



# Avance del Plan

FASE III | julio de 2026

## Plan Básico de Ordenación Municipal de **Guarromán**

Resumen Ejecutivo







# 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<br><b>Responsable del Contrato</b> | Arquitecto Técnico<br>Excmo. Ayuntamiento de Guarromán |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|

|                            |                                                            |
|----------------------------|------------------------------------------------------------|
| D. José Ángel Hueso Oliver | Secretario Interventor<br>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 10:30:29 +02'00'

**D. Santiago Meléndez Gutiérrez**  
Arquitecto

MELENDEZ  
GUTIERREZ SANTIAGO  
- 77820209P

Firmado digitalmente por  
MELENDEZ GUTIERREZ  
SANTIAGO - 77820209P  
Fecha: 2026.07.14 09:31:17  
+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<br>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<br>Graduado en Ciencias Jurídicas de las AAPP<br>Graduado en Ingeniería de la Edificación<br>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<br>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 información.

### Cartografía 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.



# Resumen Ejecutivo.

|     |                                                                                                        |    |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.  | <b>Presentación del Avance.</b> .....                                                                  | 1  |
| 2.  | <b>¿Cómo se ha construido el modelo de ordenación?</b> .....                                           | 3  |
| 3.  | <b>Guarromán: claves para entender el diagnóstico.</b> .....                                           | 4  |
| 4.  | <b>Criterios y Objetivos de ordenación.</b> .....                                                      | 9  |
| 5.  | <b>Enfoque Estratégico del PBOM.</b> .....                                                             | 12 |
| 6.  | <b>Modelos de Ciudad.</b> .....                                                                        | 18 |
| 7.  | <b>Alternativas del Modelo de Ordenación del PBOM.</b> .....                                           | 19 |
| 8.  | <b>Modelo propuesto del Avance del PBOM.</b> .....                                                     | 28 |
| 9.  | <b>Participación ciudadana: resultados iniciales y continuidad del proceso</b> .....                   | 35 |
| 10. | <b>Síntesis de ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente.</b> .....                | 38 |
| 11. | <b>Planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación.</b> .....               | 43 |
| 12. | <b>Ámbitos en los que se propone la suspensión de la ordenación, licencias o procedimientos.</b> ..... | 58 |
| 13. | <b>Continuidad de la tramitación del PBOM.</b> .....                                                   | 59 |



# 1. Presentación del Avance.

El presente Resumen Ejecutivo acompaña al Avance del Plan Básico de Ordenación Municipal de Guarromán, correspondiente a la Fase III del proceso de redacción del nuevo planeamiento municipal. Su finalidad es ofrecer una lectura sintética, clara y accesible de los contenidos principales del Avance, facilitando la comprensión pública del modelo de ordenación propuesto, de las alternativas consideradas y del momento de tramitación en el que se encuentra el Plan.

El Plan Básico de Ordenación Municipal es el instrumento que establecerá, conforme a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), el nuevo marco general de ordenación urbanística de Guarromán. Su función será definir el modelo general de ordenación del término municipal, tanto en el suelo urbano como en el suelo rústico, incorporando los criterios de protección, mejora y evolución futura del municipio.

El Avance constituye un documento preparatorio. No contiene todavía la ordenación completa ni definitiva del PBOM, pero sí presenta los primeros criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales de ordenación. Su elaboración permite abrir la consulta pública, incorporar la participación ciudadana, iniciar la evaluación ambiental estratégica y orientar la redacción posterior del documento para aprobación inicial.

Este Resumen Ejecutivo no sustituye a la Memoria de Información, la Memoria de Diagnóstico, la Memoria de Ordenación, la Cartografía ni al Documento Inicial Estratégico. Su función es sintetizar la información de partida, explicar de forma comprensible el contenido esencial del Avance y servir de apoyo a la participación pública en esta fase inicial de definición del modelo urbanístico.

En este sentido, el documento resume los principales aspectos abordados en el proceso de redacción del PBOM: la lectura territorial y urbana del municipio, las claves del diagnóstico, la participación ciudadana desarrollada hasta la fecha, los objetivos estratégicos, los modelos de ciudad, las alternativas consideradas, la propuesta seleccionada y los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente.

Su objetivo es que cualquier persona pueda comprender, de manera sencilla, qué se está proponiendo para el futuro de Guarromán, qué problemas y oportunidades se han identificado, qué modelo territorial y urbano se plantea, y cómo podrá continuar participando en las siguientes fases de elaboración del Plan.



## ¿Qué es el PBOM?

El **Plan Básico de Ordenación Municipal** es el instrumento que establecerá el nuevo marco de ordenación urbanística de Guarromán, adaptado a la LISTA y a las necesidades actuales del municipio.



## ¿Qué resume este documento?

Sintetiza la información de partida, el diagnóstico, la participación ciudadana, los modelos de ciudad, las alternativas y la propuesta de ordenación seleccionada para su desarrollo.



## ¿Qué es el Avance?

El **Avance** es un documento preparatorio que presenta los primeros criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales de ordenación, antes de redactar el documento completo del Plan.



## ¿Para qué sirve ahora?

Permite que la ciudadanía conozca el modelo propuesto, valore las alternativas planteadas y formule sugerencias antes de la redacción del documento para aprobación inicial.



# 1.1. ¿En qué momento estamos?

La elaboración del **PBOM de Guarromán** se organiza como un proceso progresivo, estructurado en fases sucesivas de trabajo técnico, participación ciudadana, evaluación ambiental, información pública y aprobación administrativa.

Tras la consulta pública previa y la aprobación del Programa de Trabajo y del Plan de Participación Ciudadana, se desarrolló la fase de información y diagnóstico, en la que se recopiló y analizó la realidad urbanística, territorial, ambiental, social y económica del municipio. Esta fase permitió identificar los principales problemas, oportunidades y retos que deben orientar el nuevo planeamiento.

El documento se encuentra actualmente en la Fase III, correspondiente al Avance del PBOM y al Documento Inicial Estratégico. En esta etapa se presentan los primeros criterios de ordenación, los modelos de ciudad, las alternativas consideradas y la propuesta preliminar que servirá de referencia para continuar la tramitación.

La finalidad de esta fase no es aprobar todavía el Plan definitivo, sino abrir un nuevo momento de contraste público e institucional. La ciudadanía, los agentes interesados y las Administraciones competentes podrán conocer el modelo planteado y formular sugerencias antes de la redacción del documento completo para aprobación inicial.

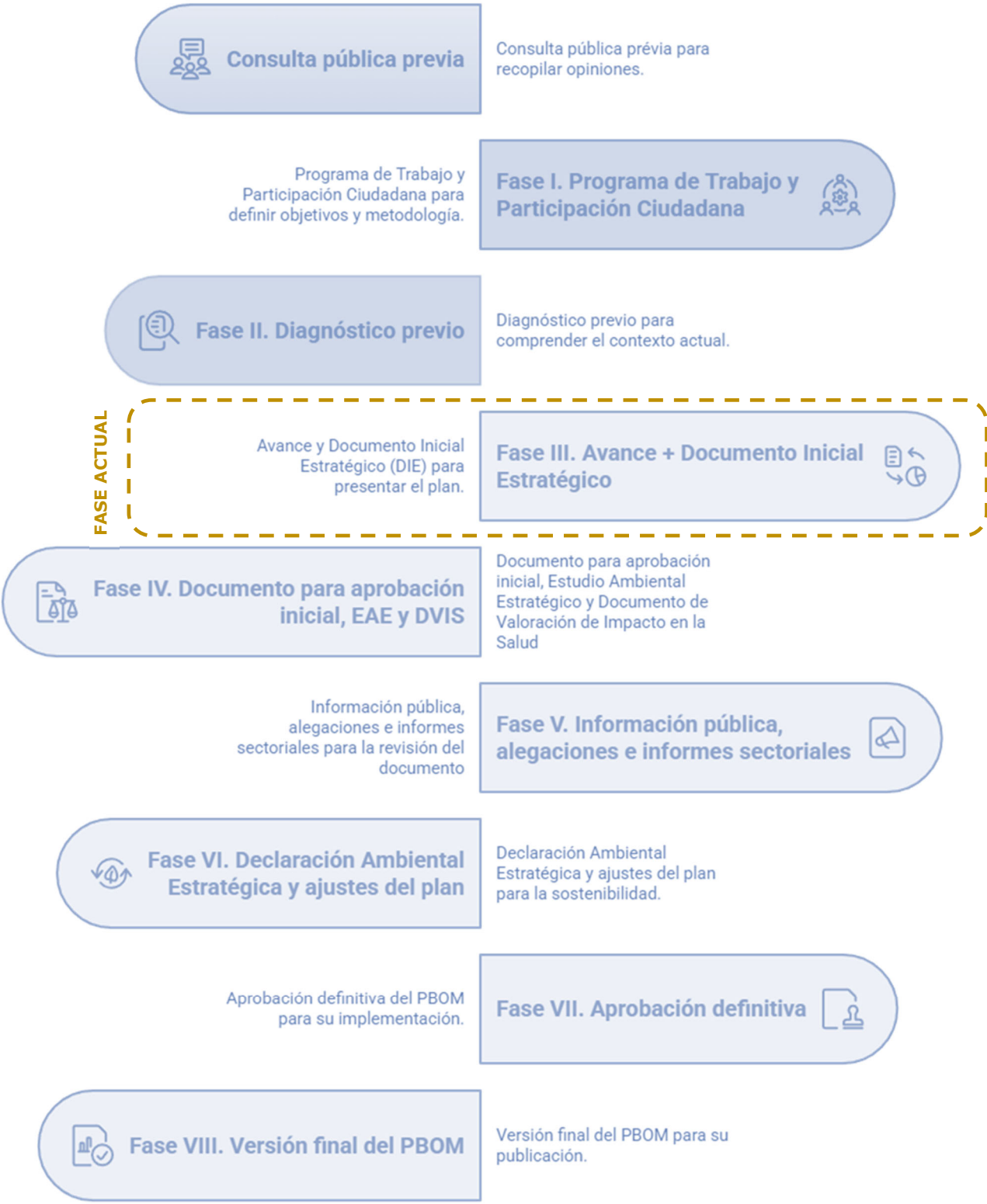
Posteriormente, el proceso avanzará hacia la aprobación inicial, acompañada del Estudio Ambiental Estratégico y de la documentación sectorial correspondiente. Tras dicha aprobación se abrirá el periodo reglado de información pública, alegaciones e informes sectoriales, hasta alcanzar la aprobación definitiva del PBOM.

El cronograma debe entenderse como una hoja de ruta orientativa. Algunos plazos dependerán de la elaboración técnica del documento, la coordinación administrativa, la evaluación ambiental, la emisión de informes sectoriales y los acuerdos municipales necesarios en cada fase.

*El diagrama sitúa el PBOM en su momento actual: la Fase III, correspondiente al Avance y al Documento Inicial Estratégico. En esta etapa se presentan los criterios generales, los modelos de ciudad, las alternativas de ordenación y el modelo preliminar propuesto.*

*Ahora se consulta, por tanto, la orientación general del futuro PBOM: el modelo urbano y territorial, la movilidad, identificación de los núcleos urbanos y rurales tradicionales, los espacios libres, los equipamientos, el suelo rústico, el patrimonio, el paisaje, las infraestructuras y la actividad económica. Las sugerencias recibidas permitirán contrastar la propuesta y orientar la redacción del documento para aprobación inicial.*

## Fases del PBOM



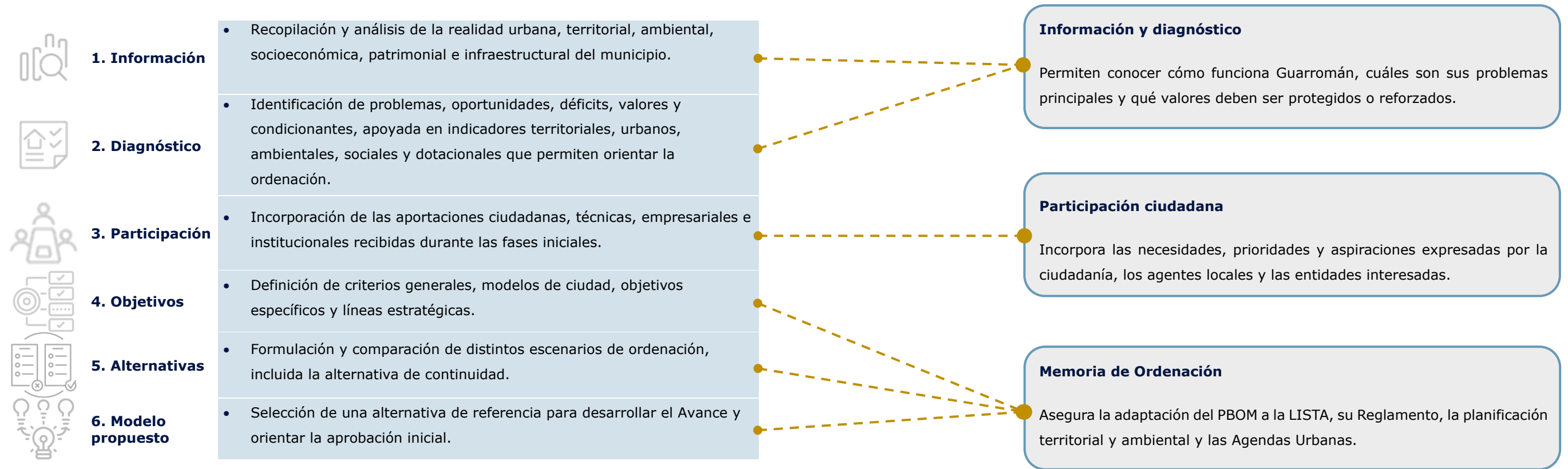
## 2. ¿Cómo se ha construido el modelo de ordenación?

El modelo de ordenación del PBOM de Guarromán es el resultado de un proceso progresivo de análisis, participación y evaluación. Su formulación parte de la información territorial, urbanística, ambiental, social y económica del municipio, e incorpora el diagnóstico técnico, las aportaciones ciudadanas, los objetivos estratégicos y la comparación de alternativas. Los indicadores apoyan todo el proceso, permitiendo transformar la información inicial en una lectura objetiva del municipio, identificar déficits y oportunidades, comparar alternativas y justificar el modelo preliminar de ordenación.

Esta metodología permite avanzar desde la lectura de la realidad municipal hasta la definición de un modelo preliminar de ordenación. Para ello, el Avance organiza los principales problemas, oportunidades y condicionantes detectados, los relaciona con los modelos de ciudad propuestos y los traduce en alternativas que permiten valorar distintos escenarios para el futuro de Guarromán. El resultado es una propuesta de referencia que integra el núcleo principal, los núcleos rurales tradicionales, los ámbitos productivos, el suelo rústico, las infraestructuras territoriales, el patrimonio, el paisaje y los sistemas generales, con el objetivo de orientar la redacción posterior del documento completo del PBOM.

**El modelo de ordenación se apoya en tres documentos principales: la Memoria de Información y Diagnóstico, que aporta la lectura técnica de la realidad municipal; la Memoria de Participación Ciudadana, que incorpora las aportaciones sociales e institucionales; y la Memoria de Ordenación, que integra el marco normativo y estratégico, formula las alternativas y desarrolla el modelo preliminar propuesto.**

### SECUENCIA METODOLÓGICA DEL AVANCE





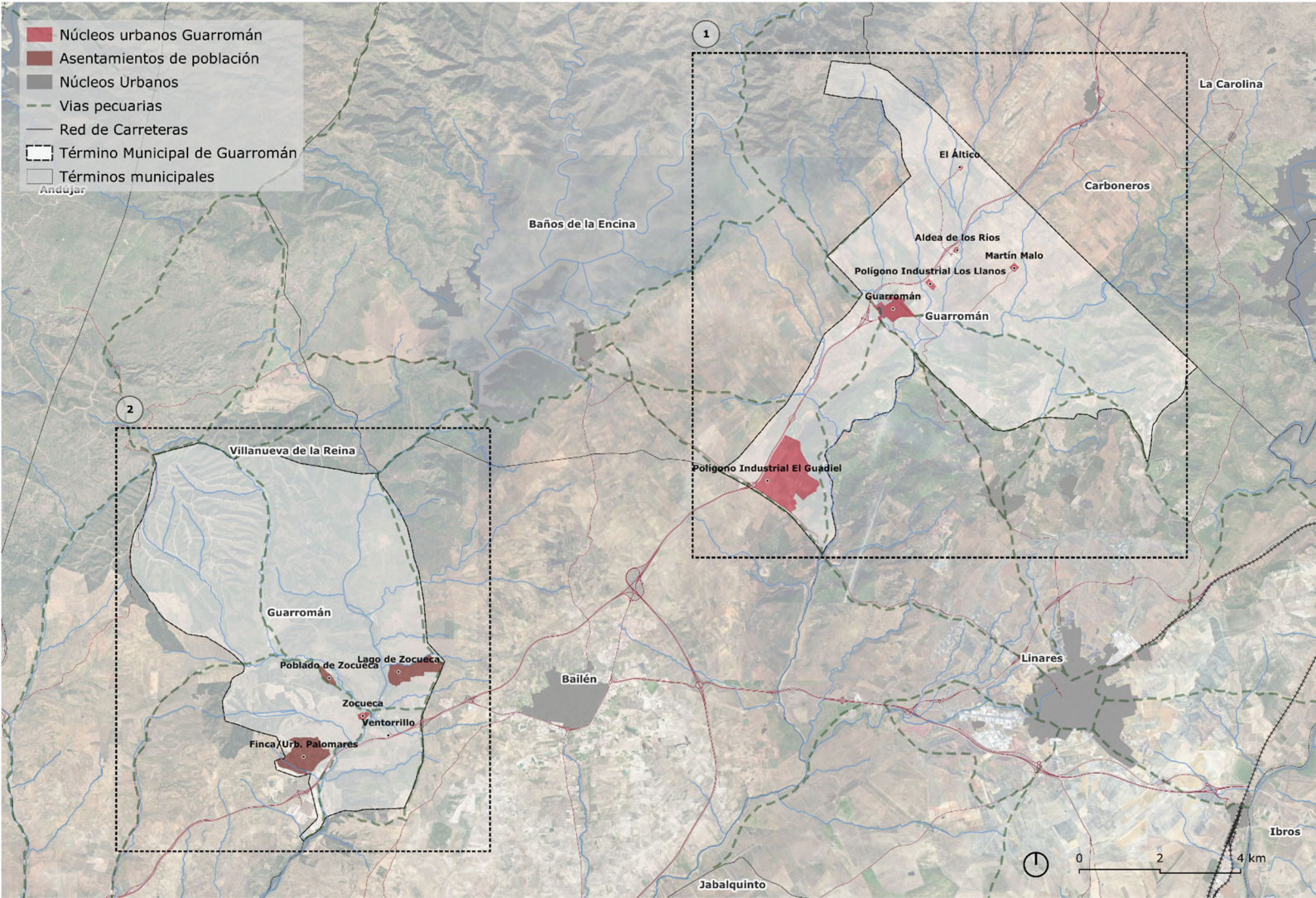
### 3. Guarromán: claves para entender el diagnóstico.

El diagnóstico del PBOM parte de una lectura integrada de la realidad actual de Guarromán, considerando su estructura territorial, sus núcleos de población, el suelo rústico, las infraestructuras, la movilidad, los espacios productivos, los valores ambientales y patrimoniales, el planeamiento vigente y las aportaciones ciudadanas recibidas durante las fases iniciales.

El municipio presenta una organización territorial singular, formada por dos ámbitos físicamente separados. El ámbito principal concentra el núcleo urbano de Guarromán, los núcleos menores de Aldea de los Ríos, Martín Malo y El Altico, los principales equipamientos municipales y los espacios productivos vinculados a los polígonos industriales de Los Llanos y Guadiel. El segundo ámbito corresponde a Zocueca, enclave diferenciado por su relación con el río Rumblar, el embalse, el santuario, el paisaje rural y la presencia de asentamientos en el suelo rústico. Esta estructura territorial obliga a interpretar Guarromán desde una visión conjunta, pero no homogénea. El núcleo principal actúa como centro funcional del municipio; los núcleos rurales tradicionales mantienen una escala rural y requieren un tratamiento específico; los espacios productivos refuerzan el papel económico del eje A-4; y el suelo rústico incorpora valores ambientales, agrarios, paisajísticos, patrimoniales e hidráulicos que condicionan la ordenación.

Este Resumen Ejecutivo sintetiza las conclusiones principales de la Memoria de Información y Diagnóstico mediante claves agrupadas en cuatro grandes ámbitos de lectura. Esta organización facilita una comprensión integrada del municipio y permite identificar los principales condicionantes, problemas, oportunidades e indicadores que deben orientar el nuevo modelo de ordenación municipal.

| Ámbito de lectura                                        | Implicación para el PBOM                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Estructura territorial y sistema de asentamientos</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>La organización dual del municipio, el papel del núcleo principal, los núcleos rurales tradicionales, los polígonos industriales y la relación entre los distintos ámbitos.</li></ul> |
| <b>Movilidad, infraestructuras y economía productiva</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>El peso de la A-4 y la antigua N-IV, la accesibilidad territorial, la dependencia del vehículo privado y el papel de Guadiel y Los Llanos como espacios productivos.</li></ul>        |
| <b>Suelo rústico, paisaje y medio ambiente</b>           | <ul style="list-style-type: none"><li>Los valores agrarios, forestales, hidráulicos, ambientales y paisajísticos, así como las afecciones, riesgos y situaciones existentes en suelo rústico.</li></ul>                     |
| <b>Identidad urbana, patrimonio y calidad de vida</b>    | <ul style="list-style-type: none"><li>La Ciudad Carolina, el Conjunto Histórico, Zocueca, el patrimonio arqueológico, etnológico y minero-industrial, los espacios públicos y la calidad urbana.</li></ul>                  |



El plano sintetiza la estructura territorial de partida del municipio: el ámbito principal de Guarromán, el enclave de Zocueca, los núcleos urbanos y asentamientos de población, los polígonos industriales, la red de carreteras, las vías pecuarias, los cauces principales y los términos municipales del entorno.



