<i>Suelo Urbano</i>
Suelo urbano no consolidado	<i>Suelo urbano sujeto, en su caso, al régimen transitorio de actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística.</i>
Suelo urbanizable ordenado	<i>Ámbito previsto por el planeamiento vigente, sujeto al régimen transitorio aplicable según su grado de ordenación, gestión y ejecución.</i>
Suelo urbanizable sectorizado	<i>Ámbito previsto por el planeamiento vigente, sujeto al régimen transitorio de las actuaciones de transformación urbanística o, en su caso, de las actuaciones urbanísticas.</i>
Suelo urbanizable no sectorizado	<i>Suelo rústico, con determinación de ámbitos preferentes para futuras delimitaciones de ATU salvo que por su grado de desarrollo puedan estimarse sus determinaciones como actuación de transformación urbanística.</i>
Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica	<i>Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial</i>
Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística	<i>Suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística</i>
Suelo no urbanizable de carácter natural o rural	<i>Suelo rústico común</i>
Suelo no urbanizable del hábitat rural diseminado	<i>Ámbitos de hábitat rural diseminado, en los términos previstos por la LISTA y su Reglamento</i>

Suelo Urbano

La Alternativa 0 mantiene como suelo urbano el delimitado por el planeamiento vigente y su Adaptación Parcial a la LOUA. Dentro del suelo urbano consolidado, la Adaptación Parcial reconoce el núcleo principal de Guarromán, los núcleos menores de Zocueca, Aldea de los Ríos, Martín Malo y El Altico, el Polígono Industrial Los Llanos y la segunda fase del Polígono Industrial Guadiel.

También incorpora la actuación aislada del Eje Urbano, correspondiente a la actual Avenida de Andalucía, como intervención ya ejecutada sobre el antiguo trazado de la N-IV. Dentro del suelo urbano no consolidado, la Adaptación Parcial identifica cuatro ámbitos pendientes de completar su desarrollo urbanístico:

- **SUNC 1**, correspondiente a la antigua Unidad de Actuación UA-03, situada al sureste del municipio, con obras de urbanización terminadas y en uso.
- **SUNC 2**, vacío urbano situado entre la prolongación de la Avenida de La Carolina y el entorno del Sector 1 unificado. Sin desarrollar.
- **SUNC 3**, unidad de ejecución segregada del Sector 1, derivada de la innovación que unificó los antiguos Sectores 1 y 2. Sin desarrollar.
- **SUNC 4**, vacío urbano residencial situado entre las calles Mercado y Sevilla, al sur de la segunda fase del Sector 1. Desarrollado parcialmente.

A efectos de la LISTA, estos ámbitos no se interpretan como nuevos suelos, sino como situaciones procedentes del planeamiento vigente que deberán analizarse conforme al régimen transitorio aplicable a los suelos urbanos no consolidados. Su eventual desarrollo deberá atender a su grado real de urbanización, gestión y ejecución, así como a la naturaleza de la actuación que proceda en cada caso.

Suelo urbanizable

La Adaptación Parcial mantiene la lectura de los antiguos suelos aptos para la urbanización y los ordena conforme a las categorías de suelo urbanizable previstas por la LOUA. Aunque la LISTA ya no contempla el suelo urbanizable como clase de suelo, la Alternativa 0 debe describir estos ámbitos porque forman parte del planeamiento vigente. En este sentido, el planeamiento vigente reconoce:

- **Suelo urbanizable ordenado**, correspondiente al **Sector 1**, resultado de la unificación de los antiguos Sectores 1 y 2. Este ámbito cuenta con planeamiento parcial aprobado, aunque la Adaptación Parcial advierte que no consta la recepción formal de la urbanización y que la fase 2 no se encuentra ejecutada en su totalidad.
- **Suelo urbanizable sectorizado**, integrado por:
 - **Sector 3**, de uso residencial, situado al suroeste del casco urbano. Sin desarrollar.
 - **Sector 5**, vinculado al antiguo S.A.U. de la N-IV, p.k. 282,2, de uso residencial de segunda residencia, manteniéndose esta condición al no considerarse eficaz la innovación posterior de cambio a uso industrial.
 - **Sector 6**, correspondiente a la reclasificación de la Finca “La Zambrana” como suelo urbanizable sectorizado de uso industrial.
- **Suelo urbanizable no sectorizado**, integrado por las dos bolsas de suelo previstas en el entorno de Zocueca: **Finca Palomares** y **Arroyo Cañalengua**.

En la representación de la Alternativa 0, estos ámbitos deben mantenerse como parte del escenario vigente, diferenciando claramente su situación urbanística actual. Los suelos urbanizables ordenados o sectorizados se analizan conforme al régimen transitorio aplicable a los ámbitos previstos por el planeamiento general vigente.

Los suelos urbanizables no sectorizados, al carecer de ordenación sectorizada o desarrollo aprobado, se representan como suelos rústicos con Propuestas de Delimitación para Actuación de Transformación Urbanística a efectos de comparación con el nuevo marco de la LISTA, sin perjuicio de que el PBOM pueda valorar en otras alternativas su tratamiento futuro. Los suelos urbanizables sectorizados se representan conforme a LISTA, como suelos rústicos con una Actuación de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización.

Los suelos urbanos no consolidados no desarrollados, por el contrario, se establecen gráficamente como Actuaciones de Transformación Urbanística de Reforma Interior. Por otro lado, debido a la particularidad del desarrollo parcial de la segunda fase del Sector 1, su integración como suelo urbano se mantiene conforme a planeamiento vigente, pero con una Actuación Urbanística sobre la parte efectivamente no ejecutada (a fin de representar fehacientemente la realidad urbanística actual del planeamiento vigente).

Suelo no urbanizable / suelo rústico

El suelo no urbanizable regulado por las Normas Subsidiarias y su Adaptación Parcial a la LOUA se corresponde, a efectos de la Alternativa 0, con la clase de suelo rústico de la LISTA. La Adaptación Parcial diferencia las siguientes categorías:

- **Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica**, integrado por los suelos afectados por legislación sectorial, entre ellos carreteras, vías pecuarias, dominio público hidráulico, montes públicos y Red Natura 2000. En la correspondencia LISTA, estos terrenos se representan como **suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial**.
- **Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística**, integrado por los terrenos protegidos por la planificación territorial o por el propio planeamiento urbanístico. Incluye, entre otros, los espacios catalogados, áreas forestales de interés ambiental, zonas de protección de embalses, cuencas alimentadoras de embalses de regulación y determinadas franjas de protección incorporadas por la innovación de la Finca "La Zambrana", como la franja de zona verde, la protección de vía pecuaria y la zona de inundabilidad asociada al Arroyo Argamasilla. En la correspondencia LISTA, estos terrenos se representan como **suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística**.
- **Suelo no urbanizable de carácter natural o rural**, integrado por los terrenos cuya preservación deriva de su carácter rural, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo, así como de la necesidad de mantener la estructura territorial y evitar transformaciones improcedentes. En la correspondencia LISTA, estos terrenos se representan como **suelo rústico común**.
- **Suelo no urbanizable del hábitat rural diseminado**, referido a los ámbitos que el planeamiento vigente identifica con este carácter. En ese sentido, el instrumento redactado sobre edificaciones irregulares determinaba conforme a LOUA que El Ventorrillo era hábitat rural diseminado. En la correspondencia LISTA, y según su regulación sobre HRD, El Ventorrillo no sería considerado HRD. No obstante, y en base a las determinaciones de la presente alternativa 0, El Ventorrillo se identifica como suelo rústico, y en su caso, **hábitat rural diseminado**, sin perjuicio de la revisión que esta singularidad adopte en el resto de Alternativas.

La Alternativa 0 no introduce una nueva categorización del suelo rústico ni incorpora categorías adicionales que no deriven del planeamiento vigente o de la legislación sectorial aplicable. En particular, los ámbitos con incidencia de riesgos incluidos por el planeamiento vigente dentro de protecciones urbanísticas o sectoriales se mantienen dentro de su categoría de origen, sin crear una categoría autónoma de suelo rústico preservado por riesgos salvo que exista una acreditación específica y una delimitación expresa que así lo justifique.

En consecuencia, la clasificación del suelo de la Alternativa 0 permite representar el planeamiento vigente de forma comprensible dentro del marco actual de la LISTA, manteniendo su valor como escenario de continuidad y como base de comparación frente a las alternativas de ordenación propuestas por el PBOM.

5.2.1.2. Ámbitos de transformación y Actuaciones Urbanísticas.

La Alternativa 0 mantiene los ámbitos de desarrollo y gestión previstos por el planeamiento vigente, atendiendo a su situación urbanística actual y a su grado de ordenación, gestión, urbanización y ejecución. Su finalidad es representar el escenario de continuidad de las Normas Subsidiarias y de la Adaptación Parcial a la LOUA, sin introducir nuevos ámbitos ni alterar los parámetros urbanísticos establecidos por los instrumentos vigentes.

La Adaptación Parcial identifica distintos ámbitos pendientes o parcialmente desarrollados: suelos urbanos no consolidados, sectores de suelo urbanizable ordenado o sectorizado y bolsas de suelo urbanizable no sectorizado en el entorno de Zocueca. En el marco de la LISTA, estos ámbitos deben leerse conforme al régimen transitorio aplicable, diferenciando entre actuaciones urbanísticas, actuaciones de transformación urbanística sobre suelo urbano, actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización y propuestas de delimitación futura. La Adaptación Parcial recoge expresamente los SUNC 1, 2, 3 y 4, así como el Sector 3, el Sector 5, la Finca "La Zambrana" y las bolsas de suelo de Finca Palomares y Arroyo Cañalengua.

A efectos de representación de la Alternativa 0, se adopta la siguiente correspondencia:

LOUA	Correspondencia conforme a LISTA
Sector 1	AU-1
Sector 3	ATU-NU-1
Sector 5	ATU-NU-2
Sector 6 A	ATU-NU-3
Sector 6 B	ATU-NU-4
SUNC 1	Suelo Urbano
SUNC 2	ATU-RI-3
SUNC 3	ATU-RI-1
SUNC 4	ATU-RI-2
SUNS-1 (Finca Palomares)	PD-ATU-NU-1
SUNS-2 (Entorno Arroyo Cañalengua)	PD-ATU-NU-2

Esta correspondencia responde a los siguientes criterios:

- **Sector 1 / AU-1:** El Sector 1 procede del suelo urbanizable ordenado del planeamiento vigente y presenta una situación singular por su grado de desarrollo parcial. En la Alternativa 0 se representa como actuación urbanística sobre la parte que requiere completar, ajustar o culminar su urbanización, manteniendo su integración en el escenario vigente.
- **Sectores 3, 5 y 6 / ATU de nueva urbanización:** Los sectores urbanizables sectorizados previstos por la Adaptación Parcial se representan como actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, a efectos de su lectura conforme a la LISTA. Esta representación no altera su origen ni sus condiciones urbanísticas vigentes, sino que permite compararlos con las restantes alternativas del PBOM desde el marco urbanístico actual. La Adaptación Parcial identifica como suelo urbanizable sectorizado el Sector 3, el Sector 5 y el Sector 6, correspondiente a la Finca “La Zambrana”.
- **SUNC 1 / suelo urbano:** El SUNC 1, correspondiente a la antigua UA-03, presenta obras de urbanización terminadas y en uso, aunque la Adaptación Parcial indicaba la falta de constancia de recepción municipal. Por su situación material, la Alternativa 0 lo representa dentro del suelo urbano, sin perjuicio de las comprobaciones administrativas que procedan sobre la recepción, conservación o regularización de la urbanización.
- **SUNC 2, SUNC 3 y SUNC 4 / ATU de reforma interior:** Los restantes suelos urbanos no consolidados se representan como actuaciones de transformación urbanística de reforma interior, al tratarse de vacíos o ámbitos pendientes de completar dentro o en continuidad con la estructura urbana existente. Su desarrollo deberá atender a las condiciones establecidas por el planeamiento vigente y al régimen transitorio aplicable.
- **SUNS-1 y SUNS-2 / propuestas de delimitación de ATU de nueva urbanización:** Las bolsas de suelo urbanizable no sectorizado de Finca Palomares y del entorno del Arroyo Cañalengua se representan como propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización. Esta representación expresa su procedencia del planeamiento vigente y permite su análisis comparado, pero no equivale a una ATU ya delimitada por la Alternativa 0. Su eventual incorporación efectiva dependerá de la justificación urbanística, ambiental, territorial y de viabilidad que establezca el PBOM o el instrumento que proceda en fases posteriores.

En conjunto, la Alternativa 0 conserva los ámbitos previstos por el planeamiento vigente y los representa con una nomenclatura compatible con la LISTA. Esta lectura permite identificar qué actuaciones quedarían pendientes en caso de mantenerse el modelo actual y facilita su comparación con las alternativas propuestas.

5.2.1.3. Edificaciones y agrupaciones existentes en Suelo Rústico.

La Alternativa 0 mantiene el tratamiento de las edificaciones y agrupaciones existentes en suelo no urbanizable conforme al planeamiento vigente y a los documentos municipales tramitados bajo el marco de la LOUA. En este sentido, debe considerarse como antecedente la [Ordenanza Municipal para la regulación del régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable](#), redactada en 2017 conforme al Decreto 2/2012. Dicho documento tenía carácter de Avance con efectos de ordenanza municipal y no podía establecer determinaciones urbanísticas propias del planeamiento general.

De acuerdo con dicho documento, en la porción principal de Guarromán no se identificó ningún asentamiento urbanístico en suelo no urbanizable. En la porción de Zocueca se analizó una concentración de 42 viviendas sobre una superficie aproximada de 20,25 hectáreas, con una densidad de 2,07 viviendas por hectárea, por debajo del umbral considerado viable para la implantación de servicios y dotaciones comunes, por lo que tampoco fue identificada como asentamiento urbanístico.

El mismo documento identificó **El Ventorrillo**, en la porción de Zocueca, como ámbito de hábitat rural diseminado, con una superficie aproximada de 1,18 hectáreas y 25 edificaciones o viviendas unifamiliares vinculadas en origen al medio rural. No obstante, esta identificación responde al marco normativo anterior. Conforme al Reglamento General de la LISTA, los ámbitos de hábitat rural diseminado no pueden delimitarse ni ordenarse con una densidad superior a tres viviendas por hectárea.

Por ello, en la Alternativa 0 **El Ventorrillo se mantiene como parte del suelo rústico**, tomando la identificación de 2017 como antecedente informativo, pero sin incorporarlo como nueva delimitación gráfica de hábitat rural diseminado ni como núcleo rural tradicional. Su tratamiento deberá valorarse, en su caso, en las demás alternativas del PBOM, atendiendo a su realidad física, jurídica, funcional y territorial.

La continuidad del planeamiento vigente mantiene, por tanto, una respuesta limitada frente a estas situaciones edificatorias, al conservar el régimen heredado sin establecer una estrategia actualizada conforme a la LISTA para su integración, adecuación o tratamiento urbanístico.

5.2.1.4. Patrimonio Histórico.

La Alternativa 0 mantiene el régimen de protección del patrimonio histórico y cultural derivado del planeamiento vigente, de la Adaptación Parcial a la LOUA y de la legislación sectorial aplicable en materia de patrimonio histórico.

En el marco del planeamiento urbanístico vigente debe considerarse la innovación de las Normas Subsidiarias relativa al Catálogo Histórico, edificaciones en suelo urbano y equipamientos, así como las determinaciones incorporadas por la Adaptación Parcial en relación con los bienes protegidos y los elementos incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Dentro del patrimonio protegido destacan, por su incidencia territorial y urbanística, los siguientes elementos:

- **Conjunto Histórico de Guarromán**, declarado Bien de Interés Cultural, que comprende el sector delimitado de la población y protege los valores urbanos, arquitectónicos e históricos asociados al trazado fundacional de la Nueva Población.
- **Santuario de Zocueca**, declarado Bien de Interés Cultural con la tipología de Monumento, junto con su entorno de protección.
- **Elementos del patrimonio minero-industrial inscritos con régimen de Catalogación General**, entre ellos Cobo Nuevo, San Andrés, San Cayetano, San Luis, San Arturo, San Blas, San Pascual, San Simón y Pozo Chimenea Porvenir Oscuro.
- **Zonas de interés arqueológico** identificadas por la Adaptación Parcial y por el catálogo municipal, cuya protección deberá mantenerse conforme al régimen patrimonial aplicable.

La Alternativa 0 no incorpora nuevos bienes ni modifica el catálogo existente. Su contenido se limita a mantener las protecciones reconocidas por el planeamiento vigente y por la legislación sectorial. En los bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, así como en sus entornos de protección, la ordenación queda sujeta al régimen previsto en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

A efectos de correspondencia con la LISTA, los bienes y espacios protegidos por la legislación patrimonial se integran dentro de la protección derivada de la legislación sectorial. Los elementos cuya protección proceda del catálogo urbanístico o de las Normas Subsidiarias mantienen su consideración como determinaciones propias del planeamiento vigente, sin que esta alternativa introduzca una nueva delimitación o revisión de sus condiciones de protección. En consecuencia, la Alternativa 0 conserva el régimen patrimonial existente, pero no plantea una actualización integral del catálogo ni una ordenación pormenorizada específica del Conjunto Histórico, cuestión que deberá abordarse en el marco del nuevo PBOM y, en su caso, mediante los instrumentos o determinaciones patrimoniales que resulten procedentes.

5.2.2. Sistema de dotaciones.

5.2.2.1. Sistemas Generales de Espacios libres y Zonas Verdes.

En materia de espacios libres y zonas verdes, la Alternativa 0 mantiene las determinaciones previstas por el planeamiento vigente, sin introducir nuevas delimitaciones ni modificar la estructura dotacional existente.

El análisis del planeamiento vigente permite comprobar que la documentación normativa y gráfica no siempre ofrece una lectura homogénea de estos espacios. La normativa no diferencia con suficiente claridad entre espacios libres, zonas verdes, sistemas generales y sistemas locales, mientras que la documentación gráfica sí identifica determinados ámbitos con una función estructurante dentro del municipio. Esta situación dificulta la interpretación de su régimen jurídico, su función urbana y su capacidad real para integrarse como una red dotacional coherente.

Desde el punto de vista cuantitativo, la Alternativa 0 presenta una superficie elevada de espacios libres y zonas verdes. **La ratio teórica resultante alcanza 126,82 m²/hab**, debido principalmente a la inclusión de grandes superficies previstas por el planeamiento vigente, algunas de ellas vinculadas a ámbitos industriales, franjas perimetrales o espacios residuales de urbanización. Sin embargo, este dato debe interpretarse con cautela. Una parte significativa de la superficie computada no funciona en la práctica como espacio libre o zona verde de uso efectivo para la población. Existen ámbitos con limitada accesibilidad, escasa urbanización, falta de equipamiento, posición periférica o reducida capacidad de estancia y relación social.

Por ello, junto al análisis cuantitativo, se incorpora una valoración cualitativa de los espacios existentes, distinguiendo entre espacios cualificados y no cualificados. Esta lectura permite valorar su funcionalidad real en atención a criterios de accesibilidad, urbanización, dotación, continuidad urbana, capacidad de uso público y aportación ambiental. Aplicando estos criterios, **la ratio de espacios libres y zonas verdes cualificados se reduce a 21,02 m²/hab**. Aunque esta cifra sigue siendo relevante desde el punto de vista cuantitativo, evidencia que el problema principal de la Alternativa 0 no es tanto la falta de superficie total, sino la calidad, distribución, accesibilidad y funcionalidad de parte de los espacios computados.

En consecuencia, el mantenimiento del planeamiento vigente conserva una red de espacios libres y zonas verdes amplia en términos superficiales, pero insuficientemente estructurada desde el punto de vista urbano y ambiental. La Alternativa 0 no corrige la fragmentación existente, ni refuerza la conexión entre espacios libres, movilidad peatonal y ciclista, equipamientos y bordes urbanos. Esta situación limita su capacidad para actuar como infraestructura verde municipal y para contribuir de forma efectiva a los objetivos de mejora urbana, adaptación climática y cohesión territorial.

Sistema General de Zonas Verdes y Espacios Libres				
Cod.	Núcleo	Nombre	Superficie computada m ²	Cualificado / No Cualificado
Zonas Verdes				
SGELZV_01	Guarromán	Parque, piscina municipal y zonas aledañas	20.801,59	Cualificado
SGELZV_02	Guarromán	Parque Fuentecilla	12.779,51	Cualificado
SGELZV_03	Guarromán	Parque Paseo La Partemana (Sector 1)	2.479,19	No Cualificado
SGELZV_04	Guarromán	Plaza San Isidro (Sector 1)	630,75	Cualificado
SGELZV_05	Guarromán	Zona Verde (Sector 1)	3.261,59	Cualificado
SGELZV_06	Guarromán	Franja Perimetral (Sunc 1)	1.005,30	No Cualificado
SGELZV_07	Guarromán	Parque Miguel Avilés (Sunc 1)	7.848,15	Cualificado
SGELZV_08	Guarromán	Parque C/ Luciano Alcaide	4.084	Cualificado
SGELZV_09	Guarromán	Franja perimetral sur y este	1.552,23	No Cualificado
SGELZV_10	Guarromán	Franja perimetral sur y este	406,02	No Cualificado
SGELZV_11	Polígono Industrial Guadiel	Zona Verde (Sector 6)	86.296,70	No Cualificado
SGELZV_12	Polígono Industrial Guadiel	Zona Verde Polígono Industrial Guadiel	189.198,57	No Cualificado
SGELZV_13	Aldea de los Ríos	Zona Verde Aldea de los Ríos	282,31	No Cualificado
SGELZV_14	Zocueca	Jardines Zocueca	5.071,61	No Cualificado
Espacios Libres				
SGELEL_01	Guarromán	Avenida de Andalucía	5.976,27	Cualificado
SGELEL_02	Guarromán	Plaza de la Constitución	1.502,62	Cualificado

Sistema Local de Zonas Verdes y Espacios Libres				
Cod.	Núcleo	Nombre	Superficie computada m ²	Cualificado / No Cualificado
Zonas Verdes				
SLELZV_01*	Guarromán	Zona Verde (MP-SUA-A4)	5.300,08	No Cualificado
SLELZV_02	Guarromán	Zona Verde Buenavista IV	1.257,75	No Cualificado
SLELZV_03	Guarromán	Parque Polideportivo Municipal	378,68	Cualificado
SLELZV_04	Polígono Industrial Los Llanos	Parque Polígono Los Llanos	1.593,48	Cualificado
SLELZV_05	Martín Malo	Parque C/ Antonio Ortega	980,32	Cualificado
SLELZV_06	El Altico	Parque El Altico	312,93	Cualificado
Espacios Libres				
SLELEL_01	Guarromán	Plaza de Nicolás Kerche	936,7	Cualificado
SLELEL_02	Guarromán	Parque C/ Juan Pablo Morís y Víctimas del Terrorismo	187,39	Cualificado
SLELEL_03	Zocueca	Parque Infantil Zocueca	127,62	No Cualificado

*Zona Verde Sistema Local prevista en la Modificación Puntual de las NN. SS SUA-A4

5.2.2.2. Sistemas Generales de Equipamientos Comunitarios.

La Alternativa 0 mantiene la red de equipamientos comunitarios prevista por el planeamiento vigente y por las actuaciones ya ejecutadas, sin incorporar nuevas reservas ni modificar la distribución actual de las dotaciones. El sistema existente presenta una base dotacional significativa, especialmente en el núcleo principal, donde se concentran los principales equipamientos. También se identifican equipamientos vinculados al Polígono Industrial Guadiel, a Zocueca y a ámbitos derivados de modificaciones puntuales del planeamiento vigente. Desde el punto de vista del Modelo General de Ordenación, la Alternativa 0 mantiene la red existente, pero no corrige sus principales limitaciones: concentración funcional en el núcleo principal, escasa cualificación dotacional de algunos núcleos menores, y falta de una estrategia integrada.

Sistema General y local de Equipamientos Comunitarios					
Cod.	Tipo/Uso	Núcleo Urbano	Nombre	Superficie Computada m ²	Existente o Previsto
Básicos					
SGEQBAS_01	Cultural (CUL)	Guarromán	Pósito de Labradores	699,44	Existente
SGEQBAS_02	Deportivo (DEP)	Guarromán	Estadio de Fútbol "Ángel Morales Mateu", Gimnasio Municipal Guarromán, Pabellón Municipal "Vicente Contreras"	14.688,17	Existente
SGEQBAS_03		Polígono Industrial Guadiel	Centro Deportivo Polígono Industrial Guadiel	67.389,54	Existente
SGEQBAS_04	Docente (DOC)	Guarromán	I.E.S Río de los Granados	4.707,72	Existente
SGEQBAS_05		Guarromán	C.E.I.P Carlos III . I	10.744,82	Existente
SGEQBAS_06		Guarromán	C.E.I.P Carlos III . II (Peña Flamenca)	1.521,65	Existente
SGEQBAS_07	Sanitario (SAN)	Guarromán	Consultorio de Guarromán	328,60	Existente
SGEQBAS_08	Bienestar Social (BIE)	Guarromán	Hogar de la 3ª Edad	277,77	Existente
SGEQBAS_09	Funerario (FUN)	Guarromán	Cementerio Municipal	6.398,57	Existente
SGEQBAS_10		Guarromán	Tanatorio	201,8	Existente
SGEQBAS_11	Mercado de Abastos (MER)*	Guarromán	Mercado de Abastos	385,55	Existente
SGEQBAS_12	Religioso (REL)	Guarromán	Parroquia Inmaculada Concepción	319,22	Existente
SGEQBAS_13		Zocueca	Santuario Nuestra Señora de Zocueca	413,55	Existente
SGEQBAS_14		Martín Malo	Ermita de San Isidro	12,04	Existente
SGEQBAS_15	Hostelería (HOS)**	Guarromán	Complejo la Mezquita	3.376,58	Existente
SLEQBAS_01	Deportivo (DEP)***	Guarromán	MP-SUA-A4	582,03	Existente
SLEQBAS_02	Bienestar Social (BIE)***	Guarromán	MP-SUA-A4	1.213,29	Existente
Gestión					
SGEQGES_01	Administrativos, Policía y Defensa	Guarromán	Ayuntamiento de Guarromán	188,12	Existente
SGEQGES_02		Guarromán	Guardia Civil	1224,57	Existente

*Según Planeamiento Vigente, actualmente centro cultural Antiguo Mercado
** Equipamiento Privado
*** Equipamiento Previsto en la Modificación Puntual de las NN.SS SUA-A4

5.2.3. Articulación Territorial.

La Alternativa 0 mantiene el esquema de articulación territorial derivado del planeamiento vigente, basado principalmente en la red viaria existente y en la posición estratégica de Guarromán junto a la Autovía del Sur A-4. Esta infraestructura constituye el principal eje de conexión supramunicipal del municipio y explica buena parte de su relación funcional con los espacios productivos, los servicios asociados a la carretera y los municipios del entorno.

A escala municipal, la articulación territorial se apoya en las carreteras autonómicas y provinciales que conectan el núcleo principal con los núcleos menores, los polígonos industriales, el suelo rústico y los municipios colindantes. La Avenida de Andalucía, vinculada al antiguo trazado de la N-IV, conserva un papel relevante como eje urbano interno y como elemento de relación entre distintas piezas del núcleo principal.

El modelo vigente garantiza una conectividad básica entre Guarromán, Zocueca, Aldea de los Ríos, Martín Malo, El Altico, el Polígono Industrial Los Llanos y el Polígono Industrial Guadiel. También mantiene la red de caminos rurales y vías pecuarias como soporte de acceso al suelo rústico y de conexión con los espacios agrarios, ambientales y paisajísticos del término municipal.

Sin embargo, la **continuidad del planeamiento vigente mantiene varias limitaciones**. La movilidad municipal depende en gran medida del vehículo privado, las conexiones entre núcleos presentan un carácter principalmente viario y la relación entre el núcleo principal, las aldeas y los ámbitos productivos carece de una estructura continua de movilidad peatonal y ciclista. Asimismo, la presencia de la A-4 y de los espacios industriales genera bordes y discontinuidades que requieren una mejor integración urbana, paisajística y ambiental.

En el ámbito de Zocueca, la articulación territorial depende de conexiones históricas y de su relación funcional con Bailén, lo que exige una lectura territorial más amplia que la prevista por el planeamiento vigente. La Alternativa 0 mantiene esta situación sin introducir criterios específicos de mejora de accesibilidad, movilidad sostenible o integración con los municipios colindantes.

En consecuencia, la Alternativa 0 conserva una estructura territorial operativa desde el punto de vista de la conectividad viaria, pero insuficiente para responder a los objetivos actuales de cohesión territorial, movilidad sostenible, integración paisajística y mejora de la relación entre núcleos, espacios productivos y suelo rústico. Su mantenimiento permite asegurar la conexión básica del municipio, aunque limita la capacidad del PBOM para avanzar hacia un modelo más equilibrado, accesible y conectado.



5.2.4. Evolución previsible en caso de mantenimiento del planeamiento vigente.

La Alternativa 0 constituye la hipótesis de referencia para valorar la evolución previsible del municipio en caso de mantenerse el planeamiento vigente, integrado por las Normas Subsidiarias de 1988, su Adaptación Parcial a la LOUA y las innovaciones y planeamientos de desarrollo aprobados.

Desde el punto de vista urbanístico, la continuidad del modelo vigente mantendría una estructura basada en categorías y determinaciones anteriores a la LISTA. Los ámbitos procedentes del suelo urbanizable ordenado o sectorizado podrían seguir desarrollándose conforme al régimen transitorio aplicable, mientras que los antiguos suelos urbanizables no sectorizados quedarían condicionados a la tramitación de las correspondientes propuestas de delimitación.

En todo caso, **la ausencia de un PBOM aprobado conforme a la LISTA limitaría la capacidad municipal para formular un modelo actualizado de ordenación, delimitar nuevas actuaciones sobre suelo rústico, revisar las condiciones de desarrollo y adaptar las reservas de vivienda, actividad económica y dotaciones a las necesidades actuales.**

Asimismo, se mantendrían ámbitos de desarrollo pendientes, vacíos urbanos sin resolver y situaciones edificatorias en suelo rústico sin una estrategia actualizada de integración, adecuación ambiental o tratamiento urbanístico. La Alternativa 0 tampoco incorporaría una zonificación renovada del suelo urbano ni del suelo rústico, ni una revisión completa de las categorías de protección, usos admisibles, condiciones de implantación o criterios de preservación territorial.

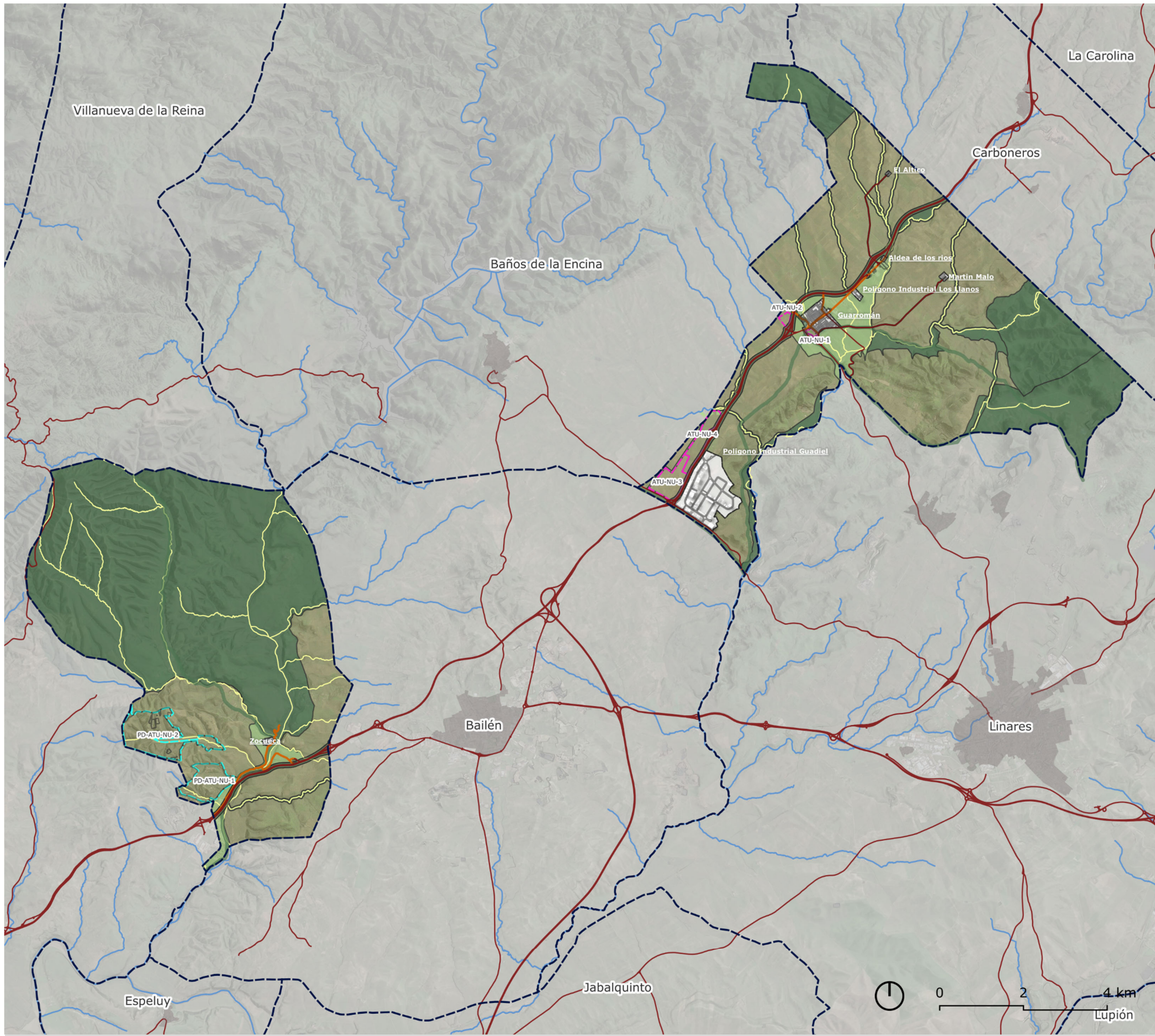
Desde el punto de vista **dotacional**, se conservaría una red amplia en términos cuantitativos, pero con **problemas de cualificación, accesibilidad y distribución territorial**. Esta situación afectaría especialmente a la capacidad de los espacios libres, zonas verdes y equipamientos para funcionar como una red integrada al servicio del núcleo principal, los núcleos menores y los ámbitos productivos.

Desde el punto de vista **territorial y ambiental**, el mantenimiento del planeamiento vigente conservaría la **protección básica de los suelos** no urbanizables protegidos, los elementos patrimoniales y las afecciones sectoriales existentes. Sin embargo, no permitiría actualizar de forma suficiente la ordenación del suelo rústico, la infraestructura verde, la integración paisajística de los bordes urbanos y productivos, la prevención frente a riesgos naturales, ni las medidas de adaptación y mitigación frente al cambio climático.

En materia de **movilidad y articulación territorial**, la Alternativa 0 mantendría la dependencia del vehículo privado y la centralidad de la red viaria motorizada, sin configurar una red continua de itinerarios peatonales, ciclistas y rurales que mejore la relación entre el núcleo principal, las aldeas, los espacios productivos y el suelo rústico.

En consecuencia, la Alternativa 0 permite conservar el funcionamiento básico del municipio, pero resulta limitada para afrontar los objetivos actuales de sostenibilidad territorial, cohesión urbana, protección ambiental, mejora dotacional, movilidad activa, integración paisajística, adaptación climática y actualización normativa. Su análisis justifica la necesidad de valorar alternativas de ordenación capaces de adaptar el modelo urbanístico de Guarromán al marco de la LISTA y de orientar la formulación del nuevo PBOM.