# 3.1. Claves principales del diagnóstico.



## Claves

### 1. Municipio dual

### 2. Núcleo principal como centro funcional

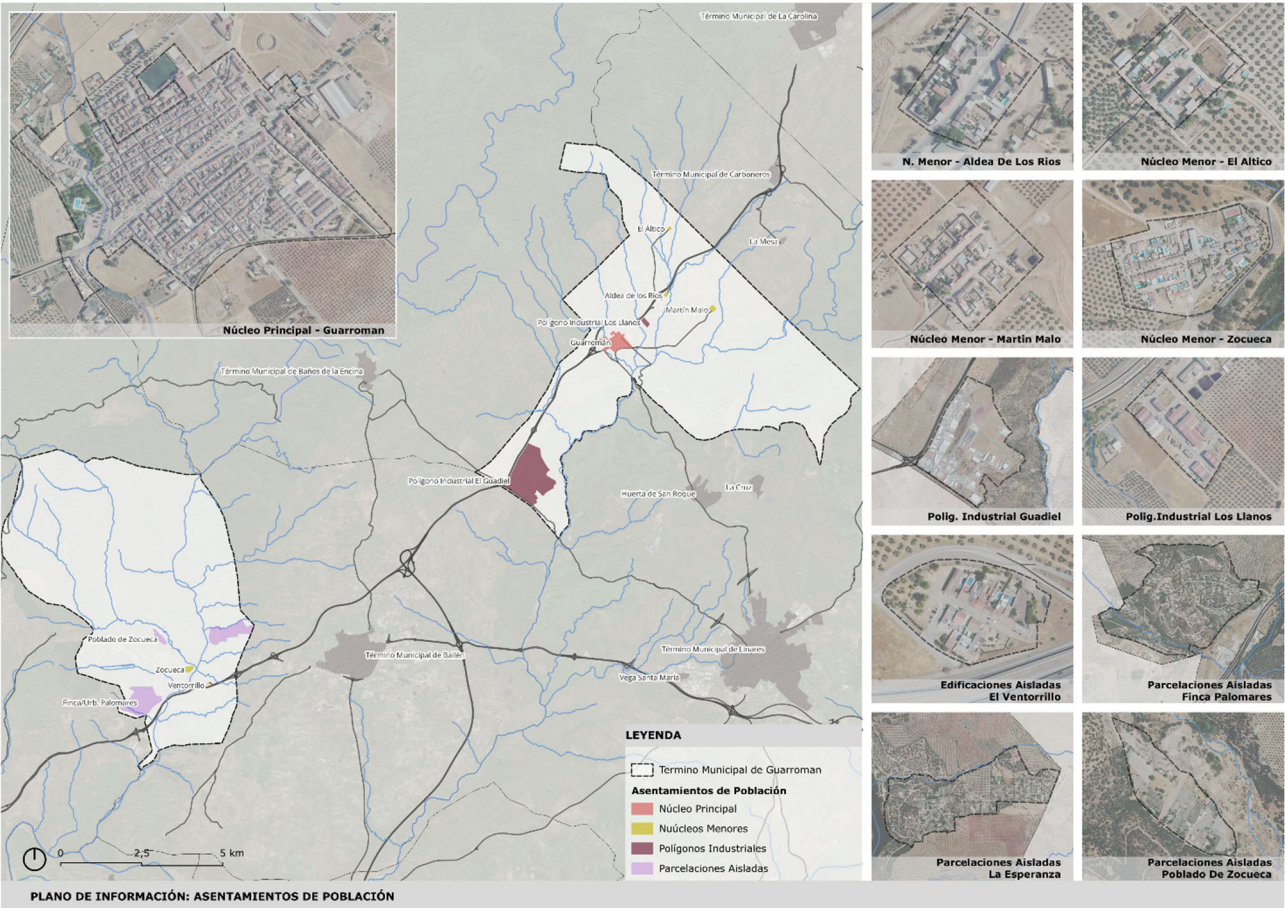
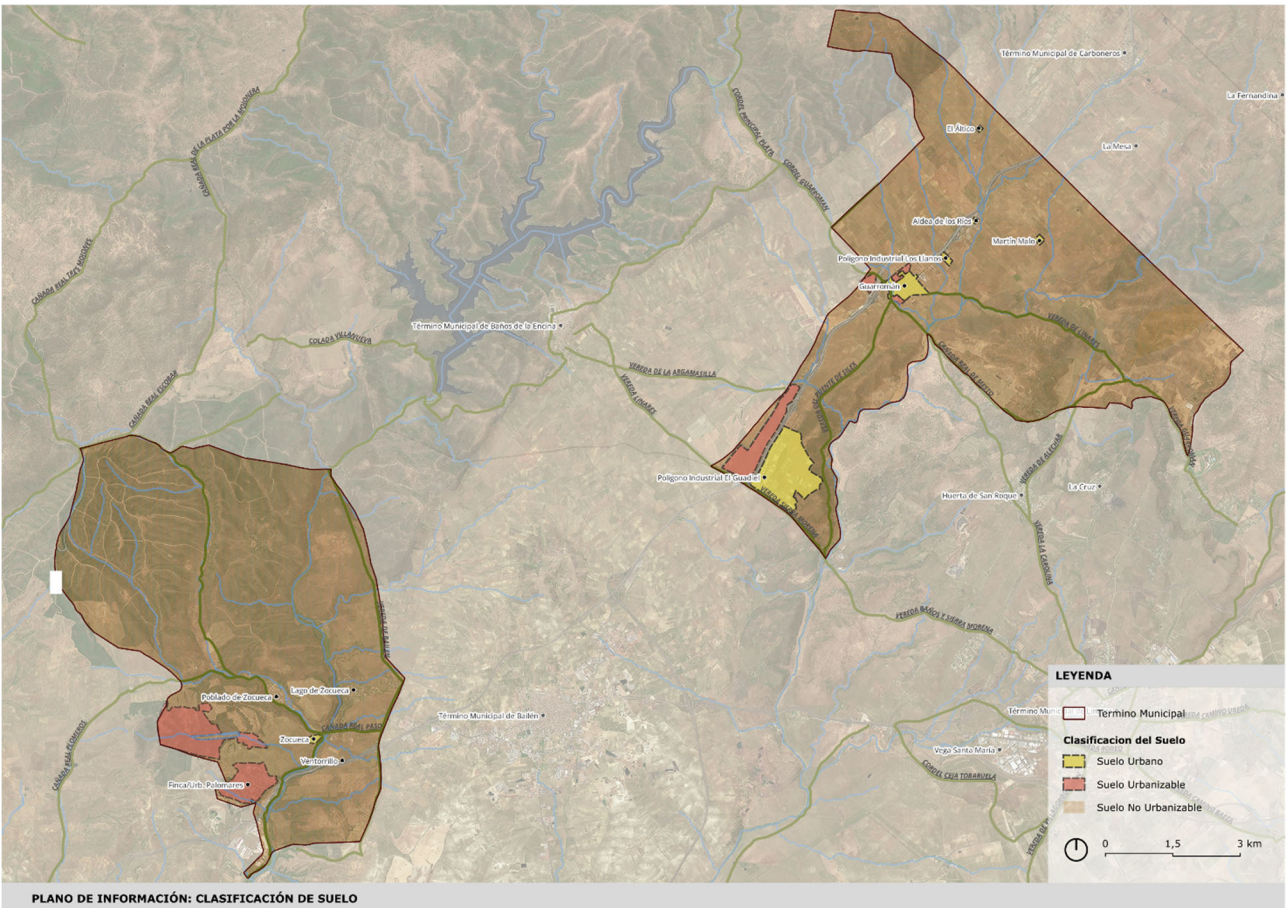
### 3. Núcleos rurales tradicionales

## Diagnóstico sintético

- El término municipal se organiza en dos ámbitos diferenciados: el ámbito principal de Guarromán y el enclave separado de Zocueca.
- Guarromán concentra la mayor parte de la población, servicios, equipamientos, espacios públicos y actividad urbana.
- Zocueca, Aldea de los Ríos, Martín Malo y El Altico presentan escala reducida, identidad rural y fuerte dependencia funcional del núcleo principal.

## Implicación para el PBOM

- El modelo debe ordenar el municipio desde una visión integrada, pero reconociendo funciones y condicionantes distintos.
- El PBOM debe reforzar su papel como cabecera municipal, priorizando regeneración, dotaciones, accesibilidad y calidad urbana.
- La ordenación debe evitar soluciones homogéneas y establecer criterios diferenciados para conservación, mejora básica e integración territorial.





## Claves

## Diagnóstico sintético

## Implicación para el PBOM



**Movilidad,  
infraestructuras  
y economía  
productiva**

### 4. Red de Carreteras como ejes estructurantes

### 5. Movilidad viaria y dependencia del vehículo privado

### 6. Potencial productivo-logístico

- La Autovía del Sur (A-4) y la antigua carretera nacional, actual Avda. De Andalucía han condicionado accesos, forma urbana, travesías, actividad económica y relación entre núcleos.

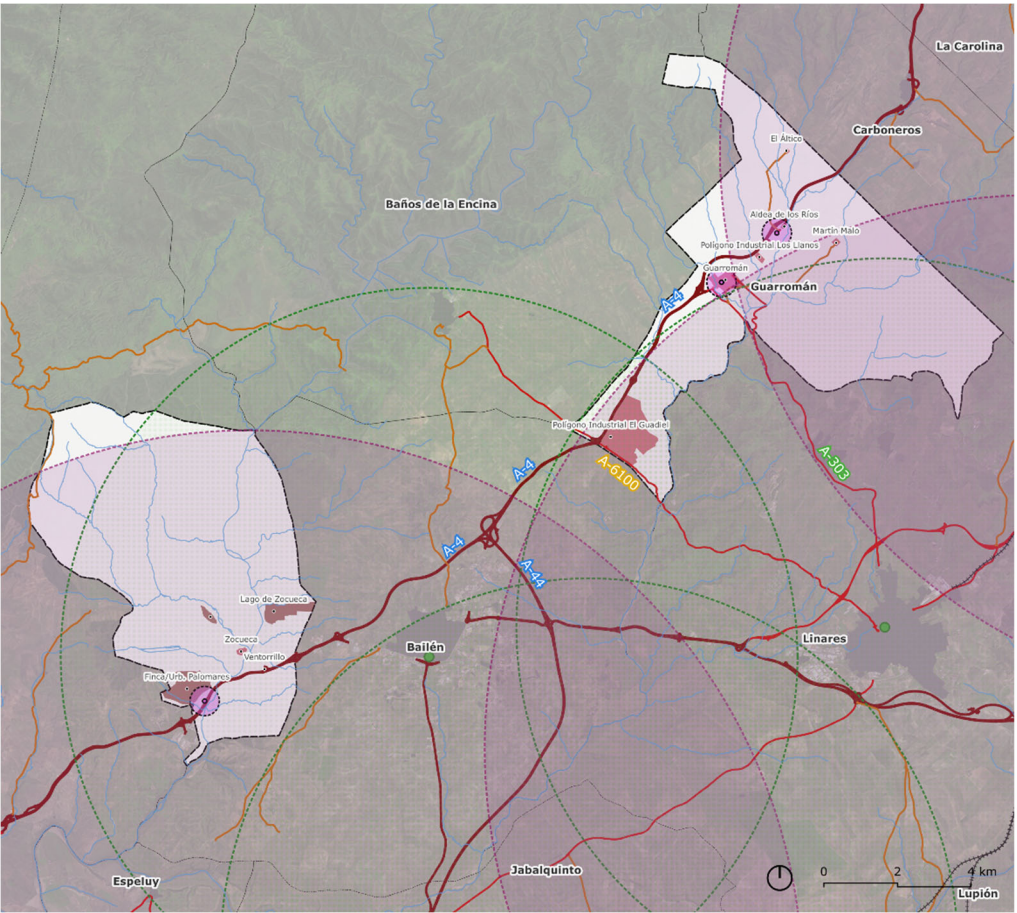
- La movilidad municipal depende principalmente del automóvil, con ausencia de red urbana propia de transporte colectivo y fuertes relaciones por carretera.

- Los polígonos Guadiel y Los Llanos refuerzan el papel económico de Guarromán dentro del corredor Bailén-Guarromán-La Carolina.

- El modelo debe mejorar accesos, seguridad viaria, relación entre infraestructuras y ciudad, y conectividad entre ámbitos urbanos y productivos.

- La ordenación debe reforzar itinerarios peatonales y ciclistas, conexiones entre núcleos, aparcamientos de apoyo y mejora de accesibilidad cotidiana.

- El PBOM debe cualificar los espacios productivos, ordenar su crecimiento, mejorar su integración paisajística y asegurar compatibilidad con movilidad, agua e infraestructuras.





  
**Suelo rústico,  
paisaje y medio  
ambiente**

**Clave**

**7. Suelo rústico con valores,  
afecciones y riesgos**

**5. Infraestructura verde y  
azul, paisaje y adaptación  
climática**

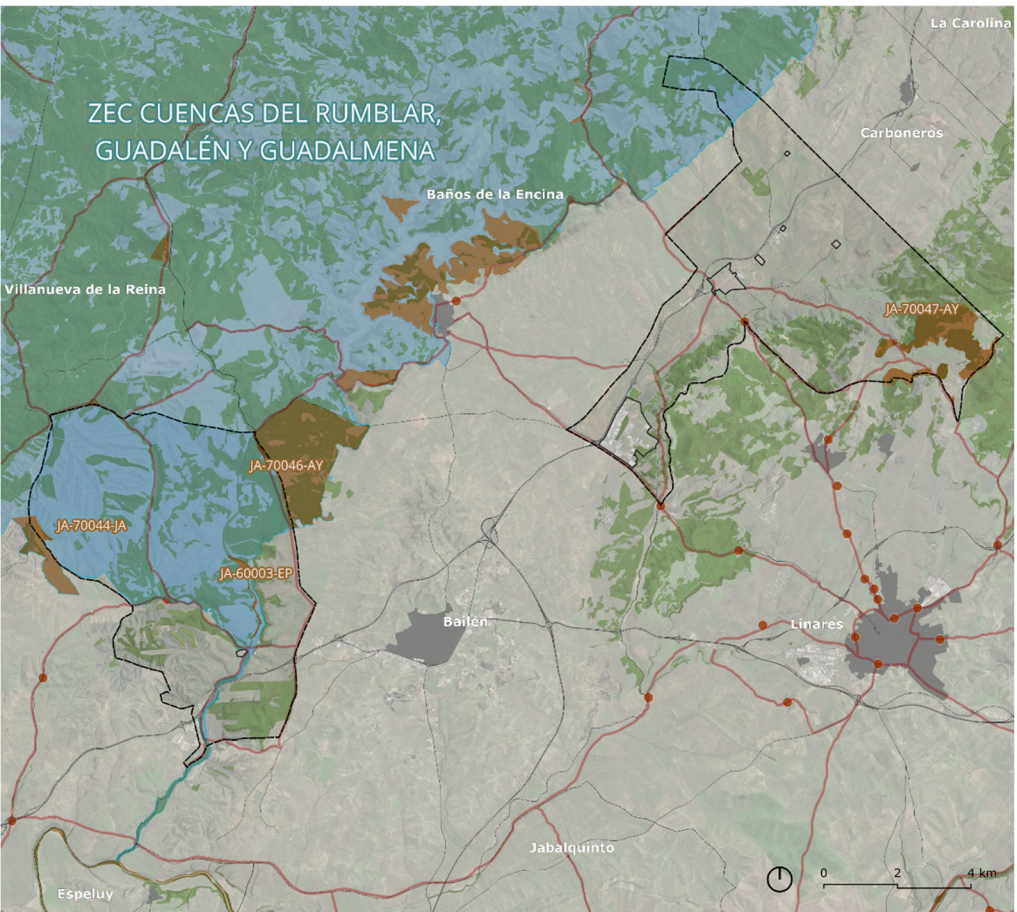
**6. Ocupaciones y  
agrupaciones en suelo  
rústico**

**Diagnóstico sintético**

- El suelo rústico reúne valores agrarios, forestales, hidráulicos, ambientales y paisajísticos, junto a cauces, vías pecuarias, Red Natura, montes públicos y riesgos.
- Los cauces del Guadiel y del Rumblar, los arroyos, dehesas, montes, vías pecuarias, caminos rurales y espacios de borde configuran una red ambiental y paisajística clave para la conectividad ecológica y la adaptación al cambio climático.
- Existen situaciones diversas en suelo rústico, especialmente en el entorno de Zocueca, con edificaciones, parcelaciones y agrupaciones en ámbitos sensibles.

**Implicación para el PBOM**

- La propuesta debe actualizar las categorías de suelo rústico, proteger ámbitos sensibles y evitar nuevas ocupaciones incompatibles con la matriz rural.
- El PBOM debe integrar estos elementos en la infraestructura verde y azul municipal, reforzando la continuidad ecológica, la protección de cauces, la mejora de bordes urbanos y la resiliencia frente a sequías, lluvias intensas, erosión e incendio.
- Clarificar su régimen urbanístico conforme a la LISTA, evitando nuevos asentamientos y priorizando la adecuación ambiental y territorial.



**ZONAS DE ALTO VALOR ECOLÓGICO**

En el plano se representa la superficie ocupada por los terrenos de mayor valor natural del término y alrededores, asociados a figuras reguladas por legislación y/o planificación sectorial.

Como es lógico, gran parte de los Hábitats de Interés Comunitario (HIC) coinciden con la Zona de Especial Conservación (ZEC) Cuencas del Rumblar, Guadalén y Guadalmena y con los Montes Públicos. También hay varios de estos últimos dentro de los límites de los Montes Públicos.

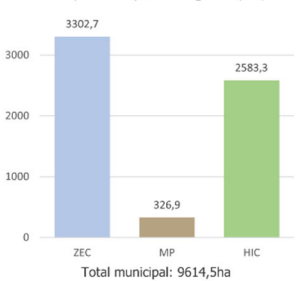
Asimismo, se pueden observar diferentes Vías Pecuarias (VVPP) atravesando los dos ámbitos.

Aunque los dos ámbitos del municipio concentran terrenos de gran valor natural, destaca el de Zocueca, que tiene más de la mitad de su superficie dentro del ZEC, además de contar con el Río Rumblar y el Embalse de Zocueca.

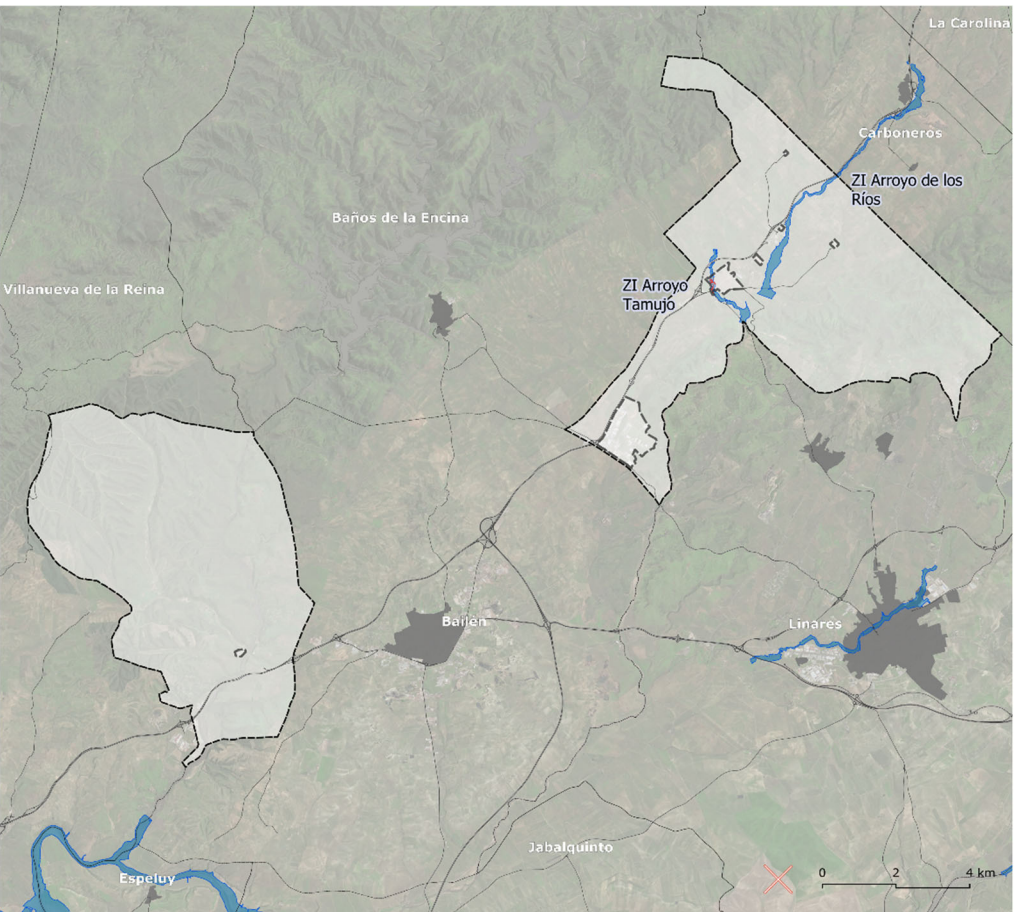
**Leyenda**

- Zona de Especial Conservación (ZEC)
- Monte Público
- Hábitat de Interés Comunitario
- Vías Pecuarias (VVPP)
- Lugares asociados a VVPP

Superficie por categoría (ha)



Hay que tener en cuenta, para interpretar adecuadamente el gráfico anterior, que hay zonas del término donde coinciden varias categorías de las consideradas. En el siguiente mapa se presentan gráficos y tablas que consideran las superficies teniendo en cuenta este solape.



**ZONAS INUNDABLES (ZI)**

Este indicador muestra las zonas inundables (superficie del T500 proveniente del SNCZI). Su análisis permite visualizar el grado de exposición y vulnerabilidad del municipio ante dicho riesgo.

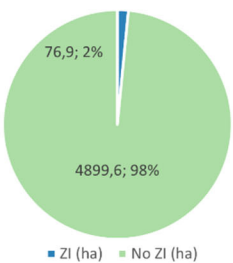
El SNCZI contiene información sobre dos arroyos que discurren por el municipio: el Arroyo Tamujo, y el Arroyo de Los Ríos, ambos en el ámbito de Guarromán. No hay información sobre ZI en el SNCZI para el ámbito de Zocueca.

La ZI del arroyo Tamujo (ID de ZI ES050\_APSFR\_AG078-01\_T500) afecta a 23,2 hectáreas del ámbito, de las cuales 3,1 están dentro del AF1 (Núcleo principal) La ZI del arroyo de los Ríos ( ) afecta a 53, hectáreas del ámbito.

**Leyenda**

- Zona inundable para el T500
- Término municipal

**Ámbito Guarromán**



Aunque exista poca información oficial sobre ZI, por el municipio discurre gran cantidad de cursos de agua de diferente entidad, que generan otras zonas inundables que no están estudiadas ni representadas en el SNCZI.

Si se proponen nuevas actividades o desarrollos en la cercanía de cursos de agua se deberán realizar estudios de inundabilidad.





**Identidad  
urbana,  
patrimonio y  
calidad de vida**

**Clave**

**10. Identidad histórica y patrimonial**

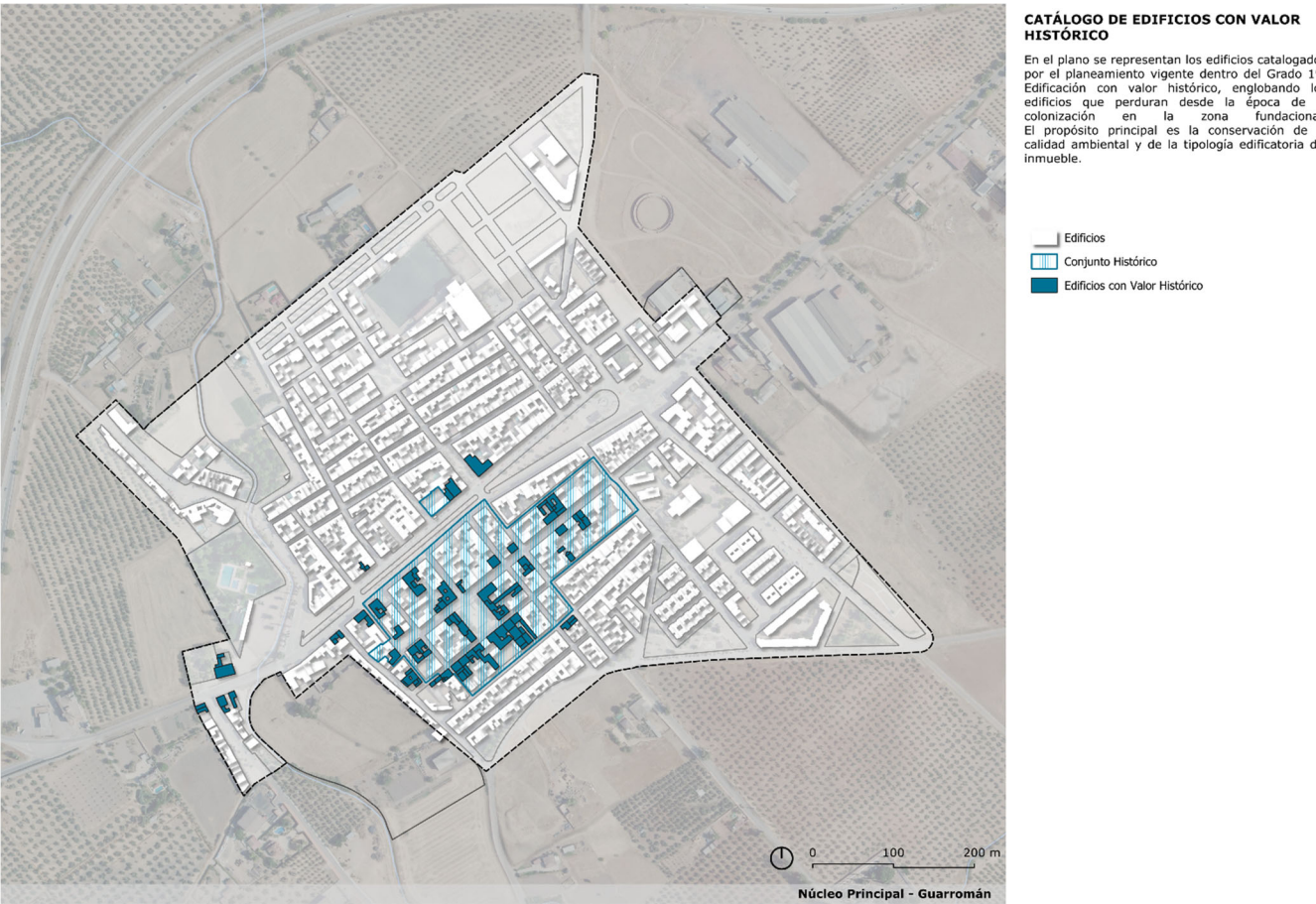
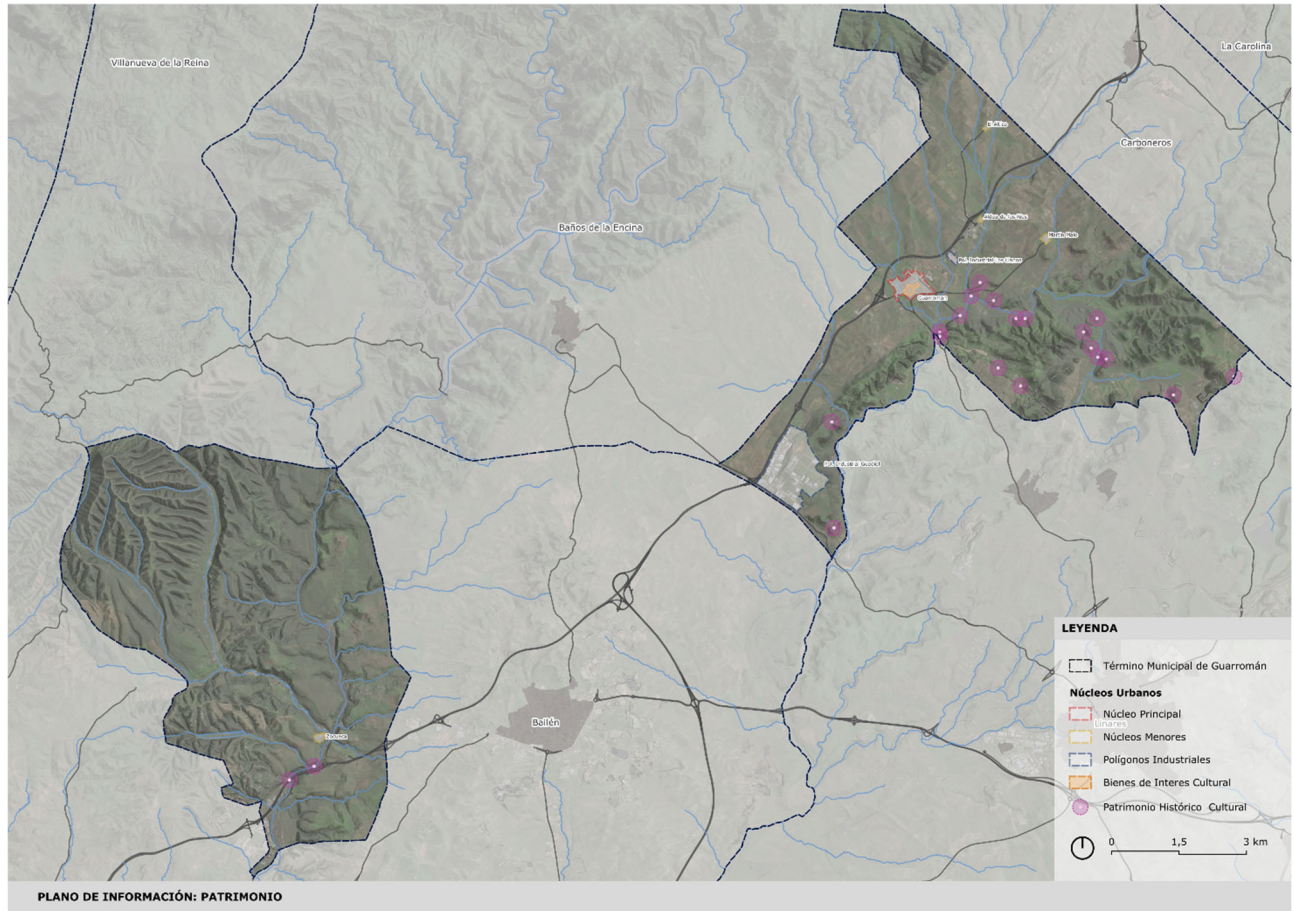
**11. Ciudad Carolina y paisaje histórico**

**Diagnóstico sintético**

- Guarromán conserva una identidad singular ligada a la Ciudad Carolina, el Conjunto Histórico, el Santuario de Zocueca y el patrimonio arqueológico, etnológico y minero-industrial.
- El núcleo principal mantiene una trama ilustrada reconocible, con centralidad cívica, religiosa y urbana vinculada al proyecto de las Nuevas Poblaciones.

**Implicación para el PBOM**

- Incorporar el patrimonio como parte estructural del modelo, actualizando bienes protegidos e integrando sus valores en la ordenación urbana y rústica.
- Proteger la morfología urbana, la escala, las alineaciones, el parcelario y la imagen del Conjunto Histórico, compatibilizando conservación y rehabilitación.



## 4. Criterios y Objetivos de ordenación.

### 4.1. Criterios y objetivos generales de la LISTA.

El PBOM de Guarromán se ajusta a los principios generales de la ordenación territorial y urbanística establecidos en el artículo 4 de la Ley 7/2021, LISTA, los cuales orientan todo el modelo urbano del municipio. Dichos principios garantizan que la ordenación responda al interés general y que el desarrollo territorial se produzca de forma equilibrada, sostenible y compatible con los valores ambientales, sociales, económicos y paisajísticos de Guarromán.

#### 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.

Las actuaciones promovidas por iniciativa privada deberán demostrar la capacidad para asumir los costes y 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.

- Actualizar la normativa urbanística municipal para adecuarla al nuevo marco legislativo.
- Reforzar la participación ciudadana en la definición del modelo territorial.
- Mejorar la calidad de vida de la población mediante una ordenación coherente, equitativa y sostenible.
- Incorporar estrategias adaptativas frente a cambios tecnológicos, sociales y ambientales, con visión a corto, medio y largo plazo.
- Ordenar el territorio conforme al modelo derivado de leyes, planes supramunicipales y políticas sectoriales.
- Facilitar el acceso a la información mediante herramientas interoperables, especialmente sistemas GIS.
- Integrar criterios de sostenibilidad ambiental, energética y patrimonial en toda la ordenación.

### 4.2. 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.

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.

### 4.2.1. Criterios y objetivos de las agendas urbanas y planos municipales.

#### Objetivos de Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas

La Agenda 2030 de Naciones Unidas, aprobada en 2015, establece 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible orientados a equilibrar el crecimiento económico, la inclusión social y la protección ambiental. Entre ellos, el ODS 11, relativo a ciudades y comunidades sostenibles, tiene una especial relación con la ordenación urbanística, al promover asentamientos inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.

Aunque los ODS no son jurídicamente vinculantes, constituyen un marco de referencia para la planificación urbana y territorial. En el caso del PBOM de Guarromán, resultan especialmente relevantes los objetivos vinculados al uso racional del suelo, la mejora de la calidad urbana, la accesibilidad a servicios y equipamientos, 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, aprobada en 2016, desarrolla estos principios desde la escala de las ciudades y asentamientos humanos, reforzando la necesidad de orientar la planificación hacia modelos urbanos compactos, accesibles, saludables y ambientalmente responsables. Para Guarromán, esta perspectiva debe traducirse en la mejora del núcleo principal, la adecuada articulación de los núcleos rurales tradicionales, la protección del suelo rústico y la integración del sistema de espacios libres, caminos y elementos territoriales estructurantes.

La Agenda Urbana para la Unión Europea completa este marco desde una perspectiva operativa, incorporando objetivos relacionados con el uso sostenible del suelo, la movilidad urbana, la transición energética, la adaptación climática, la economía circular, la calidad del aire, la digitalización, la seguridad y el patrimonio cultural. Todos ellos constituyen referencias útiles para orientar el PBOM, sin perder de vista la escala real y la capacidad de gestión del municipio.

#### 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. Su aplicación al PBOM de Guarromán debe entenderse como una referencia metodológica para ordenar el territorio municipal, mejorar la calidad del espacio urbano y reforzar la cohesión entre el núcleo principal, los núcleos rurales tradicionales, los asentamientos rurales y los espacios productivos. 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 espacios degradados, bordes urbanos y vacíos interiores.
- Mejorar la movilidad y la accesibilidad, reduciendo la dependencia del vehículo privado allí donde sea posible y reforzando los itinerarios peatonales y ciclistas.
- 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 no debe incorporarse al PBOM como un marco genérico, sino como una referencia para orientar decisiones concretas sobre compacidad urbana, movilidad, espacio público, dotaciones, sostenibilidad ambiental, actividad económica y protección del territorio.

#### 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.

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.

#### Agenda urbana de Guarromán

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 CO<sub>2</sub> 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.



## 4.3. Metodología para elaboración del Modelo General de Ordenación.

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.

### 4.3.1. 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.



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.



## MODELO GENERAL DE ORDENACIÓN DE GUARROMÁN



### OBJETIVOS ESPECÍFICOS

El “qué”  
queremos  
conseguir



### LÍNEAS ESTRATÉGICAS

El “cómo”  
lo vamos a  
implementar



### ACCIONES

¿Qué podría  
proponer  
el PBOM?

### 4.3.2. 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.

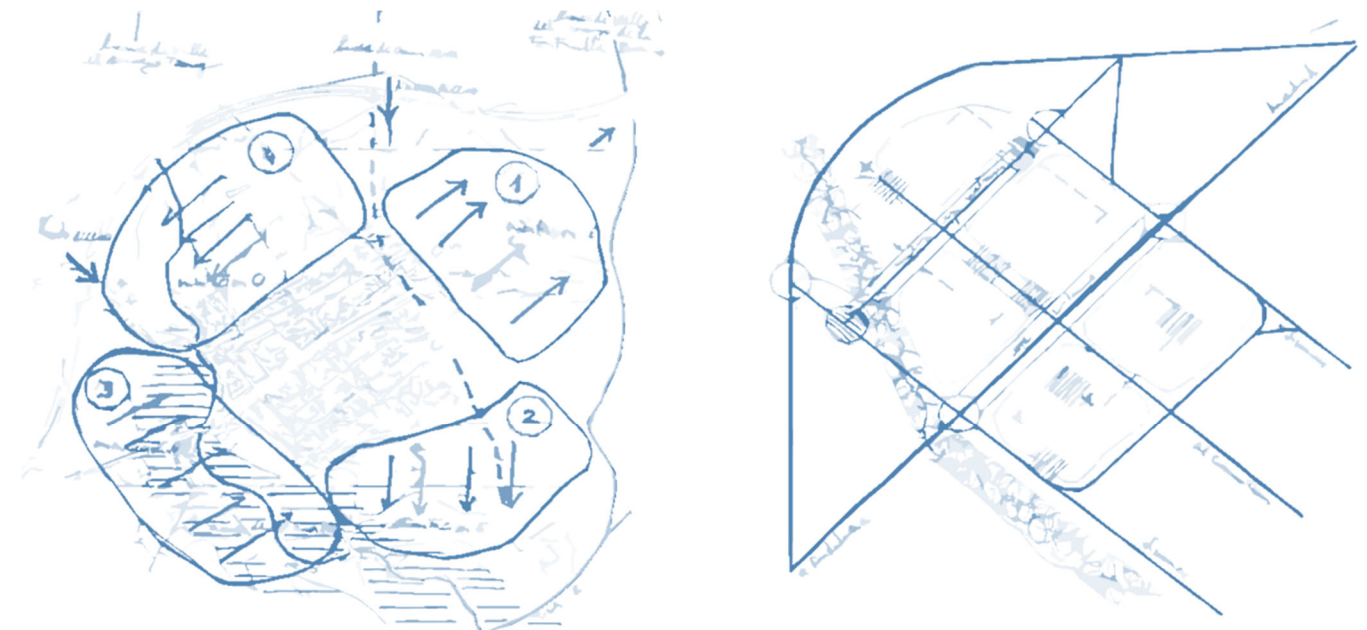
A partir de esta comparación, la Memoria de Ordenación identifica la alternativa que ofrece una mejor respuesta a los objetivos del PBOM y la toma como base para la formulación inicial del Modelo General de Ordenación. Esta selección tiene el alcance propio del Documento de Avance y queda abierta a su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



### 4.3.3. Estructura del Modelo de Ordenación.

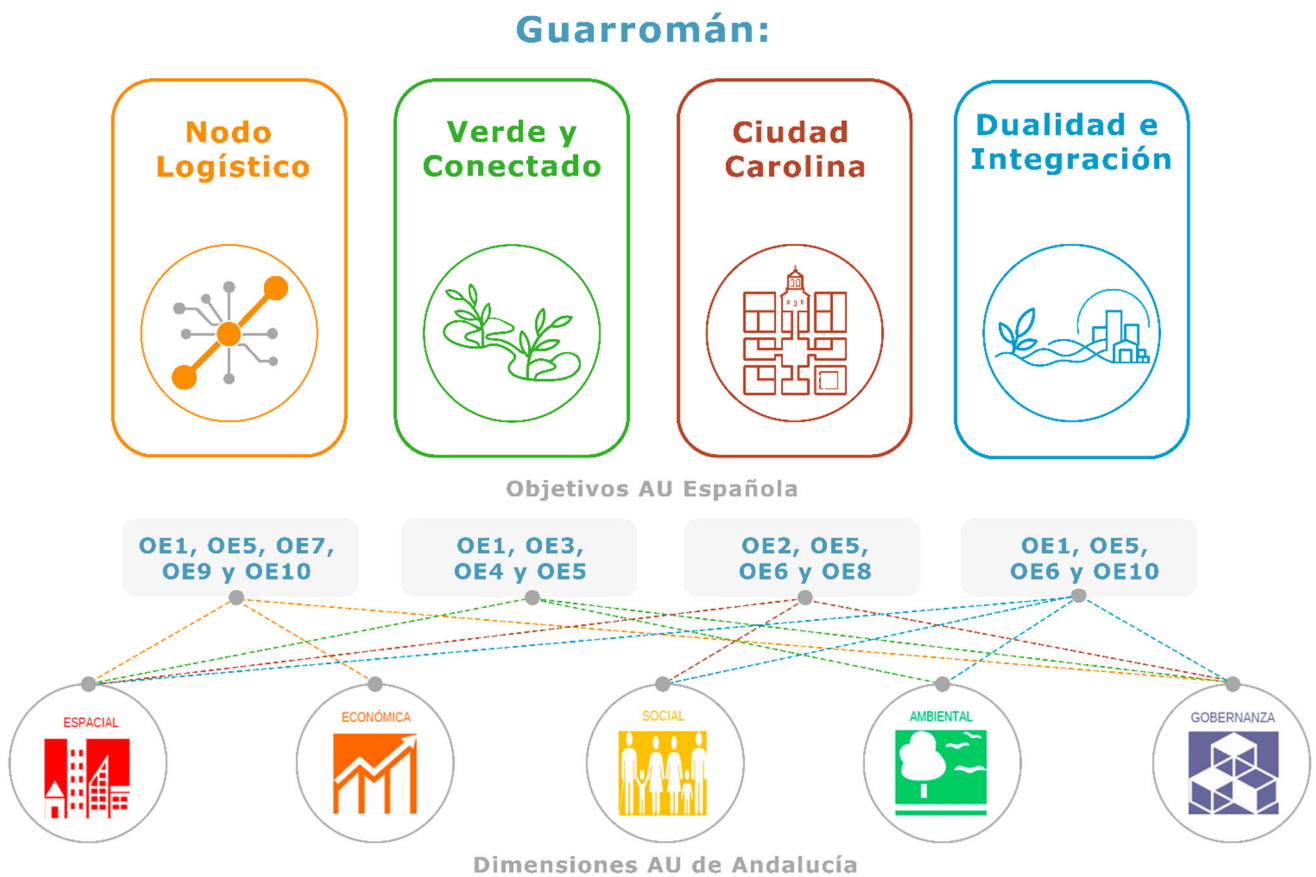
El Modelo General de Ordenación se organiza a partir de las determinaciones estructurales propias del PBOM y se desarrolla mediante una serie de criterios que permiten ordenar el conjunto del término municipal, integrando el núcleo principal, los núcleos menores, los espacios productivos, el suelo rústico 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.



# 5. 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 se conciben 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 y muestra cómo cada modelo 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 actúan como una herramienta metodológica para ordenar las prioridades del PBOM y orientar sus determinaciones, evitando que su incorporación quede reducida a una referencia general o meramente declarativa.

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. Objetivos y líneas forman parte 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: establecer un marco claro y compartido para orientar la definición del modelo territorial y urbano de Guarromán, y servir de base para la formulación de las alternativas de ordenación y de las determinaciones del Plan. Con ello se asegura la continuidad metodológica entre la estrategia, el modelo de ciudad y las decisiones de ordenación que se adopten en las fases posteriores.

## 5.1. 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 |                                                                                                                                                                            |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| OE.1.                 | • Potenciar la condición geoestratégica del municipio como nodo logístico e industrial interregional.                                                                      |
| OE.2.                 | • Identificar ámbitos preferentes para la consolidación, ampliación o cualificación de la actividad productiva: industrial, logística y ganadera.                          |
| OE.3.                 | • Mejorar la accesibilidad, la conectividad viaria y las redes básicas asociadas a los ámbitos empresariales.                                                              |
| OE.4.                 | • Compatibilizar la actividad económica con la movilidad, la vivienda para trabajadores, la integración paisajística y la sostenibilidad ambiental.                        |
| OE.5.                 | • Favorecer la modernización del tejido productivo mediante criterios de eficiencia energética, economía circular, conectividad digital y gestión responsable de recursos. |



| Líneas Estratégicas |                                                                             |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| LE.1.               | Cualificación del eje A-4 como corredor productivo: industrial y logístico. |
| LE.2.               | Ordenación de ámbitos industriales, logísticos, terciarios y ganaderos.     |
| LE.3.               | Mejora de accesos, redes básicas y conectividad empresarial.                |
| LE.4.               | Integración ambiental y paisajística de las áreas productivas.              |



| Acciones, Determinaciones y Directrices del PBOM |                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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. |
| AD.2.                                            | • Establecimiento de directrices para la mejora funcional de los polígonos Guadiel, Los Llanos y otros ámbitos vinculados al eje A-4.                                                                                  |
| AD.3.                                            | • Definición de criterios para la mejora de accesos, conexiones viarias, aparcamientos y relación con la red territorial.                                                                                              |
| 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.          |
| 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.                                     |



**Verde y Conectado**



| Objetivos Específicos |                                                                                                                                                                    |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| OE.1.                 | • Proteger los cauces, corredores fluviales, masas forestales, áreas de valor ecológico y elementos paisajísticos del término municipal.                           |
| 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. |
| OE.3.                 | • Incorporar criterios de adaptación al cambio climático frente a temperaturas extremas, sequías, inundaciones, incendios forestales y pérdida de biodiversidad.   |
| OE.4.                 | • Compatibilizar la actividad agrícola, la implantación de energías renovables, la protección del paisaje y la conservación de los recursos naturales.             |
| OE.5.                 | • Reforzar la relación entre el núcleo urbano, los núcleos menores y el territorio rural mediante itinerarios blandos, caminos, senderos y espacios de transición. |



| Líneas Estratégicas |                                                  |
|---------------------|--------------------------------------------------|
| LE.1.               | Infraestructura verde municipal.                 |
| LE.2.               | Protección del paisaje y del suelo rústico.      |
| LE.3.               | Adaptación climática y gestión de riesgos.       |
| LE.4.               | Integración ambiental de la actividad económica. |



| Acciones, Determinaciones y Directrices del PBOM |                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| AD.1.                                            | • Identificación de corredores fluviales, cauces, zonas de servidumbre, áreas forestales, ámbitos de valor ecológico y espacios con función de conectividad ambiental.                         |
| 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.    |
| AD.3.                                            | • Incorporación de criterios de protección del paisaje, conservación de biodiversidad y preservación de la matriz rústica en la ordenación del suelo.                                          |
| 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.                |
| 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.1.**

- Reforzar el modelo de ciudad compacta, equilibrada y reconocible, apoyado en la trama ortogonal histórica de la Nueva Población.

**OE.2.**

- 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.1.**

**Regeneración de la ciudad existente y colmatación de vacíos.**

**LE.2.**

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

**LE.3.**

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

**LE.4.**

**Refuerzo de dotaciones y servicios de proximidad.**



**Acciones, Determinaciones y Directrices del PBOM**

**AD.1.**

- 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.2.**

- 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.3.**

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

**AD.4.**

- 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.5.**

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

**AD.6.**

- 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 menores, 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 menores 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 menores, 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 menores.

**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.



## 6. 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.



# 7. Alternativas del Modelo de Ordenación del PBOM.

El presente apartado sintetiza las alternativas de ordenación consideradas en el Avance del PBOM 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 por la Ley 2/2026, de 12 de marzo, para la Gestión Ambiental de Andalucía.

Las alternativas constituyen escenarios preliminares de ordenación que permiten valorar distintas formas de orientar el Modelo General de Ordenación del municipio. Su finalidad es comparar opciones posibles antes de la redacción completa del Plan, teniendo en cuenta criterios urbanísticos, ambientales, sociales, económicos y territoriales.