ALTERNATIVA 0

Determinaciones Gráficas

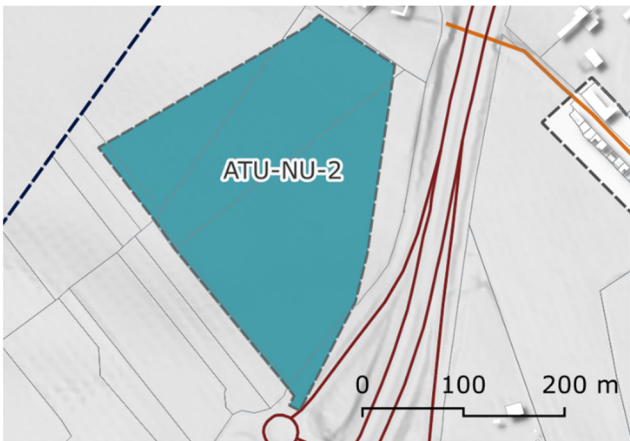
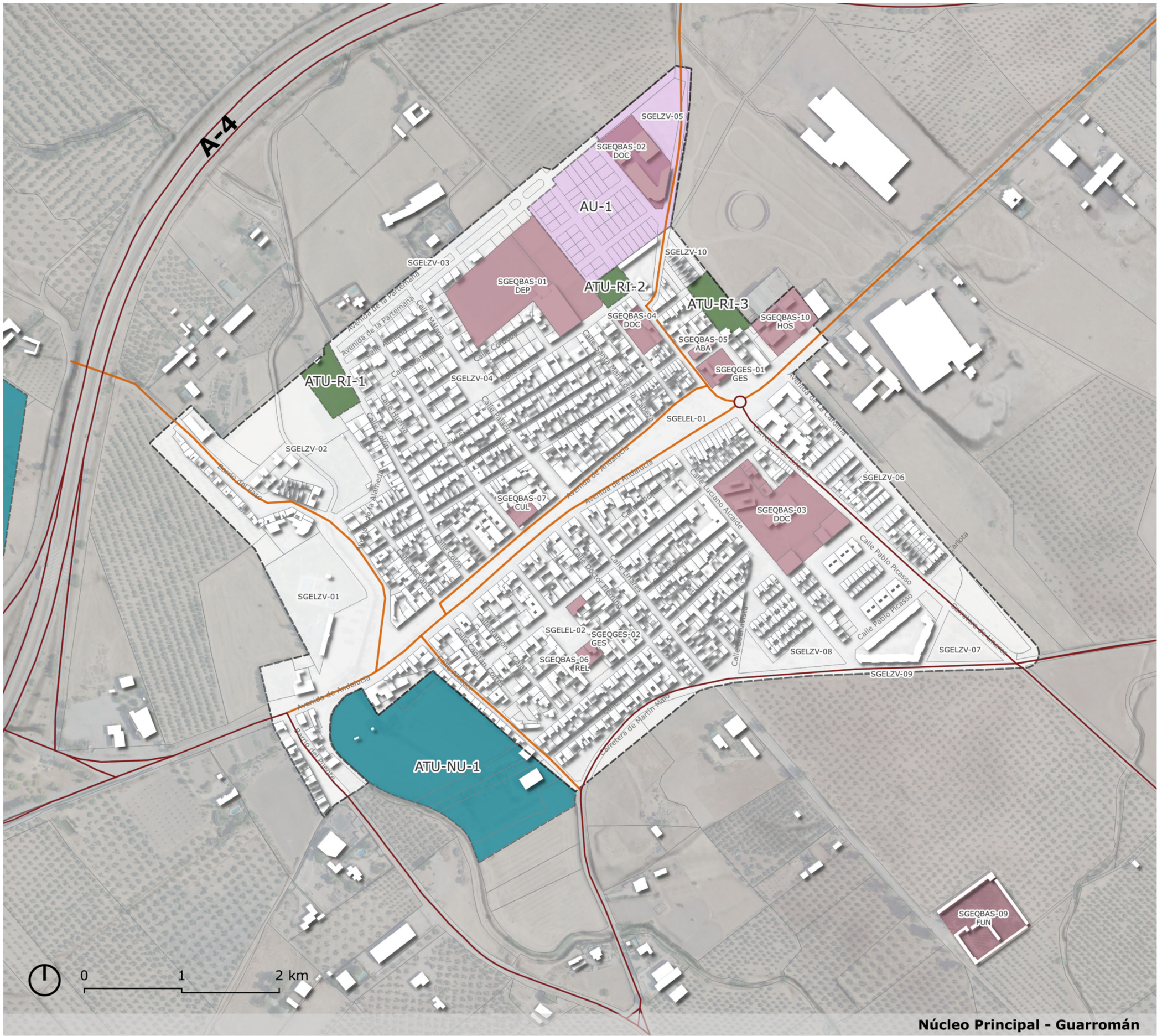
- Término Municipal Guarromán
- Según delimitación Territorial del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (2025)
- Limite Urbano
- - - Vías Pecuarias
- Red Territorial Estructural
- Red Urbana Estructural

Actuaciones de Transformación

- Actuación de Transformación Urbanística Nueva Urbanización (ATU-NU)
- Propuesta de Delimitación para Actuación de Transformación Urbanística - Nueva Urbanización (PD-ATU-NU)

Suelo Rústico

- Suelo Rústico Especial Potección Legislación Sectorial
- Suelo Rústico Preservado por la Ordenación Territorial o Urbanística
- Suelo Rústico Común



ALTERNATIVA 0

Determinaciones Gráficas

- Límite Urbano
- Edificios
- Red Hidrográfica

Actuaciones de Transformación

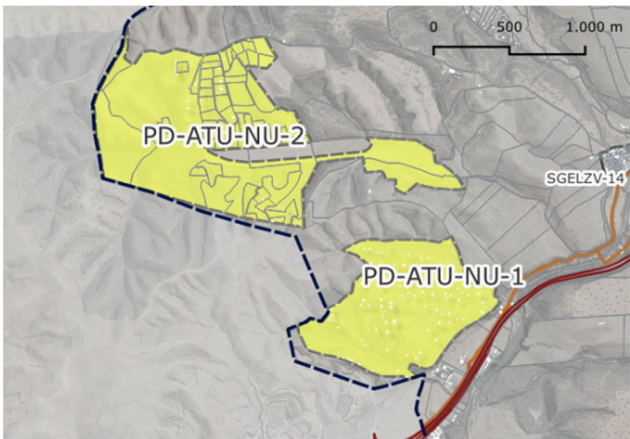
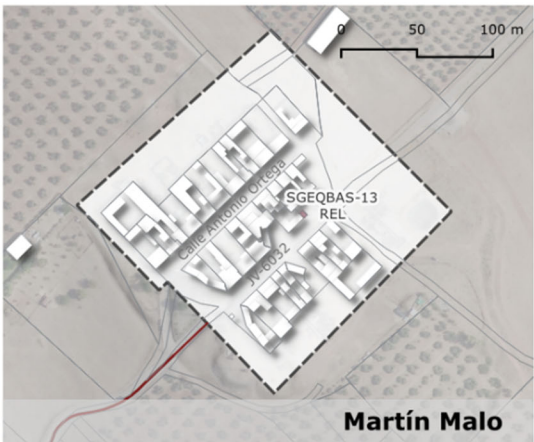
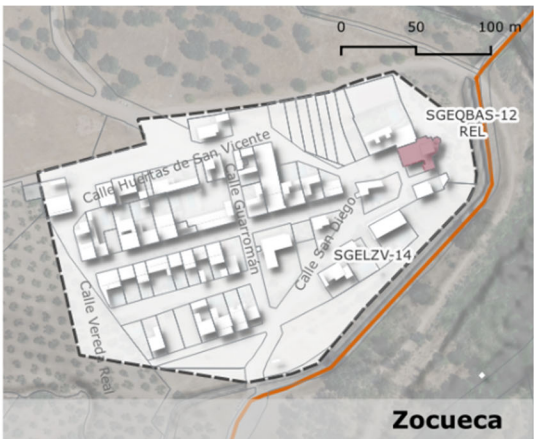
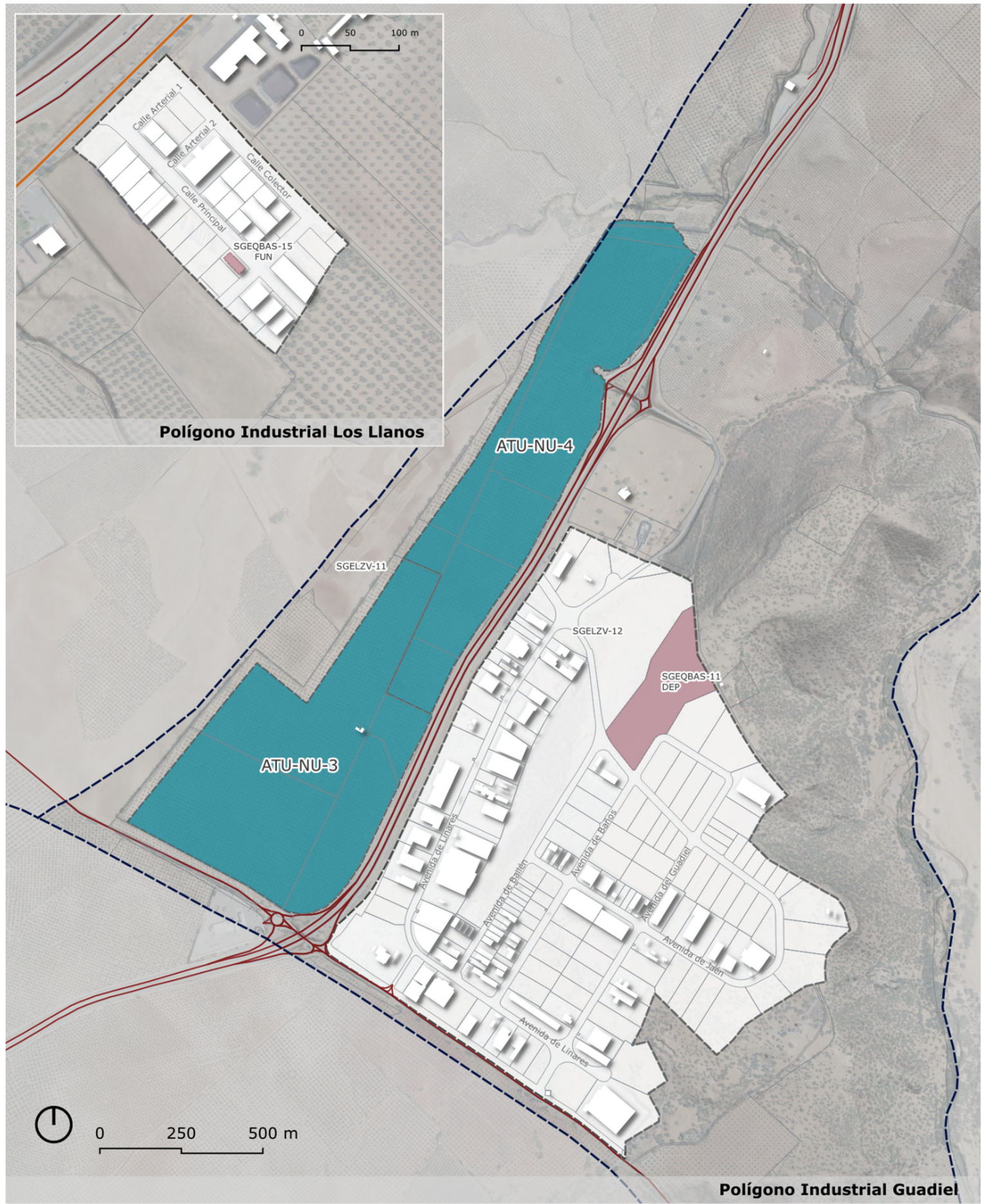
- Actuación de Transformación Urbanística Nueva Urbanización (ATU-NU)
- Propuesta de Delimitación para Actuación de Transformación Urbanística - Nueva Urbanización (PD-ATU-NU)
- Actuación de Transformación Urbanística Reforma Interior (ATU-RI)
- Actuación Urbanística (AU)

Sistemas Generales

- Sistema General de Zonas Verdes y Espacios Libres
- Sistema General de Equipamiento Comunitario Básico y Gestión

Movilidad

- Red Territorial Estructural
- Red Urbana Estructural



ALTERNATIVA 0

Determinaciones Gráficas

- Límite Urbano
- Edificios
- Red Hidrográfica

Actuaciones de Transformación

- Actuación de Transformación Urbanística Nueva Urbanización (ATU-NU)
- Propuesta de Delimitación para Actuación de Transformación Urbanística - Nueva Urbanización (PD-ATU-NU)
- Actuación de Transformación Urbanística Reforma Interior (ATU-RI)
- Actuación Urbanística (AU)

Sistemas Generales

- Sistema General de Zonas Verdes y Espacios Libres
- Sistema General de Equipamiento Comunitario Básico y Gestión

Movilidad

- Red Territorial Estructural
- Red Urbana Estructural

5.3. Alternativa 1: Escenario de activación productiva y crecimiento residencial.

La Alternativa 1 se formula como una alternativa propositiva del PBOM conforme al marco de la LISTA y su Reglamento General. A diferencia de la Alternativa 0, no se limita a reproducir el planeamiento vigente, sino que revisa la clasificación del suelo, ajusta la delimitación de los núcleos urbanos a los criterios legales aplicables y plantea nuevos criterios de ordenación sobre el suelo urbano y el suelo rústico.

Esta alternativa se apoya en el **Modelo General de Ordenación definido por el PBOM** y desarrolla, con mayor intensidad, la **dimensión productiva del modelo municipal**. En este sentido, refuerza el papel de Guarromán como Nodo Logístico y Productivo, aprovechando su posición estratégica sobre la A-4 y la presencia de los ámbitos industriales de Guadiel y Los Llanos. Esta lectura se complementa con los modelos Ciudad Carolina, Verde y Conectado y Dualidad e Integración, de forma que el crecimiento productivo se acompaña de ajustes urbanos, nuevas oportunidades residenciales, mejora dotacional, protección del suelo rústico y refuerzo de la articulación territorial.

En materia de clasificación del suelo, la Alternativa 1 aplica directamente los criterios de la LISTA para delimitar el suelo urbano. Para ello, incorpora los **ámbitos efectivamente urbanizados y ajusta los bordes de los núcleos a su realidad física, funcional y de servicios, corrigiendo delimitaciones heredadas que no responden a las condiciones actuales de urbanización, consolidación o integración en la malla urbana**. Este criterio afecta tanto al núcleo principal de Guarromán como a Zocueca, Aldea de los Ríos, Martín Malo y El Altico. Asimismo, incorpora El Ventorrillo como núcleo rural tradicional, atendiendo a su realidad edificatoria, funcional y de servicios, y a la necesidad de revisar su anterior consideración como hábitat rural diseminado conforme al marco actual de la LISTA.

Desde el punto de vista productivo, la Alternativa 1 mantiene las actuaciones vinculadas al desarrollo del ámbito de la Finca “La Zambrana”, identificadas como ATU-NU-E-1 y ATU-NU-E-2, al tratarse de actuaciones de nueva urbanización en ejecución asociadas a la **ampliación del Polígono Industrial Guadiel**. Esta decisión reconoce el grado de tramitación, gestión e interés existente en dichos ámbitos y **evita desactivar una operación productiva estratégica para el municipio**.

Junto a estas actuaciones, la alternativa incorpora ámbitos preferentes para futuras delimitaciones de actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en el entorno del Polígono Industrial Guadiel y del Polígono Industrial Los Llanos. Estos ámbitos no se plantean como ATU ya delimitadas, sino como reservas orientativas del modelo de crecimiento productivo, cuya eventual activación deberá justificarse y tramitarse conforme a la legislación urbanística, ambiental y sectorial aplicable. El refuerzo de la actividad económica se acompaña de una previsión de crecimiento residencial en el núcleo principal, orientada a **ampliar la oferta de vivienda y responder a posibles demandas asociadas al empleo, la fijación de población y la diversificación tipológica**.

Para ello, la Alternativa 1 plantea ámbitos preferentes de nueva urbanización residencial en continuidad con el núcleo urbano, así como la reordenación de determinados vacíos y áreas pendientes, entre ellos el ámbito procedente del antiguo Sector 1, donde se propone una actuación de reforma interior integral que permita mejorar su funcionalidad urbana, su capacidad residencial y su dotación de equipamientos.

En el suelo rústico, la Alternativa 1 actualiza la lectura territorial del municipio mediante la incorporación de las protecciones sectoriales aplicables, la preservación de los ámbitos afectados por riesgos de inundación y la identificación de áreas que deben quedar protegidas por sus valores ambientales, paisajísticos o funcionales. En particular, se refuerza la protección del entorno del embalse de Zocueca, atendiendo a su papel territorial, ambiental e hidráulico y a la necesidad de evitar procesos de ocupación que comprometan su integridad o salubridad.

En conjunto, la Alternativa 1 representa un escenario de crecimiento más intensivo que la Alternativa 0, especialmente en materia productiva y residencial. Su finalidad es valorar un modelo de mayor capacidad de desarrollo, apoyado en la A-4, en los polígonos industriales existentes y en la posibilidad de atraer nuevas actividades económicas. Al mismo tiempo, permite comprobar sus efectos sobre el consumo de suelo, la movilidad, la demanda dotacional, la infraestructura verde, la protección ambiental y la cohesión territorial, de acuerdo con el análisis comparado de alternativas exigido por la evaluación ambiental estratégica.

5.3.1. Modelo del suelo rústico y urbano.

5.3.1.1. Clasificación del suelo.

La Alternativa 1 formula una nueva clasificación del suelo conforme al marco de la LISTA y su Reglamento General. A diferencia de la Alternativa 0, no se limita a reproducir la clasificación del planeamiento vigente, sino que revisa la delimitación del suelo urbano y del suelo rústico atendiendo a la realidad física, funcional, jurídica y territorial del municipio.

Suelo Urbano

La delimitación del suelo urbano se realiza mediante la aplicación directa de los criterios establecidos por la LISTA, identificando los terrenos que se encuentran integrados en la malla urbana, cuentan con urbanización efectiva, disponen de acceso rodado y servicios básicos, o presentan un grado de consolidación edificatoria suficiente para ser considerados urbanos.

Este criterio implica una revisión precisa de los bordes de los núcleos existentes. En el núcleo principal de Guarromán se ajusta la delimitación del suelo urbano a las traseras reales de las parcelas urbanas y a los ámbitos efectivamente integrados en la estructura urbana. Asimismo, se excluyen terrenos que el planeamiento vigente incorporaba como urbanos, pero que no responden a los criterios actuales de la LISTA, entre ellos determinados suelos situados al sur del núcleo, ámbitos no desarrollados procedentes del antiguo suelo urbano no consolidado y terrenos afectados por condiciones ambientales o de riesgo que desaconsejan su mantenimiento como suelo urbano.

En los núcleos de Zocueca, Aldea de los Ríos, Martín Malo y El Altico se aplica el mismo criterio. La delimitación se ajusta a la parte efectivamente urbana de cada enclave, evitando arrastres gráficos del planeamiento anterior y **corrigiendo situaciones en las que las traseras o antiguos ejidos** han sido ocupados o incorporados de forma imprecisa al borde urbano.

Con ello se busca una [delimitación más rigurosa, ajustada a la realidad edificada, a los servicios existentes y a la estructura propia de cada núcleo rural tradicional](#).

Los polígonos industriales de Los Llanos y Guadiel mantienen su clasificación como suelo urbano, al tratarse de ámbitos productivos existentes, urbanizados e integrados en la estructura funcional del municipio.

La **Alternativa 1 incorpora también El Ventorrillo como suelo urbano**, con la consideración de núcleo rural tradicional. Esta decisión se justifica por su realidad edificatoria, su estructura funcional, la existencia de acceso y servicios básicos, y su soporte a una pequeña población estable. Además, el documento municipal redactado conforme al Decreto 2/2012 lo identificaba como hábitat rural diseminado con una superficie aproximada de 1,18 ha y 25 viviendas, lo que evidencia una densidad claramente superior al umbral actualmente admisible para esta figura conforme al Reglamento General de la LISTA. En consecuencia, la Alternativa 1 revisa su encaje urbanístico y lo incorpora como núcleo rural tradicional, sin perjuicio de las cautelas derivadas de su proximidad a la A-4 y de las afecciones sectoriales que resulten aplicables.

Suelo Rústico

El resto del término municipal se clasifica como suelo rústico, diferenciando las categorías previstas por la LISTA y su Reglamento General en función de la legislación sectorial aplicable, los valores territoriales y ambientales existentes, la presencia de riesgos acreditados y las determinaciones de la ordenación territorial o urbanística. El Reglamento distingue, entre otras, las categorías de suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial, suelo rústico preservado por riesgos, suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística y suelo rústico común, admitiendo la superposición de categorías cuando concurren varios regímenes de protección sobre un mismo terreno.

La **Alternativa 1 actualiza la lectura del suelo rústico** respecto al planeamiento vigente, incorporando una delimitación más clara de las afecciones y valores concurrentes. Esta clasificación permite mejorar la protección del territorio, ordenar de forma más precisa los usos admisibles y establecer una base coherente para la posterior regulación normativa del PBOM. Se distinguen las siguientes categorías:

Suelo Rústico Especialmente protegido por legislación sectorial

Incluye los terrenos sometidos a un régimen de protección derivado directamente de la legislación sectorial, cuya preservación exige su clasificación como suelo rústico especialmente protegido. En esta categoría se integran:

- Los espacios incluidos en la Red Natura 2000, en particular la ZEC vinculada al ámbito del Rumblar.
- Los montes públicos y terrenos sometidos al régimen forestal correspondiente.
- El dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre, así como las afecciones sectoriales asociadas a la red hidrográfica.
- Las vías pecuarias.
- Las zonas de dominio público, servidumbre y afección de las infraestructuras viarias, en los términos previstos por la legislación sectorial de carreteras.
- Los bienes patrimoniales sometidos a protección sectorial cuando su régimen derive directamente de la legislación de patrimonio histórico (BIC).

Suelo Rústico Preservado por Riesgos

Incluye los terrenos en los que se acredita la existencia de riesgos naturales que resultan incompatibles con su transformación urbanística mientras subsistan dichas condiciones. En la Alternativa 1 se incorporan especialmente los ámbitos afectados por riesgo de inundación, atendiendo a la cartografía disponible publicada (estudios de inundabilidad SNCI) y, en particular, a las **zonas inundables asociadas al periodo de retorno de 500 años consideradas Zonas Inundables (ZI)**.

Esta categoría permite corregir una de las principales limitaciones de la Alternativa 0, al incorporar una lectura actualizada de los riesgos naturales y evitar que determinados terrenos se mantengan como espacios aptos para la transformación urbanística cuando presentan condicionantes ambientales relevantes.

Suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística

Comprende los terrenos cuya preservación se justifica por razones ambientales, paisajísticas, territoriales, culturales o funcionales derivadas de la ordenación territorial o urbanística. En esta categoría se integran, entre otros, los espacios protegidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Jaén, los ámbitos de valor paisajístico o territorial y los suelos cuya transformación se consideran incompatibles con los objetivos del Modelo General de Ordenación.

También se incluyen aquellos elementos patrimoniales cuya protección derive del catálogo urbanístico o de determinaciones propias del planeamiento, sin perjuicio de la aplicación preferente de la legislación sectorial cuando proceda. En el entorno del embalse de Zocueca, [la Alternativa 1 refuerza la preservación territorial de los terrenos próximos al borde oriental del embalse](#), con el objetivo de evitar procesos de ocupación inadecuados y proteger la integridad ambiental, paisajística e hidráulica de este ámbito.

Suelo Rústico Común

El suelo rústico común está integrado por los terrenos que no quedan incluidos en las categorías anteriores. Constituye la matriz territorial ordinaria del municipio y se vincula principalmente a los usos agrarios, ganaderos, forestales, cinegéticos y demás usos compatibles con la naturaleza rústica del suelo.

La clasificación como suelo rústico común no impide que, en otros apartados de la Alternativa 1, se identifiquen ámbitos preferentes para futuras delimitaciones de actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, siempre que su eventual activación se justifique conforme a la LISTA, al Modelo General de Ordenación, a la evaluación ambiental y a la legislación sectorial aplicable.

Representación cartográfica de la Alternativa 1.

Cuando sobre un mismo terreno concurren simultáneamente protecciones sectoriales, riesgos acreditados o determinaciones de preservación territorial o urbanística, la Alternativa 1 representa dicha superposición de forma específica agrupando el suelo rústico en Suelos protegidos, protegidos y preservados, preservados y Suelo rústico común. Esta identificación no constituye una categoría autónoma distinta de las previstas por la LISTA, sino una herramienta gráfica y metodológica para reconocer la concurrencia de varios regímenes de protección. En estos casos deberán aplicarse conjuntamente las determinaciones correspondientes a cada categoría, prevaleciendo siempre el régimen más restrictivo cuando resulte necesario para garantizar la protección del dominio público, los valores ambientales, el patrimonio, la seguridad de las personas o la funcionalidad territorial del ámbito.

5.3.1.2. Ámbitos de transformación y Actuaciones Urbanísticas.

La Alternativa 1 plantea un escenario de crecimiento productivo y residencial programado, formulado conforme a la LISTA y al Modelo General de Ordenación del PBOM. Su objetivo es valorar una **opción de mayor capacidad de desarrollo, apoyada en la posición estratégica de Guarromán sobre la A-4**, en la consolidación de sus ámbitos industriales y en la necesidad de ampliar la oferta residencial asociada a la actividad económica, al empleo y a la fijación de población. Esta alternativa parte de una nueva clasificación del suelo conforme a LISTA y diferencia entre **actuaciones de transformación urbanística en ejecución, actuaciones de transformación urbanística delimitadas y ámbitos preferentes para futuras delimitaciones**. Esta distinción permite ordenar de forma más precisa el alcance de cada propuesta y evitar que todas las previsiones de crecimiento queden sometidas al mismo grado de programación o exigencia temporal.

Los ámbitos preferentes expresan la orientación espacial del modelo a medio y largo plazo. No constituyen por sí mismos actuaciones de transformación urbanística directamente delimitadas, sino ámbitos en los que el PBOM identifica una aptitud preferente para futuras delimitaciones, cuya activación deberá justificarse y tramitarse conforme a la legislación urbanística, ambiental y sectorial aplicable. Los ámbitos de crecimiento y transformación se organizan del siguiente modo:

1. Ámbitos Preferentes – ATUs de Nueva Urbanización (AP-ATU-NU).

Uso Global Residencial: Comprenden los ámbitos destinados a ampliar la oferta residencial, completar bordes urbanos, ordenar vacíos perimetrales y estructurar futuros crecimientos en continuidad con el núcleo principal o con ámbitos residenciales existentes.

- **AP-ATU-NU-1:** Proyectado en el flanco noroccidental del núcleo principal (antiguo SUNC-3).
- **AP-ATU-NU-2:** Proyectado en el borde norte.
- **AP-ATU-NU-3:** Proyectado en el acceso desde la red viaria principal, en el borde noreste.
- **AP-ATU-NU-4:** Proyectado en el flanco oriental del núcleo principal, contribuyendo a ordenar la transición urbana e integración de este borde urbano.
- **AP-ATU-NU-5:** Proyectado en el acceso sur del núcleo principal. Acoge parte de la zona correspondiente al sector previsto por el planeamiento vigente.
- **AP-ATU-NU-8:** Ámbito de crecimiento residencial proyectado sobre la Finca Palomares. Se plantea como posible respuesta urbanística a la agrupación de edificaciones existente, cuya integración en el nuevo Modelo General de Ordenación deberá justificarse mediante la correspondiente delimitación y tramitación urbanística, ambiental y sectorial.

Uso Global Productivo: Comprenden los ámbitos destinados a reforzar la capacidad logística, industrial y empresarial del municipio, aprovechando la conectividad territorial de la A-4 y la presencia de los polígonos industriales existentes.

- **AP-ATU-NU-6:** Proyección asociada a la ampliación del área productiva existente (Polígono Industrial Los Llanos).
- **AP-ATU-NU-7:** Proyectado en continuidad con el Polígono Industrial Guadiel. Su delimitación responde a una estrategia de crecimiento productivo de escala territorial, orientada a posibles demandas empresariales de mayor capacidad.

2. Ámbitos Preferentes – ATUs de Reforma Interior (AP-ATU-RI).

- **AP-ATU-RI-1:** Se proyecta sobre el sector norte del núcleo principal, en el ámbito procedente del antiguo Sector 1 que no cuenta con una urbanización completamente ejecutada o consolidada. Su finalidad es posibilitar una futura reordenación interior que permita mejorar la estructura viaria secundaria, reorganizar las manzanas, completar la urbanización pendiente y reforzar la conexión con los nuevos crecimientos residenciales colindantes.

3. Actuaciones de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización (ATU-NU).

Estas actuaciones se delimitan sobre ámbitos cuya incorporación a la malla urbana requiere una actuación de nueva urbanización conforme a la LISTA:

Uso Global Residencial:

- **ATU-NU-1:** Se proyecta sobre el ámbito procedente del antiguo SUNC-2 del planeamiento vigente. Al no cumplir actualmente los criterios exigibles para su mantenimiento como suelo urbano, se plantea como actuación de nueva urbanización, orientada a su eventual incorporación ordenada a la estructura urbana del núcleo principal.
- **ATU-NU-2:** Se proyecta sobre el ámbito del antiguo Sector 5 del planeamiento vigente, y se mantiene como actuación de transformación urbanística de nueva urbanización para uso residencial.

Uso Global Productivo:

- **ATU-NU-E-1 y ATU-NU-E-2:** Se identifican como actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en ejecución, al encontrarse vinculadas a procesos avanzados de planeamiento, gestión y tramitación orientados a completar su urbanización, conexión de servicios e incorporación efectiva al sistema productivo municipal.

5.3.1.3. Edificaciones y agrupaciones existentes en Suelo Rústico.

La Alternativa 1 no identifica formalmente nuevas agrupaciones de edificaciones en suelo rústico ni propone su integración generalizada en el Modelo General de Ordenación. Tampoco delimita Planes Especiales de Adecuación Ambiental y Territorial ni otras figuras específicas destinadas a la regularización o incorporación urbanística de edificaciones dispersas existentes en el suelo rústico.

Como excepción singular, la Alternativa 1 plantea sobre la Finca Palomares un ámbito preferente para la futura delimitación de una ATU de Nueva Urbanización (AP-ATU-NU-8). Esta propuesta responde a su procedencia del planeamiento vigente como antiguo suelo urbanizable no desarrollado y a la existencia de una agrupación edificatoria cuya posible integración urbanística deberá valorarse, en su caso, mediante la correspondiente delimitación, justificación y tramitación conforme a la LISTA, la evaluación ambiental y la legislación sectorial aplicable. Hasta que dicha actuación no sea efectivamente delimitada y tramitada, estos terrenos mantienen su condición de suelo rústico.

El resto de agrupaciones o edificaciones existentes en suelo rústico permanecen sujetas al régimen aplicable a esta clase de suelo, sin que la Alternativa 1 proponga su integración urbanística. En particular, las situaciones localizadas en el entorno de Zocueca y del embalse **se mantienen sin identificar y al margen de los crecimientos propuestos, atendiendo a criterios de preservación territorial, ambiental y paisajística**.

5.3.1.4. Patrimonio Histórico.

La Alternativa 1 incorpora el patrimonio histórico y cultural como condicionante de la ordenación, manteniendo las protecciones derivadas de la legislación sectorial, del planeamiento vigente y del catálogo municipal.

En el núcleo principal, el **Conjunto Histórico de Guarromán**, declarado Bien de Interés Cultural, condiciona las actuaciones de reforma, mejora urbana o transformación interior, que deberán respetar la trama fundacional, la escala edificatoria, la estructura parcelaria y los valores tipológicos propios de la Nueva Población.

En el ámbito de Zocueca, el **Santuario de Nuestra Señora de Zocueca**, declarado Bien de Interés Cultural con la tipología de Monumento, se incorpora como referencia patrimonial y territorial, quedando cualquier intervención sobre el bien o su entorno sometida al régimen de protección correspondiente.

Junto a estos bienes, la alternativa reconoce los elementos del patrimonio histórico-cultural identificados en el municipio, incluidos los bienes de carácter arqueológico, arquitectónico, etnológico y minero-industrial. Su presencia deberá considerarse en la ordenación del suelo urbano y rústico, así como en la delimitación y desarrollo de los futuros ámbitos de crecimiento o reforma interior. En consecuencia, la Alternativa 1 no plantea una revisión completa del catálogo patrimonial, pero sí integra sus determinaciones como condicionantes del Modelo General de Ordenación.

5.3.2. Sistema de dotaciones.

5.3.2.1. Sistemas Generales de Espacios libres y Zonas Verdes.

El **Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes (SGELZV)** en la Alternativa 1 proyecta una disminución de su superficie global en comparación con las reservas que prevé el planeamiento vigente. Este reajuste a la baja, responde a una operación de recualificación técnica y depuración jurídica justificada en los análisis presentados por el diagnóstico presente en la Memoria de Información del presente Avance. Como resultado de este análisis, se proyectan las siguientes consideraciones para la Alternativa 1:

- Se revisan las reservas heredadas del planeamiento vigente, diferenciando entre los espacios que cumplen una verdadera función estructurante dentro del municipio y aquellos que, por su dimensión, localización, accesibilidad o papel urbano, responden mejor a una escala local.
- La piscina municipal deja de computarse como sistema general de espacios libres y zonas verdes, al responder funcionalmente a un uso dotacional de equipamiento.
- Determinados espacios libres situados en los espacios productivos se reclasifican como dotaciones locales, al entenderse que su servicio se vincula principalmente al propio ámbito productivo y no al conjunto de la estructura municipal.
- Se eliminan aquellas reservas clasificadas como sistema general en el planeamiento vigente, que no presentan condiciones suficientes para mantener dicho carácter, bien por tratarse de espacios residuales, de escasa anchura, difícil accesibilidad, limitada funcionalidad urbana o insuficiente capacidad para actuar como piezas estructurantes del sistema verde municipal.

Con ello, la Alternativa 1 proyecta una adecuación funcional y jurídica de sus componentes, ajustando el SG a los criterios de proporcionalidad, accesibilidad, funcionalidad y servicio efectivo a la población.

5.3.2.2. Sistemas Generales de Equipamientos Comunitarios.

La ordenación estructural de la Alternativa 1 redefine el Sistema General de Equipamientos Comunitarios (SGEQ) mediante una importante propuesta de sustitución, actualización y recualificación dotacional. En base a las conclusiones presentadas en el diagnóstico, la Alternativa 1 suprime aquellas previsiones obsoletas del planeamiento vigente que no responden a las necesidades reales y cualifica nuevas dotaciones existentes.

En este sentido, es importante destacar que, debido al carácter estratégico y estructural que define PBOM, la delimitación espacial y adscripción de usos de las nuevas piezas se formulan con un carácter orientativo, fijando las directrices de ordenación que deberán ser precisadas e instrumentalizadas en fases posteriores por el planeamiento de desarrollo. Es decir, se identifican los ámbitos específicos de los Equipamientos que se mantienen como Sistema General del planeamiento vigente (existentes), pero se plantean ámbitos orientativos para aquellos de nueva proposición (previstos). El SG de Equipamientos propuesto en la Alternativa 1, proyecta las siguientes determinaciones:

Ajustes, Supresiones y Reclasificaciones procedentes del planeamiento vigente.

- **Supresión como SG de la Ermita de San Isidro:** Se elimina formalmente la reserva dotacional correspondiente a la antigua ermita prevista en el planeamiento anterior, al constatarse su carácter público, su dimensión y por su falta de uso.
- **Recualificación Sanitaria:** El consultorio médico existente en la trama consolidada se cualifica e integra formalmente en la ordenación estructural como Sistema General de Equipamiento Básico Sanitario, asegurando la cobertura y protección del suelo de este servicio público esencial.
- **Reclasificación Deportiva:** Espacios que están clasificados actualmente como SG pero que se han visto sujetos a un cambio de naturaleza funcional, pasando a clasificarse como Sistema General de Equipamiento Básico Deportivo, optimizando su rendimiento dotacional e integrando las grandes instalaciones deportivas periurbanas del flanco occidental.
- **Recualificación del Mercado de Abastos:** El antiguo Mercado de Abastos se reordena conceptualmente para dar cobertura legal a usos sociales; de este modo, se integra en la estructura general como un equipamiento de uso Social, permitiendo alojar las sedes del Club Deportivo de Caza y Pesca y de la Escuela de Flamenco, y optimizando así la centralidad de este espacio multifuncional.

Nuevas Reservas y Propuestas Dotacionales Estratégicas

- **Equipamiento Social / Recinto Ferial:** Se propone la reserva de suelo destinada a albergar el Recinto Ferial del municipio, clasificando la previsión del ámbito como Sistema General de Equipamiento Social. Esta reserva se proyecta en el acceso principal de Guarromán desde la Autovía, en el borde suroeste del núcleo con el objetivo de permitir la absorción de grandes afluencias de población.
- **Equipamiento Asistencial / Residencia de Mayores:** Atendiendo a las demandas demográficas detectadas en el diagnóstico y a las aportaciones por parte de la corporación, se delimita un nuevo ámbito de carácter asistencial destinado a una Residencia de Mayores, clasificado como Sistema General de Equipamiento Básico Asistencial. Esta previsión se proyecta en el borde norte, en la zona sujeta a reforma interior que en la actualidad acogería parte del Sector 1 del planeamiento vigente.

5.3.3. Articulación Territorial.

La **Alternativa 1** define un modelo de articulación territorial basado en la **jerarquización estricta de sus redes de movilidad**. A diferencia del modelo actual, esta alternativa introduce determinaciones estructurales de mejora e incremento de la conectividad, rescatando los **objetivos históricos del trazado carolino propios de las Normas Subsidiarias** para compatibilizar el crecimiento expansivo industrial y residencial con la funcionalidad de los ejes supramunicipales.

El esquema de conectividad y movilidad se proyecta a partir de los siguientes niveles funcionales:

Jerarquización de la Red Territorial Estructural

Constituye el soporte de la accesibilidad supramunicipal y la conexión del término con el exterior, clasificando las infraestructuras según su rango competencial:

- **Carretera del Estado:** Representada por el eje de la Autovía del Sur (A-4), gran eje de comunicación supramunicipal. Acoge grandes flujos de tráfico pesado vinculados a la logística y al transporte de mercancías pesadas de carácter transfronterizo.
- **Carretera Autonómica:** Vías de segundo nivel que articulan la relación con los municipios colindantes de la región.
- **Carretera Provincial:** Red complementaria que garantiza la cohesión territorial con los núcleos secundarios y aldeas dispersas del término municipal tanto en la parte de Zocueca, como en la de Guarromán.

Jerarquización de la Red Urbana Estructural

Regula la movilidad interna del núcleo principal y distribuye los tráficos hacia los nuevos desarrollos propuestos:

- **Red viaria Principal:** Ejes que vertebran el tejido urbano consolidado (como la Avenida de Andalucía o la Avenida de la Alameda), encargados de absorber el tráfico de agitación interna.
- **Red viaria Secundaria:** Vías de distribución intermedia que conectan los barrios residenciales con las dotaciones y las zonas de borde.

Previsiones y Propuestas de Mejora de la Red (Trazado Carolino)

Para mitigar los impactos del crecimiento expansivo sobre la red de gran capacidad y **recuperar la lógica de la trama fundacional de las Nuevas Poblaciones**, se incorporan las siguientes determinaciones:

- **Carretera Secundaria Prevista:** Se proyecta la creación de nuevos viales perimetrales en el flanco noroccidental, sirviendo de límite exterior y elemento de distribución para los nuevos sectores residenciales, al tiempo que alivia la presión sobre el centro urbano.
- **Propuestas de Mejoras de Enlaces:** Se localizan estratégicamente en puntos de intervención en los nudos de las nuevas conexiones. Destacan las propuestas de mejora en los accesos y glorietas reguladoras del flanco norte (enlace con el polígono industrial y la A-4), en el nudo de distribución central del núcleo, y en el acceso sur de la travesía (borde del sector AP-ATU-NU-3), garantizando una transición segura y fluida entre los tráficos territoriales y la red propiamente urbana.

ALTERNATIVA 1

Determinaciones Gráficas

--- Término Municipal Guarromán
Según delimitación Territorial del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (2025)

--- Limite Urbano

--- Edificios

--- Vías Pecuarias

--- Red Territorial Estructural

--- Red Urbana Estructural

Actuaciones de Transformación

Actuación de Transformación Urbanística Nueva Urbanización (ATU-NU)

Actuación de Transformación Urbanística Nueva Urbanización en Ejecución (ATU-NU-E)

Ámbito Preferente Actuación de Transformación Urbanística - Nueva Urbanización (AP-ATU-NU)

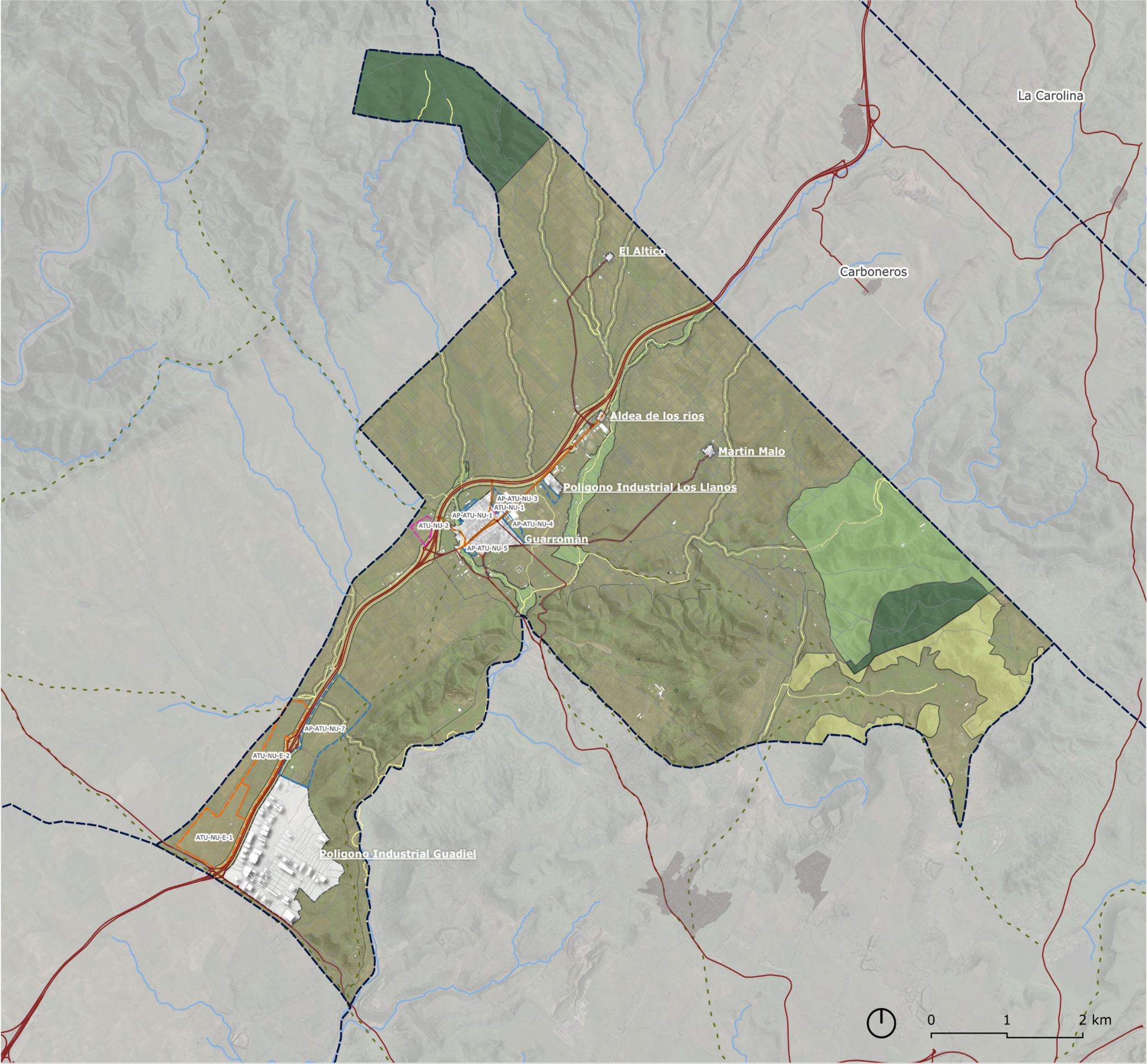
Suelo Rústico

Suelo Rústico Protegido

Suelo Rústico Protegido y preservado

Suelo Rústico Preservado

Suelo Rústico Común



ALTERNATIVA 1

Determinaciones Gráficas

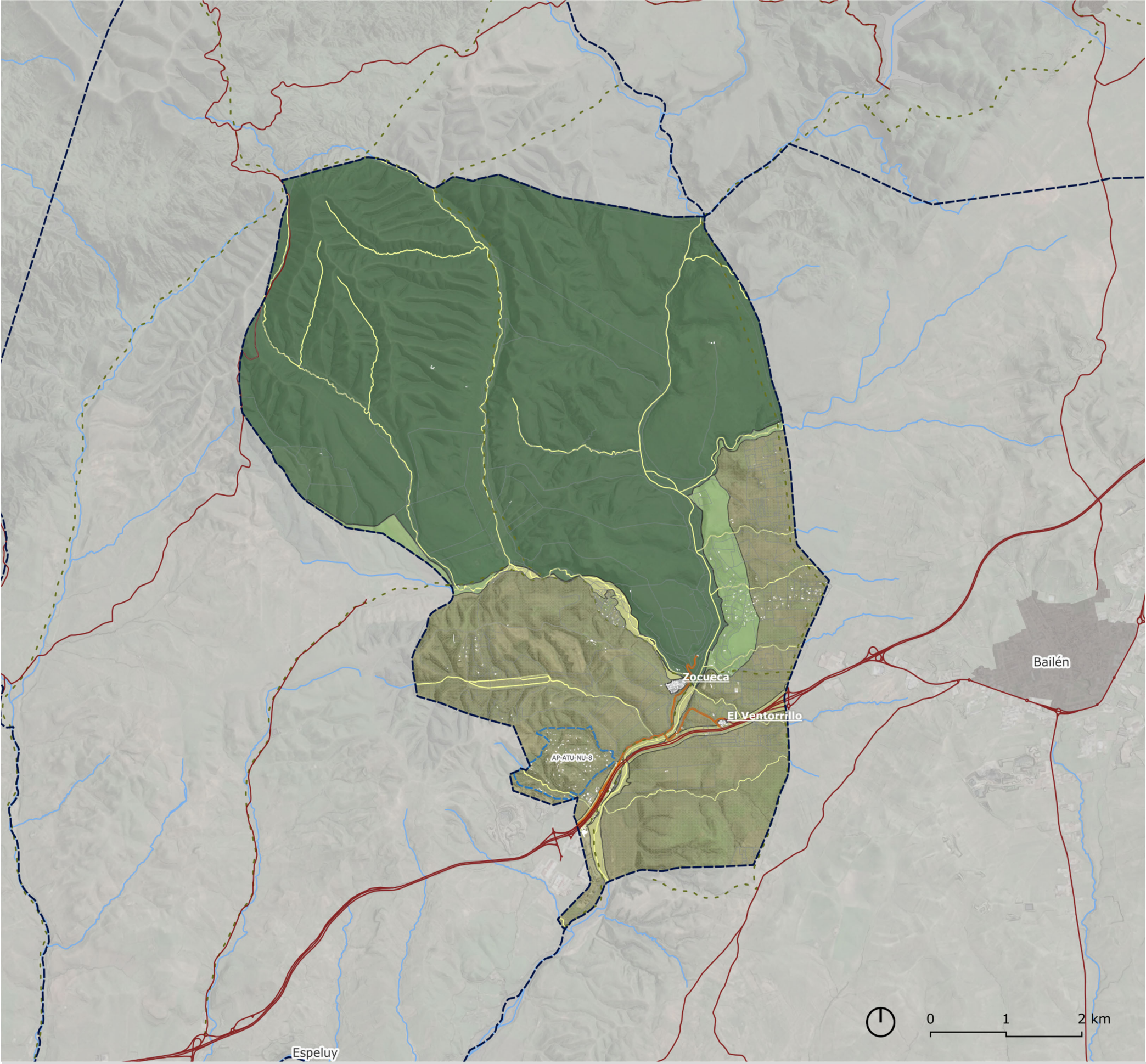
- Término Municipal Guarromán
- Según delimitación Territorial del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (2025)
- Limite Urbano
- Edificios
- Vías Pecuarias
- Red Territorial Estructural
- Red Urbana Estructural

Actuaciones de Transformación

- Actuación de Transformación Urbanística Nueva Urbanización (ATU-NU)
- Actuación de Transformación Urbanística Nueva Urbanización en Ejecución (ATU-NU-E)
- Ámbito Preferente Actuación de Transformación Urbanística - Nueva Urbanización (AP-ATU-NU)

Suelo Rústico

- Suelo Rústico Protegido
- Suelo Rústico Protegido y preservado
- Suelo Rústico Preservado
- Suelo Rústico Común





ALTERNATIVA 1

Determinaciones Gráficas

- Límite Urbano
- Edificios
- Red Hidrográfica

Actuaciones de Transformación

- Actuación de Transformación Urbanística Nueva Urbanización (ATU-NU)
- Actuación de Transformación Urbanística Nueva Urbanización en Ejecución (ATU-NU-E)
- Ámbito Preferente Actuación de Transformación Urbanística - Nueva Urbanización (AP-ATU-NU)
- Ámbito Preferente - Actuación de Transformación Urbanística - Reforma Interior (AP-ATU-RI)

Sistemas Generales

Zonas Verdes y Espacios Libres

- Existente

Equipamientos Comunitarios y Gestión

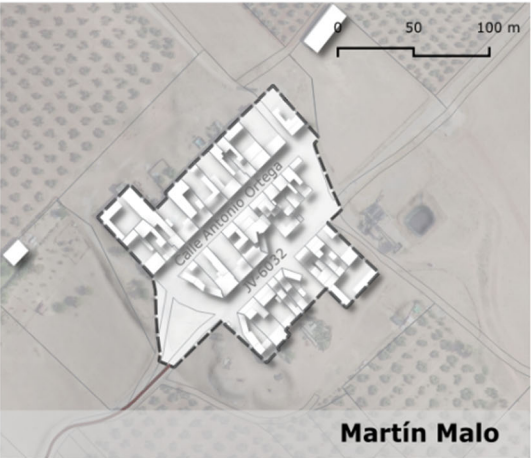
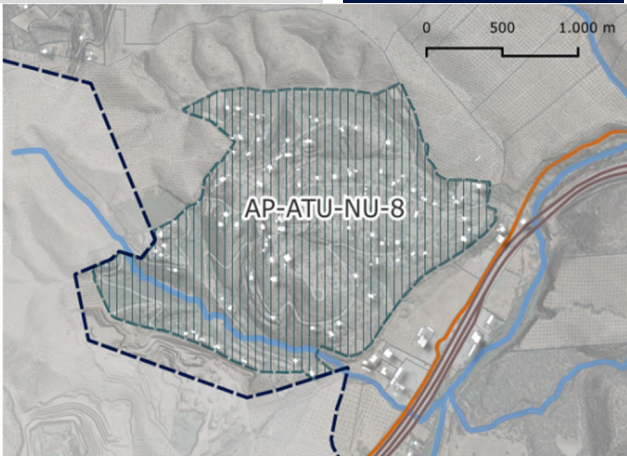
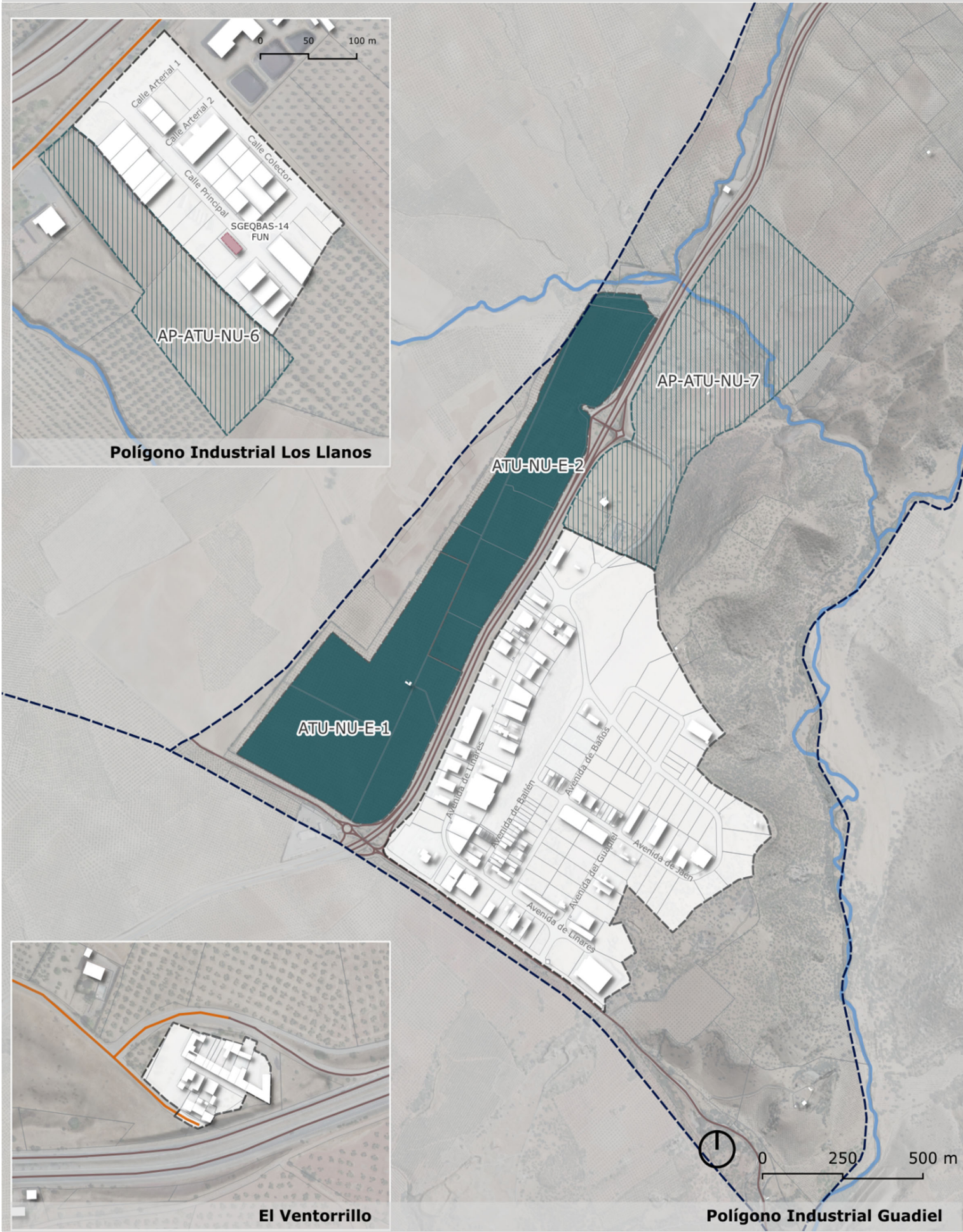
- Existente
- Previsto

Movilidad

- Red Territorial Estructural
- Red Urbana Estructural
- Red Urbana Secundaria

Previsto

- Carretera Secundaria Prevista
- Propuesta de mejoras de enlaces



ALTERNATIVA 1

Determinaciones Gráficas

- Límite Urbano
- Edificios
- Red Hidrográfica

Actuaciones de Transformación

- Actuación de Transformación Urbanística Nueva Urbanización (ATU-NU)
- Actuación de Transformación Urbanística Nueva Urbanización en Ejecución (ATU-NU-E)
- Ámbito Preferente Actuación de Transformación Urbanística - Nueva Urbanización (AP-ATU-NU)
- Ámbito Preferente - Actuación de Transformación Urbanística - Reforma Interior (AP-ATU-RI)

Sistemas Generales

Zonas Verdes y Espacios Libres

- Existente

Equipamientos Comunitarios y Gestión

- Existente
- Previsto

Movilidad

- Red Territorial Estructural
- Red Urbana Estructural
- Red Urbana Secundaria

Previsto

- Carretera Secundaria Prevista
- Propuesta de mejoras de enlaces

5.4. Alternativa 2: Escenario de activación productiva, integración territorial y crecimiento contenido.

La Alternativa 2 se formula como un escenario de ordenación basado en la integración territorial, la mejora de la ciudad existente y la contención selectiva de los nuevos crecimientos. Al igual que la Alternativa 1, se plantea conforme al marco de la LISTA y su Reglamento General, aplicando la misma clasificación del suelo que la Alternativa 1, y ajustada a la realidad física, funcional y territorial del municipio.

Esta alternativa desarrolla el Modelo General de Ordenación del PBOM desde una **lectura más equilibrada entre crecimiento, protección y recualificación urbana**. Para ello, articula de forma integrada los cuatro Modelos de Ciudad definidos por el documento: **Guarromán como Nodo Logístico y Productivo, Guarromán Verde y Conectado, Guarromán Ciudad Carolina y Guarromán Dualidad e Integración**.

Desde la dimensión productiva, la Alternativa 2 reconoce el papel estratégico de Guarromán en el eje de la A-4 y mantiene las actuaciones de nueva urbanización en ejecución vinculadas al entorno del Polígono Industrial Guadiel. Asimismo, plantea ámbitos preferentes de crecimiento productivo tanto en el Polígono Guadiel como en Los Llanos, reforzando la capacidad económica del municipio sin extender de forma indiscriminada la transformación urbanística sobre el suelo rústico.

Desde la dimensión urbana, la alternativa concentra buena parte de sus propuestas en la **mejora del núcleo principal y de los núcleos rurales tradicionales**.

En el núcleo de Guarromán, se prioriza la recualificación de vacíos y ámbitos pendientes, la mejora de la Avenida de Andalucía como eje urbano estructurante, la incorporación de nuevos equipamientos generales, la previsión de espacios libres de mayor centralidad y la ordenación de ámbitos residenciales contenidos, orientados principalmente a diversificar la oferta de vivienda y reforzar la funcionalidad de la trama urbana.

Desde la dimensión ambiental y paisajística, la Alternativa 2 refuerza la preservación del suelo rústico, incorpora la protección frente a riesgos y amplía la preservación urbanística del entorno del embalse de Zocueca. Esta decisión responde a la necesidad de proteger un ámbito de especial valor territorial, ambiental e hidráulico, evitando procesos de ocupación que puedan comprometer la calidad del entorno, la funcionalidad del embalse y la salubridad de los recursos hídricos asociados.

En relación con las edificaciones y agrupaciones existentes en suelo rústico, la Alternativa 2 opta por su identificación como realidad territorial que debe ser conocida y evaluada, sin que ello suponga su integración automática en el Modelo General de Ordenación ni la delimitación de instrumentos específicos de adecuación ambiental y territorial. Esta lectura permite diferenciar entre el reconocimiento de situaciones existentes y la decisión urbanística de **no favorecer nuevos procesos de ocupación dispersa en ámbitos ambientalmente sensibles**.

Desde la dimensión territorial, la alternativa incorpora El Ventorrillo como núcleo rural tradicional y plantea actuaciones urbanísticas puntuales en los núcleos menores, orientadas a completar su urbanización, mejorar su accesibilidad y reforzar su consolidación histórica. Asimismo, propone corredores de movilidad activa, mejoras de enlace y directrices para una red de movilidad más integrada entre el núcleo principal, las aldeas, los ámbitos productivos y el suelo rústico.

En conjunto, la Alternativa 2 representa un escenario de crecimiento contenido y ordenación integrada. Su finalidad es valorar una propuesta que compatibiliza el refuerzo del tejido productivo con la protección del suelo rústico, la mejora de la ciudad existente, la cualificación dotacional, la movilidad sostenible y la preservación de los valores ambientales y patrimoniales del municipio, dentro del marco de análisis comparado exigido por la evaluación ambiental estratégica.

5.4.1. Modelo de suelo rústico y urbano.

5.4.1.1. Clasificación del suelo.

La Alternativa 2 formula la clasificación del suelo conforme a la LISTA y su Reglamento General, diferenciando entre suelo urbano y suelo rústico a partir de la realidad física, funcional, jurídica y territorial del municipio. La delimitación del suelo urbano coincide sustancialmente con la planteada en la Alternativa 1, al aplicar los mismos criterios legales de integración en la malla urbana, urbanización efectiva, disponibilidad de servicios básicos y consolidación edificatoria.

La diferencia principal de esta alternativa no radica, por tanto, en una mayor extensión del suelo urbano, sino en el modo en que se ordenan los ámbitos pendientes, se estructuran las actuaciones urbanísticas, se ajustan los crecimientos residenciales y productivos, y se refuerza la preservación del suelo rústico, especialmente en el entorno de Zocueca y del embalse.

Suelo Urbano

La Alternativa 2 mantiene la delimitación del suelo urbano resultante de la aplicación de los criterios materiales de la LISTA. Esta delimitación ajusta los bordes del núcleo principal de Guarromán, de Zocueca, Aldea de los Ríos, Martín Malo y El Altico a la realidad efectivamente urbana de cada enclave, corrigiendo delimitaciones heredadas que no responden a las condiciones actuales de urbanización, consolidación o integración funcional. Los polígonos industriales de Los Llanos y Guadiel mantienen su clasificación como suelo urbano, al tratarse de ámbitos productivos existentes, urbanizados e integrados en la estructura funcional del municipio.

Asimismo, la Alternativa 2 incorpora El Ventorrillo como suelo urbano, con la consideración de núcleo rural tradicional. Esta decisión se apoya en su realidad edificatoria, en la existencia de acceso y servicios básicos, y en la necesidad de revisar su anterior identificación como hábitat rural diseminado conforme al marco actual de la LISTA. Su ordenación deberá atender a sus características propias, a su baja densidad, a su relación con el medio rural y a las afecciones sectoriales derivadas de su proximidad a la A-4.

Suelo Rústico

El resto del término municipal se clasifica como suelo rústico, diferenciando las categorías previstas por la LISTA y su Reglamento General en función de la legislación sectorial aplicable, los valores territoriales y ambientales existentes, la presencia de riesgos acreditados y las determinaciones de preservación derivadas de la ordenación territorial o urbanística.

La Alternativa 2 adopta una estructura de clasificación del suelo rústico similar a la Alternativa 1, pero refuerza la preservación urbanística en la porción de Zocueca, especialmente en el entorno del embalse. Esta decisión responde a la necesidad de proteger un ámbito de especial valor ambiental, paisajístico e hidráulico, evitar procesos de ocupación inadecuados y preservar la calidad territorial de un espacio vinculado a una infraestructura supramunicipal relevante. Se distinguen las siguientes categorías:

Suelo Rústico Especialmente protegido por legislación sectorial

Incluye los terrenos sometidos a un régimen de protección derivado directamente de la legislación sectorial. En esta categoría se integran, entre otros:

- Los espacios incluidos en la Red Natura 2000, en particular la ZEC vinculada al ámbito del Rumblar.
- Los montes públicos y terrenos sometidos al régimen forestal correspondiente.
- El dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre, así como las afecciones sectoriales asociadas a la red hidrográfica.
- Las vías pecuarias.
- Las zonas de dominio público, servidumbre y afección de las infraestructuras viarias, conforme a la legislación sectorial de carreteras.
- Los bienes patrimoniales sometidos a protección sectorial cuando su régimen derive directamente de la legislación de patrimonio histórico.

Suelo Rústico Preservado por riesgos

Incluye los terrenos afectados por riesgos naturales acreditados, especialmente los ámbitos inundables asociados al periodo de retorno de 500 años. Esta categoría permite evitar que los suelos con condicionantes ambientales relevantes se consideren aptos para procesos de transformación urbanística.

Suelo Rústico Preservado por la ordenación territorial y urbanística

Comprende los terrenos cuya preservación se justifica por razones ambientales, paisajísticas, territoriales, culturales o funcionales derivadas de la ordenación territorial o urbanística. En esta categoría se integran los espacios protegidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Jaén, los ámbitos de valor paisajístico o territorial y los suelos cuya transformación se considera incompatible con los objetivos del Modelo General de Ordenación.

En la Alternativa 2 adquiere especial relevancia la preservación del entorno del embalse de Zocueca, ampliando la protección urbanística respecto a la alternativa anterior. Esta delimitación tiene por objeto evitar nuevos procesos de ocupación dispersa, proteger la integridad ambiental y paisajística del entorno, y contribuir a la preservación de la calidad de los recursos hídricos asociados.

También se incluyen aquellos elementos patrimoniales cuya protección derive del catálogo urbanístico actual y de las determinaciones propias del planeamiento, sin perjuicio de la aplicación preferente de la legislación sectorial cuando proceda.

Suelo Rústico Común

El suelo rústico común está integrado por los terrenos que no quedan incluidos en las categorías anteriores. Constituye la matriz territorial ordinaria del municipio y se vincula principalmente a los usos agrarios, ganaderos, forestales, cinegéticos y demás usos compatibles con la naturaleza rústica del suelo.

La clasificación como suelo rústico común no impide que, en otros apartados de la Alternativa 2, se identifiquen ámbitos preferentes para futuras delimitaciones de actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, siempre que su eventual activación se justifique conforme a la LISTA, al Modelo General de Ordenación, a la evaluación ambiental y a la legislación sectorial aplicable.

A efectos gráficos, la cartografía de la Alternativa 2 puede sintetizar estas categorías mediante las clases suelo rústico protegido, suelo rústico preservado, suelo rústico protegido y preservado y suelo rústico común. Esta representación tiene finalidad gráfica y metodológica, sin alterar la correspondencia jurídica con las categorías previstas por la LISTA y su Reglamento General.

Representación cartográfica de la Alternativa 1.

Cuando sobre un mismo terreno concurren simultáneamente protecciones sectoriales, riesgos acreditados o determinaciones de preservación territorial o urbanística, la Alternativa 2 representa dicha superposición de forma específica. Esta identificación no constituye una categoría autónoma distinta de las previstas por la LISTA, sino una herramienta gráfica y metodológica para reconocer la concurrencia de varios regímenes de protección.

En estos casos deberán aplicarse conjuntamente las determinaciones correspondientes a cada categoría, prevaleciendo el régimen más restrictivo cuando resulte necesario para garantizar la protección del dominio público, los valores ambientales, el patrimonio, la seguridad de las personas o la funcionalidad territorial del ámbito.

5.4.1.2. Ámbitos de transformación y Actuaciones Urbanísticas.

La Alternativa 2 plantea una estrategia de crecimiento más contenida e integrada que la Alternativa 1, orientada a compatibilizar la mejora de la ciudad existente, la respuesta a las necesidades residenciales y productivas, y la preservación del suelo rústico. **Esta alternativa incorpora, además, una lectura más ajustada de las aportaciones recibidas durante el proceso de participación ciudadana y municipal,** especialmente en relación con la mejora de los núcleos existentes, la movilidad, los equipamientos y la ordenación de los ámbitos productivos.

El modelo no renuncia a la capacidad de desarrollo del municipio, pero concentra las propuestas en ámbitos con mayor aptitud de integración urbana o funcional. Para ello, diferencia entre actuaciones de transformación urbanística en ejecución, ámbitos preferentes para futuras delimitaciones de actuaciones de transformación urbanística y actuaciones urbanísticas sobre suelo urbano.

Los ámbitos preferentes no constituyen actuaciones de transformación urbanística directamente delimitadas.

Su función es orientar la evolución futura del Modelo General de Ordenación, **identificando áreas con aptitud preferente** para que, en su caso, puedan delimitarse posteriormente actuaciones más acotadas y progresivas, ajustadas a la demanda real, a la viabilidad de gestión y a la legislación urbanística, ambiental y sectorial aplicable. Por tanto, **su identificación no implica que deban desarrollarse de forma unitaria ni simultánea**.

A partir de las determinaciones gráficas de la Alternativa 2, los ámbitos de crecimiento, transformación y mejora urbana se organizan del siguiente modo:

1. Ámbitos Preferentes – ATUs de Nueva Urbanización (AP-ATU-NU).

Uso Global Residencial: Los ámbitos preferentes residenciales se proyectan con el objetivo de ampliar de forma contenida la oferta de vivienda, favorecer tipologías compatibles con una mayor densidad urbana y reforzar la estructura del núcleo principal sin generar una expansión dispersa.

- **AP-ATU-NU-1:** se proyecta en el borde nororiental del núcleo principal e integra el ámbito procedente del antiguo SUNC-2 junto con los suelos colindantes de oportunidad residencial. Su identificación como ámbito preferente permite ordenar de forma conjunta esta pieza, incorporando directrices para la posible localización de un nuevo Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes de mayor centralidad, la mejora de la movilidad y la compleción de la estructura viaria. Su futuro desarrollo **podrá abordarse mediante delimitaciones parciales y progresivas, preferentemente en continuidad con el suelo urbano existente**.
- **AP-ATU-NU-2:** se proyecta en el flanco suroriental del núcleo principal, al este de la Avenida de La Carolina, con una superficie más contenida que la prevista en la Alternativa 1. Su finalidad es completar la transición urbana de este borde y posibilitar una oferta residencial compatible con la estructura del núcleo, evitando una extensión excesiva sobre el suelo rústico.

Uso Global Productivo: Los ámbitos preferentes productivos se plantean para reforzar la capacidad económica del municipio, diferenciando entre el papel logístico-industrial del entorno de Guadiel y el posible crecimiento de menor escala vinculado al Polígono Industrial Los Llanos.

- **AP-ATU-NU-3:** se proyecta junto al Polígono Industrial Los Llanos como ámbito preferente para futuras actuaciones de nueva urbanización de uso productivo, orientadas a actividades de menor dimensión, naves agrícolas, servicios vinculados al entorno rural y actividades compatibles con la escala del polígono existente.
- **AP-ATU-NU-4:** se proyecta en el entorno occidental del Polígono Industrial Los Llanos como ámbito complementario al anterior, reforzando la posibilidad de ordenar de forma gradual el crecimiento productivo de este enclave.
- **AP-ATU-NU-5:** se proyecta en continuidad con el Polígono Industrial Guadiel, en el ámbito oriental vinculado al eje de la A-4. Su finalidad es reservar una opción de crecimiento productivo y logístico asociada al principal nodo industrial del municipio, manteniendo una delimitación contenida y coherente con la estructura territorial de la alternativa.

2. Ámbitos Preferentes – ATUs de Mejora Urbana (AP-ATU-MU).

- **AP-ATU-MU-1:** se proyecta sobre el ámbito del antiguo Sector 1 que presenta una urbanización incompleta o insuficientemente consolidada. Su finalidad es posibilitar una futura operación de mejora urbana que permita reordenar la estructura interior, mejorar la funcionalidad de las parcelas, completar el viario pendiente, reforzar la conexión con el entorno y acoger nuevas dotaciones previstas, entre ellas un equipamiento asistencial con carácter de Sistema General.

3. Actuaciones de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización en ejecución (ATU-NU-E).

Uso Global Productivo:

- **ATU-NU-E-1 y ATU-NU-E-2:** se proyectan sobre los antiguos Sectores 6A y 6B vinculados al entorno del Polígono Industrial Guadiel. Se identifican como actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en ejecución, al encontrarse asociadas a procesos de planeamiento, gestión, tramitación y desarrollo orientados a completar su urbanización, conexión de servicios e incorporación efectiva al sistema productivo municipal. Su mantenimiento permite dar continuidad a una operación estratégica de ampliación productiva vinculada a la A-4 y al nodo logístico-industrial de Guadiel.

4. Actuaciones urbanísticas (AU).

La Alternativa 2 propone un conjunto de actuaciones urbanísticas sobre suelo urbano existente. Estas operaciones no constituyen nuevos crecimientos, sino mecanismos de compleción, mejora, recualificación y apertura de viario dentro de ámbitos ya integrados en la estructura urbana de los núcleos.

- **AU-1 – Guarromán:** se proyecta sobre la Avenida de Andalucía como eje urbano estructurante del núcleo principal. Su finalidad es posibilitar futuras actuaciones de mejora del espacio público, accesibilidad, movilidad, permeabilidad transversal, arbolado, sombra y recualificación ambiental, sin impedir la ejecución de obras ordinarias de renovación de infraestructuras o mejora urbana.
- **AU-2 – Guarromán:** se proyecta sobre la parte del antiguo Sector 1 que no cuenta con la urbanización completamente ejecutada, con el objetivo de completar la urbanización pendiente, ordenar la apertura de viales y mejorar la conexión con el ámbito de mejora urbana y los equipamientos previstos.
- **AU-3 – Aldea de los Ríos:** se proyecta como actuación de escala local orientada a la reordenación del espacio público, la mejora de la funcionalidad viaria y la adecuación de la urbanización interior del núcleo.
- **AU-4 – El Altico:** se proyecta como actuación puntual destinada a mejorar la escena urbana, la accesibilidad y la habitabilidad interior del núcleo.
- **AU-5 – Zocueca:** se proyecta para resolver problemas de conectividad interna mediante la apertura vial necesaria para mejorar la permeabilidad del núcleo y la prestación de servicios urbanos.
- **AU-6 – Zocueca:** se proyecta como actuación de mejora de la movilidad, accesibilidad y preferencia peatonal dentro de la trama urbana existente.

5.4.1.3. Edificaciones y agrupaciones existentes en Suelo Rústico.

La Alternativa 2 identifica determinadas agrupaciones de edificaciones existentes en suelo rústico como realidad territorial relevante, en la parte de Zocueca y en el entorno del embalse. Esta identificación tiene una finalidad de conocimiento, control y protección territorial, pero no implica su integración automática en el Modelo General de Ordenación ni la delimitación de Planes Especiales de Adecuación Ambiental y Territorial.

El Reglamento General de la LISTA regula los Planes Especiales de Adecuación Ambiental y Territorial como instrumentos destinados a identificar y delimitar agrupaciones de edificaciones irregulares, estableciendo las medidas necesarias para su integración ambiental, territorial y paisajística, así como para garantizar condiciones mínimas de seguridad y salubridad. En la Alternativa 2, sin embargo, no se propone la tramitación de estos instrumentos, al priorizarse la preservación del entorno de Zocueca y del embalse frente a nuevos procesos de ocupación o consolidación edificatoria. A estos efectos, la Alternativa 2 identifica gráficamente las siguientes agrupaciones:

1. **Finca Palomares:** A diferencia de la Alternativa 1, donde se planteaba como ámbito preferente para una futura actuación de nueva urbanización residencial, la Alternativa 2 opta por identificarla como agrupación existente en suelo rústico. Esta decisión evita su incorporación propositiva al modelo de crecimiento y permite reconocer su situación actual como ámbito que debe quedar sujeto a control urbanístico y ambiental.
2. **La Esperanza:** Se identifica como agrupación de edificaciones existente en suelo rústico, con el objetivo de reconocer su realidad territorial y evitar procesos de crecimiento o consolidación incompatibles con la preservación del suelo rústico.
3. **Agrupación junto al Arroyo Fresneda:** Se identifica por su proximidad al cauce y por la necesidad de coordinar cualquier actuación futura con las afecciones hidrológicas, los riesgos asociados y la protección de los recursos naturales del entorno de Zocueca.
4. **Agrupación en el entorno del Arroyo Cañalengua:** Se identifica como bolsa de edificaciones preexistentes en suelo rústico, sujeta a criterios de control, preservación territorial y prevención de nuevos procesos de colmatación edificatoria.

En conjunto, la Alternativa 2 reconoce estas agrupaciones como situaciones existentes que deben ser consideradas en la ordenación y en la disciplina urbanística, pero no las integra como nuevos núcleos urbanos ni como ámbitos de crecimiento. Esta decisión resulta coherente con la mayor preservación urbanística propuesta en el entorno de Zocueca y del embalse, así como con los objetivos ambientales, paisajísticos e hidrológicos de esta alternativa.

5.4.1.4. Patrimonio Histórico.

La Alternativa 2 mantiene el reconocimiento del patrimonio histórico y cultural como condicionante estructural de la ordenación, incorporando las protecciones derivadas de la legislación sectorial, del planeamiento vigente y del catálogo municipal.

En el núcleo principal, el **Conjunto Histórico de Guarromán**, declarado **Bien de Interés Cultural**, condiciona la posibilidad de actuaciones de mejora urbana, reforma interior y recualificación del espacio público. En este sentido, y debido a su catalogación como BIC del conjunto histórico, la ordenación pormenorizada y su alcance deberá o bien, remitirse a la redacción de un Plan Especial de Protección del Caco Histórico, o bien integrarse dentro de las determinaciones del propio PBOM.

En cualquier caso, estas actuaciones deberán respetar la trama fundacional, la escala edificatoria, la estructura parcelaria y los **valores tipológicos propios de la Nueva Población**. En el ámbito de Zocueca, el Santuario de Nuestra Señora de Zocueca, declarado Bien de Interés Cultural con la tipología de Monumento, se incorpora como referencia patrimonial y territorial. Cualquier intervención sobre el bien o su entorno deberá ajustarse al régimen de protección patrimonial aplicable.

Junto a estos bienes, la Alternativa 2 reconoce los elementos del patrimonio histórico-cultural identificados en el municipio, incluidos los bienes de carácter arqueológico, arquitectónico, etnológico y minero-industrial. Su presencia deberá considerarse en la ordenación del suelo urbano y rústico, así como en la delimitación y desarrollo de los ámbitos de mejora urbana, actuaciones urbanísticas o futuros crecimientos. En consecuencia, la Alternativa 2 no plantea una revisión completa del catálogo patrimonial, pero integra sus determinaciones como condicionantes del Modelo General de Ordenación, vinculándolas especialmente a la regeneración de la ciudad existente, la protección del paisaje cultural y la preservación de los valores históricos del término municipal.

5.4.2. Sistema de dotaciones.

5.4.2.1. Sistemas Generales de Espacios libres y Zonas Verdes.

La Alternativa 2 plantea una revisión funcional del Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes, priorizando la calidad, accesibilidad, centralidad y utilidad real de los espacios frente a la mera acumulación superficial de reservas procedentes del planeamiento anterior.

A partir del diagnóstico realizado, la alternativa revisa las reservas heredadas y diferencia entre los espacios que pueden cumplir una función estructurante dentro del municipio y aquellos que, por su dimensión, localización, accesibilidad o funcionalidad, responden mejor a una escala local o no presentan condiciones suficientes para mantenerse como sistema general. En este sentido, la Alternativa 2 proyecta los siguientes criterios:

- Se eliminan o reclasifican las reservas que no presentan una función estructurante clara en la actualidad, especialmente cuando se trata de espacios residuales, franjas de escasa anchura, suelos periféricos de difícil acceso o ámbitos sin capacidad efectiva para actuar como espacios libres de referencia municipal.
- Se revisa la calificación de determinados espacios cuyo uso real no se corresponde con el de zona verde o espacio libre. En particular, la piscina municipal deja de computarse como Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes y pasa a integrarse en el sistema dotacional deportivo.

- Se refuerza el papel de los espacios libres existentes con mayor capacidad de uso público, accesibilidad y relación con la estructura urbana.
- Se prevé la incorporación de nuevas piezas de mayor centralidad, vinculadas a la ordenación de los ámbitos de crecimiento residencial contenidos, con el objetivo de mejorar la distribución del sistema verde y evitar que la mayor parte de las reservas se concentren en posiciones periféricas.
- Se incorpora la recualificación ambiental de los principales ejes urbanos, especialmente la Avenida de Andalucía, como soporte de mejora del espacio público, incremento de sombra, arbolado, accesibilidad y confort climático.

Con ello, la Alternativa 2 proyecta un Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes más ajustado a la realidad funcional del municipio, orientado a mejorar la habitabilidad urbana, la proximidad de los espacios de estancia, la continuidad peatonal y la adaptación climática del núcleo principal y de los núcleos menores.

5.4.2.2. *Sistemas Generales de Equipamientos Comunitarios.*

La Alternativa 2 plantea una ordenación dotacional orientada a reforzar la proximidad, la eficiencia funcional y la capacidad de servicio de los equipamientos comunitarios. La propuesta combina el mantenimiento de la red existente con nuevas previsiones estratégicas destinadas a resolver necesidades detectadas en el diagnóstico municipal y en el proceso de participación.

En este sentido, las nuevas reservas no se conciben como piezas aisladas ni como simples apoyos a nuevos crecimientos, sino como elementos destinados a mejorar la estructura urbana, cualificar los accesos, reforzar los servicios públicos y completar la red dotacional del núcleo principal y de los núcleos menores. La Alternativa 2 proyecta los siguientes criterios:

- Mantener los equipamientos existentes que cumplen una función estructurante para el conjunto del municipio.
- Reajustar la calificación de aquellos suelos cuyo uso real no coincide con la categoría prevista por el planeamiento vigente.
- Incorporar nuevas reservas dotacionales de carácter sanitario, asistencial, social, funerario y multifuncional.
- Mejorar la relación entre equipamientos, espacios libres, movilidad peatonal y accesos urbanos.
- Formular las nuevas previsiones con el grado de definición propio del PBOM, remitiendo su ordenación pormenorizada, cuando proceda, a fases posteriores o a los instrumentos de desarrollo correspondientes.