La comparación se estructura en tres grandes bloques, que permiten analizar de forma homogénea cómo cada alternativa aborda la clasificación del suelo, los núcleos de población, los ámbitos productivos, el suelo rústico, los sistemas generales, la movilidad, la protección ambiental y la articulación entre los distintos ámbitos del municipio.

| Bloque de análisis                  | Qué evalúa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Modelo de suelo rústico y urbano | <ul style="list-style-type: none"><li>Analiza la clasificación del suelo, la delimitación del suelo urbano y rústico, los posibles ámbitos de transformación, las agrupaciones y edificaciones existentes en suelo rústico y la protección de los valores patrimoniales, ambientales, agrarios y paisajísticos.</li></ul> |
| 2. Sistema de dotaciones            | <ul style="list-style-type: none"><li>Valora la red de espacios libres, zonas verdes, equipamientos comunitarios, servicios básicos y dotaciones de gestión, así como su capacidad para mejorar la calidad urbana, la proximidad, la biodiversidad y la adaptación climática.</li></ul>                                   |
| 3. Articulación territorial         | <ul style="list-style-type: none"><li>Esta metodología permite comparar las alternativas de forma equilibrada, atendiendo tanto a la ordenación del suelo como a la estructura dotacional, la movilidad, la protección ambiental, la actividad económica y la cohesión territorial</li></ul>                              |

Las tres alternativas permiten analizar distintas formas de responder a los retos identificados en el diagnóstico. La Alternativa 0 refleja la continuidad del modelo vigente; la Alternativa 1 incorpora una estrategia de mayor crecimiento y recuperación de ámbitos pendientes; y la Alternativa 2 propone una ordenación más integrada, contenida y alineada con los objetivos estratégicos del Avance.

## 7.1. Alternativas consideradas.

El Avance plantea tres alternativas de ordenación, formuladas como escenarios de intensidad creciente respecto al modelo vigente:

| Alternativa                         | Enfoque general                                                             | Qué evalúa                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Alternativa 0. Continuidad          | Mantiene sustancialmente la situación urbanística actual.                   | <ul style="list-style-type: none"><li>Toma como referencia el planeamiento vigente y su adaptación al marco de la LISTA, con una capacidad limitada para resolver déficits, actualizar protecciones o reordenar ámbitos pendientes.</li></ul>                      |
| Alternativa 1. Ajuste y crecimiento | Incorpora ajustes y recupera determinados ámbitos de crecimiento heredados. | <ul style="list-style-type: none"><li>Refuerza algunos desarrollos residenciales y productivos, especialmente en relación con el eje de la A-4, aunque mantiene una lógica más próxima al planeamiento anterior.</li></ul>                                         |
| Alternativa 2. Modelo integrado     | Propone una ordenación más equilibrada, compacta y adaptada al diagnóstico. | <ul style="list-style-type: none"><li>Revisa la clasificación del suelo, protege el suelo rústico, ordena los ámbitos productivos, mejora la articulación territorial y refuerza los sistemas generales, la movilidad activa y la integración ambiental.</li></ul> |

La valoración comparada permite concluir que la Alternativa 2 ofrece una respuesta más completa a los retos detectados en el diagnóstico y a los objetivos estratégicos del PBOM. Su planteamiento combina la consolidación de la ciudad existente, la protección del suelo rústico, la mejora de los sistemas generales, la ordenación de los ámbitos productivos y la integración de la movilidad, el paisaje, el patrimonio y la infraestructura verde y azul.

Esta alternativa actúa como propuesta de referencia del Avance y como base para continuar la tramitación, incorporar las sugerencias ciudadanas, completar la evaluación ambiental estratégica y redactar el documento del PBOM para aprobación inicial.



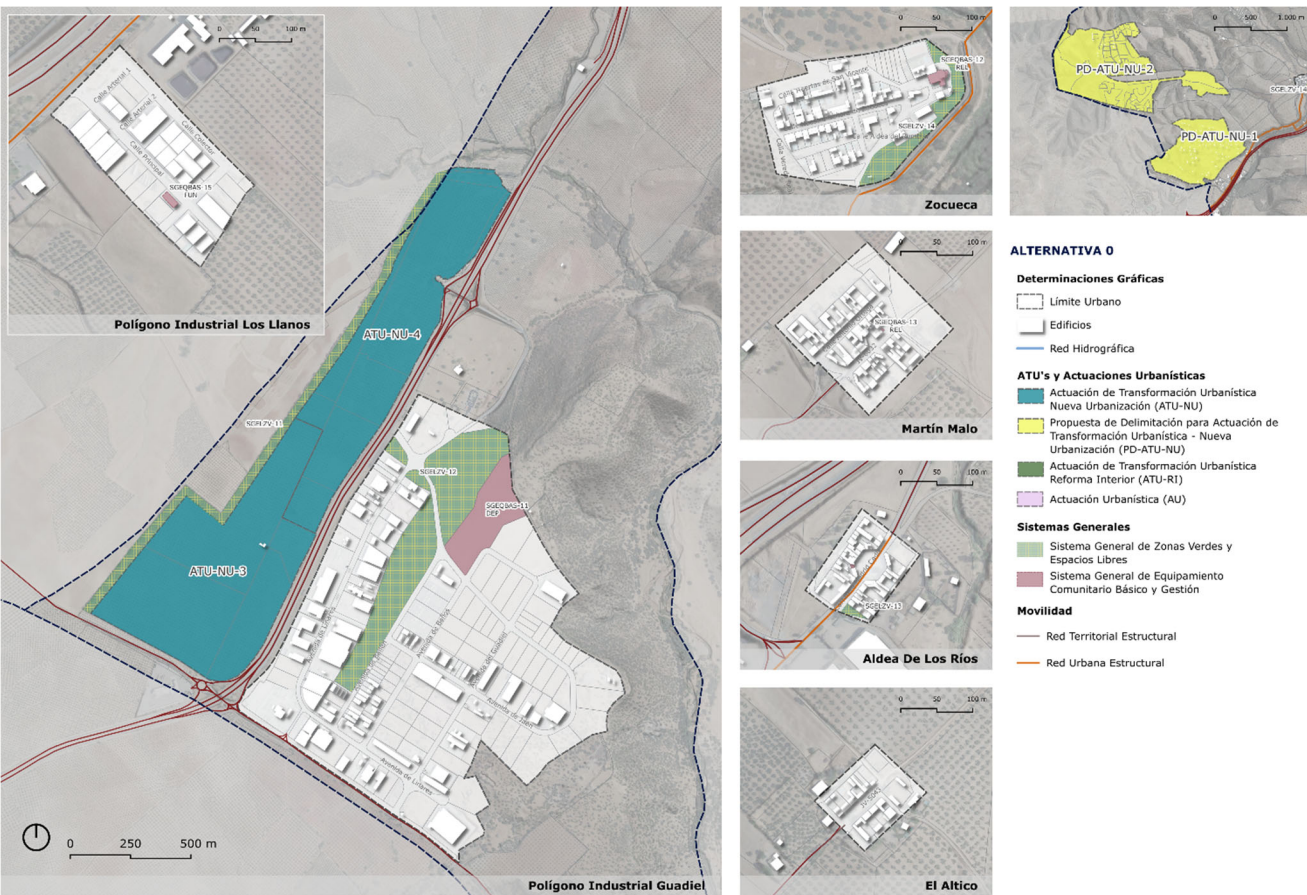
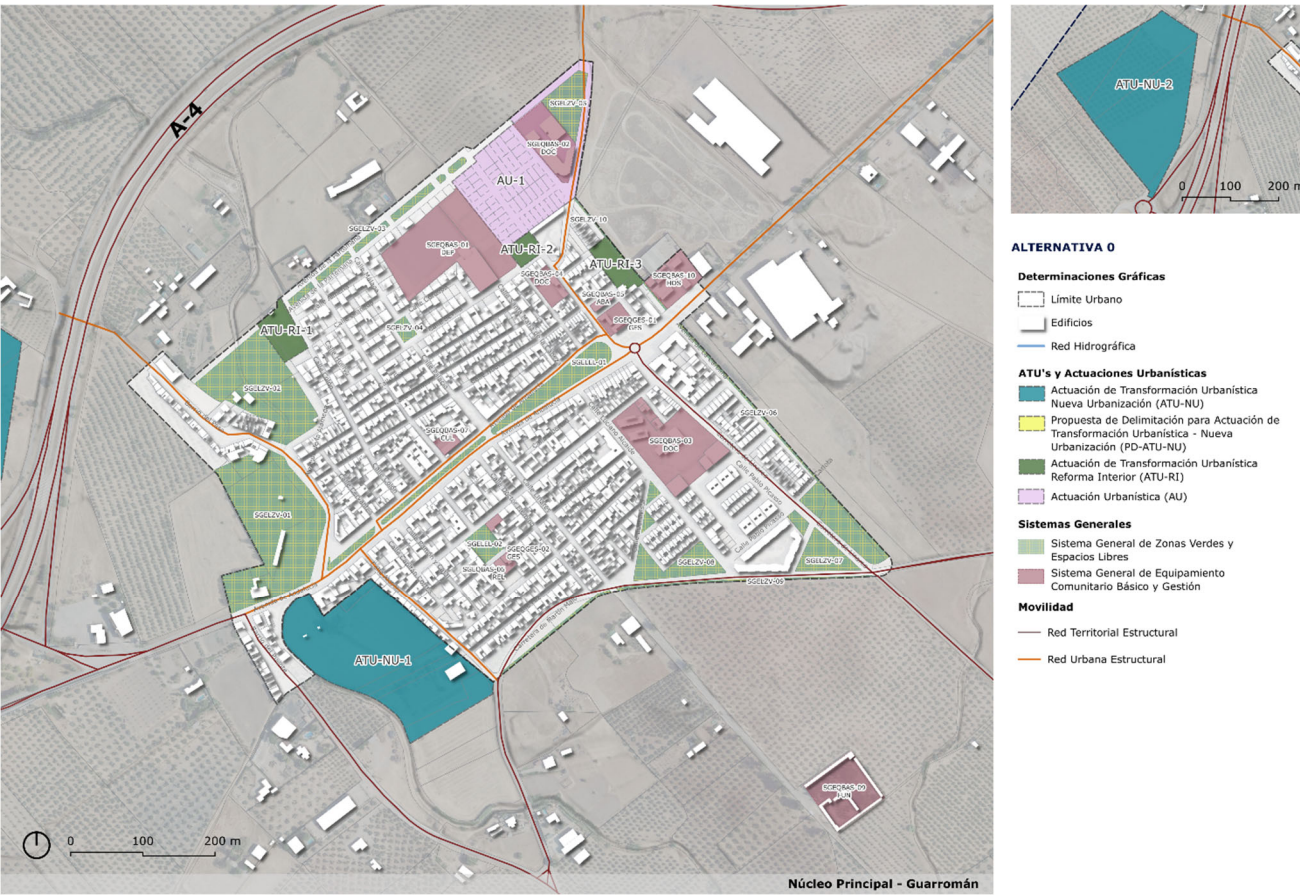
# 7.2. Alternativa 0: Escenario de continuidad.

La Alternativa 0 representa el escenario de mantenimiento del planeamiento vigente, adaptado formalmente a la terminología y categorías de la LISTA. No introduce un nuevo modelo de ordenación, sino que permite valorar qué ocurriría si se mantuviera la estructura heredada de las Normas Subsidiarias y su Adaptación Parcial.

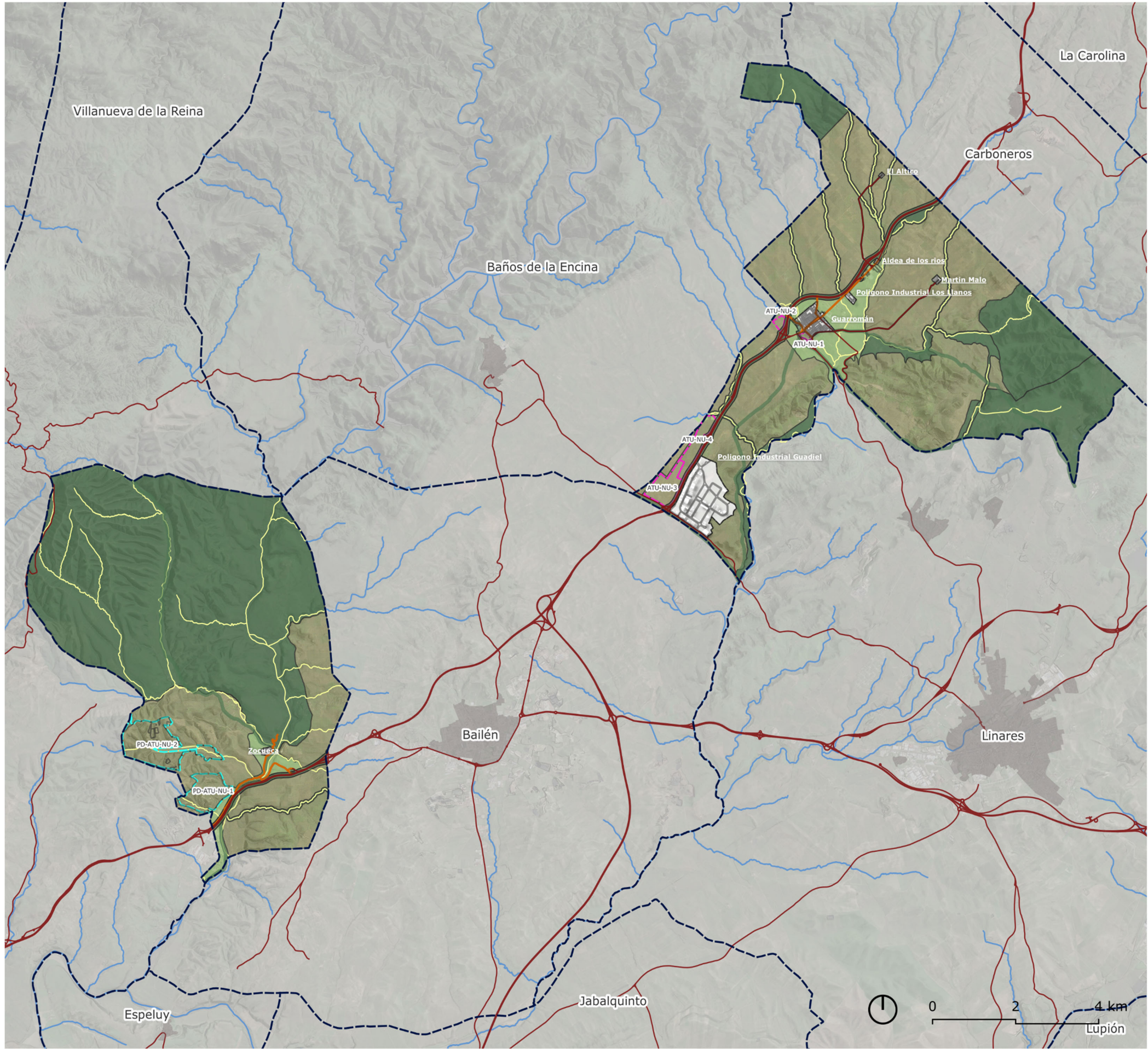
## Bloque de análisis Lectura sintética

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Modelo de suelo rústico y urbano | Mantiene la delimitación básica del suelo urbano, los sectores y los ámbitos previstos por el planeamiento vigente, reinterpretándolos conforme a la LISTA a efectos comparativos. El suelo rústico conserva las protecciones existentes, sin incorporar una nueva categorización adaptada al diagnóstico actual. La alternativa mantiene ámbitos pendientes, agrupaciones en suelo rústico y situaciones que requieren una estrategia actualizada. |
| Sistema de dotaciones            | Conserva los sistemas generales de espacios libres, equipamientos e infraestructuras previstos por el planeamiento vigente. Aunque presenta una dotación cuantitativamente elevada, mantiene problemas de accesibilidad, cualificación, funcionalidad y coherencia entre normativa, cartografía y uso real de algunos espacios.                                                                                                                     |
| Articulación territorial         | Reproduce el esquema viario heredado, apoyado en la A-4, la Avenida de Andalucía, las carreteras comarcales y la red rural. Garantiza la conexión básica entre núcleos y áreas productivas, aunque mantiene la dependencia del vehículo privado y carece de una red clara de movilidad activa, conexión ambiental e integración paisajística entre núcleos.                                                                                         |

La Alternativa 0 permite mantener el funcionamiento básico del municipio y sirve como escenario de referencia para la evaluación ambiental. Sin embargo, conserva las limitaciones del planeamiento vigente: ámbitos pendientes de desarrollo, ausencia de una nueva categorización del suelo rústico, tratamiento insuficiente de algunas situaciones existentes, espacios libres con problemas de funcionalidad real y una movilidad todavía dependiente del vehículo privado. Su análisis justifica la necesidad de valorar alternativas capaces de adaptar el modelo urbano y territorial de Guarromán al marco de la LISTA.







**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



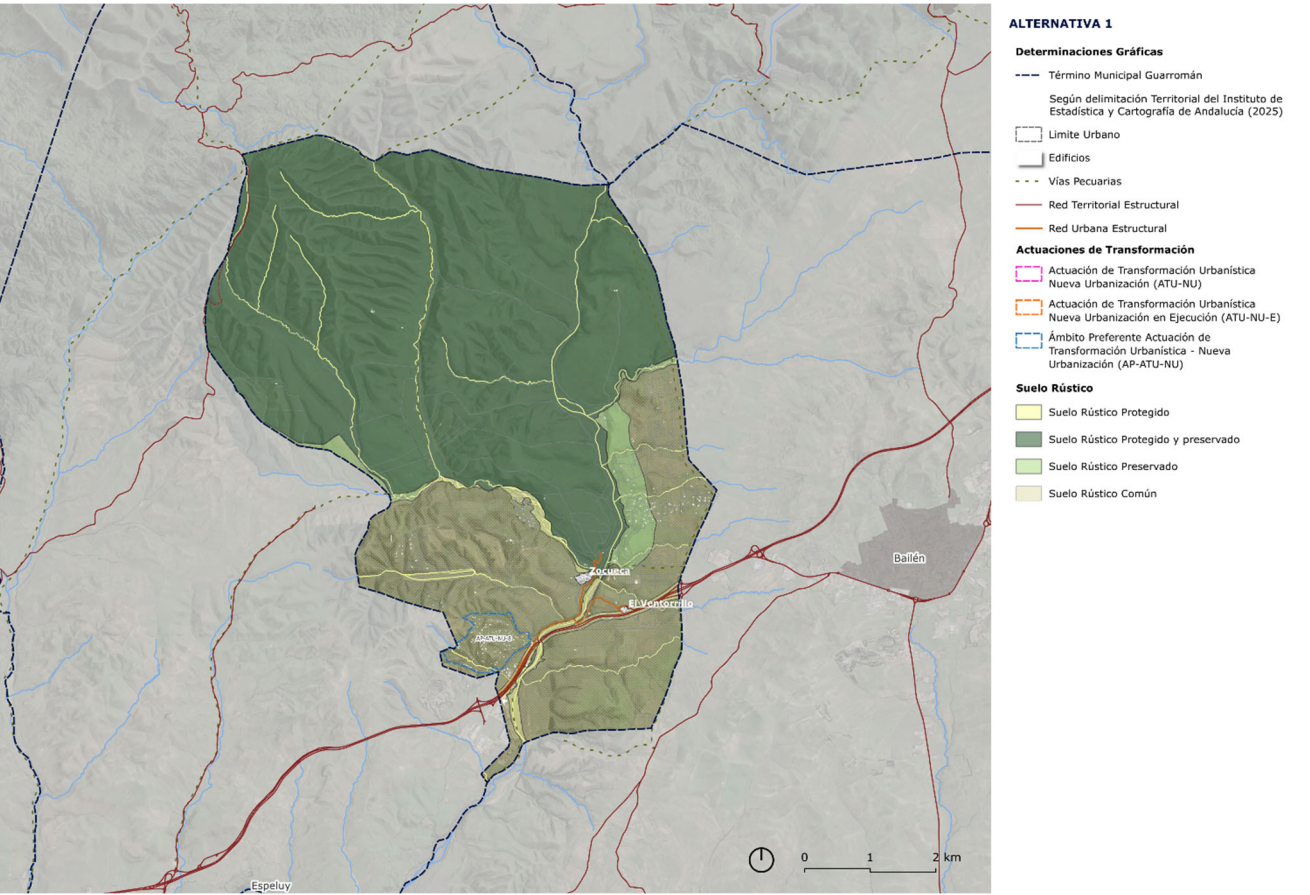
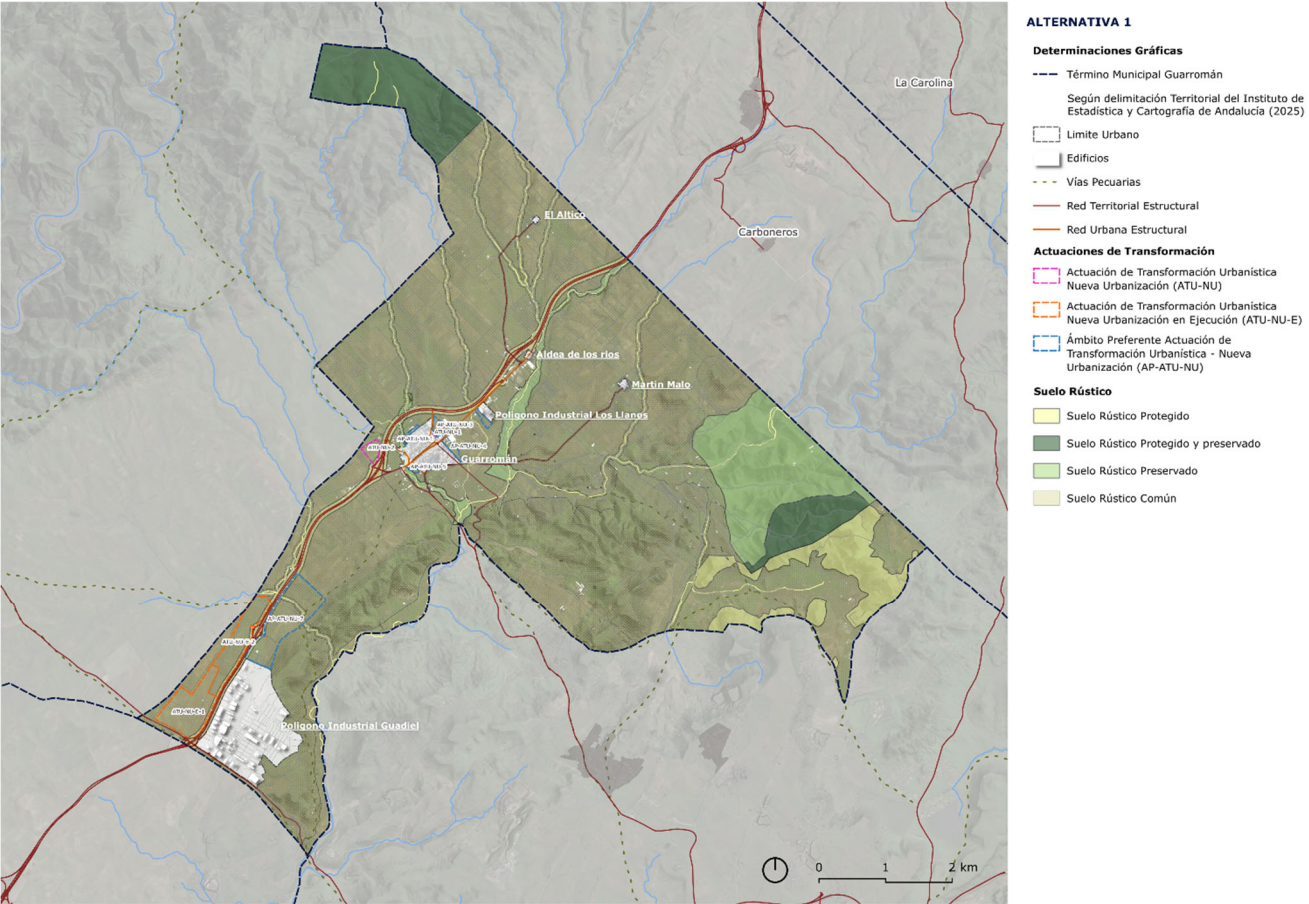
## 7.3. Alternativa 1: Escenario de activación productiva y crecimiento residencial.