Dentro de esta estrategia, destacan las siguientes determinaciones:

- **Nuevo equipamiento sanitario.** Se propone la previsión de un nuevo equipamiento sanitario de carácter general en el ámbito del antiguo Mercado de Abastos, actualmente destinado a usos culturales y sociales. Esta localización permite reforzar la centralidad del servicio sanitario, mejorar su accesibilidad desde el eje de la Avenida de Andalucía, aproximarlos a los centros educativos y vincularlos funcionalmente con los nuevos ámbitos residenciales y dotacionales previstos.

- **Reordenación de usos sociales.** La propuesta anterior permite reconsiderar el destino del actual consultorio, planteando su posible reutilización para usos sociales o comunitarios. Con ello se busca mantener la centralidad de los servicios de proximidad y optimizar la red dotacional existente.
- **Piscina municipal como equipamiento deportivo.** La piscina municipal se integra formalmente como Sistema General de Equipamiento Básico Deportivo, ajustando la ordenación al uso real de la instalación y evitando su cómputo como zona verde o espacio libre.
- **Equipamiento asistencial para personas mayores.** Se prevé un nuevo equipamiento asistencial, orientado preferentemente a la atención de personas mayores, en el ámbito norte vinculado a la mejora urbana del antiguo Sector 1. Su localización responde a criterios de accesibilidad, proximidad a otros servicios públicos y disponibilidad de suelo para futuras necesidades asistenciales.
- **Recinto ferial y espacio multifuncional.** Se propone una reserva dotacional de carácter social en el acceso sur del núcleo principal, junto al entorno de la Venta de Guarromán. Este ámbito se concibe como espacio destinado al recinto ferial y a otros usos comunitarios compatibles, pudiendo funcionar fuera de los periodos festivos como área de aparcamiento y apoyo a la movilidad, incluso para usos temporales vinculados a caravanas o visitantes.
- **Ampliación del cementerio municipal.** Se incorpora la previsión de ampliación del cementerio como Sistema General de Equipamiento Funerario, atendiendo a la disponibilidad de suelos municipales colindantes y a la necesidad de garantizar la capacidad futura de este servicio.

En conjunto, la Alternativa 2 configura un sistema de equipamientos más ajustado a las necesidades actuales y futuras del municipio, reforzando los servicios de proximidad, la accesibilidad, la complementariedad entre dotaciones y la capacidad del PBOM para orientar actuaciones públicas de interés general.

5.4.3. **Articulación Territorial.**

a Alternativa 2 plantea un modelo de articulación territorial que compatibiliza la posición estratégica de Guarromán en el eje de la A-4 con la mejora de la movilidad cotidiana, la accesibilidad interna y la conexión entre el núcleo principal, los núcleos rurales tradicionales, los ámbitos productivos y el suelo rústico.

La propuesta diferencia entre red viaria de escala territorial, vinculada a los desplazamientos supramunicipales y al funcionamiento logístico-productivo, y red urbana estructural, destinada a ordenar accesos, distribuir tráficos internos y favorecer una movilidad más segura y equilibrada dentro de los núcleos.

Jerarquización de la Red Viaria

- **Red Territorial Estructural:** Integra las infraestructuras de conexión exterior del municipio, encabezadas por la Autovía del Sur A-4 como eje principal de relación supramunicipal y soporte del modelo logístico-productivo. Esta red se completa con las carreteras autonómicas y provinciales, que conectan el núcleo principal con los núcleos menores, los polígonos industriales, el suelo rústico y los municipios colindantes.
- **Red Urbana Estructural:** Ordena la movilidad interior del núcleo principal y de los núcleos rurales tradicionales. Incluye el viario urbano principal, como la Avenida de Andalucía o la Avenida de La Carolina, y el viario secundario de distribución, encargado de articular los barrios, los equipamientos, los espacios libres y los ámbitos de crecimiento o mejora previsto.

Previsiones de mejora viaria y accesibilidad

La Alternativa 2 incorpora propuestas destinadas a mejorar la funcionalidad de la red existente y a resolver discontinuidades puntuales, sin plantear un modelo basado en grandes infraestructuras expansivas. Entre estas previsiones se incluyen:

- **Mejora de Carreteras y accesos:** Se prevén actuaciones de acondicionamiento, mejora de la seguridad vial y adecuación funcional en determinados tramos de conexión territorial, accesos a núcleos rurales tradicionales y puntos de relación con caminos rurales o ámbitos productivos.
- **Nuevas Conexiones viarias:** Se plantean conexiones puntuales orientadas a completar la malla urbana, mejorar la permeabilidad de determinados bordes y reforzar la accesibilidad a los ámbitos de crecimiento, mejora urbana o equipamientos previstos.
- **Mejoras de enlaces e intersecciones:** Se identifican puntos de intervención en accesos y nudos de conexión con el objetivo de mejorar la seguridad, ordenar los flujos motorizados y facilitar la convivencia con itinerarios peatonales y ciclistas.

Movilidad Activa y Sostenible

La Alternativa 2 refuerza la movilidad activa como parte de la estructura territorial y urbana del municipio. Para ello, propone una red de itinerarios peatonales, ciclistas y rurales que permita mejorar la conexión entre espacios residenciales, equipamientos, zonas verdes, núcleos menores, ámbitos productivos y caminos del suelo rústico. Esta red se organiza en tres tipos de elementos:

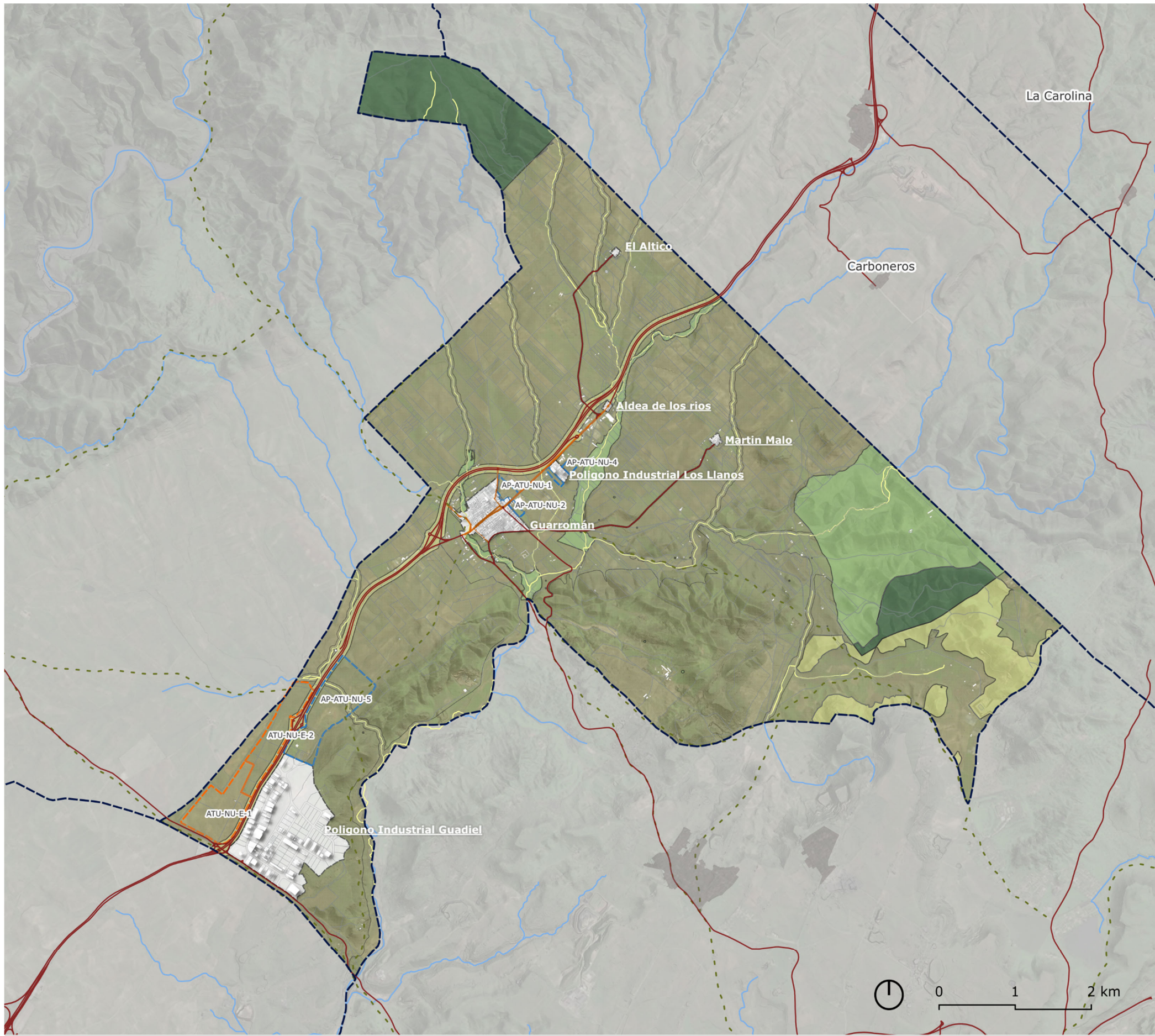
- **Ejes de Prioridad Peatonal y Ciclista:** Se proyectan sobre vías urbanas destinadas a mejorar la conexión cotidiana entre equipamientos, espacios libres y áreas residenciales. Su finalidad es favorecer la ampliación y mejora de aceras, el calmado del tráfico, la accesibilidad universal y la seguridad del peatón y del ciclista.
- **Infraestructura Ciclista:** Se prevén tramos de carril bici o infraestructura ciclista estructurante, conectados con los ejes de prioridad peatonal y ciclista. Destaca la propuesta de conexión entre el núcleo principal y la Aldea de los Ríos a través del eje de la Avenida de Andalucía y su continuidad territorial, con el objetivo de mejorar la seguridad y funcionalidad de este recorrido.
- **Corredores de Movilidad Activa:** Se plantean como ejes territoriales de conexión entre el núcleo principal, los núcleos rurales tradicionales, el Polígono Industrial Guadiel y la red de caminos rurales. Estos corredores permiten reforzar la movilidad no motorizada, el senderismo, las rutas rurales y la relación entre la matriz rústica y los espacios urbanos y productivos.

Sistemas de Aparcamientos

La Alternativa 2 incorpora áreas de aparcamiento estratégico vinculadas a los principales accesos, equipamientos y espacios de actividad. Su localización se plantea preferentemente en posiciones perimetrales o de borde urbano, con el objetivo de ordenar la llegada de vehículos, reducir la presión sobre el centro del núcleo principal y favorecer una movilidad interna más peatonal y accesible.

Entre estos espacios destacan los aparcamientos asociados al entorno del recinto ferial y a otros puntos de acceso o relación con los nuevos ámbitos residenciales y dotacionales. Estos aparcamientos podrán funcionar como áreas de apoyo a eventos, estacionamiento disuasorio y espacios complementarios para usos temporales compatibles.

En conjunto, la Alternativa 2 configura una articulación territorial basada en la mejora de la red existente, la movilidad activa, la seguridad vial y la integración entre los núcleos, los espacios productivos y el suelo rústico, reforzando la cohesión funcional del municipio sin comprometer la preservación de sus valores ambientales y paisajísticos.



ALTERNATIVA 2

Determinaciones Gráficas

- Término Municipal Guarromán
- Según delimitación Territorial del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (2025)
- Limite Urbano
- Edificios
- - - Vías Pecuarias
- Red Territorial Estructural
- Red Urbana Estructural

Actuaciones de Tranformación Urbanísticas

- Actuación de Transformación Urbanística Nueva Urbanización en Ejecución (ATU-NU-E)
- Ámbito Preferente Actuación de Transformación Urbanística - Nueva Urbanización (AP-ATU-NU)

Suelo Rústico

- Suelo Rústico Protegido
- Suelo Rústico Protegido y preservado
- Suelo Rústico Preservado
- Suelo Rústico Común
- Agrupación de viviendas

ALTERNATIVA 2

Determinaciones Gráficas

--- Término Municipal Guarromán
Según delimitación Territorial del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (2025)

□ Limite Urbano

■ Edificios

- - - Vías Pecuarias

— Red Territorial Estructural

— Red Urbana Estructural

Actuaciones de Tranformación Urbanísticas

□ Actuación de Transformación Urbanística
Nueva Urbanización en Ejecución (ATU-NU-E)

□ Ámbito Preferente Actuación de
Transformación Urbanística - Nueva
Urbanización (AP-ATU-NU)

Suelo Rústico

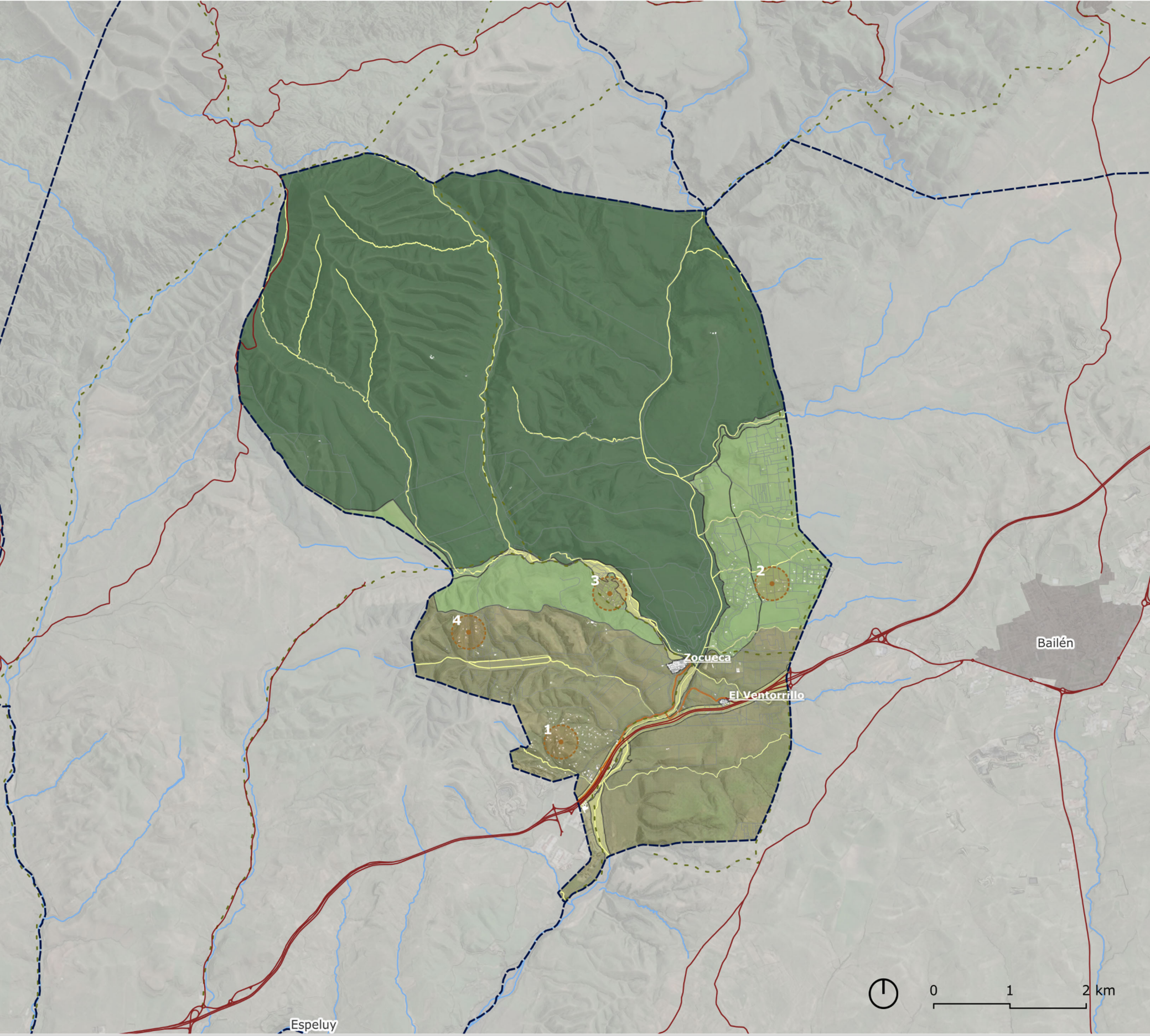
■ Suelo Rústico Protegido

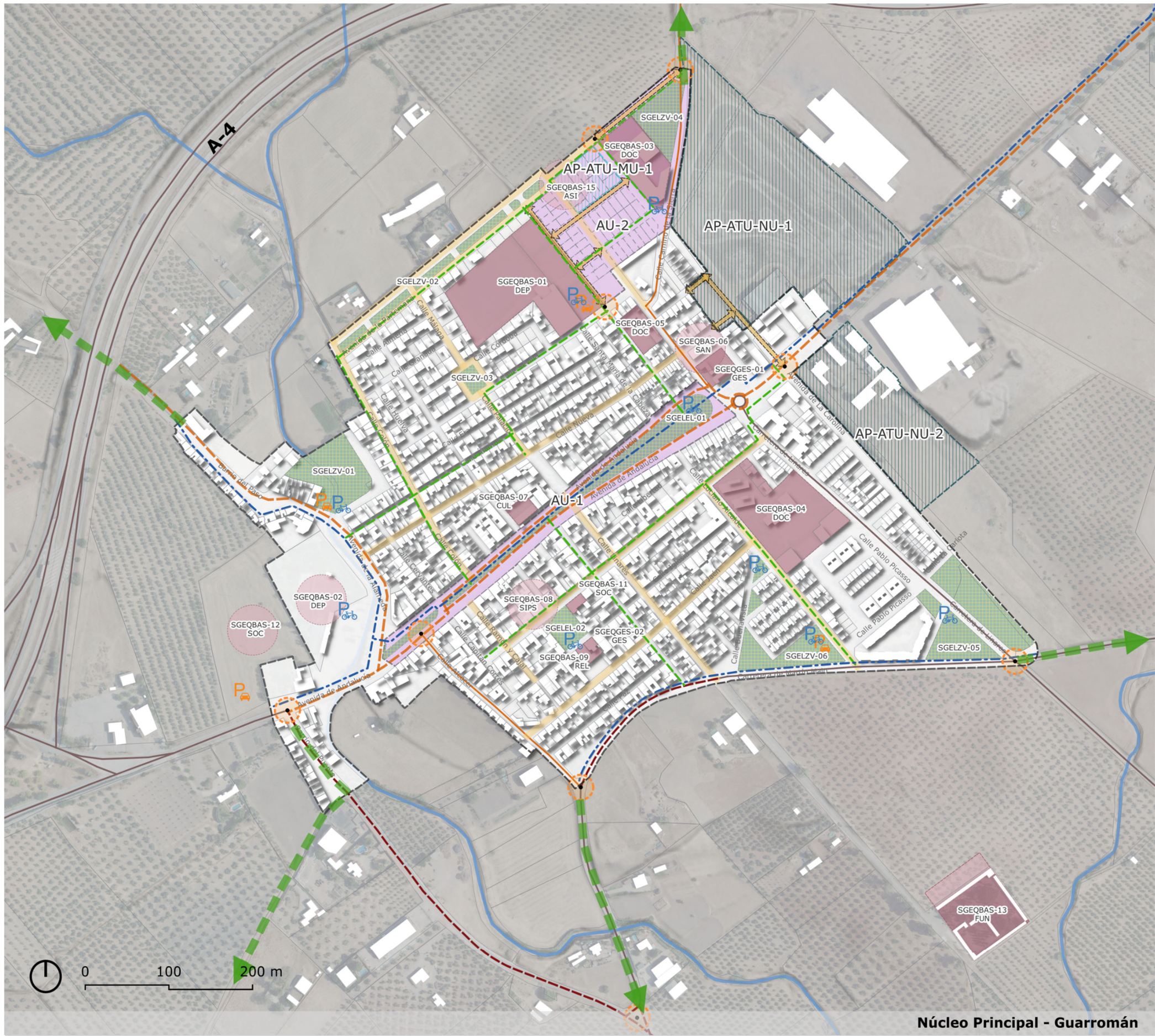
■ Suelo Rústico Protegido y preservado

■ Suelo Rústico Preservado

■ Suelo Rústico Común

○ Agrupación de viviendas





ALTERNATIVA 2

Determinaciones Gráficas

- Límite Urbano
- Edificios
- Red Hidrográfica

ATU's y Actuaciones Urbanísticas

- Actuación de Transformación Urbanística Nueva Urbanización en Ejecución (ATU-NU-E)
- Ámbito Preferente Actuación de Transformación Urbanística - Nueva Urbanización (AP-ATU-NU)
- Ámbito Preferente Actuación de Transformación Urbanística - Mejora Urbana (AP-ATU-MU)
- Actuación Urbanística (AU)

Sistemas Generales

Zonas Verdes y Espacios Libres

- Existente

Equipamientos Comunitarios y Gestión

- Existente
- Previsto (Ampliación del Cementerio)
- Previsto

Movilidad

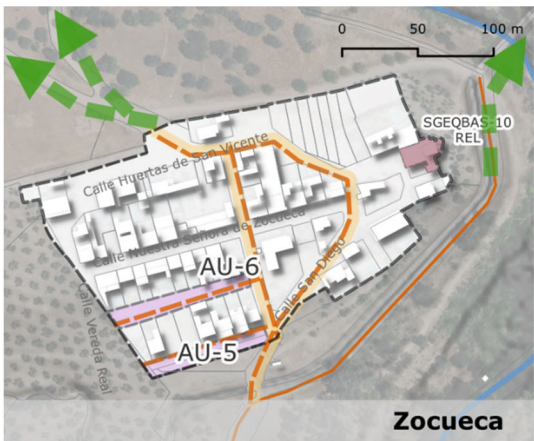
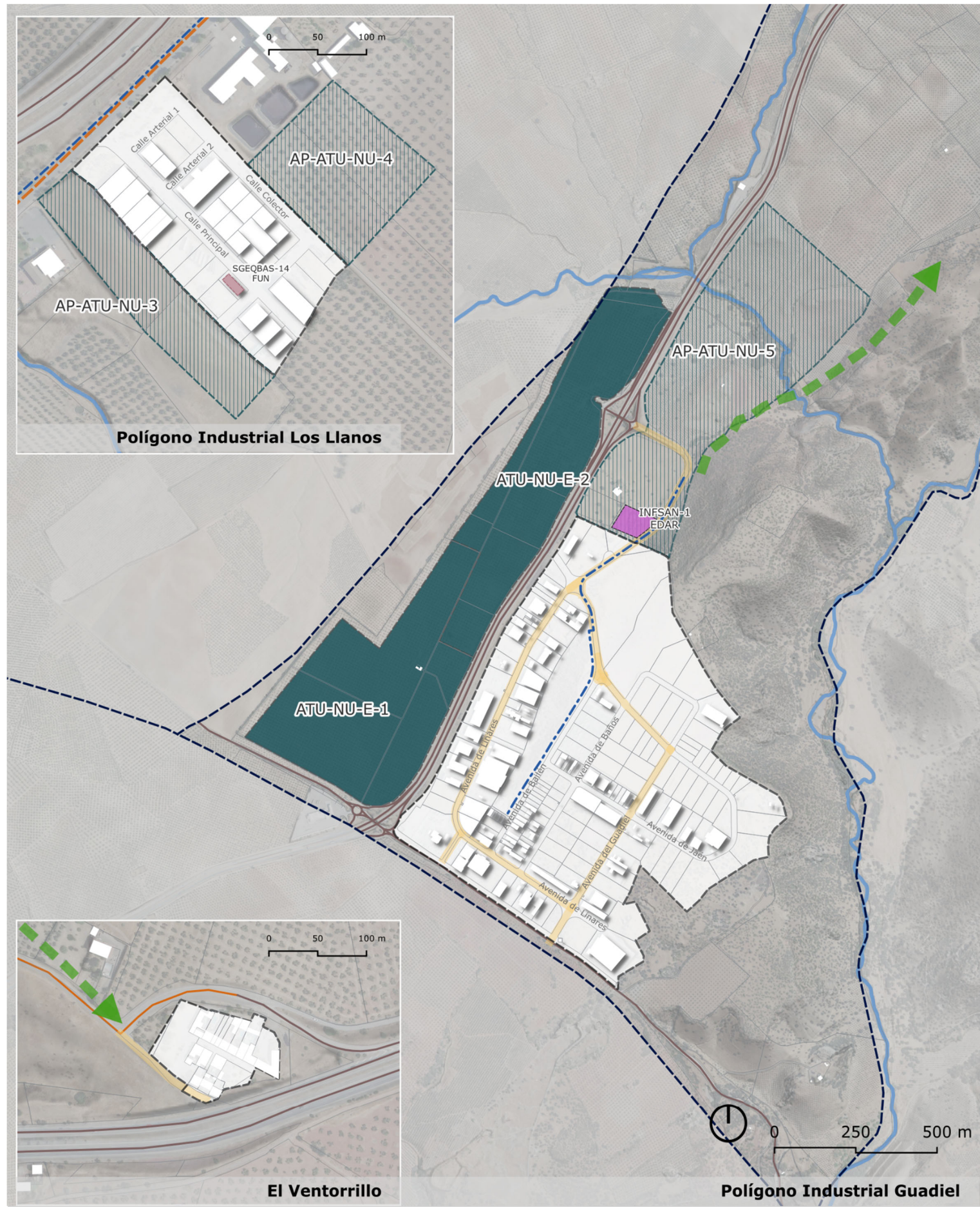
- Red Territorial Estructural
- Red Urbana Estructural
- Red Urbana Secundaria

Previsto

- Mejora de carretera Territorial
- Mejora de carretera Urbana
- Nueva conexión de carreteras
- Ejes de prioridad peatonal y ciclista
- Infraestructura ciclista
- Corredores de movilidad activa
- Propuesta de mejoras de enlaces

Sistemas de Aparcamientos

- Aparcamiento de bicicletas
- Aparcamiento de automóviles



ALTERNATIVA 2

Determinaciones Gráficas

- Límite Urbano
- Edificios
- Red Hidrográfica

ATU's y Actuaciones Urbanísticas

- Actuación de Transformación Urbanística Nueva Urbanización en Ejecución (ATU-NU-E)
- Ámbito Preferente Actuación de Transformación Urbanística - Nueva Urbanización (AP-ATU-NU)
- Ámbito Preferente Actuación de Transformación Urbanística - Mejora Urbana (AP-ATU-MU)
- Actuación Urbanística (AU)

Sistemas Generales

Zonas Verdes y Espacios Libres

- Existente

Equipamientos Comunitarios y Gestión

- Existente
- Previsto (Ampliación del Cementerio)
- Previsto

Infraestructuras

- Infraestructura Sanitaria dentro de AP-ATU-NU (EDAR)

Movilidad

- Red Territorial Estructural
- Red Urbana Estructural
- Red Urbana Secundaria

Previsto

- Mejora de carretera Territorial
- Mejora de carretera Urbana
- Nueva conexión de carreteras
- Ejes de prioridad peatonal y ciclista
- Infraestructura ciclista
- Corredores de movilidad activa
- Propuesta de mejoras de enlaces

Sistemas de Aparcamientos

- Aparcamiento de bicicletas
- Aparcamiento de automóviles

6. Evaluación y selección de Alternativas.

La evaluación de alternativas se apoya en la metodología desarrollada en el Documento Inicial Estratégico, donde se analiza de forma comparada la adecuación de cada escenario de ordenación a los objetivos específicos del PBOM y a los criterios ambientales, territoriales, funcionales y urbanísticos considerados.

En la presente Memoria de Ordenación se incorpora una síntesis de dicha valoración, con el fin de justificar la alternativa que sirve de base para el desarrollo posterior del Modelo General de Ordenación. La valoración detallada de los efectos ambientales y de los criterios empleados se recoge en el Documento Inicial Estratégico. Para la comparación se han seleccionado doce objetivos específicos representativos del enfoque estratégico del PBOM. Sobre ellos se aplica una doble valoración:

- Una **valoración simple**, mediante una escala de 1 a 4, que permite comprobar el grado de cumplimiento directo de cada objetivo por parte de cada alternativa.
- Una **valoración ponderada**, que incorpora un factor de ponderación asignado a cada objetivo en función de su relevancia estratégica, ambiental, territorial y urbanística.

Este sistema permite comparar de forma sintética el comportamiento de las alternativas y valorar no solo el número de objetivos atendidos, sino también la importancia relativa de cada uno de ellos dentro del modelo de ordenación.

	OE 1.4	OE 1.5	OE 2.1	OE 2.2	OE 2.3	OE 2.4	OE 2.5	OE 3.1	OE 3.2	OE 3.4	OE 4.3	OE 4.4	Puntuación simple	Puntuación ponderada
Factor de ponderación	7	7	10	10	10	9	8	6	7	7	5	5		
Alternativa 0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	12	92
Alternativa 1	3	3	3	2	2	3	2	3	3	3	3	3	32	242
Alternativa 2	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	48	368

La lectura conjunta de la valoración simple y de la valoración ponderada permite identificar diferencias claras entre los tres escenarios considerados.

La **Alternativa 0** presenta el menor grado de adecuación, al limitarse a la continuidad del planeamiento vigente y mantener una estructura urbanística anterior al marco actual, con menor capacidad para responder a los objetivos de actualización normativa, protección ambiental, mejora urbana, movilidad sostenible y articulación territorial.

La **Alternativa 1** mejora sustancialmente la respuesta respecto a la alternativa de continuidad, al incorporar una nueva clasificación del suelo, una mayor capacidad de crecimiento residencial y productivo, y una actualización de la estructura dotacional y territorial. No obstante, su mayor intensidad de crecimiento implica un consumo de suelo más elevado y una menor capacidad de preservación en determinados ámbitos sensibles.

La **Alternativa 2** alcanza la mejor valoración global, al ofrecer una respuesta más equilibrada entre la mejora de la ciudad existente, la previsión de crecimiento residencial y productivo, la cualificación dotacional, la movilidad activa, la protección del suelo rústico y la preservación del entorno de Zocueca y del embalse. Su planteamiento permite reforzar la capacidad estratégica del municipio sin comprometer la contención del crecimiento ni la protección de los valores ambientales, paisajísticos y territoriales.

En consecuencia, la Alternativa 2 se selecciona como base para el desarrollo del Modelo General de Ordenación del PBOM de Guarromán, al presentar el mayor grado de adecuación a los objetivos estratégicos evaluados y ofrecer una respuesta más completa, proporcionada y viable para la ordenación futura del municipio.



7. Desarrollo de la Alternativa Seleccionada.

7.1. Modelo de suelo urbano y rústico.

7.1.1. Clasificación del suelo.

La clasificación del suelo de la alternativa seleccionada parte de una lectura actualizada de la realidad física, funcional, ambiental y territorial del municipio. Su objetivo es diferenciar con claridad los terrenos que reúnen condiciones para integrarse en el suelo urbano y aquellos que deben mantenerse en suelo rústico, atendiendo a su situación efectiva, a los servicios disponibles, a su grado de consolidación, a los valores territoriales presentes y a los riesgos o afecciones concurrentes.

La propuesta no reproduce de forma automática las delimitaciones del planeamiento vigente, sino que revisa los perímetros urbanos conforme a la realidad actual de cada núcleo y a los criterios legales aplicables. De este modo, se ajustan los bordes urbanos, se excluyen terrenos que no presentan condiciones suficientes para ser considerados urbanos y se incorporan únicamente aquellos ámbitos cuya situación física y funcional justifica su clasificación como suelo urbano. A partir de este criterio general, la ordenación distingue entre:

- **Suelo urbano**, correspondiente al núcleo principal, los núcleos rurales tradicionales, los ámbitos productivos urbanizados y aquellos enclaves que reúnen condiciones objetivas para su integración en esta clase de suelo.
- **Suelo rústico**, correspondiente al resto del término municipal, con la diferenciación de categorías derivadas de la legislación sectorial, la presencia de riesgos, los valores ambientales, paisajísticos o territoriales y la ordenación urbanística propuesta.

7.1.1.1. Suelo Urbano.

La delimitación del suelo urbano se realiza atendiendo a la existencia de malla urbana, urbanización efectiva, acceso rodado, disponibilidad de servicios básicos, integración funcional en la estructura del núcleo y grado suficiente de consolidación edificatoria.

La propuesta aplica de forma combinada criterios de inclusión y exclusión:

- **Criterios de inclusión**, vinculados a la existencia de tejido urbano consolidado, servicios urbanísticos, continuidad con la malla urbana, estructura viaria reconocible, urbanización ejecutada o grado suficiente de integración funcional.
- **Criterios de exclusión**, aplicados a terrenos no urbanizados, espacios no integrados en la trama, traseras o bordes imprecisos, suelos afectados por riesgos, ámbitos con valores ambientales o territoriales relevantes y terrenos cuya incorporación al suelo urbano no queda justificada por su situación material.



En el **núcleo principal de Guarromán**, la delimitación se ajusta a la realidad urbana existente, revisando los bordes heredados del planeamiento anterior. Se atiende a las traseras reales de las parcelas urbanas, a la continuidad de la malla y a la existencia efectiva de servicios. Asimismo, se excluyen terrenos que no presentan condiciones suficientes para mantenerse como suelo urbano, entre ellos determinados suelos de borde, ámbitos no desarrollados procedentes del planeamiento vigente y espacios afectados por condiciones ambientales o de riesgo.

En particular, la ordenación revisa los ámbitos situados en el entorno sur del núcleo, en la zona vinculada a la carretera de Martín Malo y calle Buenavista, así como determinados terrenos próximos al arroyo del Tamujo y al Parque de la Fuentecilla, donde concurren condiciones que aconsejan su tratamiento como suelo rústico o su consideración dentro de ámbitos de ordenación futura, según corresponda. También **se excluye del suelo urbano el antiguo SUNC-2**, al no reunir actualmente condiciones suficientes para su clasificación como urbano, integrándose dentro de un ámbito preferente para futura actuación de nueva urbanización residencial.

En los **núcleos de Zocueca, Aldea de los Ríos, Martín Malo y El Altico**, la delimitación del suelo urbano se ajusta a la parte efectivamente consolidada de cada enclave. Se corrigen arrastres gráficos del planeamiento anterior y se evita incorporar como urbanos terrenos de borde, antiguos ejidos o traseras ocupadas de forma imprecisa que no responden a una estructura urbana clara ni a condiciones suficientes de urbanización y servicios.

Los **polígonos industriales de Los Llanos y Guadiel** mantienen su clasificación como suelo urbano, al tratarse de ámbitos productivos existentes, urbanizados e integrados en la estructura funcional del municipio. Su delimitación se ajusta a la realidad material de los suelos urbanizados y a su papel dentro del sistema productivo municipal.

La principal incorporación respecto al planeamiento vigente es **El Ventorrillo**, que se clasifica como suelo urbano con la consideración de núcleo rural tradicional. El planeamiento vigente no lo reconocía como suelo urbano, si bien la documentación municipal previa lo había identificado como hábitat rural diseminado. La revisión realizada permite constatar que su realidad física, morfológica y funcional no responde a una agrupación dispersa ordinaria en suelo rústico, sino a un asentamiento tradicional con estructura edificatoria reconocible, viario de soporte, acceso y servicios básicos.

En este sentido, las **Normas Subsidiarias de 1988 clasifican el ámbito de El Ventorrillo** como **Suelo No Urbanizable Protegido Nivel 1**. Posteriormente, la Ordenanza de 2017 lo identificó cautelarmente como hábitat rural diseminado. No obstante, el diagnóstico realizado permite constatar que su realidad física, morfológica y funcional presenta características más próximas a un núcleo rural tradicional que a una agrupación dispersa ordinaria en suelo rústico.

El asentamiento cuenta con una edificación consolidada con anterioridad a 1975, una estructura viaria reconocible, continuidad espacial y una configuración compacta vinculada históricamente al sistema de asentamientos asociado a las Nuevas Poblaciones de Sierra Morena. Estas condiciones permiten diferenciarlo de procesos contemporáneos de parcelación irregular o de ocupación dispersa del suelo rústico.

Esta realidad encuentra encaje en el artículo 19.5 del Reglamento General de la LISTA, relativo a los núcleos rurales tradicionales. La densidad residencial del ámbito, próxima a 12 viviendas por hectárea, supera claramente el umbral propio del hábitat rural diseminado, situado en torno a 3 viviendas por hectárea, y confirma su funcionamiento como asentamiento tradicional, compacto y cohesionado. Por ello, la delimitación de El Ventorrillo como suelo urbano se justifica por su realidad material, histórica y funcional, así como por su integración en la red de asentamientos del municipio de Guarromán. Esta clasificación no excluye la necesidad de establecer una ordenación específica adaptada a sus características propias, ni las cautelas derivadas de su proximidad a la A-4 y de las afecciones sectoriales que resulten aplicables..

Suelo urbano	Suelo Urbano en el Planeamiento Vigente
Guarromán	Si
Zocueca	Si
Martín Malo	Si
Aldea de los Ríos	Si
El Altico	Si
El Ventorrillo	No
Polígono Industrial Los Llanos	Si
Polígono Industrial Guadiel	Si

Por todo ello, esta propuesta de delimitación del suelo urbano permite ajustar el modelo a la realidad consolidada del municipio, reconocer los núcleos existentes con suficiente entidad urbana, evitar extensiones injustificadas y establecer una base coherente para la ordenación detallada, la mejora urbana y la futura gestión de los ámbitos pendientes.



Suelo urbano en el planeamiento vigente en relación con el Suelo Urbano propuesto | Fuente: Elaboración propia

7.1.1.2. Suelo Rústico.

El suelo rústico constituye la matriz territorial principal del término municipal de Guarromán. Su ordenación se formula atendiendo a la legislación sectorial aplicable, a los valores ambientales, forestales, hídricos, paisajísticos y patrimoniales existentes, a la presencia de riesgos acreditados y a los criterios de preservación definidos por el Modelo General de Ordenación.

La clasificación propuesta diferencia entre suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial, suelo rústico preservado por riesgos, suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística y suelo rústico común. La codificación empleada responde a los criterios de normalización establecidos por las Normas Directoras de la documentación electrónica de los instrumentos de ordenación urbanística de Andalucía.

Suelo Rústico Especialmente Protegido por Legislación Sectorial (SREP)

Incluye aquellos terrenos sometidos a un régimen de protección derivado directamente de la legislación sectorial. En Guarromán se identifican las siguientes subcategorías principales:

Suelo rústico especialmente protegido por legislación de aguas (SREPAG)

Integra el dominio público hidráulico, sus zonas de servidumbre y las afecciones asociadas a la red hidrográfica municipal. Incluye los cauces, arroyos y ámbitos vinculados al sistema hídrico que alimenta el entorno del embalse de Zocueca/Rumblar, así como los terrenos afectados por la legislación de aguas.

Esta subcategoría tiene especial relevancia por su relación con la protección de los recursos hídricos, la prevención de vertidos, la conservación de cauces y la preservación de la funcionalidad ambiental de la red hidrográfica.

Suelo Rústico Especialmente Protegido por Legislación Forestal (SREPFO)

Incluye los terrenos sometidos al régimen de montes públicos o a otras determinaciones de la legislación forestal. En el término municipal destacan, entre otros, los ámbitos correspondientes al Monte Público Corona Rústica del Embalse de Zocueca, Monte Público de Burguillos, Monte Público Dehesa Boyal de Guarromán y Baldíos de Villanueva.

Su protección responde a la necesidad de conservar la masa forestal, la biodiversidad, la estabilidad del suelo, la prevención de procesos erosivos y la función ambiental de estos espacios dentro de la infraestructura verde municipal.

Suelo Rústico Especialmente Protegido por Legislación de protección del M. Ambiente (SREPMA)

Integra los espacios incluidos en la Red Natura 2000 y demás ámbitos sometidos a protección ambiental sectorial. En Guarromán destaca la Zona Especial de Conservación vinculada a las Cuencas del Rumblar, Guadalén y Guadalmena, que constituye una pieza esencial de la conectividad ecológica, la conservación de hábitats y la protección de los recursos naturales del término municipal.

Esta subcategoría refuerza el modelo de Guarromán Verde y Conectado, al reconocer los espacios de mayor valor ambiental como soporte de biodiversidad, paisaje, conectividad territorial y adaptación climática.

Suelo Rústico Especialmente Protegido por Legislación de Carreteras (SREPCA)

Se identifican los terrenos afectados por la legislación sectorial de carreteras, incluyendo las zonas de dominio público, servidumbre y afección de la red viaria estatal, autonómica y provincial. Su delimitación tiene por objeto garantizar la funcionalidad de las infraestructuras, la seguridad vial y la adecuada relación entre los accesos territoriales, los núcleos urbanos y los ámbitos productivos. Entre las principales infraestructuras viarias afectadas se encuentran:

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	TITULARIDAD	TIPO DE VÍA
A-4	Autovía del Sur	Estado	Gran Capacidad
A-303	Guarromán – Linares	Autonómica	Red Intercomarcal
A-6100	Baños – Linares / Enlace Guadiel	Autonómica	Red Complementaria
JA-5101 / JA-5100	Acceso a núcleos menores	Provincial	Red Convencional

Esta relación deberá completarse, en su caso, con el resto de carreteras provinciales o locales afectadas por la ordenación y representadas en la cartografía.

Suelo Rústico Especialmente Protegido Legislación de Vías Pecuarias (SREPVP)

El PBOM identifica y protege la red de vías pecuarias del término municipal, cuya titularidad corresponde a la Comunidad Autónoma. Además de su función jurídica y ganadera originaria, estas vías se reconocen como corredores territoriales con capacidad para reforzar la conectividad ecológica, la movilidad rural y la relación entre los núcleos urbanos y el medio rústico..

- Entre las vías pecuarias identificadas se incluyen las siguientes: Cañada Real de Mesto, Vereda de Linares, Vereda del Alechar, Vereda del Puente de Sílex, Vereda de Sierra Morena, Cañada Real del Arroyo de la Fresneda, Cañada Real de Plomeros, Cañada Real del Paso, Vereda de Bailén, Cordel Guarromán, Cañada Real Escobar, Cañada Real Fuente Lentisco o Termino Baños, Vereda Guarromán y Vereda Tº Baños – Guarromán.
- Entre los lugares asociados a Vías Pecuarias se identifica el Descansadero de El Santo (C), Fuente del Lentisco (A), Vado de Guarromán (B) y Salto de Baños (D)— vinculados a vías pecuarias que discurren o inciden sobre el término municipal.

Suelo rústico especialmente protegido por legislación de patrimonio histórico (SREPPAT)

Cuando la protección de un bien o espacio derive directamente de la legislación sectorial de patrimonio histórico, su representación podrá integrarse dentro de esta subcategoría. Esta situación deberá coordinarse con la delimitación de bienes y espacios protegidos y con las determinaciones del catálogo correspondiente.

No se contemplan este tipo de protecciones en el suelo rústico.

Suelo Rústico Preservado por riesgos naturales (SRPRGN)

Incluye los terrenos afectados por riesgos naturales acreditados, especialmente los ámbitos inundables asociados a la red hidrográfica municipal. La ordenación considera de forma particular las zonas vinculadas al periodo de retorno de 500 años, con el objetivo de evitar procesos de transformación urbanística incompatibles con la seguridad de las personas, los bienes y la funcionalidad ambiental de los cauces.

Esta categoría permite incorporar al Modelo General de Ordenación una lectura preventiva del riesgo, evitando la ocupación de ámbitos vulnerables y reforzando la resiliencia territorial del municipio frente a episodios de inundación y otros procesos naturales.

Suelo Rústico Preservado por la Ordenación Territorial (SRPOTUOT)

Tal y como determina el marco legal autonómico, esta categoría se reserva para aquellos terrenos que deban quedar preservados del proceso de transformación urbanística en virtud de las determinaciones establecidas por los instrumentos de planificación territorial. Con respecto al término municipal de Guarromán, cabe señalar lo siguiente:

- Ausencia de Instrumento Supramunicipal Vinculante: A la fecha de redacción del presente documento, el municipio de Guarromán no cuenta con un instrumento de ordenación territorial subregional o supramunicipal específico (tales como un Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional) que imponga de manera directa e integral determinaciones de preservación o zonificaciones exclusivas sobre su suelo rústico.

Suelo Rústico Preservado por la Ordenación Urbanística (SRPOTUOU)

Esta categoría se configura en la Alternativa 2 bajo criterios estrictos de preservación por el planeamiento municipal, dividiéndose en tres ámbitos de intervención:

Por Ordenación Urbanística: Por Valores Naturales en el Entorno del Embalse del Rumblar; Delimitación específica por ordenación urbanística que añade un perímetro de salvaguarda sobre los valores ambientales, naturales y paisajísticos del territorio, protegiendo el vaso y los márgenes del embalse frente a procesos de colonización o degradación constructiva.

Plan Especial Protección del Medio Físico (PEPMF) de Jaén (*aplicación de carácter supletorio en ausencia de planeamiento y por tanto, correspondiente a preservación urbanística y no territorial*):

- **CS-1: Complejo Serrano Río Yeguas – Despeñaperros:** Este complejo afecta a la zona norte y nororiental del municipio. Su importancia radica en la continuidad de los ecosistemas de Sierra Morena, caracterizados por una densa cubierta de matorral noble y encinar, actuando como zona de amortiguación para el Parque Natural.
- **CS-13: Complejo Serrano de Valdeinfierno:** Localizado en el ámbito de influencia de las vertientes serranas, este espacio destaca por su valor geomorfológico y paisajístico, estableciendo restricciones a las actividades que puedan alterar el relieve o la cubierta vegetal natural.

Valor patrimonial e histórico: Se integran aquí los yacimientos arqueológicos, arquitectónicos y etnológicos catalogados en el medio no urbanizable, funcionando como hitos culturales que imponen regímenes preventivos de uso del suelo.

- Arqueológicos: Cerro de las Mancebas, Cerro de las Tumbas, La Alberca, Casa de San Higinio, Casa de Pepinoyo, El Castillejo, El Castillo, Casa de Juan Ese, La Mesetilla, Junto al Castillejo, El Horno, Arroyo Argamasilla, Santa Margarita I y Santa Margarita II.
- Arquitectónicos: Puente de Zocueca, Puente sobre Río Guadiel, Puente sobre Río Rumblar
- Etnológicos: San Luis, San Cayetano, Pozo Nº3, San Andrés.

Suelo Rústico Común (SRC)

El suelo rústico común está integrado por los terrenos que no quedan incluidos en categorías específicas de protección sectorial, preservación por riesgos o preservación por la ordenación territorial o urbanística.

En Guarromán, esta categoría constituye la matriz rural ordinaria del término municipal, asociada principalmente a los usos agrarios, ganaderos, forestales, cinegéticos y a otras actividades compatibles con la naturaleza rústica del suelo.

El suelo rústico común no se concibe como un ámbito disponible para la urbanización indiscriminada, sino como el soporte territorial ordinario del medio rural. Los usos, actuaciones ordinarias, actuaciones extraordinarias o eventuales actuaciones de transformación urbanística deberán justificarse conforme a su compatibilidad con el Modelo General de Ordenación, la preservación del paisaje, la funcionalidad agraria, la infraestructura verde y azul, la legislación sectorial y los criterios de crecimiento compacto del PBOM.

Criterios de representación gráfica en los planos de ordenación del presente Avance

A efectos cartográficos, la delimitación del suelo rústico puede representarse de forma sintética agrupando las categorías en suelo rústico protegido, suelo rústico preservado, suelo rústico protegido y preservado y suelo rústico común.

Esta representación tiene finalidad gráfica y metodológica, y no altera la correspondencia jurídica con las categorías previstas por la LISTA y su Reglamento. Cuando sobre un mismo terreno concurren protecciones sectoriales, riesgos acreditados o determinaciones de preservación territorial o urbanística, se aplicarán conjuntamente los regímenes correspondientes, prevaleciendo el más restrictivo cuando resulte necesario. El suelo rústico común no se superpone con otras categorías.



7.1.1.3. Propuesta de Zonificación del Suelo Rústico.

El PBOM establece una zonificación del suelo rústico atendiendo a la aptitud territorial, los valores predominantes, la capacidad de carga, los riesgos existentes, la funcionalidad de cada ámbito y su papel dentro del Modelo General de Ordenación.

Esta zonificación permite ordenar de forma diferenciada los usos ordinarios y extraordinarios del suelo rústico, estableciendo criterios de compatibilidad, limitación o prohibición en función de las características de cada zona. Asimismo, constituye una herramienta para evitar procesos de parcelación, formación de asentamientos, ocupación dispersa o implantación de actividades incompatibles con los valores ambientales, productivos, paisajísticos, hídricos o forestales del término municipal.

La delimitación de zonas responde a criterios de homogeneidad funcional y territorial. Por ello, cada zona se define en función de su carácter dominante, sin perjuicio de que puedan existir usos o elementos secundarios que deberán ajustarse al régimen de compatibilidad previsto en la normativa urbanística y sectorial aplicable.

La zonificación propuesta se estructura en las siguientes zonas (cartografía O.02. de ordenación):

Zona 1: Valor Ambiental y Forestal

Comprende los ámbitos de mayor valor ecológico, forestal y paisajístico del término municipal, incluyendo masas arboladas, montes públicos, zonas de sierra y espacios vinculados a la infraestructura verde territorial.

Su ordenación se orienta prioritariamente a la conservación de la biodiversidad, la protección del suelo frente a la erosión, la continuidad ecológica, la regeneración forestal y la preservación de los valores naturales y paisajísticos. En esta zona adquiere especial relevancia la prevención del riesgo de incendio forestal, tanto por la presencia de masas vegetales como por la sensibilidad ambiental de los ámbitos afectados.

Por ello, los usos y actividades que puedan incrementar el riesgo de incendio, alterar la cubierta vegetal, fragmentar el hábitat o comprometer la función ambiental de estos espacios deberán quedar sometidos a criterios estrictos de compatibilidad, prevención y control.

Zona 2: Protección de cursos fluviales y zonas húmedas

Incluye los cauces, arroyos, zonas de ribera, áreas húmedas y espacios vinculados a la red de drenaje natural del municipio. Esta zona adquiere especial importancia en el entorno de Zocueca y del embalse, así como en los ámbitos asociados al arroyo Fresneda, arroyo Cañalengua y demás cursos de agua del término municipal.

Su finalidad es proteger la funcionalidad hidrológica, la vegetación de ribera, la calidad de los recursos hídricos, la continuidad ecológica de los corredores fluviales y la prevención de riesgos de inundación. Esta zona también contribuye a evitar procesos de ocupación irregular, parcelación o implantación de usos incompatibles en ámbitos sensibles desde el punto de vista hídrico, ambiental y paisajístico.

En el entorno del embalse, la zonificación refuerza la protección territorial de una infraestructura hídrica de relevancia supramunicipal, evitando usos o asentamientos que puedan comprometer la calidad del agua, la salubridad, la integridad ambiental o la funcionalidad del sistema.

Zona 3: Desarrollo del Medio Rural

Constituye la matriz rural ordinaria del término, vinculada principalmente a la actividad agraria, ganadera, forestal, cinegética y a otros usos propios del suelo rústico. En Guarromán, esta zona se asocia de forma destacada al olivar, a los aprovechamientos agrarios tradicionales y al soporte productivo del medio rural.

Su ordenación se orienta a mantener la funcionalidad agraria, favorecer la continuidad de las actividades rurales compatibles, preservar el paisaje productivo y evitar procesos de fragmentación parcelaria o desarrollo edificatorio impropio del suelo rústico. Los usos ordinarios vinculados al aprovechamiento rural deberán desarrollarse de forma compatible con la preservación del paisaje, la protección de los recursos naturales, la estructura de caminos y la prevención de la formación de nuevos asentamientos.

Zona 4: Infraestructuras de Comunicaciones

Comprende los suelos vinculados a las principales infraestructuras de transporte y comunicación, especialmente la A-4 y las carreteras autonómicas y provinciales que articulan el término municipal.

Su ordenación queda condicionada por la funcionalidad, seguridad, servidumbres y afecciones sectoriales propias de estas infraestructuras. Esta zona permite reconocer el papel estructurante de la red viaria en la accesibilidad territorial, la movilidad supramunicipal y la relación entre el núcleo principal, los núcleos rurales tradicionales, los polígonos industriales y los municipios colindantes.

Las actuaciones en estos ámbitos deberán garantizar la seguridad vial, la compatibilidad con las afecciones sectoriales, la correcta integración paisajística y la no generación de procesos de ocupación lineal desordenada.

Zona 5: Actividad Terciaria y Servicios de Carretera

Comprende ámbitos del suelo rústico con mayor aptitud para acoger, de forma condicionada, actividades terciarias, productivas, logísticas ligeras, servicios de carretera o usos vinculados a la actividad económica, siempre que resulten compatibles con el Modelo General de Ordenación y con la legislación sectorial aplicable.

Esta zona se concentra preferentemente en la parte del término vinculada al eje Guarromán-Aldea de los Ríos, la A-4, los accesos territoriales y los entornos funcionales próximos a los polígonos industriales de Los Llanos y Guadiel. Su delimitación busca ordenar la posible implantación de actividades económicas en suelo rústico allí donde existe mayor accesibilidad, relación funcional con la red viaria y menor afección sobre los ámbitos ambientalmente sensibles.

En todo caso, la inclusión de terrenos en esta zona no supone autorización directa de usos extraordinarios ni transformación urbanística del suelo. Cualquier implantación deberá justificar su necesidad, compatibilidad territorial, integración paisajística, suficiencia de accesos, disponibilidad de servicios, ausencia de impacto significativo sobre el medio rural y no generación de asentamientos o procesos de urbanización encubierta.

En conjunto, la zonificación del suelo rústico permite adaptar el régimen de usos a la diversidad territorial de Guarromán, reforzando la protección de los ámbitos ambientales e hídricos, preservando la matriz agraria y forestal, ordenando las infraestructuras y concentrando las oportunidades de actividad económica en los espacios con mayor aptitud funcional.

7.1.1.4. Áreas de Interés Paisajístico.

El paisaje de Guarromán constituye un activo territorial relevante y un recurso ambiental, cultural y perceptivo que contribuye a definir la identidad del municipio y la calidad de su medio rural.

En coherencia con los criterios de integración paisajística de la LISTA, el PBOM identifica determinados recursos y áreas de interés paisajístico en suelo rústico. Estas delimitaciones tienen carácter complementario respecto de la clasificación, categorización y zonificación del suelo rústico, y no constituyen por sí mismas una categoría autónoma de suelo ni alteran el régimen urbanístico de los terrenos sobre los que se proyectan.

Su finalidad es preservar la calidad visual del territorio, reforzar la continuidad de la infraestructura verde y azul, proteger los valores ecológicos y culturales asociados al paisaje y establecer criterios de integración para las actuaciones que puedan incidir sobre su percepción, funcionalidad o calidad ambiental.

A estos efectos, se identifican las siguientes áreas de interés paisajístico:

Paisaje geográfico del embalse de Zocueca/Rumblar

Corresponde al ámbito paisajístico vinculado al embalse de Zocueca/Rumblar, su lámina de agua, su entorno topográfico inmediato y la cuenca visual asociada. Este espacio presenta una singularidad territorial destacada, en la que la relación entre el medio natural, las masas forestales, la matriz rural y la infraestructura hidráulica configura un hito paisajístico de alto valor perceptivo. Los **criterios de integración paisajística aplicables a esta área se orientan a:**

- Preservar el fondo escénico del embalse y la percepción abierta de su cuenca visual.
- Mantener la continuidad ambiental y paisajística entre la lámina de agua, sus márgenes y las masas forestales próximas.
- Evitar actuaciones que alteren de forma significativa la topografía, la cubierta vegetal, la estructura visual del paisaje o la calidad ambiental del entorno.
- Controlar la implantación de nuevas edificaciones, instalaciones o usos que puedan favorecer procesos de ocupación dispersa, parcelación o consolidación residencial desvinculada de la malla urbana.

Este ámbito actúa, además, como espacio de contención ambiental y paisajística frente a procesos de antropización del suelo rústico, reforzando la preservación del entorno del embalse y su función territorial, ecológica e hidráulica.

Paisaje Hídrico Ambiental

Corresponde a las áreas vinculadas a la red de drenaje superficial, cauces, vaguadas y ejes fluviales singulares del término municipal, entre los que destacan el arroyo Fresneda y el arroyo Cañalengua.

Este paisaje hídrico constituye una pieza esencial de la infraestructura verde y azul de Guarromán, caracterizada por la presencia de vegetación de ribera, la continuidad ecológica de los cauces, la función de drenaje natural y la capacidad de estos corredores para introducir diversidad ambiental y visual en la matriz agrícola dominante.

Los criterios de integración paisajística aplicables a esta área se orientan a:

- Mantener la permeabilidad visual, ecológica e hidráulica de los corredores fluviales.
- Evitar actuaciones que interrumpen la continuidad de los cauces, degraden sus márgenes o alteren las vaguadas y llanuras de inundación asociadas.
- Condicionar los movimientos de tierra, cerramientos opacos, alteraciones de márgenes, artificialización de cauces o implantación de edificaciones e instalaciones con impacto visual significativo.
- Favorecer actuaciones de restauración ambiental, recuperación de vegetación de ribera, mejora de la conectividad ecológica y puesta en valor de los cauces como elementos del patrimonio natural local.

Las intervenciones que se desarrollen en estas áreas deberán atender, en todo caso, a las afecciones sectoriales aplicables en materia hidráulica, ambiental y, cuando proceda, patrimonial, garantizando su compatibilidad con la preservación del paisaje y con los objetivos del Modelo General de Ordenación.



7.1.1.5. Asentamientos urbanísticos y edificaciones irregulares.

El modelo de ordenación diferencia con claridad entre los núcleos y ámbitos productivos que forman parte del sistema urbano municipal y las agrupaciones de edificaciones existentes en suelo rústico que requieren un tratamiento específico desde la perspectiva territorial, ambiental y de disciplina urbanística.

Esta distinción permite reconocer la estructura real de asentamientos del municipio sin favorecer procesos de ocupación dispersa ni incorporar automáticamente al modelo urbano aquellas agrupaciones que no reúnen condiciones suficientes para su integración.

Sistema de núcleos urbanos y áreas productivas

La estructura urbana y productiva del municipio queda integrada por el núcleo principal, los núcleos rurales tradicionales y los polígonos industriales existentes:

- **Núcleo Principal (Guarromán):** Constituye el centro administrativo, residencial, dotacional y funcional del municipio.
- **Núcleos Rurales Tradicionales:** Están integrados por Zocueca, Aldea de los Ríos, Martín Malo, El Altico y El Ventorrillo. Su ordenación debe atender a su escala, estructura histórica, condiciones de urbanización, accesibilidad y relación con el medio rural.
- **Polígono Industrial Guadiel:** Constituye el principal nodo logístico-industrial del municipio, vinculado a la A-4 y a las actuaciones productivas en ejecución.
- **Polígono Industrial Los Llanos:** Actúa como ámbito productivo de menor escala, más próximo al núcleo principal y vinculado a actividades locales, agrarias, de servicios y pequeña industria.

Estos ámbitos configuran el sistema de asentamientos y actividad regulada del PBOM. Sobre ellos se concentran las determinaciones de mejora urbana, compleción de infraestructuras, dotaciones, movilidad, crecimiento contenido y refuerzo productivo.

Agrupaciones de edificaciones existentes en Suelo Rústico.

Junto al sistema urbano reconocido, el término municipal presenta agrupaciones de edificaciones implantadas en suelo rústico al margen de la ordenación urbanística ordinaria.

La alternativa seleccionada identifica gráficamente estas situaciones con una finalidad de conocimiento, control y protección territorial, sin que dicha identificación suponga su integración automática en el Modelo General de Ordenación ni la delimitación de Planes Especiales de Adecuación Ambiental y Territorial.

La identificación de estas agrupaciones permite al PBOM establecer una primera lectura territorial de su localización, grado de consolidación, relación con la red hidrográfica, afecciones sectoriales, riesgos y compatibilidad con el modelo de ordenación adoptado.

Esta lectura resulta especialmente relevante en la porción de Zocueca y en el entorno del embalse, donde la prioridad del modelo es preservar los valores ambientales, paisajísticos e hidrológicos y evitar nuevos procesos de ocupación dispersa.

Se identifican, en particular, las siguientes agrupaciones:

Agrupación Identificada	Grado de consolidación estimada	Criterio de Tratamiento
Finca Palomares	Media	Identificación como agrupación existente en suelo rústico, sin integración propositiva en el modelo urbano.
La Esperanza	Baja	Control territorial y prevención de nuevos procesos de consolidación edificatoria.
Entorno Arroyo Fresneda	Baja	Especial cautela por su relación con cauces, riesgos hidrológicos y valores ambientales.
Entorno Arroyo Cañalengua	Baja	Control de la ocupación, preservación del entorno y prevención de colmatación edificatoria.

Criterios de tratamiento e integración

El tratamiento de las agrupaciones de edificaciones existentes en suelo rústico se apoya en los siguientes criterios:

1. Integración en suelo urbano

Solo podrán incorporarse al suelo urbano aquellas agrupaciones que se encuentren en continuidad física y funcional con un núcleo existente y acrediten el cumplimiento de los criterios legales exigibles para dicha clase de suelo. Esta integración requiere la existencia de malla urbana, servicios básicos, acceso rodado, consolidación suficiente y capacidad real de conexión e integración morfológica con el núcleo.

En la alternativa seleccionada, este criterio se aplica de forma restrictiva, evitando incorporar como suelo urbano agrupaciones que no estén integradas en la estructura de los núcleos o que presenten afecciones ambientales, territoriales o sectoriales relevantes.

2. Posible transformación mediante actuación de nueva urbanización (ATU-NU)

La eventual consideración de una agrupación como ámbito susceptible de transformación urbanística solo podría plantearse cuando resultara compatible con el Modelo General de Ordenación, respondiera a una necesidad urbanística justificada, no afectara a ámbitos ambientalmente sensibles y pudiera asumir los deberes de urbanización, cesión, dotación e integración exigibles.

La alternativa seleccionada no plantea esta vía para las agrupaciones identificadas en la porción de Zocueca, al priorizar la preservación del entorno del embalse, la protección de los cauces y la contención de nuevos procesos de ocupación residencial en suelo rústico.

3. Adecuación ambiental y territorial (PEAAT)

Las agrupaciones que no resulten integrables en el suelo urbano ni compatibles con una actuación de transformación urbanística podrán ser objeto, en su caso, de análisis mediante los instrumentos previstos por la legislación urbanística para la adecuación ambiental y territorial de edificaciones irregulares.

No obstante, la identificación realizada por el PBOM no supone la delimitación de un Plan Especial de Adecuación Ambiental y Territorial ni prejuzga su viabilidad futura. Cualquier iniciativa de este tipo deberá valorar, como mínimo, la existencia de riesgos naturales o tecnológicos, la afección a dominios públicos y servidumbres, la compatibilidad con la legislación sectorial, la suficiencia de infraestructuras comunes, la minimización de impactos ambientales y la capacidad real de gestión del ámbito.

En particular, deberán considerarse como factores limitantes:

- La localización en zonas inundables o próximas a cauces, especialmente en el entorno de los arroyos Fresneda y Cañalengua.
- La afección a dominio público hidráulico, carreteras, vías pecuarias, infraestructuras energéticas u otras servidumbres sectoriales.
- La incidencia sobre el entorno del embalse de Zocueca/Rumblar y sobre los valores ambientales, paisajísticos e hidrológicos asociados.
- La baja consolidación o dispersión edificatoria.
- La falta de estructura comunitaria o de viabilidad técnica y económica para asumir medidas comunes de adecuación ambiental y territorial.
- La posibilidad de generar expectativas de nuevas edificaciones o procesos de parcelación.

En consecuencia, la alternativa seleccionada adopta una posición prudente: reconoce y localiza las agrupaciones existentes para permitir su seguimiento, control y eventual tratamiento conforme a la legislación aplicable, pero no las incorpora como nuevos núcleos urbanos, no las considera ámbitos de crecimiento y no promueve su consolidación dentro del Modelo General de Ordenación.



7.1.2. Propuestas de transformación.

La alternativa seleccionada plantea un modelo de transformación urbanística basado en la contención del crecimiento, la mejora de la ciudad existente, la compleción de ámbitos pendientes y el refuerzo selectivo del tejido productivo. Su estrategia se apoya en la diferenciación entre ámbitos preferentes para futuras actuaciones de transformación urbanística, actuaciones de transformación urbanística en ejecución y actuaciones urbanísticas sobre suelo urbano existente.

Los ámbitos preferentes no constituyen actuaciones directamente delimitadas ni comportan su desarrollo unitario o simultáneo. Su función es orientar la evolución futura del Modelo General de Ordenación, identificando áreas con aptitud para que, en fases posteriores, puedan delimitarse actuaciones más acotadas, progresivas y ajustadas a la demanda real, a la viabilidad de gestión y a la legislación urbanística, ambiental y sectorial aplicable.

La propuesta evita una expansión residencial dispersa y concentra los nuevos crecimientos en posiciones con capacidad de integración urbana o funcional. En paralelo, mantiene las actuaciones productivas en ejecución vinculadas al entorno de Guadiel y plantea reservas preferentes de actividad económica en los ámbitos con mayor relación con la A-4, Los Llanos y la estructura productiva existente.

Ámbitos preferentes para futuras delimitaciones de Actuaciones de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización – AP-ATU-NU

Uso global residencial:

Los ámbitos residenciales se plantean como reservas preferentes de crecimiento contenido, orientadas a diversificar la oferta de vivienda, facilitar tipologías de mayor densidad urbana y completar la estructura del núcleo principal.

- **AP-ATU-NU-1:** Ámbito preferente de carácter residencial situado en el borde nororiental de Guarromán. Integra el antiguo SUNC-2 y los suelos colindantes de oportunidad residencial, permitiendo una ordenación conjunta de esta pieza del núcleo. Su finalidad es favorecer una futura estructura residencial más integrada, con capacidad para incorporar un Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes de mayor centralidad, completar determinadas conexiones viarias y mejorar la movilidad interna. Su eventual desarrollo podrá abordarse mediante actuaciones parciales y sucesivas, preferentemente en continuidad con el suelo urbano existente.
- **AP-ATU-NU-2:** Ámbito preferente residencial situado en el flanco oriental del núcleo principal, al este de la Avenida de La Carolina. Su superficie se plantea de forma más contenida que en la Alternativa 1, con el objetivo de completar la transición urbana de este borde y permitir una oferta residencial compatible con la escala y estructura del núcleo.

Uso global productivo:

Los ámbitos productivos se orientan a reforzar la capacidad económica del municipio, diferenciando entre el crecimiento de menor escala vinculado a Los Llanos y el crecimiento logístico-industrial asociado a Guadiel y a la A-4.

- **AP-ATU-NU-3:** Ámbito preferente de uso productivo situado junto al Polígono Industrial Los Llanos. Se orienta a actividades de menor dimensión, naves agrícolas, servicios vinculados al entorno rural, pequeña industria y otros usos productivos compatibles con la escala del polígono existente.
- **AP-ATU-NU-4:** Ámbito preferente productivo complementario al anterior, también vinculado al entorno del Polígono Industrial Los Llanos. Su delimitación permite reforzar la capacidad de crecimiento ordenado de este enclave, atendiendo a su proximidad al núcleo principal, a la actividad existente en el entorno de la A-4 y a la posibilidad de ordenar actividades productivas de escala local o intermedia.
- **AP-ATU-NU-5:** Ámbito preferente de uso productivo y logístico situado en continuidad con el Polígono Industrial Guadiel y vinculado funcionalmente al eje de la A-4. Su finalidad es reservar una opción de crecimiento asociada al principal nodo industrial del municipio, manteniendo una delimitación contenida y coherente con la estructura territorial de la alternativa seleccionada.

Ámbito preferente para futura delimitación de Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana – AP-ATU-MU

- **AP-ATU-MU-1:** Ámbito preferente de mejora urbana situado sobre la parte del antiguo Sector 1 que presenta una urbanización incompleta o insuficientemente consolidada. Su finalidad es posibilitar una futura operación de reordenación interior que mejore la funcionalidad de las parcelas, complete la estructura viaria, refuerce la conexión con el entorno y permita la incorporación de dotaciones previstas, entre ellas un equipamiento asistencial de escala municipal.

Actuaciones de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización en ejecución – ATU-NU-E

- **ATU-NU-E-1 y ATU-NU-E-2:** Se corresponden con los antiguos Sectores 6A y 6B vinculados al entorno del Polígono Industrial Guadiel. Se identifican como actuaciones de nueva urbanización en ejecución, al tratarse de ámbitos con ordenación, gestión o tramitación previa orientada a completar su urbanización, conexión de servicios e incorporación efectiva al sistema productivo municipal. Su mantenimiento permite dar continuidad a una operación estratégica de ampliación productiva asociada a la A-4 y al nodo logístico-industrial de Guadiel.

Actuaciones Urbanísticas – AU

Las actuaciones urbanísticas se desarrollan sobre suelo urbano existente. No constituyen nuevos crecimientos, sino operaciones de compleción, mejora, recualificación, apertura viaria o adecuación del espacio público.

- **AU-1 (Núcleo Principal):** Actuación sobre la Avenida de Andalucía como eje urbano estructurante del núcleo principal. Su finalidad es posibilitar futuras intervenciones de mejora del espacio público, accesibilidad, movilidad, permeabilidad transversal, arbolado, sombra y recualificación ambiental, sin impedir la ejecución de obras ordinarias de renovación o mejora de infraestructuras.
- **AU-2 (Núcleo Principal):** Actuación vinculada a la parte del antiguo Sector 1 que no cuenta con urbanización completa. Su objetivo es completar la urbanización pendiente, ordenar la apertura de viales y mejorar la conexión con el ámbito de mejora urbana y los equipamientos previstos.
- **AU-3 (Aldea de Los Ríos):** Actuación de escala local orientada a la reordenación del espacio público, la mejora de la funcionalidad viaria y la adecuación de la urbanización interior del núcleo.
- **AU-4 (El Altico):** Actuación puntual destinada a mejorar la escena urbana, la accesibilidad y la habitabilidad interior del núcleo, atendiendo a su escala y a su condición de núcleo rural tradicional.
- **AU-5 (Zocueca):** Actuación orientada a resolver problemas de conectividad interna mediante la apertura vial necesaria para mejorar la permeabilidad del núcleo y la prestación de servicios urbanos.
- **AU-6 (Zocueca):** Actuación de mejora de la movilidad, accesibilidad y preferencia peatonal dentro de la trama urbana existente, reforzando la calidad del espacio público y su relación con los equipamientos y elementos patrimoniales del núcleo.



7.1.2.1. Sistema territorial dual e integrado.

El Modelo General de Ordenación reconoce la singularidad territorial de Guarromán, caracterizada por la existencia de dos ámbitos funcionales diferenciados dentro del término municipal: el ámbito principal de Guarromán, asociado al núcleo central, los núcleos rurales próximos, la A-4 y los espacios productivos; y el ámbito de Zocueca, vinculado a una matriz territorial de mayor valor ambiental, paisajístico e hidráulico.

Esta estructura no responde a un sistema polinuclear convencional, sino a una organización territorial discontinua, en la que cada ámbito presenta condiciones urbanas, ambientales, funcionales y paisajísticas propias. La alternativa seleccionada asume esta realidad y plantea un modelo de integración territorial que evita duplicidades innecesarias, concentra los sistemas generales en las posiciones de mayor funcionalidad municipal y adapta las intervenciones de mejora a la escala de cada núcleo.

Centralidad municipal y concentración de sistemas generales en el ámbito de Guarromán

El núcleo principal de Guarromán se consolida como centralidad administrativa, residencial, dotacional y funcional del municipio. En él se localizan los principales sistemas generales de equipamientos, espacios libres, movilidad y servicios públicos, así como las propuestas de mejora urbana y crecimiento residencial contenido.

Esta concentración responde a criterios de eficiencia territorial, accesibilidad, racionalidad económica y capacidad de servicio a la población. La localización de nuevas dotaciones sanitarias, asistenciales, sociales, deportivas, funerarias y de espacios libres en el núcleo principal permite reforzar la estructura urbana existente y mejorar la prestación de servicios de escala municipal.

Los núcleos rurales tradicionales de Aldea de los Ríos, Martín Malo y El Altico se integran funcionalmente en esta centralidad mediante la red viaria territorial, los corredores de movilidad activa y las actuaciones urbanísticas de mejora interior. En estos núcleos, la ordenación se orienta a completar la urbanización, mejorar la accesibilidad, reforzar la habitabilidad y preservar su escala rural, evitando procesos de crecimiento residencial expansivo no justificados.

Centralidad ambiental y mejora local en el ámbito de Zocueca

El ámbito de Zocueca presenta una lógica territorial diferenciada, marcada por la presencia del embalse, los cauces, las masas forestales, los suelos protegidos y los valores ambientales y paisajísticos del entorno. En esta parte del término municipal, el modelo prioriza la preservación del suelo rústico, la protección de la infraestructura hídrica y la contención de nuevos procesos de ocupación dispersa.

La ordenación del núcleo de Zocueca se orienta a resolver necesidades de escala local, mediante actuaciones urbanísticas puntuales de mejora viaria, accesibilidad, apertura de conexiones y recualificación del espacio público. La prioridad no es inducir nuevos crecimientos, sino mejorar las condiciones urbanas existentes y reforzar su papel como núcleo rural tradicional dentro de un entorno ambientalmente sensible.

En este ámbito, los sistemas locales y las actuaciones de pequeña escala adquieren especial relevancia, al permitir atender las necesidades cotidianas de la población residente sin comprometer la preservación del entorno del embalse ni favorecer procesos de consolidación edificatoria en suelo rústico.

Relación entre actividad productiva y habitabilidad urbana

El modelo territorial integra la dimensión productiva del municipio con la mejora de la calidad urbana. El papel de Guarromán como nodo logístico e industrial se apoya principalmente en el Polígono Industrial Guadiel, en el entorno de la A-4 y en la ampliación ordenada del Polígono Industrial Los Llanos. Esta estrategia productiva se acompaña de una previsión residencial contenida y de una mejora dotacional y urbana del núcleo principal.

La finalidad es que el **refuerzo de la actividad económica** no se produzca de forma desvinculada de la estructura urbana, sino **asociado a una mejora de la habitabilidad, de los espacios públicos, de los equipamientos, de la movilidad cotidiana y de la oferta residencial**. De este modo, el núcleo principal puede actuar como espacio de residencia, servicios, actividad comercial y vida urbana para la población residente y para parte de la población trabajadora vinculada a los ámbitos productivos.

La cualificación del centro urbano, la mejora de la Avenida de Andalucía, la previsión de nuevos equipamientos y la incorporación de ámbitos residenciales contenidos permiten reforzar la capacidad del municipio para retener actividad económica, dinamizar el comercio local y mejorar la cohesión entre los espacios productivos y la vida urbana.

En conjunto, el **modelo dual e integrado** permite reconocer la diversidad interna del término municipal, concentrar las funciones generales en los ámbitos más eficientes, preservar los espacios ambientalmente más sensibles y articular una relación más equilibrada entre núcleo urbano, núcleos rurales tradicionales, suelo rústico y espacios productivos.



7.2. Sistemas generales de espacios libres y equipamientos.

7.2.1. Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes.

La propuesta redefine el Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes de Guarromán desde criterios de funcionalidad, accesibilidad, proporcionalidad y servicio efectivo a la población.

Frente a una concepción basada en reservas residuales, ornamentales o periféricas, el Plan apuesta por una red urbana de espacios libres cualificados, capaz de mejorar la habitabilidad del núcleo principal y de los núcleos rurales tradicionales, reforzar la continuidad peatonal y contribuir a la integración ambiental de los bordes urbanos.

El sistema se concibe como una red estructurante de espacios públicos, vinculada a la ciudad compacta, a los equipamientos, a las actuaciones urbanísticas de mejora y a los principales ejes de movilidad activa. Su finalidad no es únicamente incrementar superficies, sino garantizar que los espacios libres y zonas verdes tengan dimensión suficiente, accesibilidad adecuada, calidad ambiental y capacidad real de uso por la población.

Criterios generales de integración del sistema

Para la definición del Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes se aplican los siguientes criterios:

- **Funcionalidad urbana:** se priorizan los espacios que prestan servicio efectivo al conjunto del núcleo urbano o a ámbitos significativos de población.
- **Accesibilidad y proximidad:** se valoran los espacios conectados con la trama urbana, los equipamientos, los recorridos peatonales y las actuaciones de mejora previstas.
- **Dimensión y calidad espacial:** se evita considerar como piezas estructurantes aquellos suelos residuales, taludes, franjas estrechas o espacios de difícil utilización pública.
- **Continuidad ambiental:** se favorece la conexión entre parques, zonas verdes, espacios libres, ejes arbolados y recorridos de movilidad activa.
- **Integración paisajística:** se incorporan espacios de borde y transición destinados a mejorar la relación entre el tejido urbano, los accesos, las infraestructuras y el suelo rústico colindante.

De este modo, el sistema distingue entre zonas verdes estructurantes, espacios libres de proximidad, ámbitos por adecuar y espacios abiertos de integración paisajística o ambiental.