La Alternativa 1 parte del modelo vigente, pero incorpora ajustes más ambiciosos para recuperar ámbitos pendientes y reforzar el crecimiento residencial, industrial y logístico. Su principal rasgo diferencial es la vocación expansiva, especialmente en torno al eje A-4 y los polígonos de Guadiel y Los Llanos.

### Bloque de análisis      Lectura sintética

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Modelo de suelo<br/>rústico y urbano</b> | Revisa la delimitación del suelo urbano conforme a la LISTA, ajustando los bordes de los núcleos a su realidad física, funcional y de servicios. Incorpora El Ventorrillo como núcleo rural tradicional y plantea una mayor activación de ámbitos residenciales y productivos mediante ATU, actuaciones en ejecución y ámbitos preferentes, especialmente en torno al eje A-4, Guadiel, Los Llanos y el núcleo principal. |
| <b>Sistema de<br/>dotaciones</b>            | Revisa y depura los espacios libres, zonas verdes y equipamientos heredados, diferenciando los elementos con verdadera función estructurante de aquellos de escala local o funcionalidad limitada. Reclasifica determinadas piezas, elimina reservas obsoletas y propone nuevas dotaciones estratégicas, como el recinto ferial y una residencia de mayores.                                                              |
| <b>Articulación<br/>territorial</b>         | Refuerza la jerarquización viaria y plantea mejoras de conexión para dar soporte a los nuevos crecimientos residenciales, industriales y logísticos. Recupera una lógica de nuevos viales, enlaces y bordes urbanos, con una estructura todavía muy apoyada en la movilidad rodada y en el crecimiento asociado al eje productivo.                                                                                        |

La Alternativa 1 permite valorar un escenario de mayor crecimiento y capacidad productiva. Su principal ventaja es que activa el potencial logístico e industrial de Guarromán, pero también incrementa el consumo de suelo, la presión sobre la movilidad rodada y la necesidad de justificar con mayor precisión la demanda residencial, la capacidad dotacional y la integración ambiental de los nuevos ámbitos.







### ALTERNATIVA 1

#### Determinaciones Gráficas

- Límite Urbano
- Edificios
- Red Hidrográfica

#### ATU's y Actuaciones Urbanísticas

- 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

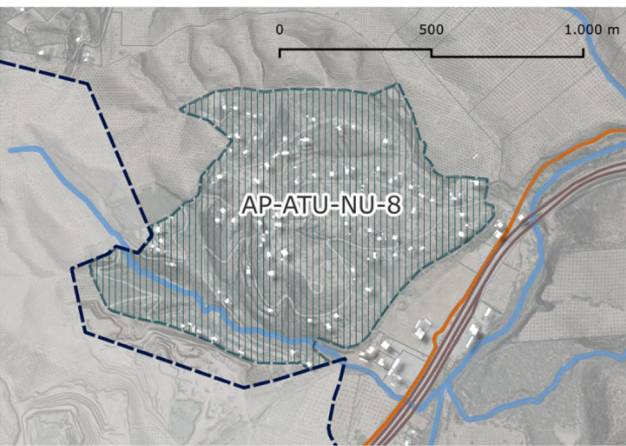
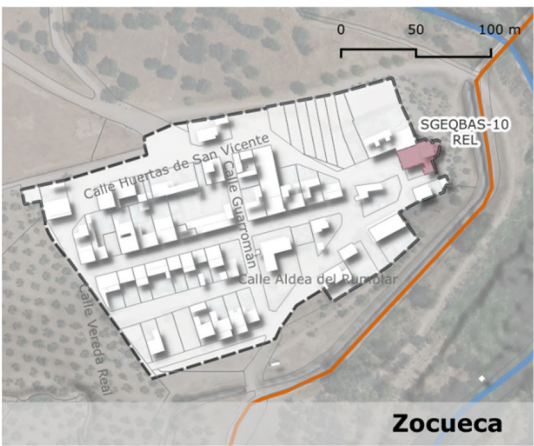
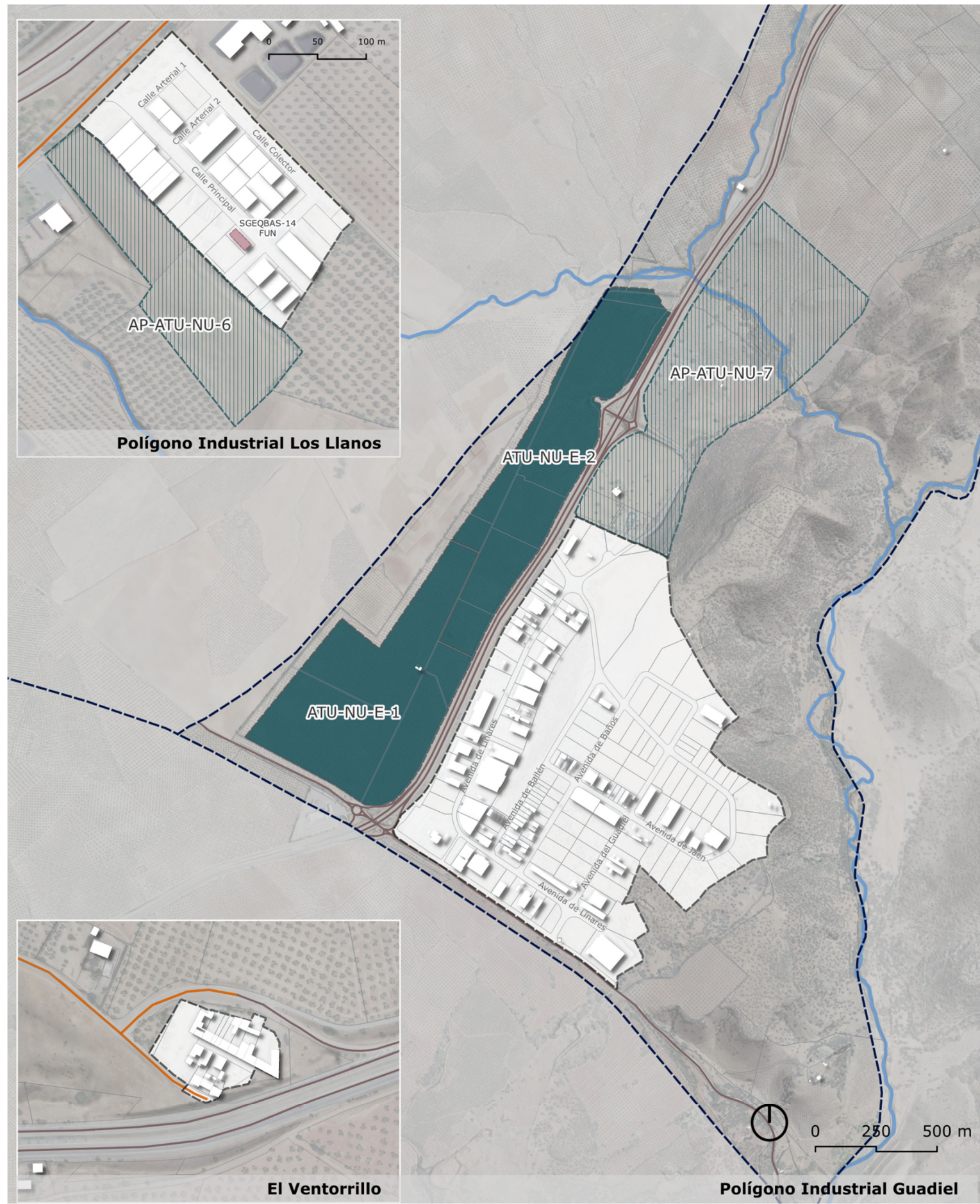
##### Movilidad

- 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

#### ATU's y Actuaciones Urbanísticas

- 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



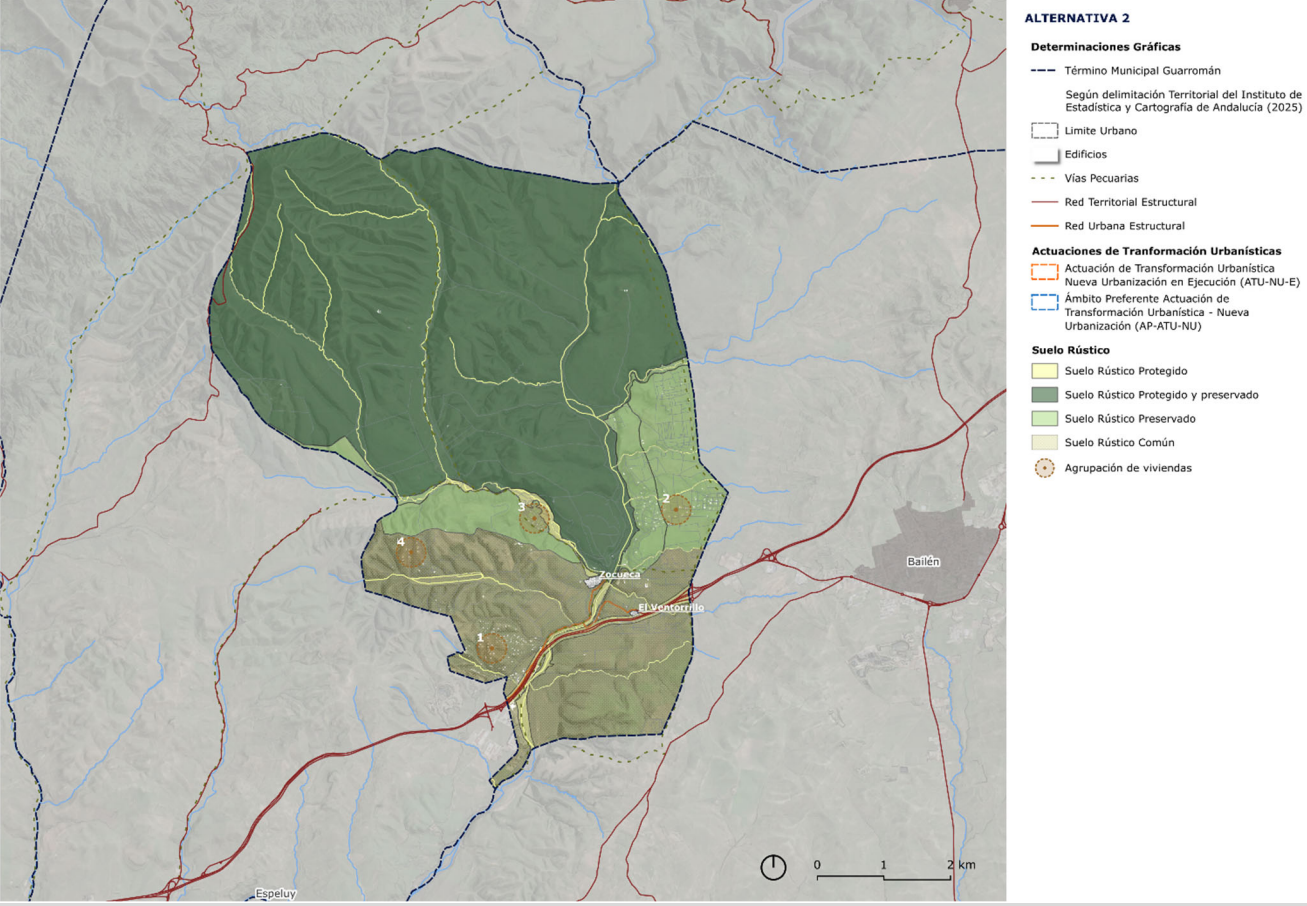
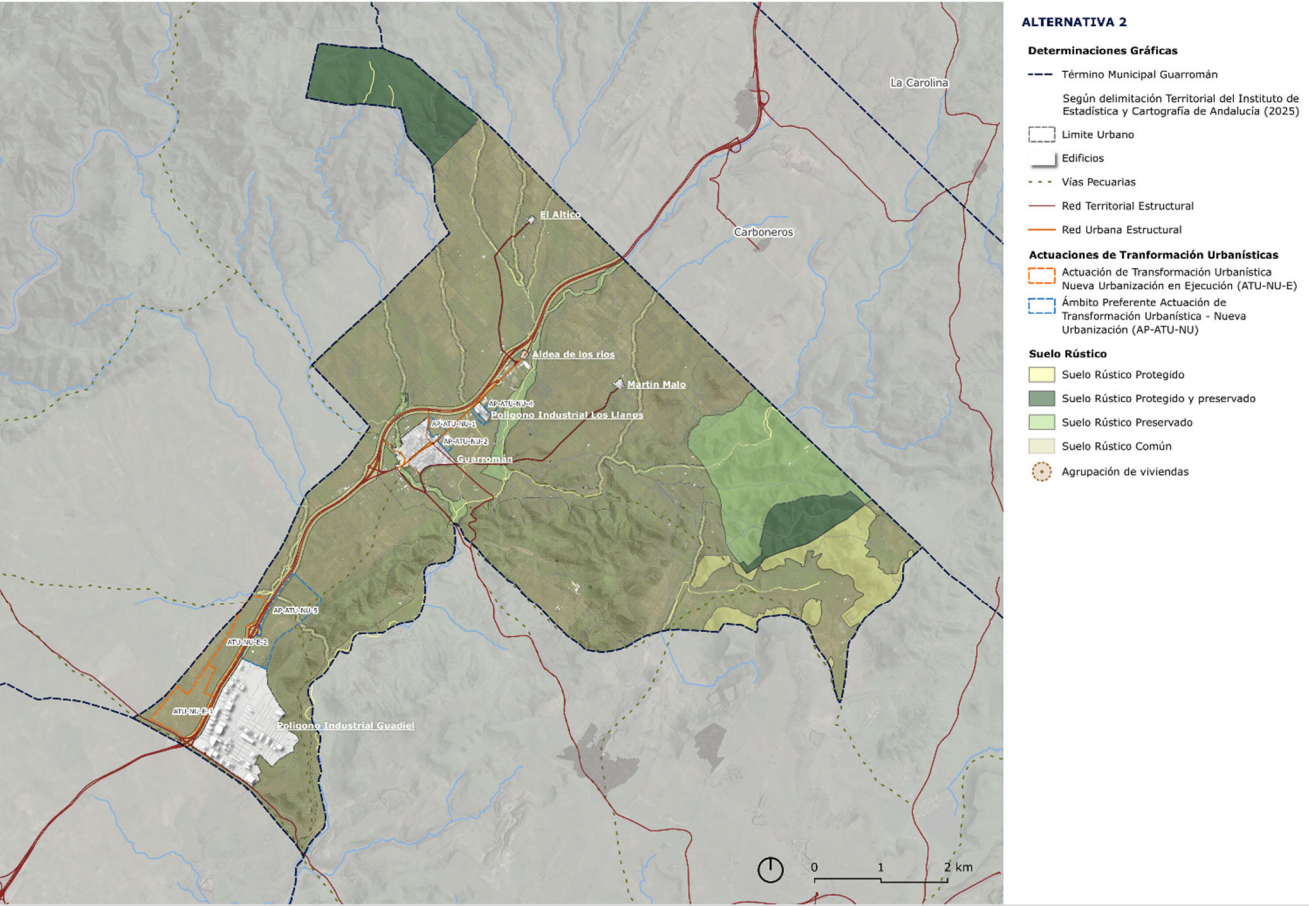
# 7.4. Alternativa 2: Ajuste, recuperación de ámbitos y crecimiento.

La Alternativa 2 plantea un modelo más contenido e integrado. Prioriza la ciudad existente, la protección del entorno de Zocueca y del embalse, la cualificación de los sistemas generales, la movilidad activa y un crecimiento productivo más ordenado y concentrado en ámbitos estratégicos.

## Bloque de análisis      Lectura sintética

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Modelo de suelo rústico y urbano</b> | Mantiene una delimitación del suelo urbano ajustada a los criterios de la LISTA e incorpora El Ventorrillo como núcleo rural tradicional. Reduce la intensidad expansiva respecto a la Alternativa 1, concentra los ámbitos residenciales y productivos en posiciones más integradas y refuerza la protección del suelo rústico, especialmente en el entorno de Zocueca, el embalse y los corredores hídricos. Las agrupaciones existentes en suelo rústico se identifican como realidad territorial a controlar, sin integrarlas automáticamente en el modelo de crecimiento. |
| <b>Sistema de dotaciones</b>            | Sustituye la lógica de reserva cuantitativa por una estrategia de cualificación real. Reordena los espacios libres para que funcionen como una red útil, accesible y climáticamente eficaz; recalifica equipamientos existentes; ajusta usos a su función real; e incorpora nuevas dotaciones vinculadas a necesidades concretas, como servicios sanitarios, asistencia social, recinto ferial, cementerio y equipamientos de proximidad.                                                                                                                                      |
| <b>Articulación territorial</b>         | Equilibra el papel logístico de la A-4 con la mejora de la movilidad cotidiana y la cohesión entre núcleos. Jerarquiza la red viaria, plantea mejoras puntuales de accesos y enlaces, incorpora ejes de prioridad peatonal y ciclista, prevé infraestructura ciclista y refuerza corredores de movilidad activa entre el núcleo principal, los núcleos menores, Zocueca, Guadiel, Los Llanos y la red rural.                                                                                                                                                                   |

La Alternativa 2 constituye la opción más equilibrada para continuar la tramitación del Avance, al combinar crecimiento productivo, contención residencial, mejora urbana, protección ambiental, movilidad activa y cualificación dotacional. Su planteamiento permite reforzar el papel estratégico de Guarromán en el eje de la A-4 sin comprometer la preservación del suelo rústico ni los valores ambientales, paisajísticos y patrimoniales del municipio.





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

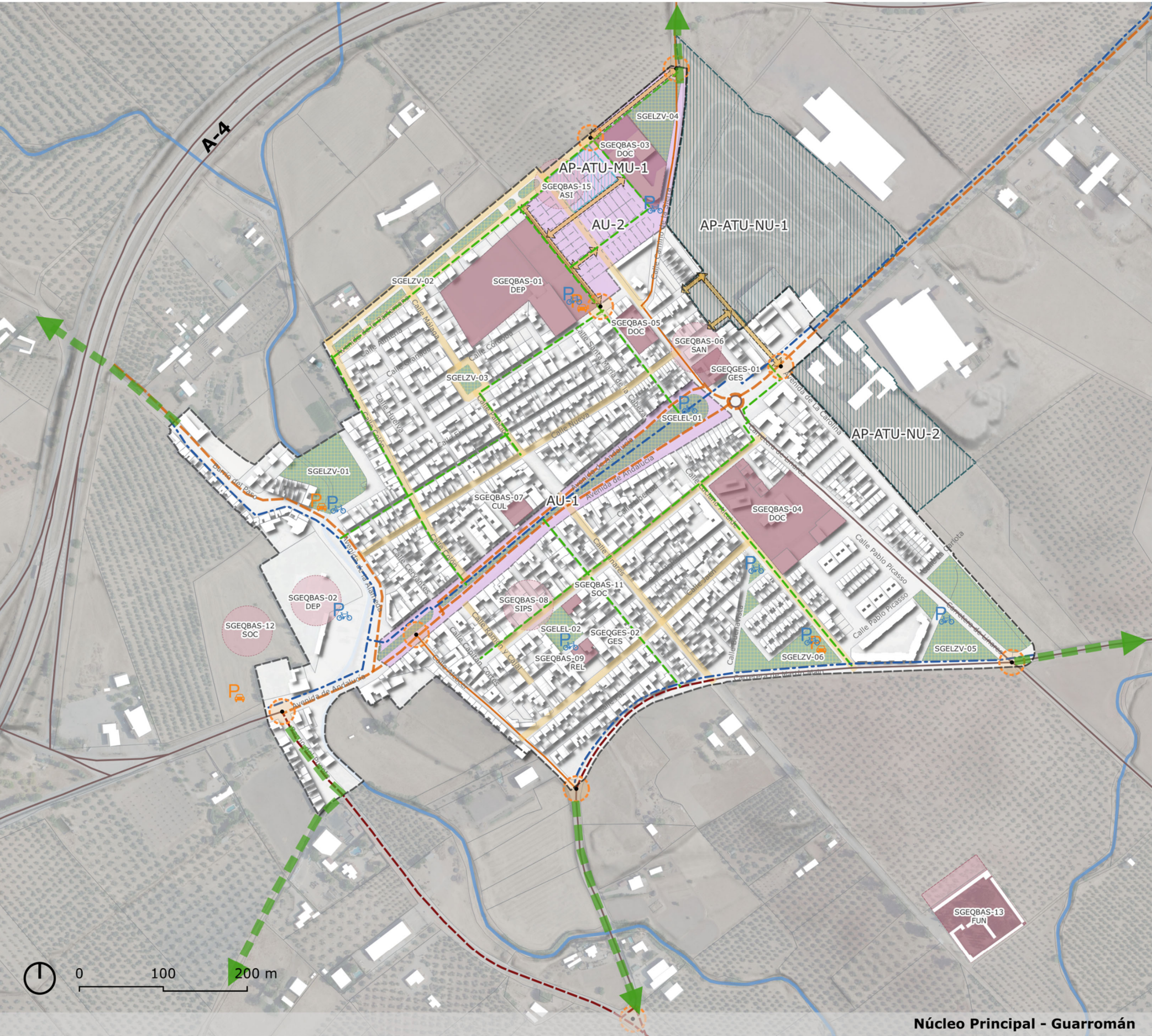
- Red Territorial Estructural
- Red Urbana Estructural
- Red Urbana Secundaria

Previsto

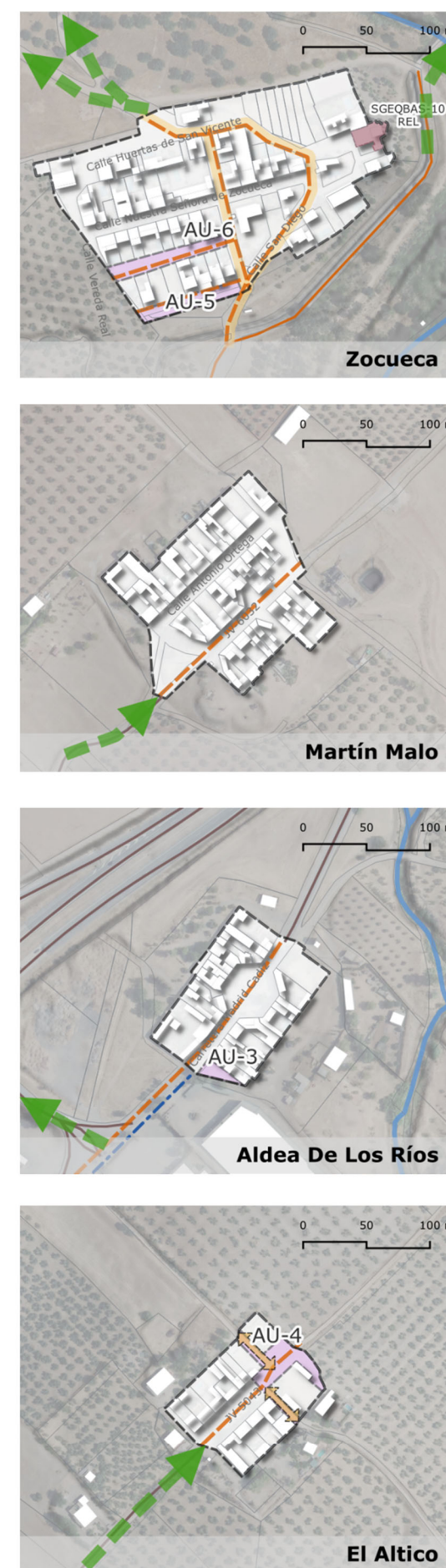
- Mejora de carretera Territorial
- Mejora de carretera Urbana
- Nueva conexión de carreteras
- Ejes de prioridad peatonal y ciclista
- Infraestructura ciclista
- Corredores de movilidad activa
- Propuesta de mejoras de enlaces

Sistemas de Aparcamientos

- Aparcamiento de bicicletas
- Aparcamiento de automóviles







**P** Aparcamiento de automóviles



## 8. Modelo propuesto del Avance del PBOM.

La Alternativa 2 constituye la alternativa seleccionada en esta fase de Avance para desarrollar el modelo preliminar de ordenación del PBOM de Guarromán. Su elección responde a una mayor adecuación a los objetivos estratégicos del Plan, a la valoración comparada de las alternativas y a la lectura ambiental inicial incorporada en el Documento Inicial Estratégico.