Red urbana de espacios libres y zonas verdes

La red urbana de la propuesta se apoya en espacios existentes y evalúa su grado de cualificación. Es decir, su aptitud y uso pleno como Zonas Verdes o Espacios Públicos. Su organización busca reforzar la calidad ambiental de la trama urbana, mejorar los accesos y completar los bordes del núcleo principal. Los elementos que conformarán los Sistemas Generales de Zonas Verdes y Espacios Libres del municipio son los siguientes:

- **Parque de Fuentecilla (SGELZV-01):** Parque urbano existente situado junto al acceso septentrional del Arroyo Tamujo a su paso por Guarromán. Con una escasa conectividad peatonal, su función oxigena el borde noroccidental del núcleo, articulando la relación de la trama entre el recinto ferial, la piscina municipal y el entorno natural exterior.
- **Parque Avenida de la Partemana (SGELZV-02):** Parque existente con carácter de bulvar, integrado en el borde residencial norte. Espacio concebido como espacio de paseo, transición ambiental y apoyo al tejido urbano colindante.
- **Plaza San Isidro Labrador (SGELZV-03):** Parque urbano con cierto carácter de Espacio Libre más allá de zona verde. No obstante, su alta permeabilidad y masa arborea permite que la plaza no solo actúe como oxigenador y articulador de una trama urbana altamente congestionada, sino como pulmón natural y lugar de encuentro para la barriada.
- **Parque Zona Norte (SGELZV-04):** Parque nororiental del núcleo principal que actúa con cierto carácter periurbano. En la actualidad, precisa ser recualificado por su falta de mantenimiento y apertura a la ciudadanía. Actúa como espacio de esparcimiento, merendero y paseo. Su entorno y accesibilidad son escasas por la falta de culminación de los trabajos de urbanización procedentes de la segunda fase del Sector 1 definido por las Normas.
- **Parque Miguel Avilés (SGELZV-05):** Parque urbano existente en el borde suroriental del núcleo de Guarromán. Fraccionado en tres partes que quedan divididas por la C/ Guarromán por la Paz y la Carretera de Linares, su porción más oriental precisa de una cualificación del mobiliario urbano debido a la falta de culminación de los trabajos de urbanización llevados a cabo en su desarrollo.
- **Parque C/ Luciano Alcaide (SGELZV-06):** Parque urbano que cierra la manzana definida por el encuentro entre la C/Buenavista, la C/Luciano Alcaide y la carretera que marca el límite entre el tejido urbano y el rústico en su extremo más meridional.
- **Eje urbano Avenida de Andalucía (SGELEL-01):** Espacio público central del núcleo urbano. Procedente de la Actuación Aislada definida en las Normas Subsidiarias, el Eje Urbano de la Avenida de Andalucía conforma el espacio libre principal del municipio. Permite organizar la estructura carolina originaria, oxigenar la trama central del municipio y articular la movilidad central de Guarromán. La **actuación aislada procedente de las NNSS**, precisa evolucionar y mejorar hacia un gran "Eje Verde Urbano" mediante la cualificación del espacio con una **mayor permeabilidad de las circulaciones** peatonales y rodadas transversales, así como mediante la adhesión de una **mayor superficie de capa vegetal, arbolado y elementos de sombra**, que contribuyan a la mitigación de los efectos climáticos actuales y futuros de la Isla de Calor.
- **Plaza de la Constitución (SGELEL-02):** Espacio público central del Casco Histórico de Guarromán. Recientemente recualificada mediante importantes obras de urbanización que acogen tanto a la propia plaza, como a las calles de su entorno. Esta recualificación, ha consistido en la mejora y ampliación de las redes de infraestructura en el entorno del Casco Histórico, además de la peatonalización de ciertas calles análogas, y la mejora del importante espacio público que supone la Plaza de la Constitución. Este espacio sirve de acceso a diversos equipamientos municipales.

Zonas libres de edificación y espacios abiertos de integración

Para garantizar la efectividad de las reservas públicas, los espacios libres y zonas verdes se clasifican operativamente en dos categorías de gestión según los indicadores de proximidad y calidad del Diagnóstico:

- **Zonas Verdes y Espacios Libres Cualificados:** Ámbitos existentes que presentan condiciones óptimas de urbanización, accesibilidad y masa vegetal, quedando consolidados en su estado actual para el uso ordinario de la población.
- **Zonas Verdes y Espacios Libres por Adecuar:** Superficies que requieren una intervención directa y programada por el Plan. Esta subcategoría engloba aquellos espacios existentes que precisan operaciones de adecuación, reforma, mejora de accesibilidad, recualificación ambiental o refuerzo de su funcionalidad urbana, entre ellos determinados ámbitos vinculados a las actuaciones urbanísticas previstas.
- **Zonas libres de edificación:** Como medida de control y rigor urbanístico en la ordenación de la Infraestructura Verde, la presente propuesta delimita una categoría de suelo específica denominada Zonas Libres de Edificación (ZLE). Estos ámbitos se segregan formalmente de las zonas verdes ordinarias debido a sus limitaciones físicas, quedando sujetos a una regulación y normativa independiente:
 - **Criterio por Pendiente Crítica:** Se clasifican automáticamente como Zonas Libres de Edificación todos aquellos suelos o franjas de transición verde que presenten una pendiente topográfica natural superior al 45%. La normativa específica para estos ámbitos prohibirá cualquier tipo de equipamiento recreativo, mobiliario urbano pesado o implantación de uso público intensivo. Su tratamiento se limitará exclusivamente a operaciones de hidrosiembra, estabilización geotécnica de taludes y reforestación con especies arbustivas autóctonas de raíz profunda, orientadas a la contención de la erosión y a la mejora del paisaje visual.
 - **Criterio por Dimensión Mínima:** Se integran en esta categoría regulatoria independiente aquellos espacios abiertos o esquinas residuales de la trama urbana consolidada cuya superficie total sea inferior a los 200 metros cuadrados (200m²). El Plan reconoce que, por su escala micro urbana o de escala reducida, estos espacios carecen de la masa crítica necesaria para albergar las funciones multifuncionales de una zona verde general. Por ello, su ordenación e intervención se orientará de forma aislada hacia el ornato público, la permeabilización del suelo urbano (jardineras filtrantes) o micro intervenciones de ajardinamiento ornamental, aliviando los costes de mantenimiento intensivo que requeriría una zona verde convencional.

Conectividad urbana y movilidad activa

El Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes se complementa con una red de ejes urbanos de prioridad peatonal y movilidad activa. Estos ejes permiten conectar parques, zonas verdes, equipamientos, áreas residenciales y espacios de actividad económica, reforzando la continuidad del espacio público y la accesibilidad cotidiana.

Las actuaciones urbanísticas previstas en el núcleo principal y en los núcleos rurales tradicionales incorporan criterios de mejora de la accesibilidad, pacificación del tráfico, ampliación de recorridos peatonales, incorporación de arbolado de sombra y mejora de la escena urbana. En particular, las actuaciones AU-1, AU-2, AU-4 y AU-6 contribuyen a estructurar recorridos urbanos más amables y conectados con los espacios libres existentes y previstos.

Asimismo, la infraestructura ciclista prevista actúa como elemento complementario de conexión territorial, favoreciendo la relación entre el núcleo principal, los polígonos industriales Guadiel y Los Llanos, los núcleos rurales tradicionales y determinados itinerarios rurales. Su desarrollo específico se aborda dentro del sistema de movilidad y articulación territorial, si bien su relación con los espacios libres refuerza la continuidad ambiental y funcional del modelo.

Integración paisajística de bordes e infraestructuras

Como determinación específica de la alternativa elegida, el sistema de espacios libres incorpora criterios de integración paisajística en los frentes urbanos e infraestructurales más sensibles, especialmente en relación con la Autovía A-4, los accesos principales y los bordes de los ámbitos productivos. En este sentido, la franja de repoblación e integración asociada a la A-4 se concibe como un espacio de transición ambiental y paisajística, destinado a mejorar la imagen de los accesos, cualificar los bordes industriales y contribuir a la amortiguación visual y acústica de la infraestructura. Su tratamiento deberá orientarse a la revegetación, mejora de bordes, integración paisajística y compatibilidad con las afecciones sectoriales derivadas de la infraestructura viaria.

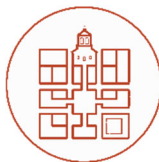
Estos espacios no se plantean como zonas verdes urbanas convencionales, sino como ámbitos de integración ambiental y paisajística que refuerzan la relación entre la matriz urbana, el tejido productivo y el suelo rústico colindante.

Relación con la infraestructura verde y azul territorial

La red urbana de espacios libres se relaciona de forma complementaria con la infraestructura verde y azul del término municipal, integrada por caminos rurales, vías pecuarias, cauces, corredores hídricos, áreas de interés paisajístico, montes públicos, espacios forestales y ámbitos de valor ambiental del suelo rústico. Estos elementos no forman parte necesariamente del Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes, pero constituyen el soporte territorial que permite dar continuidad ambiental al modelo urbano. La conexión entre la red verde urbana y esta matriz territorial se plantea mediante recorridos peatonales, movilidad activa, caminos rurales y ejes paisajísticos, favoreciendo una relación más equilibrada entre el núcleo urbano, los espacios productivos y el medio rural.

Con esta estructura, la Alternativa 2 configura un sistema de espacios libres y zonas verdes más ajustado a la escala de Guarromán, diferenciando entre piezas estructurantes, espacios de proximidad, ámbitos por adecuar y zonas de integración paisajística. El objetivo es reforzar la calidad urbana, mejorar la conectividad ambiental y evitar que las reservas verdes se reduzcan a espacios inconexos, residuales o de escasa utilidad pública.

Sistemas Generales de Espacios Libres y Zonas Verdes				
Cod.	Núcleo	Nombre	Superficie Computada m²	Existente/ Previsto
Zonas Verdes				
SGELZV-01	Guarromán	Parque Fuentecilla	5.279,46	Existente
SGELZV-02		Parque Avenida de la Partemana	2.479,18	Existente
SGELZV-03		Plaza San Isidro Labrador	630,75	Existente
SGELZV-04		Parque Zona Norte	3.261,59	Existente
SGELZV-05		Parque Miguel Avilés	7.848,16	Existente
SGELZV-06		Parque C/ Luciano Alcaide	4.084,01	Existente
Espacios Libres				
SGELEL-01	Guarromán	Eje Urbano Avenida de Andalucía	5.976,27	Existente
SGELEL-02		Plaza de la Constitución	1.502,62	Existente



7.2.2. Sistema general de equipamientos.

El Sistema General de Equipamientos Comunitarios se configura como una pieza esencial para la mejora de la calidad urbana, la prestación de servicios públicos y la cohesión territorial del municipio. La propuesta parte del reconocimiento de la red dotacional existente y plantea nuevas previsiones orientadas a reforzar la centralidad del núcleo principal, mejorar la accesibilidad a los servicios y dar respuesta a necesidades detectadas en el diagnóstico municipal y en el proceso de participación.

La ordenación de los equipamientos responde a una estructura jerarquizada. Las dotaciones de mayor capacidad de servicio y alcance municipal se localizan preferentemente en el núcleo principal de Guarromán, donde existe mayor concentración de población, mejor accesibilidad y mayor capacidad para articular la red de servicios públicos. En los núcleos rurales tradicionales, la estrategia se orienta a mantener y mejorar las dotaciones existentes, reforzando su funcionalidad y su relación con las actuaciones urbanísticas de mejora previstas.

El sistema combina equipamientos existentes, recualificaciones de usos y nuevas reservas previstas. Esta combinación permite optimizar el patrimonio dotacional ya disponible, corregir desajustes del planeamiento anterior y anticipar necesidades futuras en materia sanitaria, asistencial, social, deportiva, funeraria y de servicios comunitarios. La propuesta se apoya en los siguientes criterios:

- **Recualificación de equipamientos existentes.** Se identifican los equipamientos ya implantados en el suelo urbano y se ajusta su calificación a su uso real o previsto, mejorando su coherencia urbanística, accesibilidad y capacidad de servicio.
- **Refuerzo de la centralidad dotacional del núcleo principal.** Las nuevas dotaciones de mayor alcance se localizan preferentemente en Guarromán, con el objetivo de concentrar servicios públicos de escala municipal en ámbitos accesibles, próximos a la población y bien relacionados con la red viaria y los principales ejes urbanos.
- **Mejora de la red sanitaria y social.** Se prevé la implantación de un nuevo equipamiento sanitario en una posición central y estratégica, vinculada al antiguo Mercado de Abastos, permitiendo mejorar la capacidad del servicio y su relación con otros equipamientos y ámbitos residenciales. De forma complementaria, el actual consultorio podrá reorientarse hacia usos sociales o comunitarios.
- **Previsión de equipamiento asistencial.** Se incorpora una reserva dotacional orientada a la atención de personas mayores o a otros usos asistenciales compatibles, localizada en el ámbito norte del núcleo principal y vinculada a la estrategia de mejora urbana del antiguo Sector 1.
- **Regularización funcional de equipamientos deportivos.** La piscina municipal se incorpora al sistema de equipamientos deportivos, ajustando la ordenación al uso real de la instalación y evitando su consideración como espacio libre o zona verde.
- **Refuerzo de equipamientos sociales y multifuncionales.** Se prevé un recinto ferial y espacio multifuncional en el acceso sur del núcleo principal, con capacidad para acoger eventos colectivos y funcionar, fuera de dichos periodos, como espacio de apoyo a la movilidad y aparcamiento.
- **Ampliación de equipamientos funerarios.** Se incorpora la previsión de ampliación del cementerio municipal, atendiendo a la disponibilidad de suelos colindantes y a la necesidad de garantizar la capacidad futura de este servicio.

En conjunto, el Sistema General de Equipamientos Comunitarios propuesto permite consolidar una red dotacional más coherente, funcional y adaptada a la escala municipal, reforzando la centralidad del núcleo principal, mejorando la prestación de servicios públicos y articulando los equipamientos con los espacios libres, la movilidad y las actuaciones urbanísticas previstas.

Sistemas Generales de Equipamientos Comunitarios Básicos y Gestión					
Cod.	Uso	Núcleo	Nombre	Superficie Comp. m ²	Exist. / Previsto
Básicos					
SGEQBAS-01	Deportivo (DEP)	Guarromán	Estadio de fútbol "Ángel Morales Mateu", Gimnasio Municipal "Guarromán", Pabellón municipal "Vicente Contreras"	14.688,17	Existente
SGEQBAS-02			Piscina Municipal (recualificación de ZVEL a Equipamiento)	-	Previsto
SGEQBAS-03	Docente (DOC)	Guarromán	I.E.S Río de los Granados	4.707,72	Existente
SGEQBAS-04			C.P Carlos III.I	10.744,82	Existente
SGEQBAS-05			C.P Carlos III.II	1.521,65	Existente
SGEQBAS-06	Sanitario (SAN)	Guarromán	Nuevo equipamiento sanitario (prevista recualificación del espacio)	-	Previsto
SGEQBAS-07	Cultural (CUL)	Guarromán	Pósito de Labradores	699,44	Existente
SGEQBAS-08	Social – SIPS (SOC)	Guarromán	Centro social – diversos usos de interés social (prevista recualificación del antiguo Consultorio)	-	Existente
SGEQBAS-09	Religioso (REL)	Guarromán	Parroquia Inmaculada Concepción	319,22	Existente
SGEQBAS-10		Zocueca	Santuario de Nuestra Señora de Zocueca	413,55	Existente
SGEQBAS-11	Social (SOC)	Guarromán	Hogar del Pensionista	277,77	Existente
SGEQBAS-12			Recinto Ferial	-	Previsto
SGEQBAS-13	Funerario (FUN)	Guarromán	Cementerio (+ Ampliación)	6.397,77 (8.188,37)	Existente / Previsto
SGEQBAS-14		Políg. Industrial "Los Llanos"	Tanatorio "Ciudad de Guarromán"	201,82	Existente
SGEQBAS-15	Asistencial (ASI)	Guarromán	Residencia de Mayores	-	Previsto
Gestión					
SGEQGES-01	Administrativo, Policía y Defensa	Guarromán	Guardia Civil de Guarromán	1.224,57	Existente
SGEQGES-02			Ayuntamiento	188,12	Existente



7.2.3. Infraestructura y servicios técnicos.

En cuanto a las infraestructuras y servicios técnicos, la presente propuesta parte del análisis de las redes existentes y de los nodos específicos de abastecimiento, saneamiento y energía, valorando su papel estructurante para el soporte de la actividad humana y económica del municipio.

En la presente alternativa se consideran infraestructuras estratégicas aquellas instalaciones ya ejecutadas que, por su ubicación y funcionalidad, constituyen los nodos esenciales del sistema técnico municipal, garantizando la autonomía y operatividad de los distintos núcleos.

Se incluye a continuación la tabla resumen de las Infraestructuras y Servicios Técnicos:

Red de Infraestructuras			
Cod.	Nombre	Superficie Computada m ²	Existente/ Previsto
Infraestructura de Saneamientos			
INFSAN_1	EDAR Pi Guadiel	13.716,49	Ejecutado
INFSAN_2	EDAR Guarromán	5.497,97	Ejecutado
Infraestructura Eléctrica			
INFELE_1	Subestación Eléctrica (Guadiel)	21.543,05	Ejecutado
INFELE_2	Planta Solar	-	Ejecutado
Infraestructura de Abastecimiento de agua			
INFABA_1	ETAP (Rumblar)	201,8	Ejecutado
INFABA_2	ETAP (Guarromán)	385,55	Ejecutado
INFABA_3	Depósito de agua (Los Ríos)	319,22	Ejecutado
INFABA_4	Depósito de agua (Martín Malo)	413,55	Ejecutado
INFABA_5	Depósito de agua (PI Guadiel)	12,04	Ejecutado
INFABA_6	Depósito de agua (Ventorrillo)	3.376,58	Ejecutado
INFABA_7	Depósito de agua (Zocueca)	582,03	Ejecutado
Red de Telecomunicaciones			
INFTEL_1	Antena	-	Ejecutado
INFTEL_2	Antena	-	Ejecutado
INFTEL_3	Antena	-	Ejecutado
INFTEL_4	Antena	-	Ejecutado
INFTEL_5	Antena	-	Ejecutado
INFTEL_6	Antena	-	Ejecutado
INFTEL_7	Antena	-	Ejecutado
INFTEL_8	Antena	-	Ejecutado



7.3. Articulación territorial y movilidad.

La propuesta de articulación territorial y movilidad define la estructura de conexiones que permite ordenar la relación entre el núcleo principal de Guarromán, los núcleos rurales tradicionales, los espacios productivos, el suelo rústico y las infraestructuras de escala supramunicipal. El modelo reconoce la posición estratégica del municipio sobre el eje de la A-4 y su papel como nodo logístico-productivo, pero incorpora también una lectura urbana y ambiental de la movilidad. Por ello, la ordenación no se limita a identificar infraestructuras viarias, sino que establece una red jerarquizada de accesos, recorridos urbanos, conexiones rurales, aparcamientos estratégicos e itinerarios de movilidad activa. La articulación territorial se organiza en tres niveles complementarios:

- **Sistema General de Movilidad**, como soporte estructural de la conectividad territorial, urbana y productiva.
- **Sistema de aparcamientos**, como apoyo a los accesos, equipamientos y espacios de actividad.
- **Red de movilidad activa**, como estructura complementaria destinada a mejorar la accesibilidad peatonal y ciclista, la seguridad vial, la relación con los caminos rurales y la conexión entre núcleos, equipamientos, zonas verdes y ámbitos productivos.

7.3.1. Sistema General de Movilidad.

Los Sistemas Generales de Movilidad se configuran como elementos estructurantes del Modelo General de Ordenación. Su función es garantizar la conexión exterior del municipio, la accesibilidad interna de los núcleos, la relación con los espacios productivos y la adecuada distribución de los flujos de movilidad. La propuesta diferencia entre la red territorial estructurante, la red urbana estructurante y la red de conexión rural.

Red territorial estructurante

La red territorial estructurante está integrada por las infraestructuras viarias que aseguran la conexión de Guarromán con el sistema supramunicipal y con los municipios del entorno. Constituye el soporte principal de los desplazamientos interurbanos, del transporte de mercancías y de la relación funcional con los espacios productivos. Forman parte de esta red:

- **A-4 (Autovía del Sur)**: Principal eje de conexión nacional y supramunicipal del municipio. Articula la relación de Guarromán con el corredor logístico andaluz y peninsular, y constituye el soporte principal de accesibilidad de los polígonos industriales, especialmente Guadiel.
- **A-6100**: Carretera autonómica que permite la conexión del entorno de Guadiel con Linares, Baños de la Encina y la A-4, actuando como eje de relación supramunicipal en el sector oriental del término.
- **A-303**: Carretera autonómica de conexión entre el núcleo principal de Guarromán y Linares, con función estructurante en la accesibilidad territorial del municipio.
- **JA-5100 / JA-5101 y resto de carreteras provinciales**: Vías de relación intermunicipal y local que garantizan la accesibilidad hacia los núcleos de El Altico, Martín Malo, Aldea de los Ríos y otros ámbitos rurales del término municipal.
- **JV-3151 y red de acceso a Zocueca**. Estructuran la accesibilidad de la parte de Zocueca, permitiendo conexión entre el núcleo, El Ventorrillo, la red de caminos y los ámbitos del entorno del embalse.

Red Urbana Estructurante

La red urbana estructurante organiza la movilidad interna del núcleo principal y de los núcleos rurales tradicionales. Permite ordenar los accesos, distribuir los tráficlos internos, conectar equipamientos y espacios libres, y articular los ámbitos de mejora urbana y crecimiento contenido. En el núcleo principal destacan:

- **Avenida de Andalucía / antiguo eje de la N-IV**. Principal eje urbano de Guarromán. Estructura la trama central, conecta con los accesos desde la A-4 y articula la relación entre el centro urbano, los equipamientos, los espacios libres y los principales recorridos de movilidad activa.
- **Avenida de La Carolina, Avenida de la Alameda, carretera de Linares, calle Mercado / Camino de la Sierra y calle Alcocer**. Ejes urbanos complementarios que canalizan los principales movimientos de entrada y salida del núcleo, relacionan los bordes urbanos con la red territorial y sirven de soporte a las actuaciones urbanísticas previstas.

En el Polígono Industrial Guadiel, la red urbana estructurante se apoya en los viarios interiores del ámbito productivo, entre ellos los ejes principales vinculados a las avenidas de Linares y Bailén. Esta red resulta esencial para la funcionalidad logística del área industrial y para la distribución de los flujos de entrada y salida de vehículos pesados.

Red de conexión rural

La red de caminos rurales y vías pecuarias completa la articulación territorial del municipio. No son considerados como parte del Sistema General al contar con protecciones y preservaciones específicas pero su función permite conectar núcleos rurales tradicionales, espacios de valor ambiental, elementos patrimoniales, áreas de interés paisajístico y recorridos de movilidad activa. Esta red constituye un soporte fundamental para la relación entre medio urbano y suelo rústico, así como para el desarrollo de itinerarios de senderismo, recorridos ecológicos y rutas de conexión territorial compatibles con la protección del medio.

7.3.2. Infraestructuras logísticas y de transporte público.

Guarromán presenta una marcada componente logística e industrial vinculada al eje de la A-4. Esta condición se apoya principalmente en el Polígono Industrial Guadiel, en la relación funcional con Los Llanos y en los servicios asociados al transporte por carretera. Dentro de esta estructura destacan:

- **Área de centralidad logística de Guadiel**. Ámbito productivo y logístico vinculado a la A-4, con capacidad para concentrar actividad industrial, servicios al transporte, estacionamiento técnico y actividades complementarias vinculadas a la movilidad de mercancías.
- **Paradas de autobús interurbano**. Elementos de conexión de viajeros por carretera que permiten la relación del municipio con Linares, Bailén, Jaén, Madrid y otros destinos, reforzando la accesibilidad supramunicipal de la población.

La propuesta considera estas infraestructuras como parte de la estructura funcional del municipio, debiendo mejorar su relación con la red urbana, los itinerarios peatonales y los espacios de acceso al transporte público.

7.3.3. Sistema de aparcamientos.

El sistema de aparcamientos complementa la red de movilidad y permite ordenar la llegada de vehículos al núcleo principal, a los equipamientos y a los ámbitos de actividad. Su localización se plantea preferentemente en posiciones de borde o acceso, con el objetivo de reducir la presión sobre los espacios centrales y favorecer una movilidad interna más peatonal y accesible. Se identifican los siguientes ámbitos principales:

- **Aparcamiento suroeste / acceso desde la A-4 y Avenida de Andalucía.** Situado en el acceso sur del núcleo principal, vinculado al entorno del recinto ferial previsto y a la entrada desde la Autovía del Sur. Se concibe como espacio de apoyo a eventos, estacionamiento disuasorio y área complementaria para usos temporales compatibles.
- **Aparcamiento norte / entorno del pabellón municipal y calle Camino de la Sierra.** Aparcamiento existente situado en el norte del núcleo urbano, en posición de transición entre el tejido consolidado, los equipamientos deportivos y los ámbitos de mejora urbana previstos. Refuerza la accesibilidad al equipamiento deportivo y al borde norte del núcleo.
- **Aparcamiento sureste / carretera de Martín Malo.** Aparcamiento existente situado en el límite suroriental del núcleo principal, próximo al Parque C/ Luciano Alcaide y al viario perimetral de conexión con la carretera de Martín Malo.

Estos espacios podrán funcionar como áreas de apoyo a equipamientos, zonas verdes, recorridos peatonales, movilidad ciclista y eventos municipales, contribuyendo a una mejor organización del tráfico y del estacionamiento en el núcleo principal.

7.3.4. Movilidad activa y sostenibles.

La propuesta incorpora una estrategia específica para fomentar la movilidad no motorizada en el conjunto del término municipal. Esta estrategia se apoya en una red de itinerarios peatonales, ciclistas y rurales destinada a mejorar la accesibilidad cotidiana, la seguridad vial y la conexión entre núcleos, equipamientos, zonas verdes, áreas productivas y caminos rurales.

La red de movilidad activa se organiza en tres tipos de elementos: **Infraestructura ciclista, Ejes urbanos de prioridad peatonal y ciclista, y Corredores territoriales de movilidad activa.**

Infraestructura ciclista y ejes urbanos de prioridad peatonal y ciclista

En el núcleo principal se plantea un eje principal de movilidad activa vinculado a la Avenida de Andalucía y a los recorridos de conexión con los principales equipamientos, espacios libres y ámbitos urbanos. Esta red se complementa con tramos de infraestructura ciclista y ejes de prioridad peatonal y ciclista en vías como la Avenida de la Alameda, Avenida de La Carolina, calle Camino de la Sierra y otros recorridos urbanos de conexión.

En el ámbito norte del núcleo principal, la red se apoya en el entorno de la Avenida de la Paz, calle Amapola y calle Camino de la Sierra, reforzando la relación entre los ámbitos residenciales, la AU-2, el AP-ATU-MU-1 y el equipamiento deportivo general. Su objetivo es mejorar la accesibilidad cotidiana, calmar el tráfico y favorecer recorridos más seguros para peatones y ciclistas.

Los ejes señalados como calles de prioridad peatonal y ciclista no se plantean necesariamente como carriles bici segregados. Su tratamiento deberá adaptarse a la sección y condiciones de cada vía, pudiendo incorporar ampliación de aceras, mejora de cruces, calmado de tráfico, arbolado de sombra, señalización específica, plataformas compartidas o espacios de convivencia entre modos.

Asimismo, se prevé la implantación de aparcamientos para bicicletas junto a equipamientos públicos, zonas verdes, espacios libres y puntos de actividad, en localizaciones visibles y accesibles, con el objetivo de facilitar los desplazamientos cotidianos de proximidad.

Movilidad activa en ámbitos productivos

En el Polígono Industrial Guadiel se propone un eje ciclista y de movilidad activa asociado a la vialidad principal del ámbito, especialmente en relación con la Avenida de Linares. Este eje permite articular el polígono consolidado con los viales de las actuaciones en ejecución y con el ámbito preferente AP-ATU-NU-5.

La finalidad es mejorar el acceso no motorizado a los centros de trabajo, reforzar la seguridad de los desplazamientos internos y facilitar la relación funcional con los puntos de enlace de la A-4 y la A-6100.

En el entorno del Polígono Industrial Los Llanos, la movilidad activa se vincula a la relación con el núcleo principal, los accesos desde la A-4 y los ámbitos productivos preferentes AP-ATU-NU-3 y AP-ATU-NU-4. Estos recorridos deberán contribuir a mejorar la integración urbana y paisajística del polígono, evitando que el crecimiento productivo se produzca de forma aislada respecto al núcleo.

Corredores territoriales de movilidad activa

Los corredores territoriales de movilidad activa se apoyan en la red de caminos rurales, vías pecuarias y recorridos paisajísticos del término municipal. Su finalidad es conectar los núcleos urbanos con el medio rural, las áreas de interés paisajístico, los bienes patrimoniales, los montes, los cauces y otros espacios de valor ambiental.

Estos corredores permiten fomentar el senderismo, las rutas rurales, los recorridos ecológicos y la movilidad no motorizada entre los distintos ámbitos del municipio. También actúan como elementos de transición paisajística entre los bordes urbanos, las áreas productivas y el suelo rústico. Entre los principales corredores se identifican:

- **Corredor de la Avenida de Andalucía.** Eje longitudinal de movilidad activa asociado a la AU-1, que recorre el núcleo principal y permite mejorar la relación entre el acceso suroeste, el centro urbano, los equipamientos y los ámbitos residenciales orientales, especialmente el AP-ATU-NU-2.
- **Corredores de borde en áreas productivas.** Recorridos de movilidad activa e integración paisajística asociados a los bordes de Guadiel y Los Llanos, destinados a mejorar la relación entre los ámbitos productivos y el suelo rústico, amortiguar impactos visuales y favorecer una mejor conexión con los caminos rurales.
- **Corredores rurales y paisajísticos.** Recorridos apoyados en caminos y vías pecuarias, orientados a conectar los núcleos rurales tradicionales, el entorno del embalse de Zocueca/Rumblar, los cauces, los montes públicos y los elementos patrimoniales del suelo rústico.

7.3.5. Movilidad en núcleos rurales tradicionales.

La estrategia de movilidad activa se extiende a los núcleos rurales tradicionales mediante actuaciones puntuales adaptadas a su escala y a sus necesidades de accesibilidad, seguridad vial y mejora del espacio público.

- **Zocueca.** Las actuaciones AU-5 y AU-6 se orientan a mejorar la conectividad interna, la apertura viaria, la accesibilidad y la preferencia peatonal dentro del núcleo. La red de movilidad activa deberá reforzar la relación entre el tejido residencial, el entorno del arroyo, el Santuario de Nuestra Señora de Zocueca y los espacios dotacionales próximos.
- **El Altico.** La AU-4 incorpora criterios de mejora del espacio público y pacificación del tráfico en el entorno de la carretera JV-5043, favoreciendo un tránsito peatonal más seguro y una mejor integración del viario a su paso por el núcleo.
- **Aldea de los Ríos.** La AU-3 se orienta a la reordenación del espacio público y a la mejora de la funcionalidad viaria, especialmente en los accesos principales y en la relación con la C/ Madrid-Cádiz.
- **Martín Malo.** La propuesta incorpora criterios de mejora de accesibilidad y movilidad activa en los accesos y recorridos internos del núcleo, reforzando su conexión con la red territorial y el medio rural.

En conjunto, la articulación territorial y la movilidad propuestas permiten mejorar la conectividad interna y externa del municipio, reforzar la relación entre núcleos, ordenar el acceso a los ámbitos productivos, favorecer la movilidad activa y consolidar una estructura territorial más segura, funcional y coherente con el Modelo General de Ordenación.



7.4. Ordenación en Suelo Urbano.

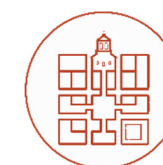
La ordenación del suelo urbano tiene por objeto establecer el marco general de organización de los núcleos urbanos y ámbitos productivos existentes, definiendo su delimitación, estructura básica, usos globales, criterios de integración y condiciones generales para su posterior regulación normativa. En esta fase de Avance, la propuesta delimita el suelo urbano conforme a la realidad física y funcional del municipio, diferenciando los distintos núcleos y ámbitos urbanos que integran el sistema de asentamientos de Guarromán. Esta delimitación permite reconocer la singularidad del núcleo principal, los núcleos rurales tradicionales y los espacios productivos existentes, evitando una aplicación homogénea e indiferenciada de la ordenación sobre realidades urbanas distintas.

La ordenación del suelo urbano se apoya en la identificación de **Zonas de Suelo Urbano**, entendidas como ámbitos diferenciados dentro del modelo urbano municipal. Estas zonas permiten establecer criterios específicos de ordenación en función de la estructura, uso predominante, grado de consolidación, escala, morfología, dotaciones existentes y relación de cada ámbito con el conjunto del término. A estos efectos, se distinguen principalmente:

- **El núcleo principal de Guarromán**, como centralidad residencial, administrativa, dotacional y funcional del municipio.
- **Los núcleos rurales tradicionales de Zocueca, Aldea de los Ríos, Martín Malo, El Altico y El Ventorrillo**, cuya ordenación debe atender a su escala, estructura edificatoria, relación con el medio rural y condiciones de urbanización.
- **Los ámbitos productivos urbanos de Guadiel y Los Llanos**, vinculados a la actividad económica, industrial y logística del municipio.

El reconocimiento de El Ventorrillo como núcleo rural tradicional justifica su tratamiento como Zona de Suelo Urbano diferenciada. Su ordenación deberá atender a sus características morfológicas, a su baja densidad, a su estructura edificatoria, a su relación con el medio rural y a las afecciones sectoriales que puedan concurrir.

La delimitación de las Zonas de Suelo Urbano no implica en esta fase la definición de las ordenanzas particulares. El Avance establece los criterios generales de ordenación y la estructura básica del modelo, mientras que la fase posterior del PBOM desarrollará con mayor precisión la normativa urbanística aplicable a cada zona, incluyendo usos, condiciones de edificación, parámetros urbanísticos, criterios de intervención, compatibilidad de actividades y determinaciones específicas para los núcleos rurales tradicionales. Con ello, la ordenación del suelo urbano se plantea como una herramienta para mejorar la calidad urbana, reforzar la compacidad de los núcleos, adecuar los usos a la realidad existente, favorecer la mezcla compatible de actividades, completar ámbitos pendientes y preservar la identidad urbana y rural de cada asentamiento.



8. Propuestas Estratégicas del PBOM

El PBOM incorpora una serie de propuestas estratégicas que actúan como enlace entre el Modelo General de Ordenación y el desarrollo posterior de las determinaciones urbanísticas. Su finalidad es identificar aquellos ámbitos, sistemas o líneas de actuación que resultan esenciales para orientar la evolución futura del municipio, sin sustituir a la ordenación detallada ni agotar las decisiones que deberán concretarse en fases posteriores.

Estas propuestas permiten establecer criterios y directrices para guiar las intervenciones futuras, asegurando su coherencia con los objetivos del PBOM, con los Modelos de Ciudad definidos y con la estrategia territorial, ambiental, urbana y dotacional adoptada.

Las propuestas estratégicas se presentan mediante fichas o tablas resumen, en las que se sintetizan su ámbito de aplicación, finalidad y criterios principales. Su lectura debe entenderse como una herramienta de planificación estratégica, destinada a facilitar la toma de decisiones, orientar la gestión municipal y asegurar que las actuaciones futuras contribuyan a un modelo urbano más compacto, equilibrado, funcional y ambientalmente responsable..



Movilidad Activa

Ámbito: Guarromán y Zocueca

El PBOM incorpora la movilidad activa como una directriz esencial para mejorar la accesibilidad cotidiana, reducir la dependencia del vehículo privado y reforzar la conexión entre núcleos, equipamientos, zonas verdes, ámbitos productivos y caminos rurales. La propuesta se apoya en ejes peatonales y ciclistas, corredores de movilidad activa y recorridos de prioridad peatonal adaptados a la sección y función de cada vía. Su finalidad es mejorar la seguridad vial, favorecer desplazamientos saludables y conectar el núcleo principal, los núcleos rurales tradicionales y los espacios de actividad mediante una red más continua, segura y accesible.



Infraestructura Verde y Azul

Ámbito: Término Municipal

La infraestructura verde y azul se concibe como una red territorial continua que relaciona los espacios naturales, los cauces, las vías pecuarias, los caminos rurales, las áreas de interés paisajístico y los espacios libres urbanos. Su finalidad es reforzar la conectividad ecológica, mejorar la relación entre el suelo rústico y los núcleos urbanos, y favorecer una mayor integración ambiental de los bordes urbanos y productivos. Esta propuesta permite conectar los ámbitos de mayor valor ambiental, como el entorno de Zocueca y la Red Natura 2000, con la red urbana de zonas verdes, espacios libres y recorridos de movilidad activa.



Protección del Entorno del Embalse de Zocueca

Ámbito: Zocueca

La protección del entorno del embalse de Zocueca se plantea como una propuesta estratégica de preservación territorial, ambiental e hidráulica. El PBOM refuerza la protección urbanística de este ámbito mediante la delimitación de suelos rústicos preservados por la ordenación urbanística, atendiendo a sus valores naturales, paisajísticos, ecológicos y funcionales. Esta directriz permite limitar procesos de ocupación dispersa, parcelación o implantación de usos incompatibles, contribuyendo a preservar la calidad del agua, los cauces, la vegetación asociada y la integridad ambiental de una infraestructura hídrica de relevancia supramunicipal.



Nuevos Equipamientos

Ámbito: Guarromán

La propuesta de nuevos equipamientos comunitarios busca reforzar la centralidad funcional del núcleo principal y mejorar la prestación de servicios públicos de escala municipal. Entre las actuaciones previstas se incluyen un nuevo equipamiento sanitario, la posible recualificación del actual consultorio para usos sociales o comunitarios, la previsión de un equipamiento asistencial para personas mayores, el recinto ferial como espacio social y multifuncional, y la ampliación del cementerio municipal. Estas dotaciones permiten anticipar necesidades futuras, mejorar la accesibilidad a los servicios y articular la red dotacional con los espacios libres, la movilidad y los ámbitos de mejora urbana.



9. Planificación Estratégica de la evolución del Modelo General de Ordenación.

La planificación estratégica de la evolución del Modelo General de Ordenación constituye una de las determinaciones esenciales del PBOM. Su finalidad es establecer criterios, directrices y recomendaciones que orienten la transformación futura del municipio a medio y largo plazo, permitiendo que la ordenación no se limite a fijar una situación estática, sino que pueda adaptarse de forma gradual a las necesidades urbanas, sociales, económicas, ambientales y territoriales de Guarromán.

En el marco propio de un Documento de Avance, este apartado no sustituye a la ordenación detallada ni predetermina de forma cerrada la ejecución de todas las actuaciones identificadas. Su función es fijar una hoja de ruta coherente para la evolución del modelo, definiendo prioridades, condiciones de desarrollo y criterios de intervención que deberán ser precisados en las fases posteriores del PBOM y, en su caso, por los instrumentos de ordenación urbanística detallada que correspondan.

La planificación estratégica se apoya en cuatro principios principales: **Priorizar la mejora de la ciudad existente y la compleción de los ámbitos urbanos pendientes, contener el crecimiento residencial, vinculándolo a necesidades reales y a la evolución del tejido productivo, reforzar de forma selectiva los espacios productivos vinculados a Guadiel, Los Llanos y el eje de la A-4, y preservar el suelo rústico, especialmente los ámbitos de mayor valor ambiental, paisajístico, hídrico y forestal, evitando nuevos procesos de ocupación dispersa.**

9.1. Objetivos de Evolución del Modelo.

Según lo dispuesto en el Artículo 76.1 del Reglamento de la LISTA, la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación de Guarromán a medio y largo plazo se concreta a través de las siguientes determinaciones fundamentales:

- **Directrices para las zonas de suelo urbano:** Establecimiento de los criterios morfológicos, tipológicos y de integración que guiarán la ordenación detallada en las distintas zonas del suelo urbano (AF01 a AF08), garantizando la coherencia estética y funcional con las preexistencias de cada núcleo.
- **Directrices y recomendaciones para mitigar el efecto isla de calor:** Incorporación de criterios bioclimáticos en el diseño del espacio público y las cubiertas, el fomento de pavimentos permeables y el despliegue estratégico de la infraestructura verde urbana y el arbolado para mejorar las condiciones micro climáticas de los asentamientos.
- **Directrices para la delimitación de nuevas actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística en el suelo urbano:** Definición de los parámetros y condiciones básicas para el desarrollo de las operaciones de reforma interior, mejora urbana y sutura (tales como la AU-1 a la AU-6 y la AP-ATU-MU-1), asegurando que la renovación del tejido consolidado responda a necesidades dotacionales reales.

- **Directrices y recomendaciones para el establecimiento de un modelo urbano equilibrado:** Criterios orientados a fomentar la diversidad funcional, la mixtura de usos compatibles y la accesibilidad universal a la dotación de servicios básicos y espacios públicos de proximidad, garantizando la calidad de vida tanto en el núcleo principal como en la red de asentamientos rurales tradicionales de Guarromán.

9.1.1. Directrices para las zonas de suelo urbano.

En esta fase de Avance, las zonas de suelo urbano se delimitan atendiendo a la realidad física, funcional y territorial del municipio. La definición pormenorizada de sus ordenanzas, parámetros edificatorios, condiciones de uso y régimen de intervención se desarrollará en fases posteriores del PBOM, conforme al alcance propio de la aprobación inicial.

No obstante, el Avance establece las directrices generales que deberán orientar la ordenación del suelo urbano:

- **Conservación o mantenimiento de la situación urbanística:** Se orienta a preservar y consolidar la trama urbana del núcleo principal, de los núcleos rurales tradicionales y de los ámbitos productivos consolidados. Esta directriz implica reconocer la morfología existente, mantener la escala urbana propia de cada núcleo, favorecer la rehabilitación del patrimonio edificado y evitar alteraciones que desvirtúen la identidad de los tejidos tradicionales.
- **Determinación de Desarrollo Estratégico (Conjunto Histórico):** Acorde con las determinaciones de la ley estatal en materia de patrimonio, se establece expresamente que la ordenación detallada del Ámbito Singularizado del Conjunto Histórico (AF01.1) se podrá remitir o bien a la redacción de un Plan Especial de Protección o bien incorporar sus determinaciones desde el propio PBOM. El Conjunto histórico deberá pormenorizar las ordenanzas tipológicas, estéticas y de conservación de dicho tejido central, quedando sus directrices estructurales perfectamente coordinadas con el instrumento de ordenación general.
- **Mejora puntual de la situación urbanística:** Dirigido a intervenciones de pequeña escala e impacto local que busquen la obtención de suelos para nuevas dotaciones públicas (equipamientos o viarios) y operaciones asistemáticas para completar y cualificar las redes de infraestructuras deficientes en el suelo urbano.
- **Transformación de la situación urbanística existente:** Criterios destinados a guiar los procesos de regeneración y renovación urbana en áreas con disfunciones importantes o vacíos significativos. Esto incluye las directrices para futuras delimitaciones de *Actuaciones de Mejora Urbana*.

9.1.2. Directrices de adaptación climática y mejora ambiental urbana.

La evolución del modelo urbano deberá incorporar criterios de adaptación climática, especialmente en los ámbitos sometidos a mayor exposición solar, déficit de sombra, escasa permeabilidad o baja calidad ambiental del espacio público. En particular, se establecen las siguientes directrices:

- **Incrementar la presencia de arbolado de sombra** en ejes urbanos, plazas, aparcamientos, espacios libres y recorridos peatonales.
- **Favorecer pavimentos** permeables o de menor acumulación térmica en espacios públicos y áreas de estancia.
- **Mejorar la continuidad** entre zonas verdes, espacios libres y recorridos de movilidad activa.
- **Incorporar criterios** de drenaje sostenible en las actuaciones de urbanización y reurbanización.
- **Reducir el efecto isla de calor** en los principales ejes urbanos, especialmente en la Avenida de Andalucía y otros espacios de alta exposición.
- **Priorizar especies vegetales** adaptadas al clima local, de bajo consumo hídrico y adecuadas para generar sombra efectiva.
- **Mejorar la integración paisajística** de bordes urbanos, accesos y frentes productivos.

Estas directrices deberán trasladarse a las futuras ordenanzas, proyectos de urbanización, actuaciones urbanísticas y criterios de diseño del espacio público.

9.1.3. Directrices para la delimitación de actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística.

La delimitación de los ámbitos se fundamentará en su integración con la estructura urbana existente, identificando el problema o déficit que se busca resolver (urbanización deficiente, falta de espacios verdes, vacíos sin ordenación detallada o problemas de accesibilidad). Para asegurar la viabilidad de la ejecución, se tomarán en cuenta factores como la estructura de la propiedad, la complejidad de las cargas urbanísticas y la capacidad de generar nuevas áreas de centralidad y compacidad.

Estrategia de Planificación Temporal y Programación por Etapas

Para evitar la sobreoferta de suelo residencial desvinculada de la realidad socioeconómica del municipio, el PBOM establece un modelo de evolución dinámico y condicionado, donde los nuevos sectores (Propuestas de Ámbitos preferentes para la determinación de Actuaciones de Nueva Urbanización y ATU-NU-E) se clasifican en tres grandes grupos secuenciales:

Actuaciones de Desarrollo Preferente (Corto Plazo / Inmediato)

- Ámbitos incluidos: Sectores en ejecución o colindantes a la malla urbana consolidada, prioritariamente las ATU-NU-E 1 y ATU-NU-E-2 (Actuaciones de Nueva Urbanización en Ejecución).

Así como también, la AP-ATU-MU-1, que al ser una actuación que resuelve un vacío integrado dentro de la malla urbana de Guarromán.
- **Objetivo estratégico:** Consolidar aquellos suelos que ya cuentan con un grado de tramitación previo, infraestructuras avanzadas o una proximidad física inmediata a los cascos urbanos, optimizando las inversiones públicas y privadas ya realizadas.

Actuaciones de Desarrollo Previsible (Medio Plazo)

- Ámbitos incluidos: El sector AP-ATU-NU-5 y 3. Destinados a ampliar el tejido productivo de Guadiel y Los Llanos.
- **Objetivo estratégico:** Atender al crecimiento natural e industrial previsible a medio plazo, dotando al municipio de plataformas de actividad económica que actúen como verdaderos motores de atracción de inversión y generación de empleo.

Actuaciones de Desarrollo Admisible (Largo Plazo / Condicionado)

- Ámbitos incluidos: Los sectores residenciales AP-ATU-NU-1 y AP-ATU-NU-2.

Cláusula de Condicionamiento Estratégico: El municipio de Guarromán no presenta un crecimiento poblacional significativo que justifique la apertura masiva de nuevos suelos residenciales de forma autónoma. Por lo tanto, el desarrollo de las actuaciones de este tercer grupo quedará estrictamente habilitado y condicionado a la previa ejecución y consolidación de los sectores de carácter productivo del Grupo 2. O en su caso, tras la efectiva consolidación de los sectores en ejecución heredados del planeamiento vigente (Sector 6A y B).

La vivienda se concibe aquí como una respuesta directa a la demanda generada por la efectiva consolidación del desarrollo industrial y logístico; sin la implantación previa de la actividad económica, estos sectores residenciales permanecerán en reserva para evitar un modelo disperso e ineficaz.

Identificación de Futuros Ámbitos de Plan Especial de Adecuación Ambiental y Territorial

En base a los tres escenarios planteados para la agrupación de viviendas, el Avance del PBOM realiza una primera diagnosis estratégica de los cuatro núcleos detectados:

- **Finca Palomares:** Ámbito disperso sujeto al régimen general de minimización de impactos ambientales mediante la futura tramitación de un **PEAAT**, condicionado a la no afección de riesgos.
- La Esperanza, Agrupación junto al Arroyo Fresneda y Agrupación en el entorno del Arroyo Cañalengua (Incompatibilidad Estructural con el Modelo):
 - Estas tres agrupaciones de viviendas presentan una baja consolidación urbanística y una localización sumamente sensible por su proximidad e interferencia con los ámbitos de protección ecológica, paisajística e hídrica del entorno del embalse de Zocueca y sus redes fluviales.

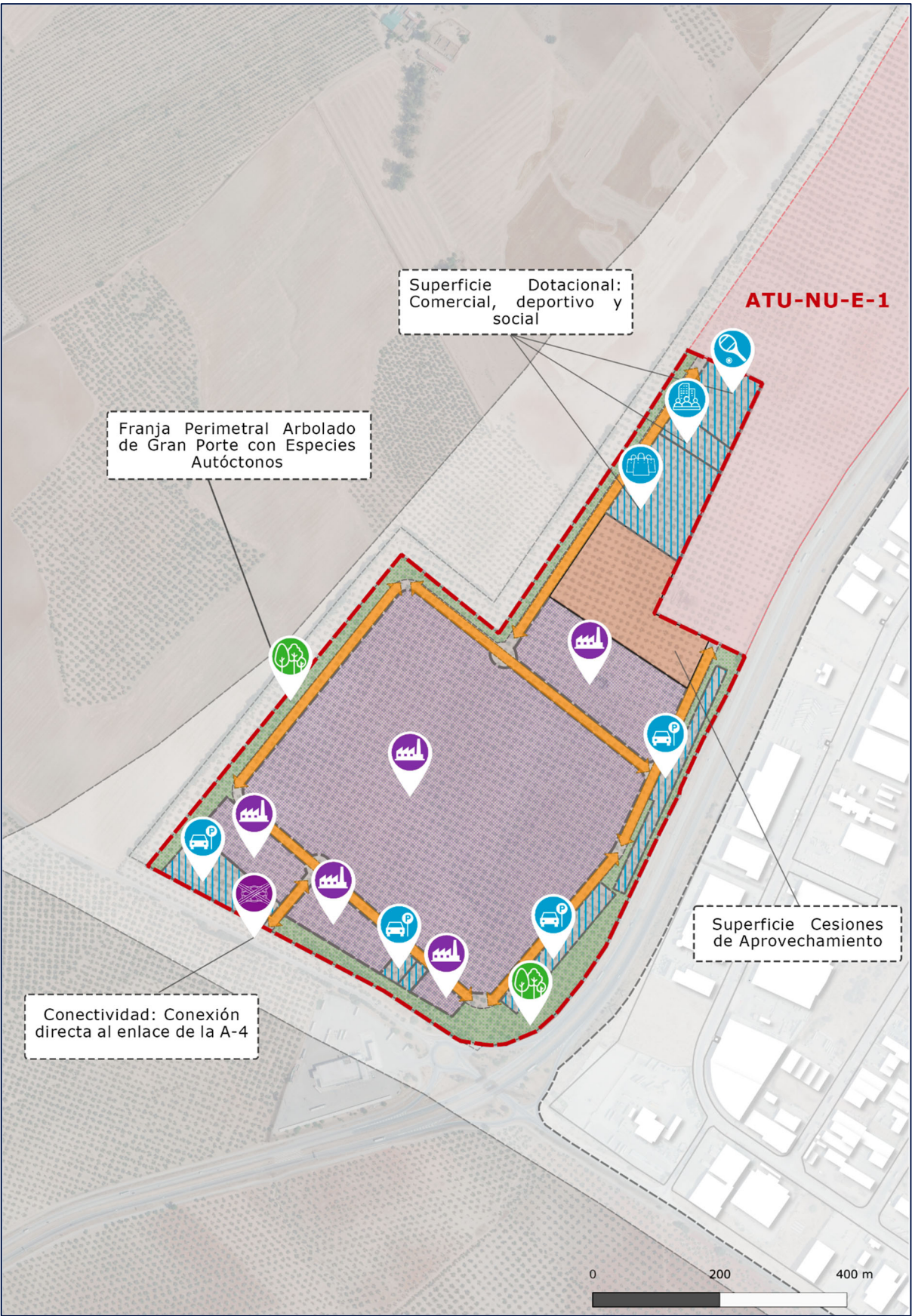
Por consiguiente, este **Plan determina expresamente que estas agrupaciones de viviendas NO son compatibles con el modelo de ciudad diseñado para Guarromán**. Al suponer un riesgo potencial para la integridad del Dominio Público Hidráulico y los valores ambientales protegidos, el **PBOM no las reconoce como ámbitos susceptibles de formulación de un PEAAT**. La estrategia del Plan para estos tres ámbitos se orientará, de acuerdo con la legislación de disciplina urbanística andaluza, hacia la contención absoluta, la prohibición de cualquier tipo de obra de ampliación o consolidación y, a largo plazo, al restablecimiento de la legalidad y la compensación y restauración de los valores ambientales degradados, devolviendo estos suelos a su estado natural originario.

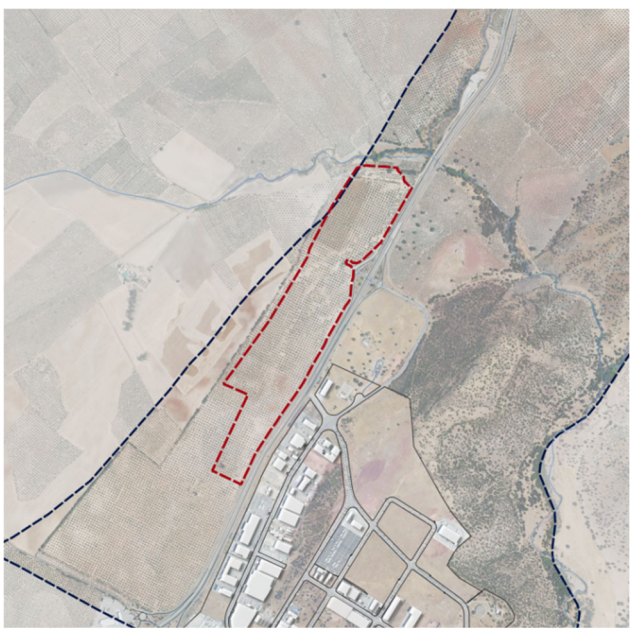
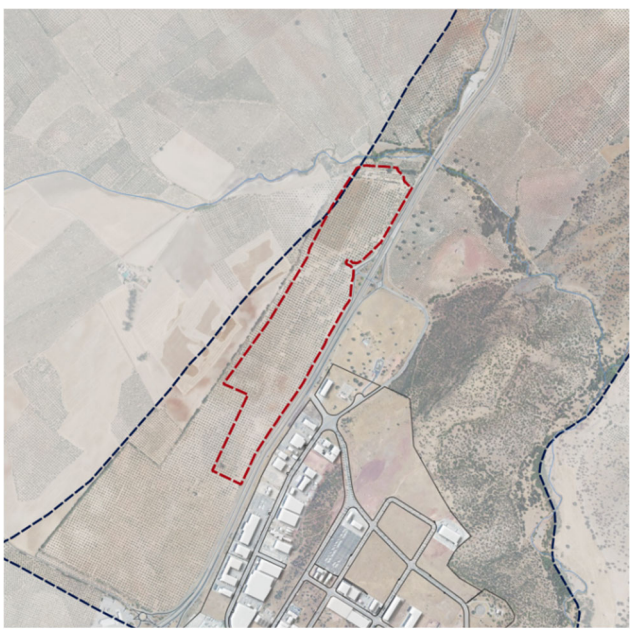
9.1.3.1. Fichas de actuaciones estratégicas y ámbitos preferentes.

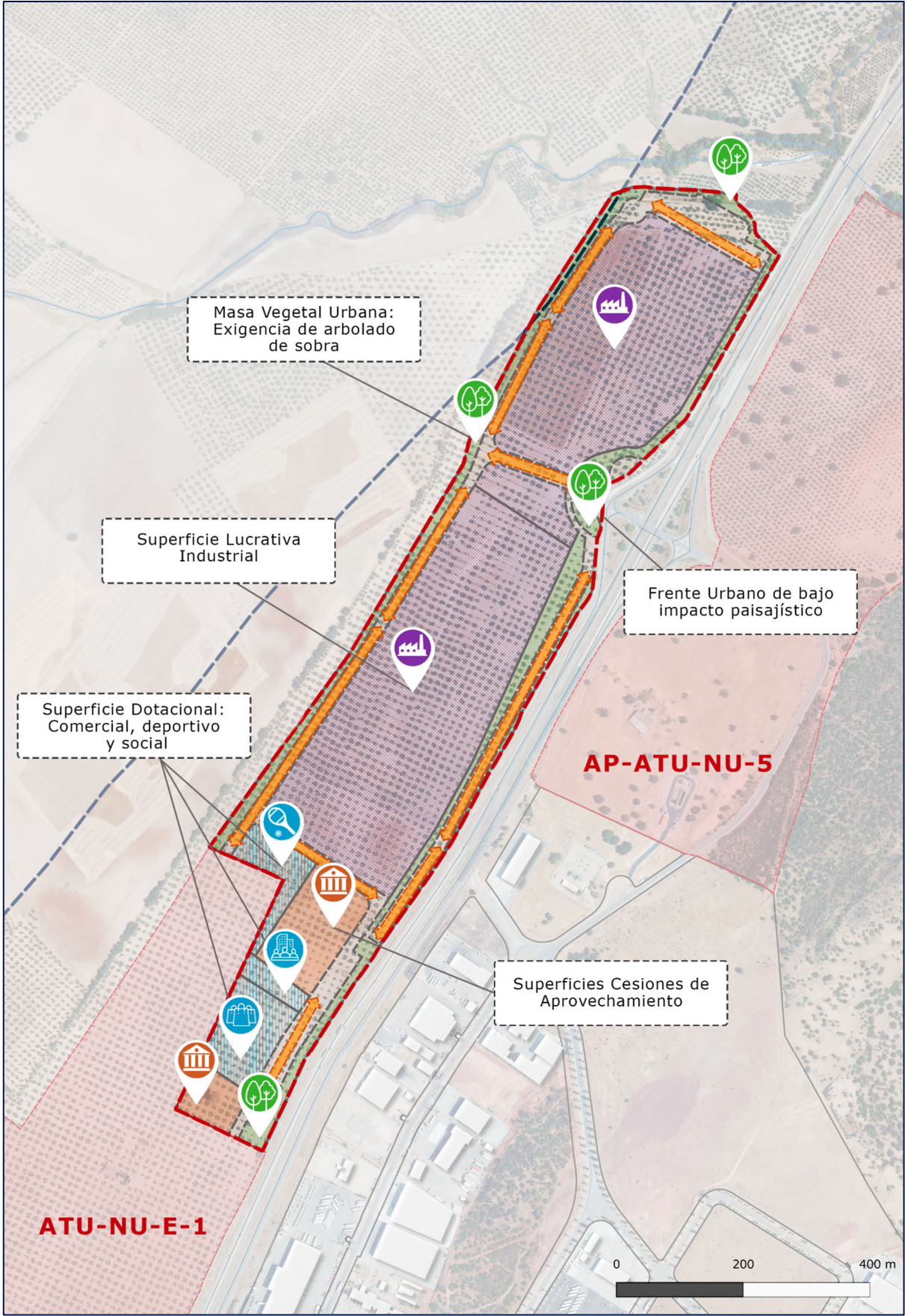
Las siguientes fichas sintetizan las actuaciones y ámbitos preferentes que orientan la evolución estratégica del modelo general de ordenación. No constituyen una ordenación pormenorizada definitiva, sino una referencia para su desarrollo posterior, indicando antecedentes, superficie, uso global, prioridad de programación, objetivos y directrices principales

Etapas	Fichas Actuaciones
Desarrollo preferente	ATU-NU-E-1, ATU-NU-E-2, AP-ATU-MU-1
Desarrollo previsible	AP-ATU-NU-3, AP-ATU-NU-4, AP-ATU-NU-5
Desarrollo admisible condicionado	AP-ATU-NU-1, AP-ATU-NU-2

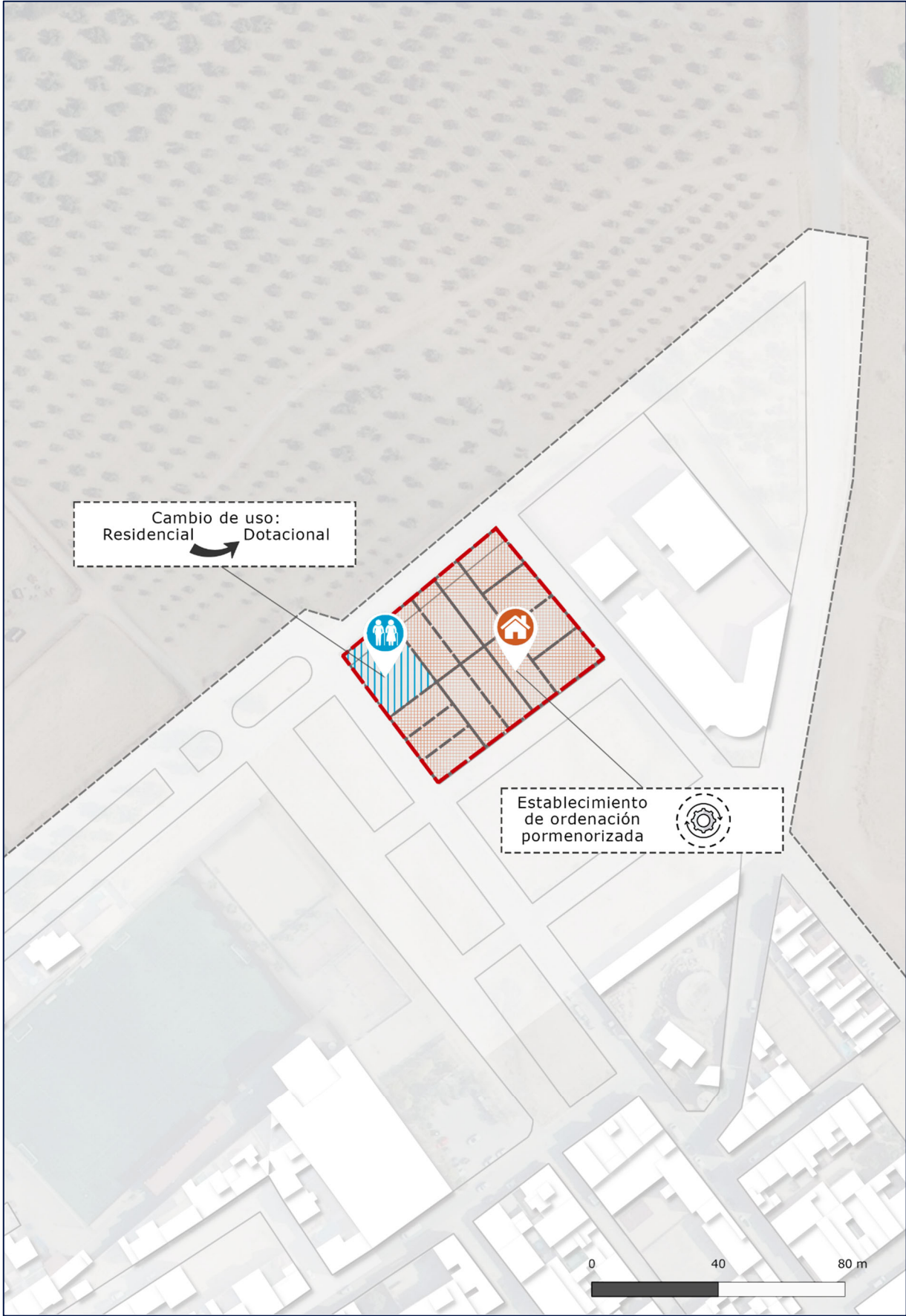
ATU-NU-E-1 POLÍGONO INDUSTRIAL GUADIEL (SECTOR SUR)	
CÓDIGO	ORTOFOTO
ATU-NU-E-1	
NOMBRE	
Polígono Industrial Guadiel (Sector Sur)	
ANTECEDENTES PLANEAMIENTO ANTERIOR	
Suelo Urbanizable Ordenado Ejecución Parcial	
SUPERFICIE	
536.982,35	
USOS GLOBAL	
Productivo (Industrial/ Logístico/ Terciario)	
PRIORIDAD DE PROGRAMACIÓN	
Grupo 1: Preferente (Corto Plazo/Inmediato)	
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	
- Consolidar de forma inmediata el suelo industrial dotado de infraestructuras avanzadas junto al eje estratégico de la Autovía del Sur A-4. - Introducir barreras bioclimáticas arboladas perimetrales para amortiguar el impacto térmico y visual de la actividad logística sobre la matriz rústica. - Evitar la dispersión de actividades productivas concentrando la oferta de suelo cualificado e inmediatamente disponible para la atracción de inversión privada.	
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN	
- Mitigación de Isla de Calor: Obligatoriedad de emplear materiales de alta reflectancia solar (albedo elevado) en las cubiertas de las nuevas naves industriales y pavimentos drenantes en las zonas destinadas a aparcamientos de vehículos pesados. - Infraestructura Verde: Configuración de una franja perimetral de arbolado de gran porte con especies autóctonas, actuando como pantalla acústica, visual y sumidero térmico. - Conectividad y Accesibilidad: Conexión directa obligatoria al enlace e infraestructura viaria de la A-4, garantizando viales interiores con secciones suficientes para el transporte pesado y previsión de reserva para la red de movilidad activa y ciclista. - Usos Compartidos: Permitir la hibridación con usos terciarios, comerciales y de servicios complementarios integrados dentro del propio tejido productivo para reducir desplazamientos ineficientes.	



ATU-NU-E-2 POLÍGONO INDUSTRIAL GUADIEL (SECTOR NORTE)	
CÓDIGO	
ATU-NU-E-2	
NOMBRE	
Polígono Industrial Guadiel (Sector Norte)	
ANTECEDENTES PLANEAMIENTO ANTERIOR	
Suelo Urbanizable Ordenado Ejecución Parcial	
SUPERFICIE	
367.039,69	
USOS GLOBAL	
Productivo (Industrial/ Logístico/ Terciario)	
PRIORIDAD DE PROGRAMACIÓN	
Grupo 1: Preferente (Corto Plazo/Inmediato)	
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	
- Establecer un frente urbano-industrial ordenado, amable y de bajo impacto paisajístico en la fachada paralela a la autovía. - Asegurar la viabilidad de la ejecución mediante la redistribución equilibrada de las cargas urbanísticas pendientes de consolidación	
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN	
- Protección Ambiental e Hidrográfica: Respetar de forma estricta las zonas de servidumbre del dominio público hidráulico colindante. Las escorrentías superficiales de las parcelas industriales deberán canalizarse mediante sistemas de drenaje sostenible (SUDs). - Masa Vegetal Urbana: Exigencia de arbolado de sombra en la Avenida de Linares y viales conectores principales para romper las grandes islas térmicas producidas por el hormigonado. - Cohesión de Infraestructuras: Integrar las redes de servicios (abastecimiento, saneamiento depurado y telecomunicaciones) con los sistemas generales ya ejecutados en el Sector Sur.	

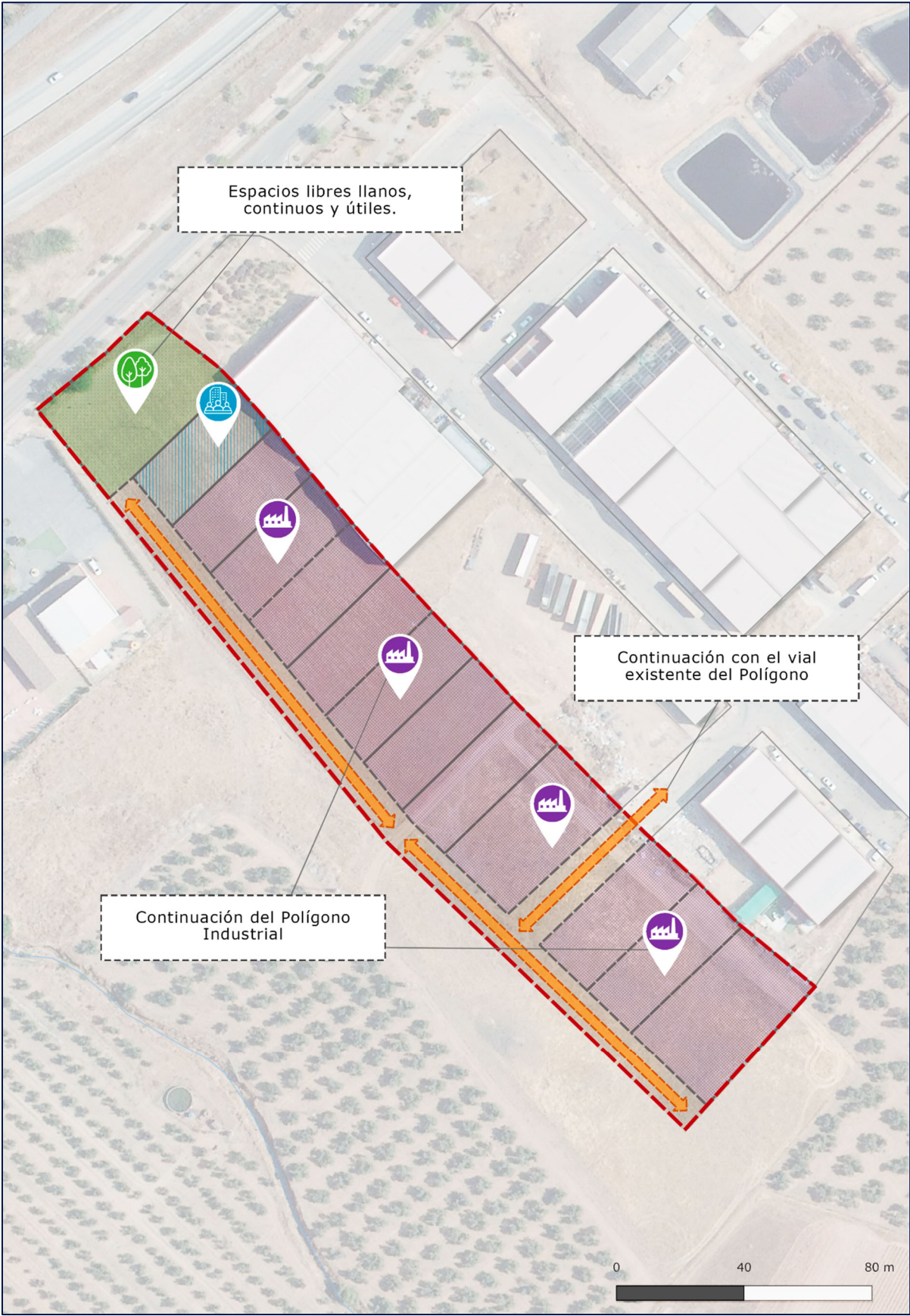


AP-ATU-MU-1 REFORMA Y MEJORA URBANA NORTE CALLE CAMINO DE LA SIERRA	
CÓDIGO	ORTOFOTO
AP-ATU-MU-1	
NOMBRE	
Reforma y Mejora Urbana Norte Calle Camino de la Sierra	
ANTECEDENTES PLANEAMIENTO ANTERIOR	
Suelo Urbano Vacío de Ordenación SGEQBAS-15	
SUPERFICIE	
3.314,95	
USOS GLOBAL	
Dotacional Equipamiento Público (Mezcla de Usos)	
PRIORIDAD DE PROGRAMACIÓN	
Grupo 1: Preferente (Corto Plazo/Inmediato)	
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	
- Resolver el vacío integrado en la trama norte del núcleo consolidado de Guarromán (adyacente a la AU-2 y SGELZV-04,), eliminando la discontinuidad del tejido. - Cualificar el área mediante la implantación de un equipamiento dotacional de proximidad que responda a necesidades ciudadanas reales. - Abrir y conectar la trama urbana hacia el norte, facilitando la accesibilidad a los futuros crecimientos residenciales previstos a medio plazo	
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN	
- Uso Compartido e Hibridación: La ordenación detallada en la Aprobación Inicial diseñará una edificación polivalente, permitiendo la mezcla de usos compatibles (cultural, administrativo y asistencial) en una misma planta o recinto. - Criterio de Espacio Confortable y Conectividad: El diseño del espacio público perimetral priorizará los recorridos adaptados al peatón, conectando de forma directa con la red de movilidad activa del eje de la Calle Camino de la Sierra.	



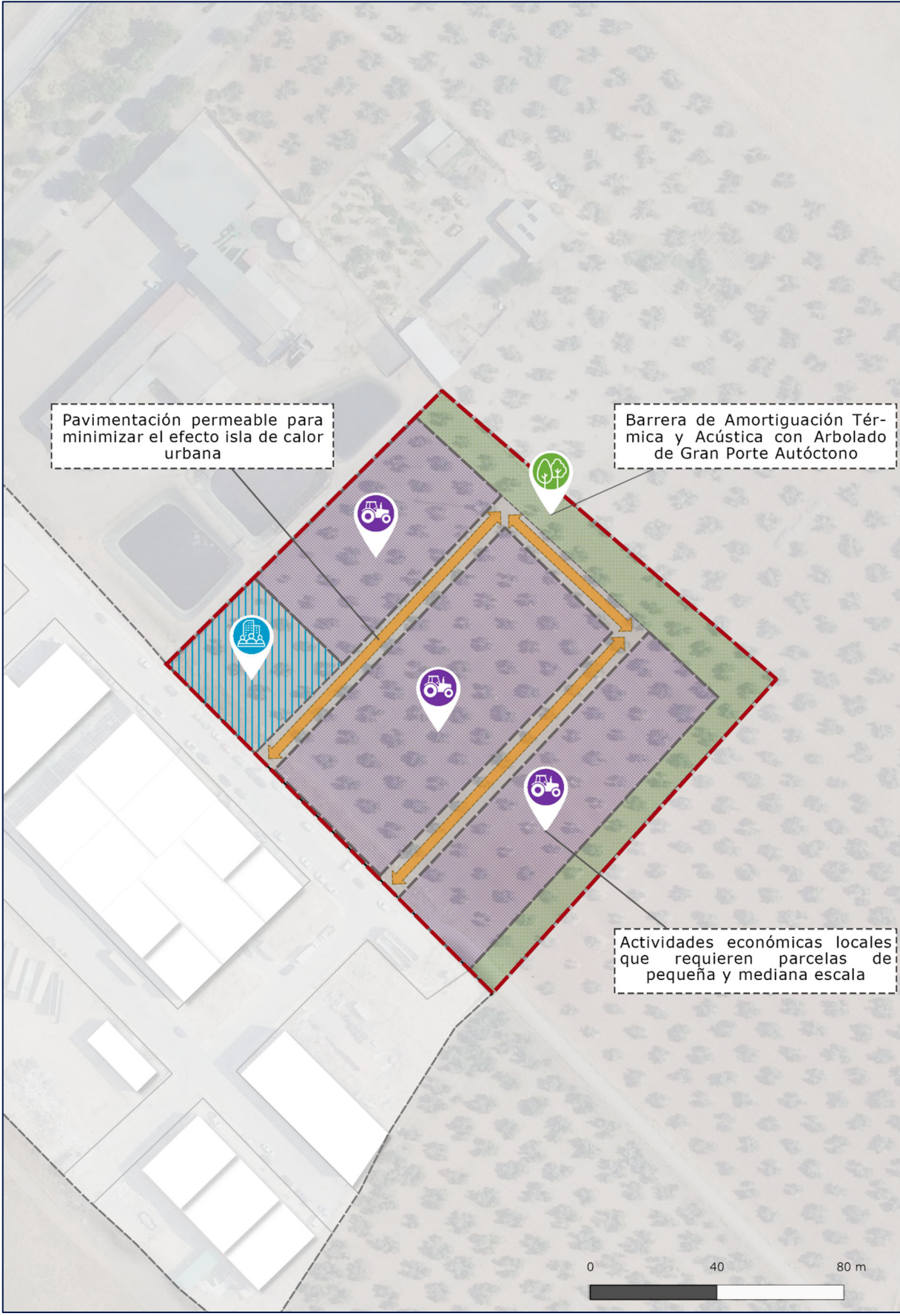
**AP-ATU-NU-3 AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL
LOS LLANOS (A)**

CÓDIGO	ORTOFOTO
AP-ATU-NU-3	
NOMBRE	
Ampliación del Polígono Industrial los Llanos	
ANTECEDENTES PLANEAMIENTO ANTERIOR	
Suelo Rústico	
SUPERFICIE	
USOS GLOBAL	
Productivo (Industrial/ Pequeña y Mediana Empresa)	
PRIORIDAD DE PROGRAMACIÓN	
Grupo 2: Desarrollo Previsible (Medio Plazo)	
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	
• Dar continuidad y consolidar el tejido industrial norte de Los Llanos permitiendo la expansión natural de actividades económicas locales que requieren parcelas de pequeña y mediana escala. • Dotar de un suelo destinado para actividades ganaderas	
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN	
• Esquema Indicativo Viario: El desarrollo del sector deberá ajustarse al esquema propuesto, planteando un viario en anillo que conecte con la Calle Colector y la Calle Principal existente, garantizando giros adecuados para camiones. • Mitigación Bioclimática en Polígonos: Exigencia obligatoria de cubiertas industriales reflectantes y pavimentación permeable en las zonas de carga para minimizar el efecto isla de calor urbana.	