Esta selección tiene carácter preliminar y actúa como modelo de referencia para continuar la tramitación. El Avance funciona como borrador urbanístico y como base para el contraste público, la evaluación ambiental estratégica, los informes sectoriales y la posterior redacción del documento completo para aprobación inicial.

El modelo propuesto se formula conforme al marco de la LISTA y su Reglamento, atendiendo a la escala y complejidad urbanística de Guarromán. Organiza sus determinaciones en torno a la clasificación del suelo urbano y rústico, las categorías y zonas del suelo rústico, los sistemas generales, los bienes y espacios protegidos, las actuaciones urbanísticas y de transformación, y las directrices para la evolución futura del modelo.

La Alternativa 2 plantea una ordenación más integrada, contenida y coherente con la realidad territorial del municipio. Combina la consolidación de la ciudad existente, la protección del suelo rústico, la mejora de los bordes urbanos, la cualificación de los elementos estructurantes, la articulación entre núcleos y la ordenación del papel productivo y logístico de Guarromán en el eje de la A-4.

Para facilitar su lectura, el modelo propuesto se presenta en tres bloques temáticos, vinculados directamente a los planos de ordenación del Avance y derivados del propio modelo planteado. Cada bloque aborda un conjunto específico de determinaciones urbanísticas y territoriales, incorporando de forma transversal los cuatro modelos de ciudad definidos por el PBOM: Nodo Logístico y Productivo, Verde y Conectado, Ciudad Carolina y Dualidad e Integración.

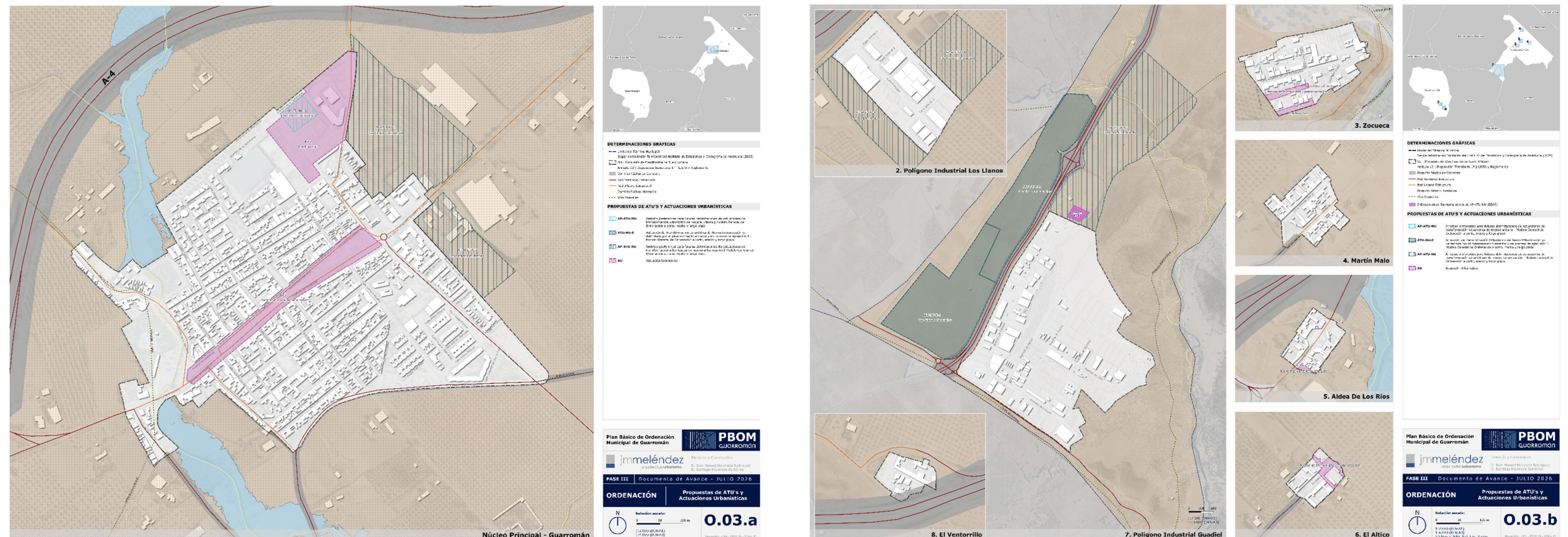
|                                                                                       | Modelo de suelo urbano y rústico                                                                                                                                                                                                                                                         | Elementos estructurantes del modelo                                                                                                                                                                                             | Articulación territorial y funcional                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                       | Presenta la delimitación del suelo urbano y rústico, las categorías y zonas del suelo rústico, la estructura de núcleos, los ámbitos de protección, las agrupaciones existentes en suelo rústico y las principales actuaciones urbanísticas o de transformación previstas o preferentes. | Recoge los sistemas generales de espacios libres, zonas verdes, equipamientos, infraestructuras y servicios técnicos que organizan el funcionamiento general del municipio y mejoran la calidad urbana, dotacional y ambiental. | Desarrolla la relación entre núcleo principal, núcleos rurales tradicionales, Zocueca, áreas productivas, A-4, antigua N-IV, caminos rurales, corredores de movilidad activa, aparcamientos, red ciclista, rutas ecológicas y jerarquía viaria urbana y territorial. |
|    | • por la protección del suelo rústico y los valores ambientales;                                                                                                                                                                                                                         | • por la mejora del espacio urbano, las dotaciones y la calidad de vida;                                                                                                                                                        | • por la A-4, Guadiel, Los Llanos y los accesos productivos;                                                                                                                                                                                                         |
|  | • por la relación entre núcleo principal, núcleos rurales tradicionales, Zocueca y ámbitos productivos;                                                                                                                                                                                  | • por la función ambiental de los espacios libres;                                                                                                                                                                              | • por los corredores verdes, caminos y rutas ecológicas;                                                                                                                                                                                                             |
|  | • por la consolidación del núcleo histórico;                                                                                                                                                                                                                                             | • por la distribución territorial de servicios;                                                                                                                                                                                 | • por la movilidad urbana, las calles compartidas y la mejora del espacio público;                                                                                                                                                                                   |
|  | • por el tratamiento de Guadiel y Los Llanos;                                                                                                                                                                                                                                            | • por las infraestructuras vinculadas a la actividad económica;                                                                                                                                                                 | • por la conexión entre ámbitos;                                                                                                                                                                                                                                     |

Esta estructura permite explicar la alternativa seleccionada de forma visual y ordenada: primero, el soporte básico del suelo y las transformaciones propuestas; después, los elementos que estructuran el modelo urbano-territorial; y finalmente, las relaciones de movilidad, conectividad, paisaje y actividad económica que articulan el conjunto municipal.

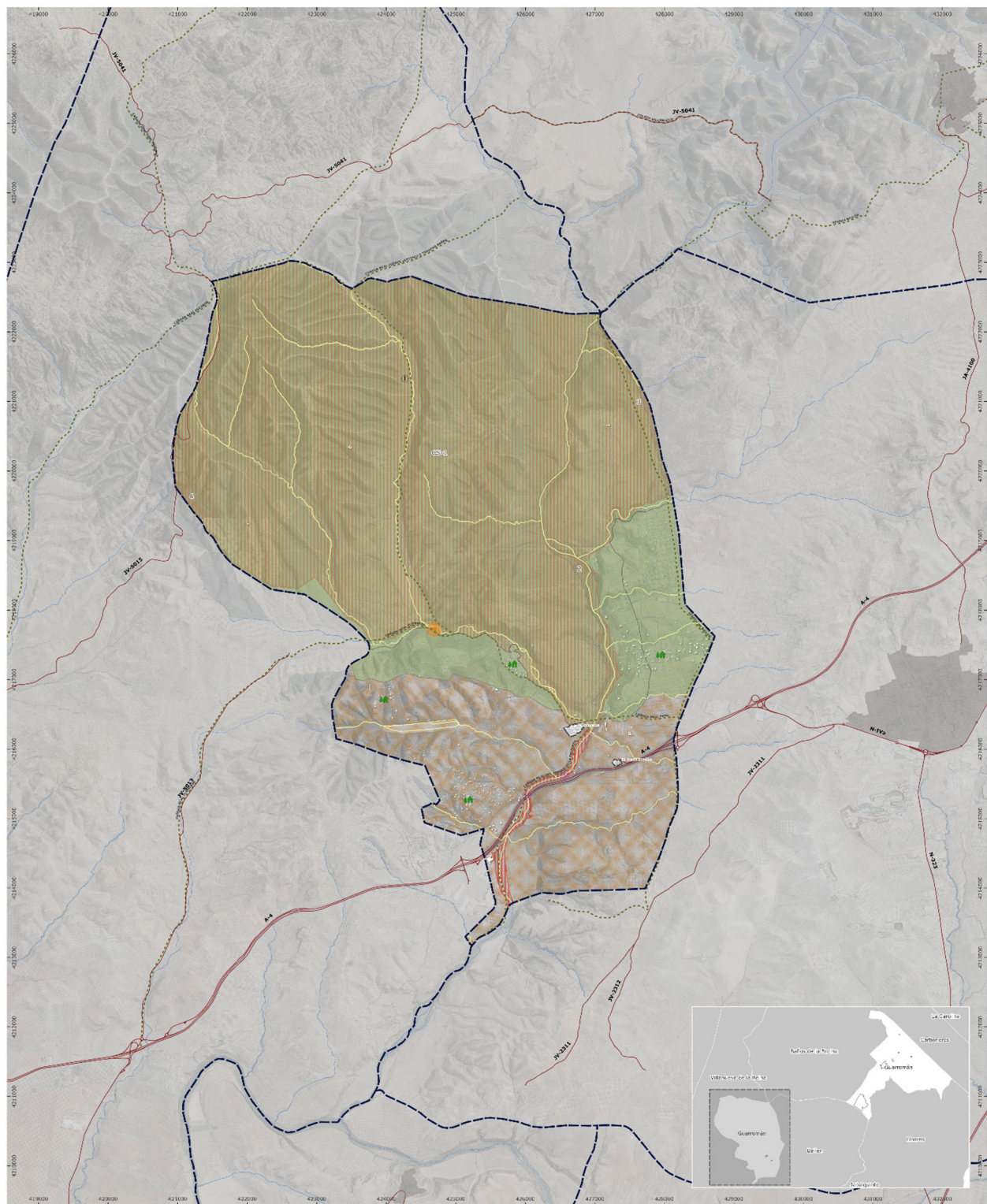
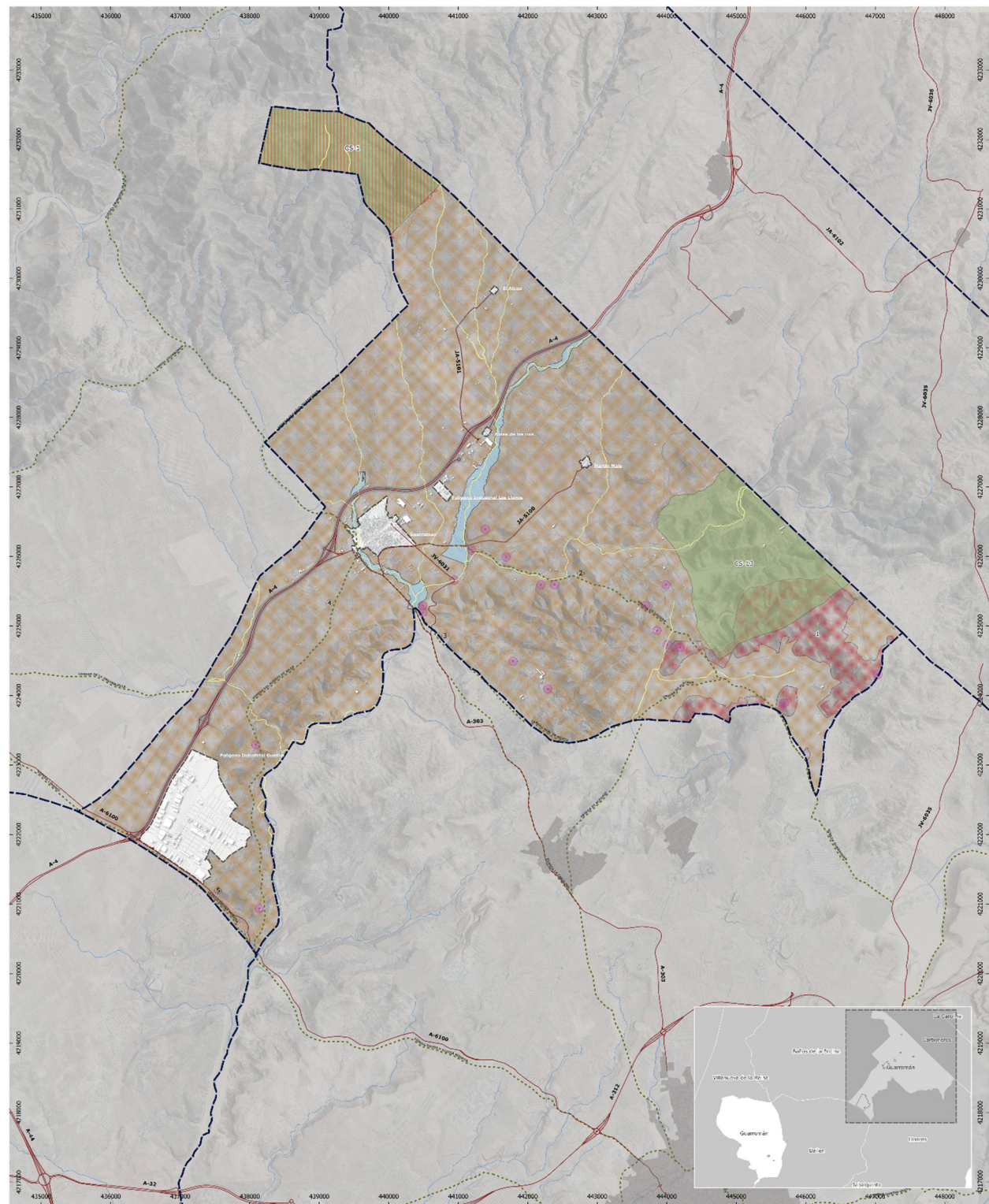


En suelo urbano, la propuesta ajusta la delimitación de los núcleos a su realidad física y funcional, incorporando los ámbitos consolidados y excluyendo terrenos sin condiciones suficientes. Guarromán se reconoce como núcleo principal, mientras que Zocueca, Aldea de los Ríos, Martín Malo, El Altico y El Ventorrillo se ordenan como núcleos rurales tradicionales. Destaca la incorporación de El Ventorrillo como suelo urbano por su configuración compacta, accesibilidad y servicios, con cautelas por su proximidad a la A-4. En suelo rústico, el modelo reconoce los valores agrarios, ambientales, paisajísticos y patrimoniales, integrando afecciones como cauces, vías pecuarias, montes públicos, Red Natura 2000 y zonas inundables. La zonificación diferencia áreas de valor ambiental, protección fluvial, desarrollo rural, infraestructuras y actividades terciarias. Especial atención se presta al entorno de Zocueca, el río Rumblar y el embalse, reforzando su protección.

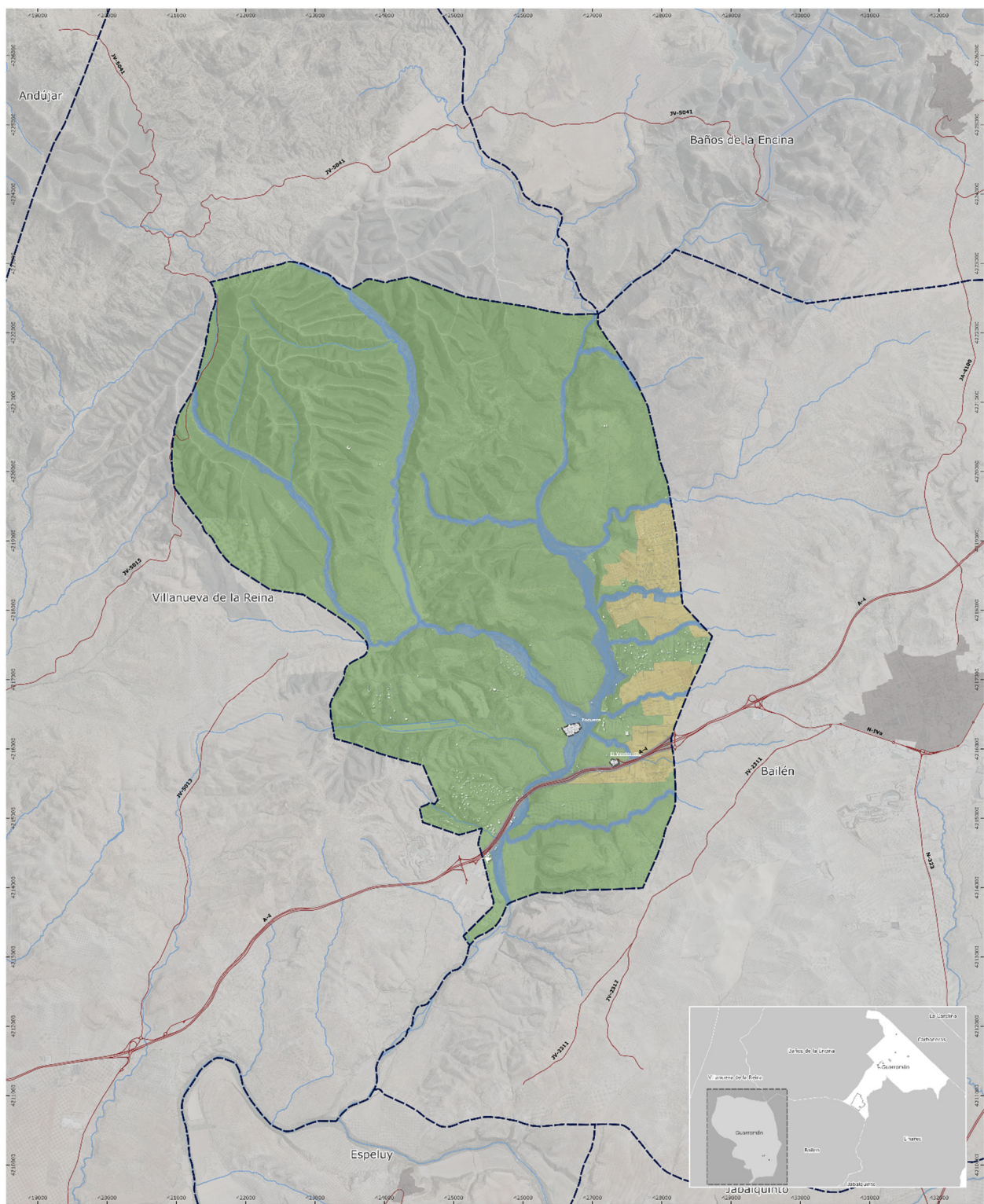
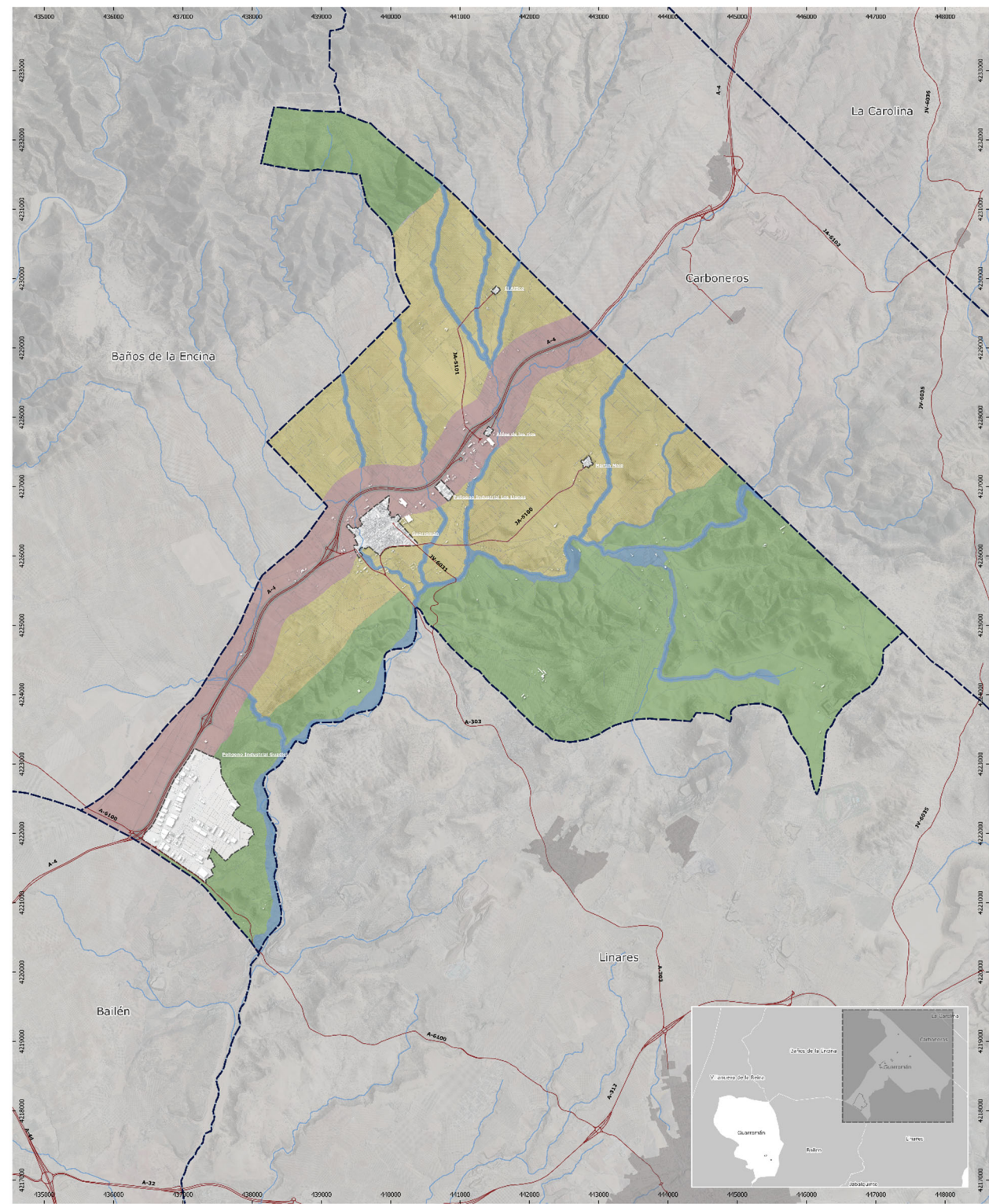
Las propuestas de transformación se organizan en ámbitos preferentes, actuaciones en ejecución y actuaciones sobre suelo urbano existente. Los desarrollos residenciales se vinculan al núcleo principal, los productivos a Los Llanos, Guadiel y la A-4, y las actuaciones urbanas se orientan a la mejora y recualificación de tejidos existentes. En conjunto, el modelo combina contención del crecimiento, mejora urbana, protección del suelo rústico y refuerzo de la actividad productiva.