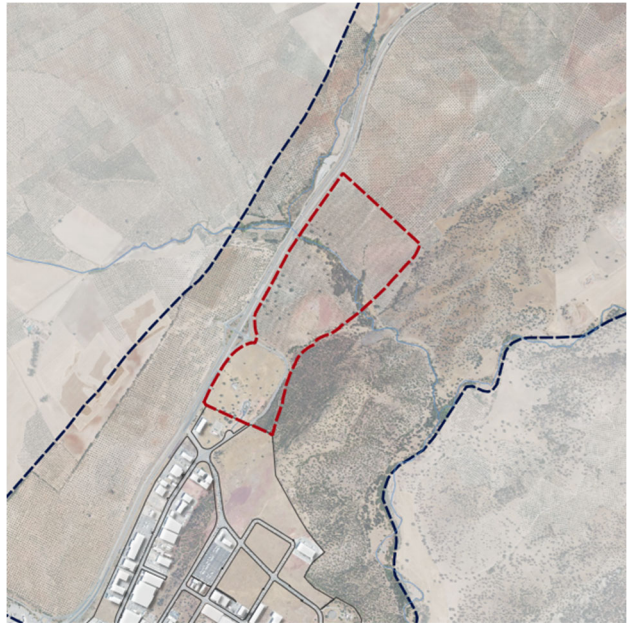


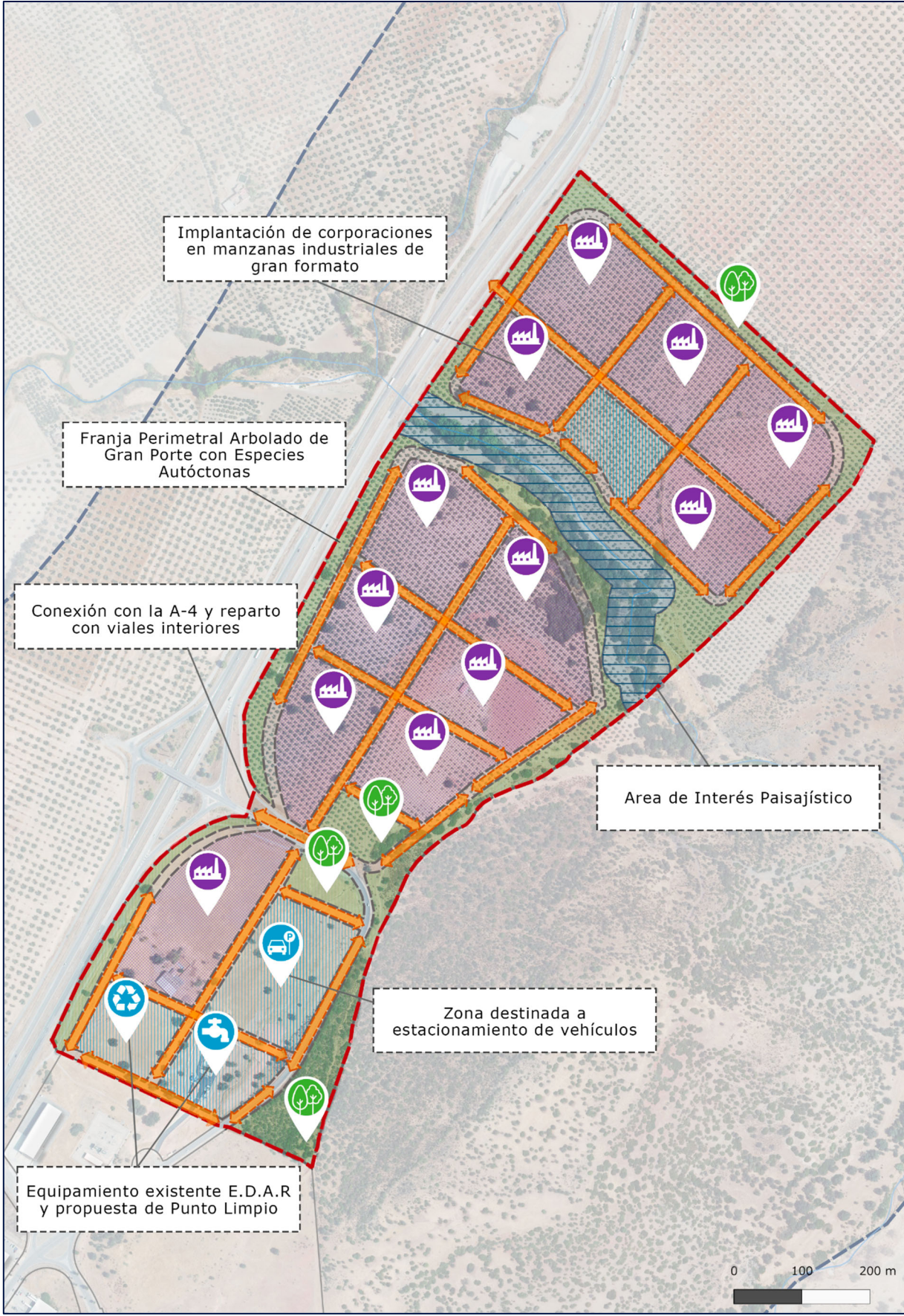
**AP-ATU-NU-4 AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL
LOS LLANOS (B)**

CÓDIGO	ORTOFOTO
AP-ATU-NU-4	
NOMBRE	
Ampliación del Polígono Industrial los Llanos	
ANTECEDENTES PLANEAMIENTO ANTERIOR	
Suelo Rústico	
SUPERFICIE	
18.266,44	
USOS GLOBAL	
Productivo (Industrial/ Pequeña y Mediana Empresa)	
PRIORIDAD DE PROGRAMACIÓN	
Grupo 2: Desarrollo Previsible (Medio Plazo)	
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	
- Dar continuidad y consolidar el tejido industrial norte de Los Llanos permitiendo la expansión natural de actividades económicas locales que requieren parcelas de pequeña y mediana escala. - Dotar de un suelo destinado para actividades ganaderas	
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN	
- Esquema Indicativo Viario: El desarrollo del sector deberá ajustarse al esquema propuesto, planteando un viario en anillo que conecte con la Calle Colector y la Calle Principal existente, garantizando giros adecuados para camiones. - Mitigación Bioclimática en Polígonos: Exigencia obligatoria de cubiertas industriales reflectantes y pavimentación permeable en las zonas de carga para minimizar el efecto isla de calor urbana.	



**AP-ATU-NU-5 MACRO-AMPLIACIÓN LOGÍSTICA NORTE
POLÍGONO GUADIEL**

CÓDIGO	ORTOFOTO
AP-ATU-NU-5	
NOMBRE	
Macro-Ampliación Logística Norte Polígono Guadiel	
ANTECEDENTES PLANEAMIENTO ANTERIOR	
Suelo Rústico	
SUPERFICIE	
USOS GLOBAL	
Productivo (Industrial/ Grandes Parcelas Logísticas e Industriales)	
PRIORIDAD DE PROGRAMACIÓN	
Grupo 2: Desarrollo Previsible (Medio Plazo)	
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	
• Crear una gran plataforma logística y productiva de escala regional aprovechando la fachada e inmejorable conectividad con la Autovía A-4 • Facilitar la implantación de grandes corporaciones que requieran manzanas industriales de gran formato, inasumibles en la trama existente.	
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN	
• Contención Visual y Paisajística: Debido a su colosal tamaño 409.497,38, el Plan parcial que lo desarrolle deberá obligatoriamente implantar una gran pantalla arbórea perimetral para proteger el fondo escénico rústico. • Gestión de Aguas y Escorrentías: Al colindar con la red hidrográfica, queda estrictamente prohibido el vertido directo de aguas pluviales sin depuración previa o balsas de retención (SUDs) que laminen el caudal, evitando el arrastre de contaminantes industriales hacia los arroyos. • Infraestructura de Conectividad: La ordenación interna deberá prever una nueva conexión de carreteras y carriles de aceleración/deceleración coordinados con la administración sectorial, conectando eficazmente con el nudo de la A-4 y el sector colindante ATU-NU-E-2	



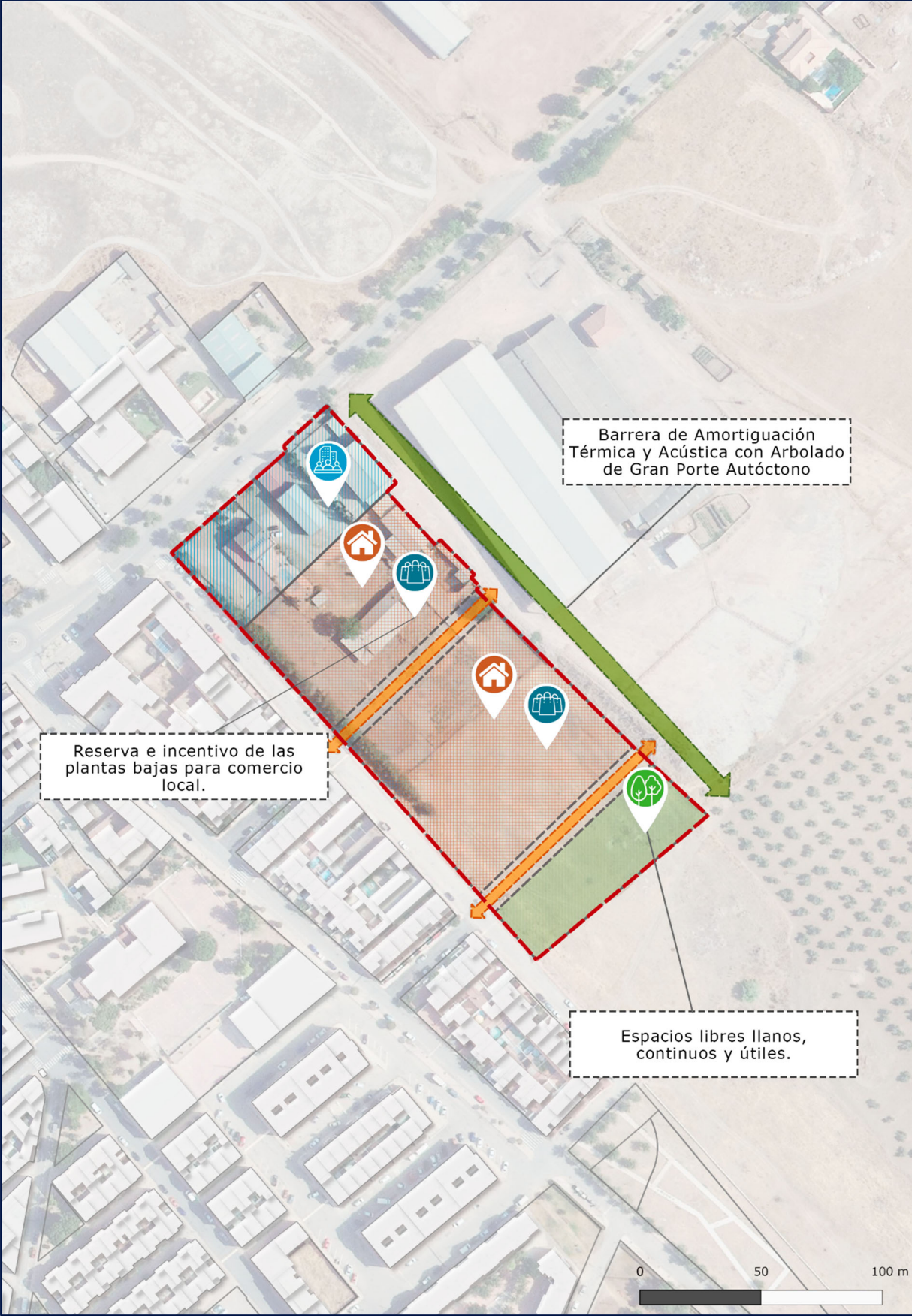
**AP-ATU-NU-1 AMPLIACIÓN RESIDENCIAL NORORIENTAL
CAMINO DE LA SIERRA**

CÓDIGO	ORTOFOTO
AP-ATU-NU-1	
NOMBRE	
Ampliación Residencial Norte Camino de la Sierra	
ANTECEDENTES PLANEAMIENTO ANTERIOR	
Suelo Rústico / urbano SUNC 2	
SUPERFICIE	
USOS GLOBAL	
Residencial	
PRIORIDAD DE PROGRAMACIÓN	
Grupo 2: Desarrollo Admisible (Condicionado)	
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	
- Permitir un crecimiento residencial contenido y perfectamente integrado por continuidad con el flanco noreste del casco urbano consolidado - Configurar un remate de manzana limpio en la fachada que da al Camino de la Sierra, evitando fachadas traseras o vacíos marginales. - Establecer una reserva de suelo residencial estratégico cuya ejecución queda estrictamente supeditada y condicionada a la previa consolidación del empleo industrial en los polígonos del municipio, evitando bolsas de suelo inactivo.	
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN	
- Conectividad y Red Activa: El sector deberá prolongar de forma obligatoria el viario urbano existente y conectarse a la red de movilidad activa propuesta - Estándares de Proximidad: Al desarrollarse, el ámbito deberá justificar la cercanía y acceso peatonal directo a los sistemas generales colindantes (SGELZV-04 y el equipamiento contiguo AP-ATU-MU-1) - Criterios Bioclimáticos: El diseño de las calles interiores exigirá la plantación de arbolado de sombra alineado y la reserva de suelo permeable en los retranqueos o patios delanteros para mitigar la isla de calor. - Condicionamiento por Etapas: Este sector no podrá iniciar su proceso de urbanización hasta que los sectores productivos del Grupo 2 o en su caso, del grupo 1 alcancen los niveles mínimos de implantación previstos en la memoria estratégica.	



AP-ATU-NU-2 ENSANCHE RESIDENCIAL SURESTE CARRETERA DE LINARES

CÓDIGO	ORTOFOTO
AP-ATU-NU-2	
NOMBRE	
Ensanche Residencial Sureste Carretera de Linares	
ANTECEDENTES PLANEAMIENTO ANTERIOR	
Suelo Rústico	
SUPERFICIE	
35.929,33	
USOS GLOBAL	
Residencial	
PRIORIDAD DE PROGRAMACIÓN	
Grupo 3: Desarrollo Admisible (Largo Admisible Condicionado)	
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	
- Prever la colmatación y el cierre perimetral del casco urbano en su cuadrante sureste, ordenando los terrenos situados de forma paralela a la Carretera de Linares. - Resolver la inserción e integración urbana de la red de movilidad y carril bici previstos en dicho margen.	
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN	
- Espacios Libres: Los estándares de zonas verdes de cesión obligatoria de este sector se concentrarán en espacios llanos, continuos y útiles. No se admitirá el cómputo de las franjas residuales resultantes del retranqueo de la Carretera de Linares como espacio verde efectivo si carecen de valor estancial. - Tratamiento de la Fachada Viaria: El frente del sector hacia la Carretera de Linares se resolverá mediante un vial de servicio interior o una sección urbana arbolada de gran porte que aisle térmicamente las viviendas del asfalto de la vía interurbana. Mixtura Funcional: Se permitirá e incentivará la reserva de plantas bajas para uso comercial de proximidad a lo largo del eje viario principal para fomentar el modelo de ciudad de los 15 minutos. - Condicionamiento por Etapas: Este sector no podrá iniciar su proceso de urbanización hasta que los sectores productivos del Grupo 2 alcancen los niveles mínimos de implantación previstos en la memoria estratégica.	



9.1.4. Directrices para mitigar el efecto de Isla de calor.

Incorporación de criterios bioclimáticos y soluciones basadas en la naturaleza para optimizar las condiciones climáticas y el confort térmico en todos los asentamientos de Guarromán mediante las siguientes líneas estratégicas:

- **Diseño y Confort en el Espacio Público:** Configuración del espacio público como elemento estructural, garantizando recorridos peatonales adaptados al paisaje con parámetros óptimos de sombreado y calidad ambiental.
- **Infraestructura Verde Integrada:** Prohibición de planificaciones que otorguen un carácter residual o marginal a las áreas verdes. Se garantizará la interconexión ecológica entre los sistemas generales y locales.
- **Despliegue de Arbolado Urbano:** Obligatoriedad de implantar masa vegetal y arbolado de especies autóctonas en cantidad suficiente en plazas, avenidas y corredores peatonales para asegurar el confort térmico estival.
- **Pavimentos Bioclimáticos:** Fomento de la permeabilidad del suelo mediante la sustitución progresiva del asfalto tradicional por pavimentos drenantes o de alta reflectancia solar (albedo elevado).
- **Directriz de Mitigación en Áreas de Actividad Económica (Polígonos Guadiel y Los Llanos):** Debido al severo impacto térmico de las cubiertas de las naves industriales y viales de carga, se exigirá la implantación de barreras arboladas perimetrales, materiales reflectantes en cubiertas y arbolado de gran porte en viales principales para romper las grandes islas térmicas productivas.
- **Accesibilidad y Proximidad:** Distribución equilibrada de los espacios libres para garantizar el acceso universal y la proximidad tanto en el núcleo principal como en las pedanías.

Metodología para el Cálculo del Espacio Verde Cualificado: El cálculo analítico y cuantitativo del espacio verde urbano se desarrollará en la fase de Aprobación Inicial. Para ello se aplicará un criterio cualitativo estricto, diferenciando los espacios libres efectivos de aquellos remanentes de suelo urbano que, por su pendiente, dimensión residual o falta de accesibilidad, no resulten aptos para el uso público ni aporten una función social, ambiental o ecológica real.

9.1.5. Directrices y recomendaciones para establecimiento de un modelo urbano que fomente la diversidad funcional y accesibilidad universal.

Se establecen criterios orientados a fomentar la diversidad, la mezcla de usos compatibles y la accesibilidad universal a los servicios básicos y espacios públicos de proximidad, garantizando la calidad de vida tanto en el núcleo principal como en la red de núcleos rurales. A tal efecto, se formulan las siguientes directrices:

- **Flexibilidad y Mixtura de Usos en los Sistemas Generales:** Los sistemas generales previstos por el PBOM —infraestructuras, equipamientos públicos y zonas verdes— se concebirán como reservas funcionales flexibles, evitando una lectura rígida y monofuncional. Se favorecerá la compatibilidad de usos y la hibridación de funciones dentro de los equipamientos públicos, permitiendo que espacios socioculturales, asistenciales, deportivos o administrativos puedan compartir instalaciones cuando resulte adecuado, con el fin de optimizar el suelo público y mejorar la rentabilidad de las inversiones.

- **Vinculación de Estándares de Proximidad a los Sectores de Crecimiento:** Los ámbitos incluidos en la programación por etapas del Plan, ya sean de desarrollo preferente, previsible, admisible o condicionado, deberán garantizar el cumplimiento de los estándares dotacionales y de los criterios de proximidad establecidos por el marco reglamentario de la LISTA. Ningún ámbito de crecimiento deberá desarrollarse de forma aislada sin asegurar la dotación local, los espacios libres y las redes de proximidad necesarias para la población futura, dentro de radios peatonales accesibles.
- **Esquemas Indicativos de Ordenación como Guía Funcional:** Para asegurar la coherencia funcional, paisajística y urbana entre el Avance y las fases posteriores de desarrollo, el PBOM incorporará esquemas indicativos de ordenación urbana. Estos esquemas actuarán como pautas de referencia para los futuros instrumentos de desarrollo, orientando la disposición de accesos, la integración con las preexistencias, la continuidad de las redes peatonales y dotacionales y la adecuada inserción de los nuevos tejidos en la estructura urbana municipal.

9.1.6. Directrices Generales para la Ordenación y Cualificación de los Sistemas Generales.

Las determinaciones del PBOM relativas a la red de sistemas generales —infraestructuras, equipamientos, espacios libres y zonas verdes— se orientan hacia un modelo integrado, polivalente y eficiente, superando la concepción tradicional de reservas rígidas y mono funcionales. Para ello, se establecen las siguientes directrices:

- **Fomento de la mezcla de Usos y Uso Compartido:** La ordenación estructural del PBOM favorecerá que los sistemas generales de equipamiento puedan albergar usos compatibles e híbridos, priorizando el uso compartido de instalaciones por distintas administraciones, servicios públicos, colectivos y actividades de atención ciudadana. Esta flexibilidad permitirá optimizar los recursos municipales, mejorar la eficiencia del suelo público y responder de forma más adaptable a las necesidades de Guarromán y sus núcleos rurales tradicionales.
- **Mejoramiento Integral de la Red Dotacional y Especial Cualificación de Zonas Verdes:** El Plan no se limitará a garantizar reservas cuantitativas de suelo, sino que perseguirá la mejora cualitativa de los sistemas generales existentes y propuestos.

Este criterio será especialmente relevante en la red de espacios libres y zonas verdes, que deberá adquirir un verdadero valor ambiental, paisajístico, estancial y social, integrándose en la infraestructura verde municipal y contribuyendo a la calidad urbana del conjunto de los asentamientos.

- **Zonas de Libre Edificación:** El PBOM evitará computar como zonas verdes aquellos suelos que no resulten realmente útiles o accesibles. Los espacios sin funcionalidad efectiva podrán clasificarse como zonas de libre edificación, garantizando que los estándares dotacionales se basen en áreas verdes de calidad y uso real por la ciudadanía.

10. Compatibilización de la propuesta con la ordenación urbanística de los municipios colindantes.

La propuesta de ordenación del Plan Básico de Ordenación Municipal de Guarromán debe valorarse en relación con los municipios colindantes, atendiendo tanto a la continuidad física de las clases y categorías de suelo como a la coherencia territorial, ambiental, funcional e infraestructural de las determinaciones planteadas.

El término municipal de Guarromán presenta una posición territorial singular dentro del norte de la provincia de Jaén. Su porción principal se sitúa en el corredor de la A-4, en contacto con los sistemas urbanos, productivos y rurales de Bailén, Linares, Carboneros y Baños de la Encina. A su vez, la porción de Zocueca configura un enclave territorial diferenciado, vinculado al entorno del embalse de Zocueca/Rumblar y en relación directa con Bailén y Villanueva de la Reina.

Esta doble condición exige que la compatibilización de la propuesta no se limite a una comprobación formal de linderos administrativos. El análisis debe atender a los elementos estructurantes que superan el límite municipal, entre ellos la Autovía del Sur A-4, la red de carreteras autonómicas y provinciales, los caminos rurales, las vías pecuarias, los cauces, las áreas forestales, los espacios protegidos, el entorno del embalse de Zocueca/Rumblar y los ámbitos productivos de escala supramunicipal, especialmente Guadiel y Los Llanos.

La ordenación propuesta por el PBOM se ha formulado con criterios de continuidad y coherencia respecto de los municipios vecinos. Esta compatibilización resulta especialmente relevante en la preservación de los suelos rústicos protegidos y preservados, la continuidad de cauces y corredores ecológicos, la coordinación de accesos y redes de movilidad, la integración de los bordes productivos y la prevención de procesos de ocupación dispersa en ámbitos territorialmente sensibles.

Sobre esta base, el análisis se desarrolla de forma individualizada para cada municipio colindante, atendiendo a la naturaleza específica de cada franja de contacto y a las condiciones urbanísticas, ambientales e infraestructurales que inciden en la propuesta.



10.1. Compatibilización con los municipios colindantes.

El PBOM de Guarromán se relaciona directamente con los términos municipales de Carboneros, Linares, Bailén, Baños de la Encina y Villanueva de la Reina. La intensidad de esta relación no es homogénea, ya que depende de la posición de cada municipio respecto de la porción principal de Guarromán o de la porción de Zocueca.

En la porción principal, la compatibilización se vincula principalmente al corredor de la A-4, a los accesos territoriales, a los ámbitos productivos de Guadiel y Los Llanos, a la continuidad del paisaje agrario y forestal y a la protección de los suelos rústicos de mayor valor.

En la porción de Zocueca, la compatibilización se centra en la protección del embalse, del río Rumblar, de los cauces asociados, de los valores paisajísticos y de los elementos patrimoniales y ambientales presentes.

10.1.1. Término municipal de Carboneros.

Guarromán y Carboneros comparten una franja de contacto situada al norte y noreste de la porción principal del término municipal. Esta colindancia se caracteriza por la transición entre espacios rústicos de valor ambiental y paisajístico, áreas de olivar, ámbitos forestales y corredores funcionalmente relacionados con el eje de la A-4.

El planeamiento vigente de Carboneros se apoya en la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA, aprobada definitivamente el 10 de febrero de 2012. En la franja de contacto con Guarromán predominan suelos no urbanizables de especial protección, con presencia de ámbitos vinculados a los Complejos Serranos Río Yeguas-Despeñaperros y Valdeinfierno, así como espacios condicionados por infraestructuras sectoriales y elementos de conectividad territorial.

La propuesta del PBOM de Guarromán mantiene una lectura compatible con esta estructura. En las áreas de mayor valor ambiental y forestal, la ordenación clasifica los suelos rústicos con categorías de protección o preservación que permiten garantizar la continuidad ecológica y paisajística con el término de Carboneros. Esta continuidad resulta especialmente importante en los ámbitos serranos y de piedemonte, donde la ordenación debe evitar discontinuidades normativas que puedan afectar a la conservación de los valores naturales compartidos.

En los ámbitos próximos al corredor de la A-4 y a los espacios productivos, el PBOM plantea una ordenación contenida, vinculada a los ámbitos preferentes productivos de Los Llanos y Guadiel. La propuesta incorpora criterios de integración paisajística, control de accesos y transición con el suelo rústico colindante, evitando que el refuerzo de la actividad económica genere impactos visuales o funcionales sobre la matriz rural y ambiental del municipio vecino.

La compatibilización se refuerza mediante la continuidad de caminos rurales, vías pecuarias y elementos de conectividad territorial, que permiten mantener la relación funcional entre ambos términos sin generar discontinuidades urbanísticas ni conflictos con los suelos protegidos de Carboneros

10.1.2. Término municipal de Linares.

La relación territorial entre Guarromán y Linares se produce principalmente en el frente sur y sureste de la porción principal del término municipal. Esta franja tiene una relevancia funcional destacada por la conexión entre el núcleo principal de Guarromán, el eje de la A-303, la carretera de Linares, los espacios productivos y las dinámicas laborales y económicas del área Linares-Bailén.

El planeamiento urbanístico vigente de Linares se encuentra adaptado parcialmente a la LOUA mediante documento aprobado definitivamente el 5 de mayo de 2009. En la franja de contacto con Guarromán se identifican suelos rústicos con presencia de valores ambientales, cauces, regachos y espacios agrícolas, especialmente vinculados al olivar y a la red de drenaje territorial.

La propuesta del PBOM de Guarromán resulta compatible con esta estructura, al mantener la protección y preservación de los suelos rústicos de valor ambiental e hídrico, y al evitar crecimientos extensivos que puedan generar presión sobre los ámbitos agrícolas o sobre los cauces compartidos. La ordenación del borde oriental y suroriental del núcleo principal se plantea de forma contenida, mediante ámbitos residenciales preferentes ajustados a la escala municipal y vinculados a la mejora de la estructura urbana existente.

En relación con la movilidad, la A-303 y la carretera de Linares se reconocen como ejes de conexión territorial relevantes. La propuesta del PBOM incorpora criterios de mejora de accesibilidad, integración paisajística y control de bordes, evitando que la articulación con Linares derive en procesos de ocupación lineal o dispersa sobre el suelo rústico. Esta decisión permite mantener una transición ordenada entre los suelos urbanos o susceptibles de evolución futura en Guarromán y los suelos rústicos de valor agrícola y ambiental del término de Linares:

10.1.3. Término municipal de Bailén.

La colindancia con Bailén constituye una de las relaciones territoriales más relevantes para el PBOM de Guarromán, tanto por la proximidad funcional entre ambos municipios como por la presencia de infraestructuras de alcance supramunicipal. El corredor de la A-4, la conexión con la A-44, las relaciones productivas y los flujos cotidianos de movilidad configuran un ámbito de fuerte interdependencia.

El planeamiento vigente de Bailén se encuentra adaptado parcialmente a la LOUA mediante documento aprobado definitivamente el 26 de noviembre de 2009. Junto a ello, el municipio se encuentra redactando su nuevo Plan General de Ordenación Municipal conforme a la LISTA. La web del PGOM de Bailén identifica el proceso como actualmente orientado a la elaboración del documento para aprobación inicial, tras la aprobación del Avance y del Documento Inicial Estratégico.

Esta circunstancia refuerza la necesidad de mantener criterios de coordinación entre ambos modelos municipales de ordenación. En la porción principal de Guarromán, la compatibilización con Bailén se articula principalmente a través del corredor de la A-4, de los accesos territoriales y de los suelos rústicos de transición. La propuesta del PBOM mantiene una ordenación compatible con estos elementos, evitando discontinuidades en los suelos protegidos, preservando la matriz agraria y forestal, y vinculando los ámbitos productivos a posiciones con acceso adecuado y capacidad de integración territorial.

En la porción de Zocueca, la relación con Bailén adquiere una dimensión ambiental, patrimonial y paisajística específica. El PBOM refuerza la preservación del entorno del embalse de Zocueca/Rumblar, de los cauces y de los espacios rústicos sensibles, evitando nuevas transformaciones urbanísticas que puedan alterar la calidad ambiental o favorecer procesos de ocupación dispersa. Esta decisión resulta coherente con la necesidad de mantener una lectura conjunta del entorno del embalse y de sus valores territoriales.

La propuesta del PBOM favorece, por tanto, una relación compatible con Bailén tanto en materia de movilidad y actividad económica como en materia de preservación ambiental, protección del paisaje y contención de crecimientos no justificados. Además, al coincidir ambos municipios en procesos de revisión del planeamiento bajo el marco de la LISTA, se abre un margen favorable para coordinar criterios de movilidad, corredores verdes, accesos productivos, protección del suelo rústico y relación con las infraestructuras supramunicipales.

10.1.4. Término municipal de Baños de la Encina.

Guarromán y Baños de la Encina comparten una amplia franja de contacto en el sector norte y occidental de la porción principal del término municipal. Se trata de un ámbito de marcado carácter rústico, agroforestal y ambiental, en el que adquieren especial importancia la continuidad de los espacios forestales, las vías pecuarias, los montes públicos, los cauces y los ámbitos vinculados a la Red Natura 2000.

El planeamiento vigente de Baños de la Encina se encuentra adaptado parcialmente a la LOUA mediante documento aprobado definitivamente el 23 de junio de 2022. Junto a este marco vigente, el Ayuntamiento ha iniciado la tramitación de la contratación para la redacción del nuevo Plan Básico de Ordenación Municipal y del Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico, contrato publicado en junio de 2026 y actualmente en tramitación.

En la franja de contacto con Guarromán predominan suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica, con presencia de ámbitos incluidos en las Cuencas del Rumblar, Guadalén y Guadalmena, así como espacios relacionados con el Complejo Serrano Río Yeguas-Despeñaperros y con la red de vías pecuarias. La propuesta del PBOM de Guarromán mantiene la continuidad de estas protecciones mediante la clasificación y categorización del suelo rústico como especialmente protegido o preservado, según corresponda.

La ordenación evita la localización de nuevos crecimientos urbanos o productivos en esta franja y mantiene la función de transición ambiental entre los espacios forestales y de dehesa, la matriz agraria y los ámbitos vinculados al corredor de la A-4. Esta decisión permite preservar la coherencia territorial con el municipio de Baños de la Encina y facilita que la futura redacción de su PBOM pueda apoyarse en una estructura de protección compatible con la propuesta de Guarromán.

Asimismo, el PBOM reconoce la importancia de las vías pecuarias y caminos rurales compartidos como elementos de conectividad ecológica, paisajística y funcional. Estos corredores se integran en la estrategia de movilidad activa e infraestructura verde y azul, garantizando su compatibilidad con la protección sectorial aplicable y con la continuidad territorial hacia Baños de la Encina. La compatibilización con este municipio se basa, por tanto, en la preservación de la matriz rústica, la continuidad de los espacios protegidos y la protección de los corredores ecológicos y ganaderos compartidos, sin introducir determinaciones que condicionen negativamente la futura ordenación básica municipal de Baños de la Encina.

10.1.5. Término municipal de Villanueva de la Reina.

La relación con Villanueva de la Reina se produce a través de la porción de Zocueca, que constituye un enclave territorial singular dentro del término municipal de Guarromán. Esta colindancia se encuentra desvinculada de las dinámicas logísticas e industriales de la A-4 y se caracteriza por su relación con el río Rumblar, el embalse de Zocueca/Rumblar, los espacios forestales, los cauces, los caminos históricos y los valores patrimoniales del entorno del Santuario de Zocueca.

El planeamiento vigente de Villanueva de la Reina se apoya en la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA, aprobada definitivamente el 26 de febrero de 2009. En la franja de contacto con la porción de Zocueca se identifican categorías de protección vinculadas a cauces, espacios serranos y entornos de valor paisajístico y patrimonial.

La propuesta del PBOM de Guarromán adopta un criterio de compatibilidad con esta ordenación, reforzando la preservación del suelo rústico en el entorno del embalse, del río Rumblar y de los cauces asociados. La ordenación evita plantear nuevos crecimientos urbanísticos en esta franja y limita las intervenciones a la mejora del núcleo rural tradicional de Zocueca, a la protección de sus valores patrimoniales y a la contención de procesos de ocupación dispersa en el suelo rústico.

En este ámbito, la compatibilización se apoya en la continuidad de los valores ambientales y paisajísticos, en la protección del Dominio Público Hidráulico y en la preservación del entorno cultural asociado a Zocueca. La propuesta permite mantener una transición coherente con el municipio vecino, evitando impactos sobre los corredores fluviales y sobre la escena rural y patrimonial compartida.

10.1.6. Conclusiones.

La propuesta del PBOM de Guarromán resulta compatible con la ordenación urbanística de los municipios colindantes, en la medida en que mantiene la continuidad de los suelos rústicos protegidos y preservados, respeta las afecciones sectoriales, reconoce los corredores ecológicos y territoriales compartidos y concentra los nuevos crecimientos en posiciones con capacidad de integración urbana o funcional. En la porción principal del término municipal, la compatibilización se apoya en la articulación del corredor de la A-4, la ordenación contenida de los ámbitos productivos, la mejora de accesos y la preservación de los suelos rústicos de transición. En la porción de Zocueca, la propuesta refuerza la protección ambiental, paisajística e hidráulica del entorno del embalse y del río Rumblar, garantizando una relación coherente con Bailén y Villanueva de la Reina.

Con ello, el PBOM contribuye a una ordenación municipal coordinada con su entorno supramunicipal, evitando discontinuidades urbanísticas, impactos sobre espacios sensibles o conflictos funcionales con los municipios vecinos

11. Aproximación a las previsiones de recursos financieros y a la viabilidad económica de la propuesta.

La legislación urbanística vigente incluye, dentro de los principios generales de la ordenación de toda actuación territorial y urbanística, la viabilidad económica. Asimismo, incorpora dentro del contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística, en función de su alcance y determinaciones, una Memoria Económica que debe contener, en los casos en que proceda, un estudio económico-financiero y, conforme a la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.

A diferencia de la normativa urbanística anterior, que ya contemplaba la inclusión de un estudio económico-financiero, la LISTA y su Reglamento General incorporan de forma expresa los contenidos exigidos por el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. En particular, el artículo 22 del TRLSRU regula la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano y la garantía de viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

De acuerdo con dicho precepto, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se valore el impacto de la actuación sobre las haciendas públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de infraestructuras, la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Asimismo, la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requiere la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, adecuación a los límites del deber legal de conservación y equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la actuación para los propietarios incluidos en su ámbito. En este sentido, debe tenerse en cuenta que el artículo 22.5 del TRLSRU exige memoria de viabilidad económica para las actuaciones sobre el medio urbano, si bien las letras a) a e) relativas a su contenido mínimo fueron declaradas inconstitucionales y nulas por la STC 143/2017.

Por su parte, el Reglamento General de la LISTA incorpora esta exigencia dentro del contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística. En concreto, el artículo 85.1.a).4.º establece que la Memoria Económica incluirá los criterios de evaluación y seguimiento del instrumento de ordenación urbanística, así como, en su caso, los aspectos económicos de las propuestas realizadas.

Dicha memoria contendrá un estudio económico-financiero de dichas propuestas, en los casos en que proceda, y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas y una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística.

No obstante, en esta fase de Avance, el presente apartado tiene carácter preliminar y estratégico. La Memoria Económica completa, con el nivel de detalle exigible, se desarrollará en la fase posterior del PBOM, una vez concretadas las determinaciones urbanísticas, la programación y las bases de ejecución de las actuaciones.

Análisis preliminar. Estudio Económico Financiero (EEF): Inversión y Gestión

El estudio económico-financiero tiene por objeto analizar las implicaciones económicas derivadas de las determinaciones estructurales propuestas por el PBOM de Guarromán, valorando de forma orientativa las inversiones necesarias para la ejecución de las actuaciones previstas y la capacidad de los distintos agentes para asumir las cargas derivadas de su desarrollo.

A tal efecto, se consideran las principales actuaciones contempladas por el modelo territorial propuesto, distinguiendo entre los ámbitos preferentes de nueva urbanización, los ámbitos preferentes de mejora urbana y las actuaciones vinculadas a los sistemas generales, equipamientos, espacios libres, infraestructuras y servicios públicos.

En relación con los ámbitos preferentes de nueva urbanización, el análisis económico deberá establecer criterios para que su eventual delimitación y desarrollo justifique la suficiencia del aprovechamiento urbanístico, la proporcionalidad de las cargas y la viabilidad de su ejecución. En esta fase, dichos ámbitos no se consideran actuaciones directamente delimitadas, sino previsiones estratégicas cuya activación futura deberá acreditar su oportunidad, viabilidad técnica, económica, ambiental y de gestión.

Respecto a los ámbitos preferentes de mejora urbana, se valoran las actuaciones dirigidas a la renovación, recualificación y mejora funcional de tejidos urbanos existentes. Estas intervenciones presentan, con carácter general, menores necesidades de inversión en infraestructuras básicas al apoyarse en redes y servicios ya implantados, si bien pueden requerir actuaciones de reurbanización, mejora de espacios públicos, incremento de dotaciones, apertura viaria o adecuación de infraestructuras existentes.

En cuanto a los sistemas generales y dotaciones públicas, la propuesta incorpora actuaciones destinadas a mejorar la funcionalidad urbana y la prestación de servicios municipales. Entre ellas destacan las previsiones vinculadas a nuevos equipamientos sanitarios, sociales, asistenciales, funerarios y multifuncionales, así como la mejora de espacios libres, zonas verdes, movilidad, aparcamientos e infraestructuras urbanas. En particular, la reserva destinada a un equipamiento asistencial para personas mayores se considera una actuación estratégica para reforzar los servicios comunitarios y atender necesidades derivadas de la evolución demográfica de la población. La definición concreta de su programa funcional, modelo de gestión, financiación y ejecución deberá desarrollarse en fases posteriores.

Informe de sostenibilidad económica: impacto en las haciendas públicas

De acuerdo con lo establecido en el artículo 22.4 del TRLSRU, el informe de sostenibilidad económica analiza el impacto que la ejecución del modelo territorial previsto puede generar sobre las haciendas públicas afectadas, tanto en relación con las inversiones iniciales como con los costes de conservación, mantenimiento y prestación de servicios públicos.

En esta fase de Avance, dicho análisis tiene carácter orientativo y se dirige a identificar los principales factores económicos que deberán evaluarse en la fase posterior del PBOM. Entre ellos se encuentran la extensión o refuerzo de redes urbanas, la implantación de nuevas infraestructuras, la conservación de espacios libres y zonas verdes, el mantenimiento de equipamientos públicos, la prestación de servicios municipales y la capacidad de los nuevos desarrollos para contribuir al equilibrio económico del modelo.

Asimismo, deberá valorarse la suficiencia y adecuación de los suelos destinados a actividades económicas y productivas, atendiendo a su potencial para favorecer la implantación de actividades generadoras de empleo, inversión, riqueza y recursos tributarios. Esta valoración resulta especialmente relevante en Guarromán por el peso estratégico del Polígono Industrial Guadiel, del Polígono Industrial Los Llanos y de los ámbitos productivos vinculados al eje de la A-4.

Memoria de viabilidad económica: equilibrio de beneficios y cargas

Conforme a lo dispuesto en el artículo 22.5 del TRLSRU, la memoria de viabilidad económica tiene por finalidad garantizar la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano, así como un adecuado equilibrio entre beneficios y cargas para los propietarios afectados.

Dado que el presente documento corresponde a la fase de Avance del PBOM y que las determinaciones contenidas en el mismo tienen carácter estructural y estratégico, sin definir todavía la ordenación detallada de los ámbitos de actuación, la evaluación de viabilidad económica se plantea con carácter preliminar.

En consecuencia, el PBOM establece los criterios generales que deberán orientar el desarrollo posterior de las actuaciones urbanísticas, asegurando que las cargas de urbanización, cesiones, obras de reurbanización, dotaciones, infraestructuras y demás obligaciones legales resulten proporcionadas al aprovechamiento urbanístico generado y compatibles con las condiciones del mercado inmobiliario y de suelo existentes en el municipio.

La viabilidad económica de cada actuación deberá justificarse con mayor precisión en el momento de su delimitación, ordenación y programación efectiva. Para ello, deberán analizarse, entre otros aspectos, la estructura de la propiedad, los costes de urbanización o reurbanización, las cargas dotacionales, la obtención de suelos públicos, la conexión a redes generales, la capacidad de financiación, el equilibrio entre beneficios y cargas y la adecuación de la actuación a la demanda real.

De este modo, la aproximación económica del Avance permite anticipar los principales condicionantes financieros del modelo propuesto, sin sustituir a la Memoria Económica completa que deberá incorporarse en fases posteriores del PBOM.



www.pbomguarroman.es