## 8.2. Elementos estructurantes del modelo.

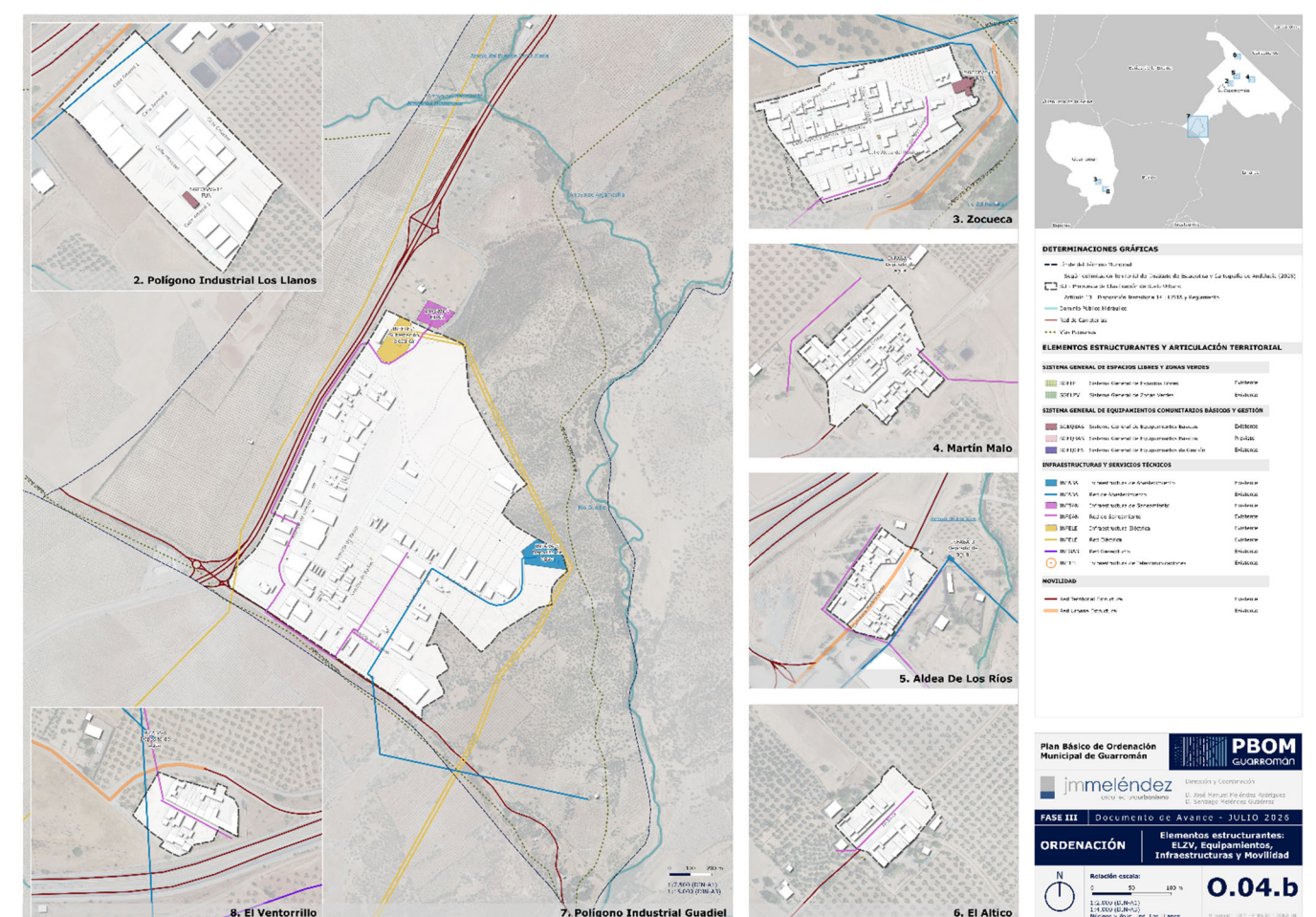
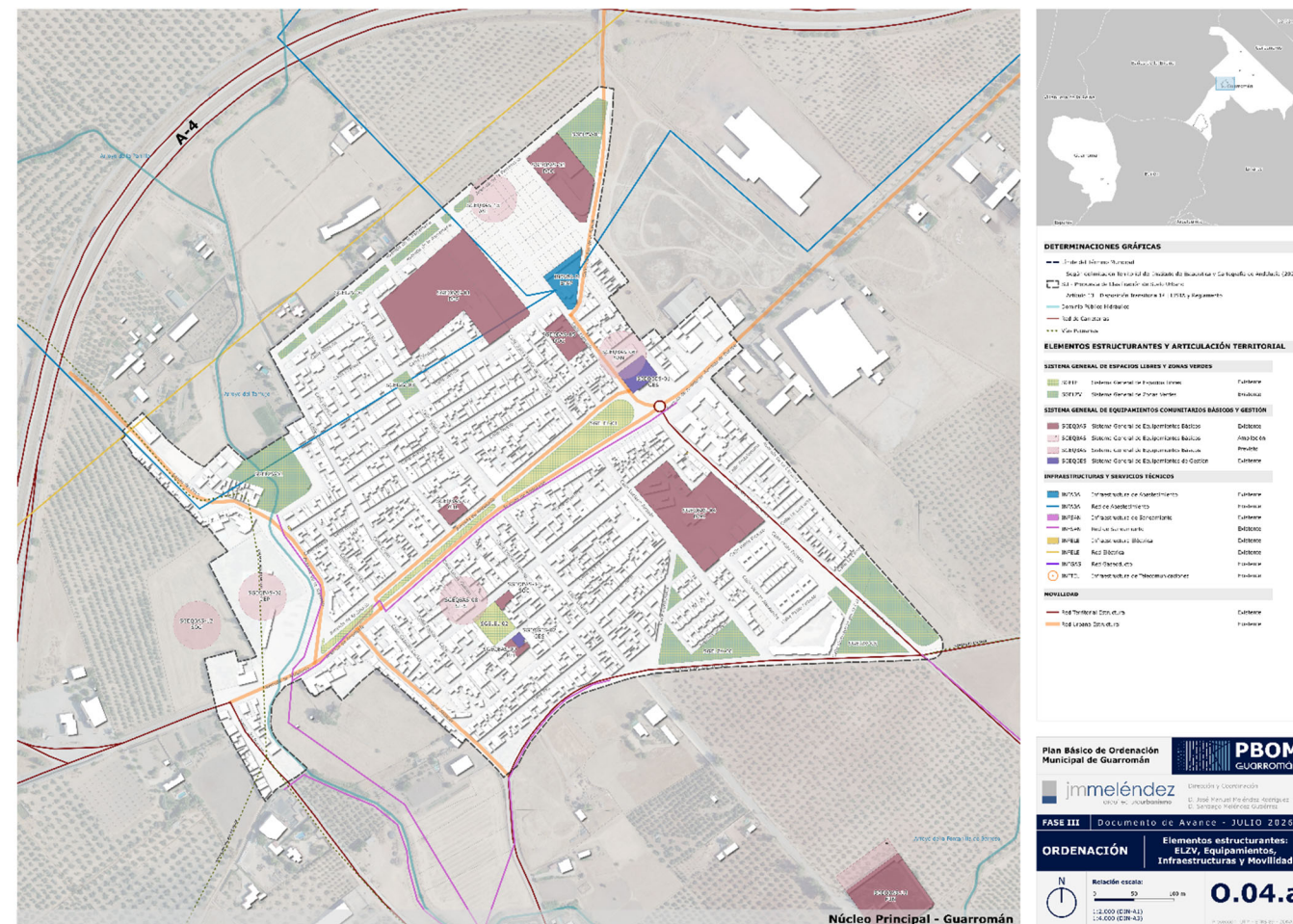
Este bloque identifica los elementos que organizan el funcionamiento general del municipio: **espacios libres, zonas verdes, equipamientos, infraestructuras y servicios técnicos**. La Alternativa 2 los concibe como una red estructurada y ajustada a la escala de Guarromán, priorizando la cualificación frente a una visión meramente cuantitativa y diferenciando los elementos realmente estructurantes de aquellos de carácter local o mejorable.

El Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes se redefine según criterios de funcionalidad, accesibilidad, proximidad y calidad ambiental. Se priorizan los espacios con uso efectivo por la población, evitando considerar como estructurantes áreas residuales o de difícil aprovechamiento. Destacan los parques y plazas existentes y la Avenida de Andalucía, concebida como eje verde urbano clave para la recualificación ambiental, la movilidad activa y la mejora climática.

La propuesta distingue entre espacios cualificados, ámbitos por adecuar y zonas libres de edificación. Estas últimas no se consideran zonas verdes efectivas por sus limitaciones, aunque cumplen funciones paisajísticas o ambientales. Esta diferenciación mejora la claridad del modelo y garantiza una red verde útil y accesible.

El sistema de equipamientos se configura como una red de soporte social y territorial, que reconoce los existentes, ajusta usos y prevé nuevas necesidades en ámbitos como sanidad, asistencia social y espacios multifuncionales. Entre las principales actuaciones destacan un nuevo equipamiento sanitario, la posible reconversión del consultorio actual, la integración de la piscina como equipamiento deportivo, un centro asistencial para mayores, un recinto ferial en el acceso sur y la ampliación del cementerio.

Las infraestructuras y servicios técnicos completan el modelo, incorporando redes de saneamiento, abastecimiento, energía y telecomunicaciones. Su análisis permite evaluar la capacidad del municipio y su relación con los distintos ámbitos urbanos y productivos. En conjunto, estos elementos configuran una red pública más coherente, funcional y adaptada al territorio.





## 8.3. Articulación territorial y movilidad.

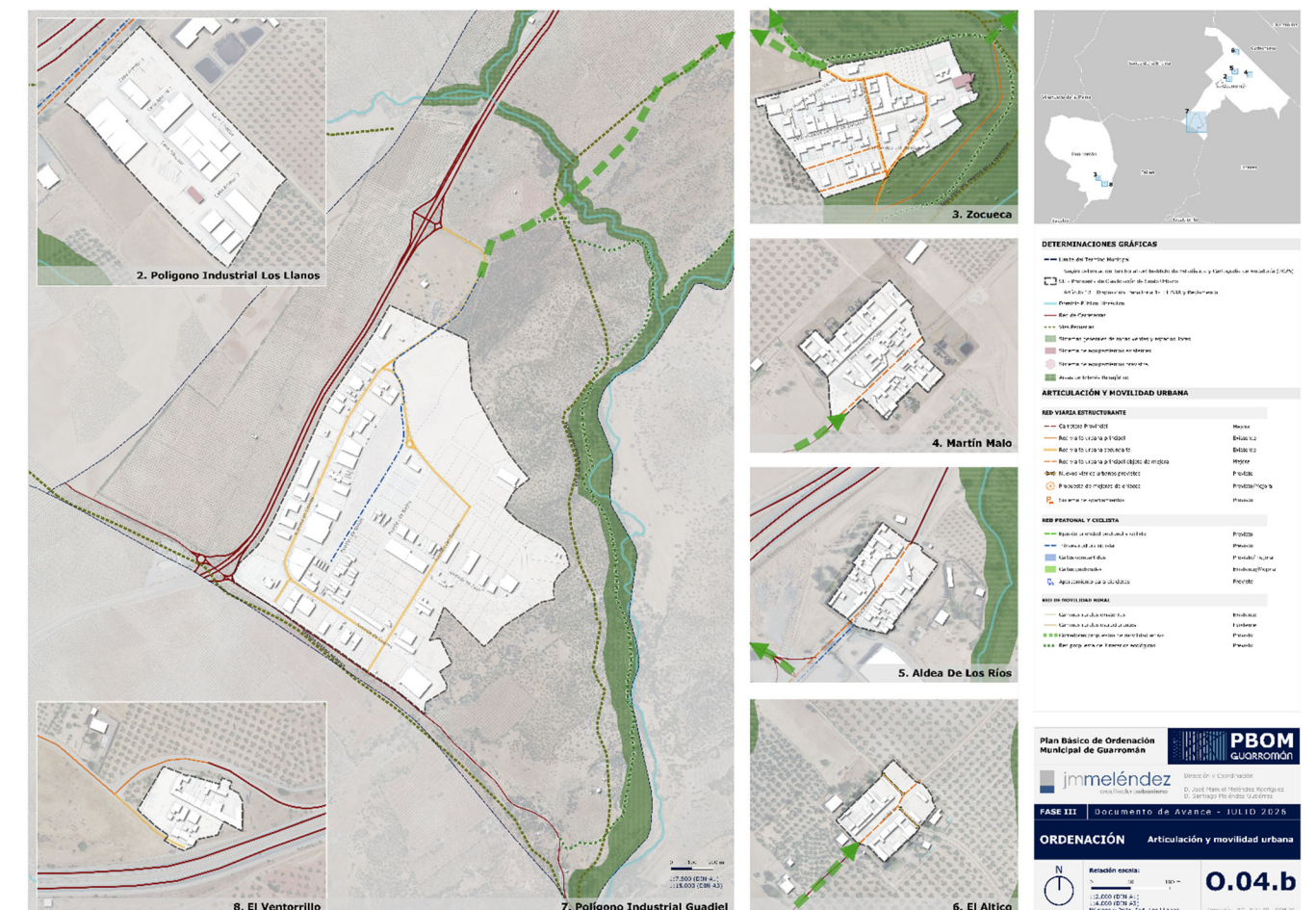
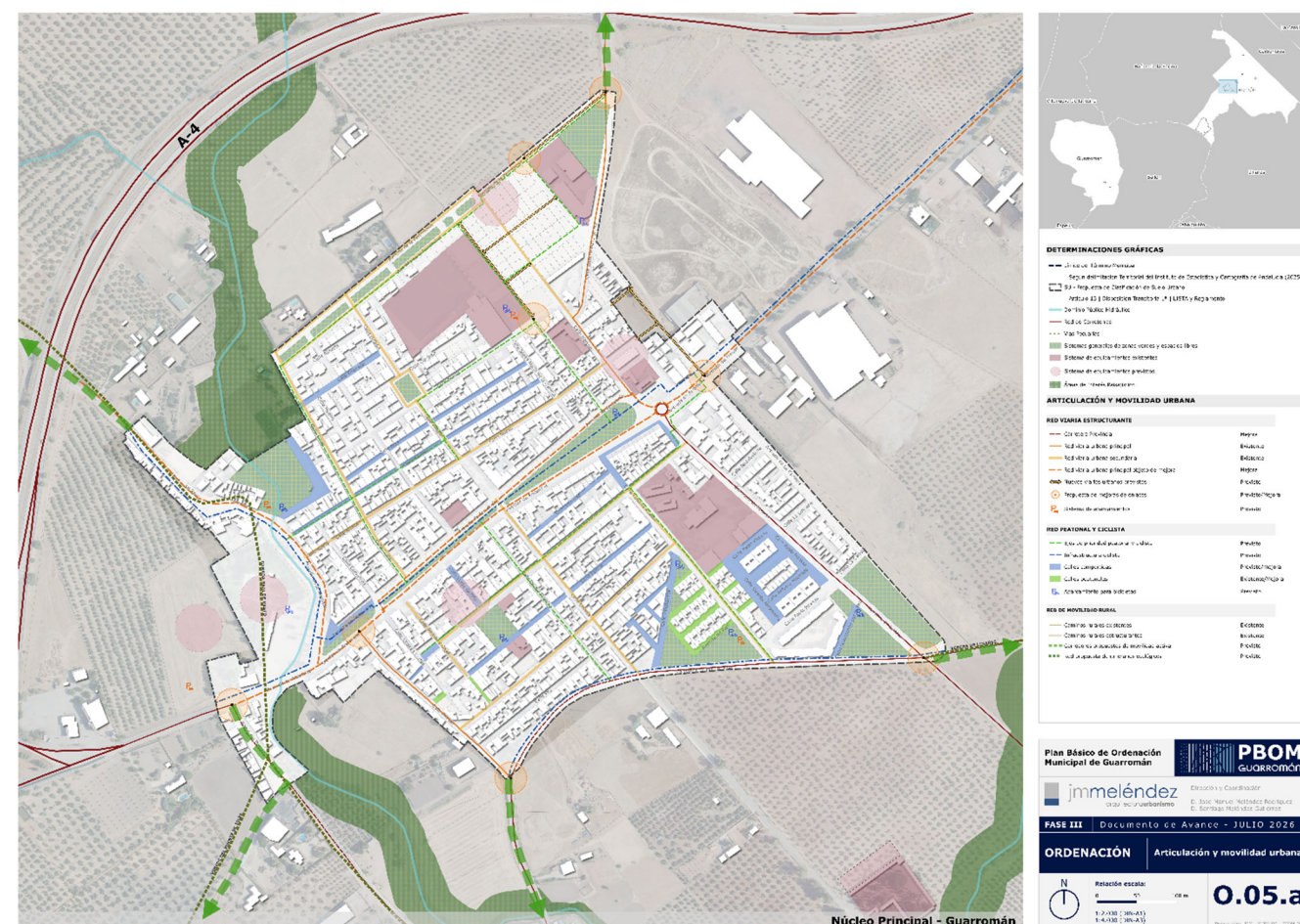
Este bloque define cómo el modelo conecta las distintas piezas del municipio, **núcleo principal, núcleos rurales, Zocueca, polígonos industriales, suelo rústico y red viaria**, mediante una **red integrada de relaciones urbanas, ambientales, productivas y de movilidad**. La A-4 mantiene su papel como eje territorial y logístico supramunicipal, mientras que la antigua N-IV y la Avenida de Andalucía estructuran el eje urbano principal de Guarromán.

La propuesta distingue tres niveles de red: territorial estructurante, que asegura la conexión exterior; urbana estructurante, que organiza accesos, recorridos internos, equipamientos y espacios libres; y red de conexión rural, que articula caminos, vías pecuarias, núcleos rurales y áreas de valor ambiental y paisajístico. Esta estructura permite compatibilizar la función productiva del corredor viario con la mejora de la calidad urbana, la accesibilidad y la integración territorial.

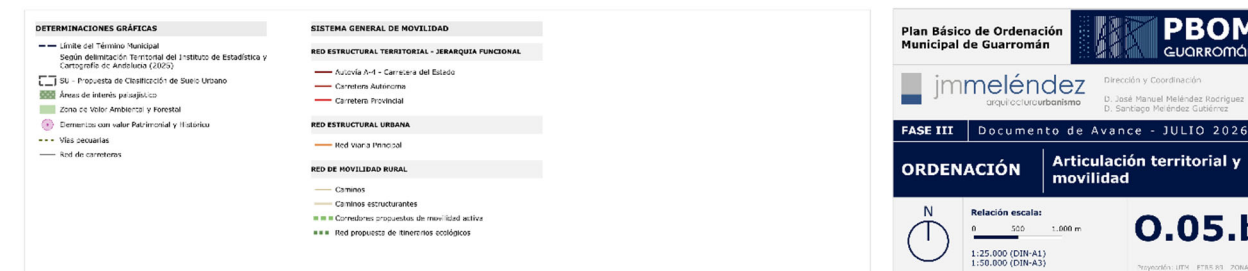
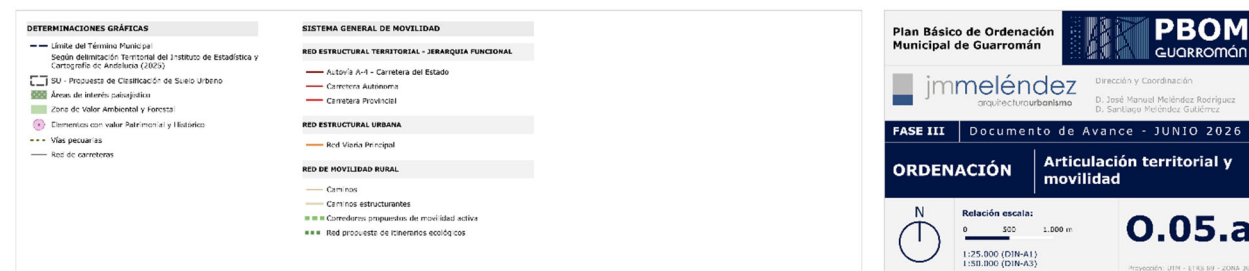
En los ámbitos productivos, Guadiel y Los Llanos se consolidan como piezas estratégicas, mejorando su relación con la A-4, sus accesos y su integración urbana y paisajística. Guadiel refuerza su carácter logístico-industrial, mientras que Los Llanos responde a una escala más local y diversificada. Se incorporan aparcamientos estratégicos en accesos y bordes urbanos para reducir la presión sobre el centro y favorecer una movilidad más accesible.

La movilidad activa se integra como elemento clave mediante itinerarios peatonales, ciclistas y rurales, calles de prioridad peatonal, infraestructura ciclista y corredores apoyados en caminos tradicionales y vías pecuarias. Estas actuaciones mejoran la accesibilidad, la seguridad vial y la conexión entre núcleos, equipamientos y suelo rústico, adaptándose a las características de cada vía.

Esta estrategia se extiende a los núcleos rurales, con mejoras en conectividad, accesibilidad y espacio público adaptadas a su escala. Finalmente, la infraestructura verde y azul completa la articulación territorial mediante corredores ecológicos, cauces, caminos y áreas paisajísticas, funcionando como red de conexión, paisaje y movilidad blanda complementaria a los sistemas de espacios libres.









# 9. Participación ciudadana: resultados iniciales y continuidad del proceso.

La participación ciudadana forma parte del proceso de elaboración del PBOM desde sus fases iniciales. Su finalidad es completar la lectura técnica del municipio con las percepciones, necesidades y propuestas de la ciudadanía, los agentes sociales, propietarios, entidades interesadas y Administraciones implicadas.

En esta fase del Resumen Ejecutivo, la participación se presenta con un doble objetivo. Por un lado, se realiza una devolución sintética de los resultados obtenidos durante la Fase II, vinculada al diagnóstico previo. Por otro, se explica la continuidad del proceso participativo durante la Fase III, en la que el Avance del PBOM y el Documento Inicial Estratégico se someten a contraste público antes de la redacción del documento completo para aprobación inicial.

## 9.1. Participación desarrollada hasta el Avance.

Durante la Fase II se habilitaron distintos canales de participación para recoger aportaciones sobre los principales problemas, necesidades y oportunidades del municipio. Entre ellos destacan la página web del PBOM, el cuestionario ciudadano, el buzón de participación, el correo electrónico, los materiales informativos y la primera jornada informativa y participativa.

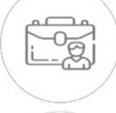
La jornada celebrada el 20 de mayo de 2026 permitió presentar el inicio de los trabajos del PBOM, explicar el nuevo marco urbanístico de la LISTA, aclarar el alcance del Plan Básico de Ordenación Municipal y abrir un primer espacio de diálogo sobre el futuro urbano y territorial de Guarromán.

Junto a la jornada, el cuestionario ciudadano ha permitido recoger una primera muestra de opiniones sobre **medio ambiente, patrimonio, economía, infraestructuras, modelo urbano, movilidad, dotaciones y prioridades generales para el municipio**. Estos resultados no tienen carácter vinculante ni agotan la participación, pero sí permiten identificar tendencias y cuestiones relevantes para orientar el diagnóstico, los objetivos y las alternativas del Avance.

## 9.2. Problemáticas, necesidades y oportunidades identificadas por la ciudadanía.

Las aportaciones recibidas muestran una preocupación clara por las infraestructuras básicas, la economía y el empleo, la movilidad cotidiana, los equipamientos, la vivienda, el paisaje, el cambio climático y la ordenación de situaciones existentes en suelo rústico.

Con el objetivo de facilitar la participación y la comprensión de los distintos aspectos del municipio, el cuestionario se estructuró en varios bloques temáticos, además de incluir preguntas de carácter general. Esta organización permitió recoger de forma más precisa las opiniones y valoraciones de la ciudadanía sobre cada ámbito de interés. De forma sintética, los temas más relevantes pueden agruparse en los bloques temáticos planteados en el cuestionario:

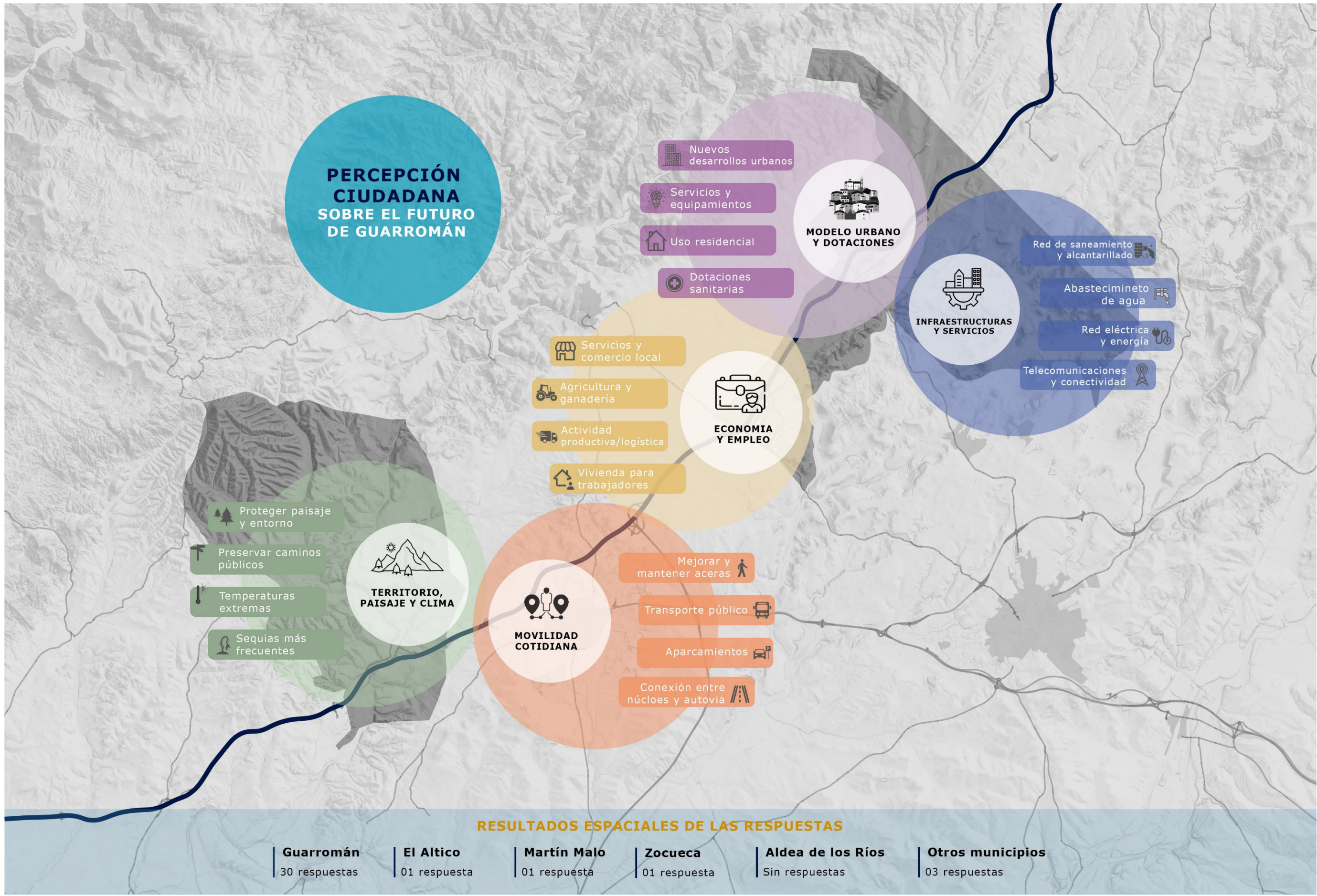
|                                                                                       | Bloque temático                     | Principales cuestiones señaladas                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <b>Territorio, paisaje y clima</b>  | Protección del paisaje y del entorno rural, preservación de caminos públicos, preocupación por temperaturas extremas y sequías.         |
|   | <b>Movilidad cotidiana</b>          | Mejora y mantenimiento de aceras, transporte público, aparcamientos y conexión entre núcleos, autovía y principales ámbitos urbanos.    |
|  | <b>Economía y empleo</b>            | Refuerzo de servicios y comercio local, agricultura y ganadería, actividad productiva y logística, y vivienda vinculada a trabajadores. |
|  | <b>Modelo urbano y dotaciones</b>   | Nuevos desarrollos urbanos, servicios y equipamientos, uso residencial, dotaciones sanitarias y mejora de la calidad urbana.            |
|  | <b>Infraestructuras y servicios</b> | Red de saneamiento y alcantarillado, abastecimiento de agua, red eléctrica y energética, telecomunicaciones y conectividad.             |

### Lectura espacial de las respuestas

La lectura territorial de la participación permite comprobar que la mayor parte de las respuestas se concentran en el núcleo principal de Guarromán, aunque también se han recibido aportaciones vinculadas a El Altico, Martín Malo, Zocueca y otros municipios. Esta distribución debe interpretarse con cautela, ya que representa una primera muestra de participación y no una imagen cerrada de la opinión del conjunto de la población.

No obstante, la distribución espacial de las respuestas resulta útil para relacionar las prioridades ciudadanas con los distintos ámbitos del municipio: núcleo principal, núcleos menores, Zocueca, áreas productivas, suelo rústico y conexiones territoriales. Por ello, el diagrama de participación se incorpora como síntesis gráfica de la percepción ciudadana sobre el futuro de Guarromán.







### 9.3. Incidencia de la participación en el Avance.

Las aportaciones recibidas durante la Fase III no se trasladan automáticamente como determinaciones de ordenación, pero sí han contribuido a completar la lectura técnica del diagnóstico y a orientar la formulación de los objetivos, los modelos de ciudad y las alternativas del Avance.

En particular, la participación ha reforzado la necesidad de atender a cuestiones como la mejora de las infraestructuras básicas, la actividad económica y logística, la vivienda, la movilidad cotidiana, los equipamientos, la protección del paisaje, la preservación de caminos públicos, la adaptación climática y la relación entre el núcleo principal, los núcleos menores, Zocueca, las áreas productivas y el suelo rústico.

Estas cuestiones encuentran reflejo en los cuatro modelos de ciudad del PBOM —Nodo Logístico y Productivo, Verde y Conectado, Ciudad Carolina y Dualidad e Integración— y en la valoración de la Alternativa 2 como modelo preliminar más equilibrado para continuar la tramitación.

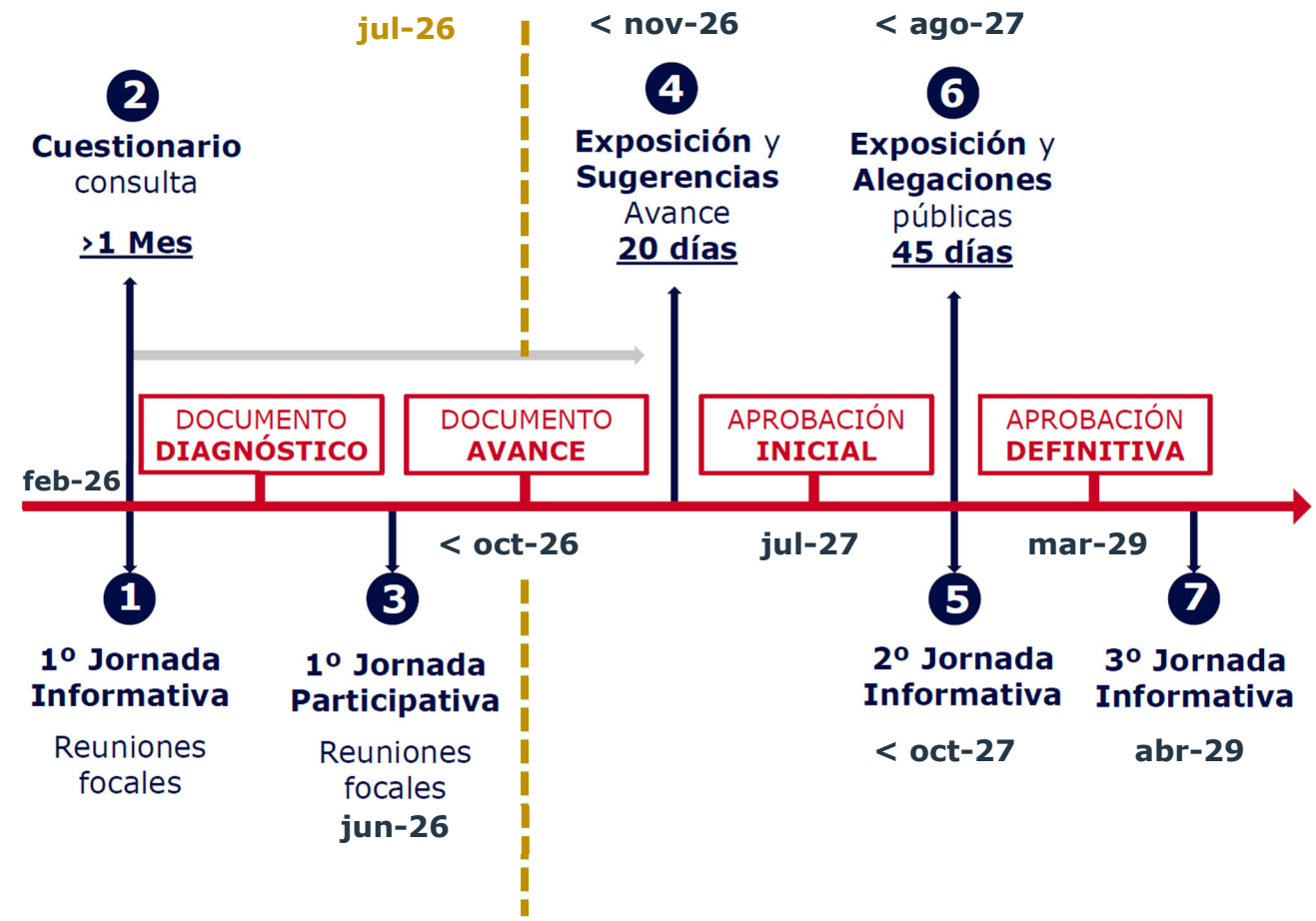
|  | Bloque temático              | Reflejo en el Avance                                                                                           |
|--|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Territorio, paisaje y clima  | Revisión de redes generales, saneamiento, abastecimiento, energía y telecomunicaciones.                        |
|  | Movilidad cotidiana          | Propuestas de mejora de aceras, accesibilidad, aparcamientos, conexiones y movilidad activa.                   |
|  | Economía y empleo            | Reconocimiento del papel de Guadiel, Los Llanos, la A-4 y la actividad productiva/logística.                   |
|  | Modelo urbano y dotaciones   | Refuerzo del suelo rústico, corredores verdes, rutas ecológicas, caminos y adaptación climática.               |
|  | Infraestructuras y servicios | Revisión de equipamientos, espacios libres, zonas verdes y necesidades del núcleo principal y núcleos menores. |

### 9.4. Continuidad del proceso participativo.

La participación no finaliza con esta devolución de resultados preliminar. La Fase III, correspondiente al Avance del PBOM y al Documento Inicial Estratégico, abre un nuevo momento de consulta pública en el que la ciudadanía, los agentes interesados y las Administraciones competentes podrán conocer la propuesta preliminar y formular sugerencias. En esta fase se consulta especialmente la orientación general del futuro PBOM: clases y categorías de suelo, propuestas de transformación, sistemas generales, dotaciones, movilidad, infraestructuras, espacios libres, protección ambiental y patrimonial, tratamiento de los núcleos menores, Zocueca, suelo rústico y actividad económica.

Las sugerencias recibidas durante la consulta del Avance serán analizadas y podrán contribuir a ajustar el modelo de ordenación, completar la información disponible, matizar las propuestas y orientar el documento que se someterá posteriormente a aprobación inicial.

Tras la aprobación inicial, se abrirá el periodo reglado de información pública, alegaciones e informes sectoriales. En ese momento, la ciudadanía podrá consultar el documento completo del PBOM y presentar alegaciones sobre sus determinaciones urbanísticas.



La participación ciudadana se concibe como un proceso continuo. Primero ha permitido completar el diagnóstico con la percepción ciudadana; ahora permite contrastar el Avance y sus alternativas; y, en fases posteriores, permitirá revisar el documento completo mediante el periodo reglado de información pública y alegaciones.

De este modo, el PBOM incorpora la participación como una herramienta de transparencia, contraste y mejora del modelo urbano y territorial de Guarromán.



# 10. Síntesis de ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente.

El presente apartado identifica, de forma sintética y gráfica, los principales ámbitos y materias en los que la ordenación proyectada por el Avance del PBOM altera o revisa la ordenación urbanística vigente en Guarromán. Esta síntesis no sustituye a la documentación completa del Avance ni a los planos de ordenación, sino que permite comprender el alcance general de los cambios propuestos respecto a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y su Adaptación Parcial a la LOUA.

La comparación se realiza atendiendo a dos niveles complementarios. Por un lado, se sintetizan los principales tipos de alteración introducidos por el nuevo modelo conforme a la LISTA. Por otro, se incorporan capturas comparativas por ámbitos territoriales, con el fin de visualizar de forma clara las diferencias entre la ordenación vigente y la propuesta del Avance.

## 10.1. Cambio del marco urbanístico de referencia.

La primera alteración relevante no afecta únicamente a ámbitos concretos, sino al propio marco de ordenación. El PBOM sustituirá el modelo derivado de las Normas Subsidiarias y su Adaptación Parcial a la LOUA por un instrumento formulado conforme a la LISTA y su Reglamento.

Este cambio implica una nueva forma de estructurar la ordenación municipal, basada en la clasificación del suelo en urbano y rústico, la definición de categorías del suelo rústico, la identificación de sistemas generales, la delimitación de bienes protegidos, la regulación de actuaciones urbanísticas y de transformación, y la formulación de directrices para la evolución futura del modelo.

| Aspecto                | Ordenación vigente                                                                                  | Avance del PBOM                                                                                                    |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Marco legal            | Normas Subsidiarias y Adaptación Parcial a la LOUA.                                                 | PBOM adaptado a la LISTA y su Reglamento.                                                                          |
| Modelo de suelo        | Clasificación heredada del planeamiento anterior.                                                   | Suelo urbano y suelo rústico conforme a criterios LISTA.                                                           |
| Suelo rústico          | Protecciones y afecciones sectoriales recogidas parcialmente.                                       | Categorías y subcategorías ajustadas a valores, riesgos, afecciones y protección urbanística.                      |
| Actuaciones            | Sectores, unidades o previsiones del planeamiento anterior.                                         | Actuaciones urbanísticas, actuaciones de transformación y ámbitos preferentes.                                     |
| Estructura territorial | Modelo menos integrado entre núcleo principal, núcleos menores, Zocueca, polígonos y suelo rústico. | Modelo integrado basado en suelo, sistemas generales, movilidad, infraestructura verde y articulación territorial. |

## 10.2. Cambios más relevantes sobre la ordenación del término municipal.

A escala territorial, el Avance introduce una nueva lectura del término municipal, basada en la protección del suelo rústico, la articulación de los núcleos de población, la ordenación de los ámbitos productivos y la integración de los valores ambientales, paisajísticos, patrimoniales e hidráulicos.

La alteración principal consiste en pasar de una lectura del suelo rústico como soporte residual o de protección sectorial fragmentada a una estructura territorial ordenada mediante categorías, zonas y áreas de interés. Esta nueva lectura permite reconocer el papel ambiental y funcional de los cauces, vías pecuarias, caminos rurales, montes públicos, Red Natura 2000, áreas inundables, paisajes del embalse de Zocueca, corredores hídricos y bienes patrimoniales.

El Avance también introduce una nueva organización del modelo territorial de Guarromán como municipio de estructura dual. El ámbito principal concentra el núcleo de población urbano de Guarromán, los núcleos rurales tradicionales de Aldea de los Ríos, Martín Malo, El Altico y Ventorrillo, así como los espacios productivos de Los Llanos y Guadiel. El ámbito de Zocueca, por su parte, se ordena desde una lógica ambiental, paisajística y patrimonial específica, vinculada al río Rumblar, el embalse, el Santuario y los espacios protegidos del entorno.

En materia de suelo rústico, el Avance establece categorías de especial protección por legislación sectorial, preservación por riesgos, preservación por la ordenación urbanística y suelo rústico común. Esta categorización se completa con zonas de suelo rústico que permiten diferenciar ámbitos de valor ambiental y forestal, protección de cursos fluviales y zonas húmedas, desarrollo del medio rural, infraestructuras de comunicación y actividad terciaria o servicios de carretera.

También se identifican áreas de interés paisajístico, especialmente el paisaje geográfico del embalse de Zocueca y el paisaje hídrico ambiental asociado a los principales cauces y vaguadas. Estos ámbitos no constituyen necesariamente categorías autónomas de suelo, pero sí introducen criterios específicos de integración paisajística, protección visual, conservación ambiental y control de nuevas ocupaciones.

Finalmente, el Avance aborda las agrupaciones de viviendas y edificaciones existentes en suelo rústico desde una lógica diferenciada. Se distinguen los núcleos urbanos reconocidos, las áreas productivas consolidadas y las agrupaciones irregulares que deberán ser evaluadas según su grado de consolidación, afecciones sectoriales, riesgos y compatibilidad con el modelo. Esta lectura permite orientar, en su caso, la futura tramitación de instrumentos de adecuación ambiental y territorial o, cuando proceda, establecer criterios de contención y no consolidación.



En relación con los sectores y ámbitos heredados del planeamiento vigente, el Avance introduce una relectura conforme a las herramientas de la LISTA. Las previsiones anteriores dejan de entenderse como sectores autónomos heredados de un modelo cerrado y pasan a organizarse como actuaciones en ejecución, actuaciones urbanísticas, actuaciones de transformación urbanística o ámbitos preferentes de desarrollo. Esta actualización permite diferenciar los suelos que deben consolidarse por su grado de ejecución, los ámbitos que requieren mejora urbana, los crecimientos productivos previsibles y las reservas residenciales que quedan condicionadas a la evolución real del modelo económico y territorial.

| Ámbito                                   | Situación actual / planeamiento vigente                         | Avance del PBOM                                                                                                                  |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Guadiel sector sur y norte               | Sectores productivos con ordenación previa y ejecución parcial. | Se reconocen como <b>ATU-NU-E-1</b> y <b>ATU-NU-E-2</b> , con prioridad preferente.                                              |
| Norte de Guarromán / Camino de la Sierra | Vacío urbano o ámbito pendiente de ordenación/mejora.           | Se orienta mediante <b>AP-ATU-MU-1</b> y ámbitos residenciales preferentes.                                                      |
| Crecimientos residenciales de borde      | Suelos rústicos o previsiones no desarrolladas.                 | Se recogen como <b>AP-ATU-NU-1</b> y <b>AP-ATU-NU-2</b> , con programación diferenciada.                                         |
| Los Llanos                               | Ámbito productivo consolidado con posibilidad de crecimiento.   | Se prevé <b>AP-ATU-NU-3</b> y <b>AP-ATU-NU-4</b> como ampliación productiva contenida.                                           |
| Guadiel norte / eje A-4                  | Suelo rústico vinculado al corredor logístico.                  | Se prevé <b>AP-ATU-NU-5</b> como ampliación logística preferente.                                                                |
| Sur del núcleo urbano de Guarromán       | Sector 3 del planeamiento vigente                               | El Nuevo Modelo Generación de Ordenación <b>no considera este sector</b> como un crecimiento necesario para el Término Municipal |
| Crecimiento Residencial aislado          | Sector 5 del planeamiento vigente                               | El Nuevo Modelo Generación de Ordenación no considera este sector como un crecimiento necesario para el Término Municipal        |



## 10.3. Cambios más relevantes sobre la nueva clasificación del suelo urbano.

A escala urbana, el Avance introduce una revisión integral de la estructura urbana municipal, que va más allá de la mera delimitación del suelo urbano. La propuesta redefine la articulación entre los distintos núcleos de población, los ámbitos productivos, los sistemas generales, las dotaciones públicas, los espacios libres y las infraestructuras de movilidad, configurando un modelo urbano más coherente con la realidad territorial del municipio y con los criterios establecidos por la LISTA.

La superficie total de suelo urbano delimitada en la alternativa seleccionada asciende a 213,58 ha, distribuidas entre el núcleo principal de Guarromán, Zocueca, Martín Malo, Aldea de los Ríos, El Altico, El Ventorrillo, el Polígono Industrial Los Llanos y el Polígono Industrial Guadiel. No obstante, las alteraciones propuestas afectan también a la organización funcional de estos ámbitos, a la localización de los sistemas generales y a la estructura de relaciones entre los distintos componentes del modelo urbano.

Uno de los cambios más relevantes consiste en la definición de una estructura urbana jerarquizada. El núcleo principal de Guarromán se consolida como centro administrativo, residencial, comercial y dotacional del municipio, concentrando la mayor parte de los equipamientos públicos y de los sistemas generales urbanos. Los núcleos menores mantienen su función residencial y de apoyo al medio rural, mientras que los polígonos industriales de Los Llanos y Guadiel refuerzan su papel como espacios especializados para la actividad económica y logística.

La ordenación proyectada también revisa la red de sistemas generales, incorporando una visión más integrada de los espacios libres, equipamientos e infraestructuras. Se refuerza el papel de los espacios públicos como elementos de cohesión urbana, se mejora la conexión entre equipamientos existentes y futuros, y se establecen criterios para la ampliación y cualificación de las dotaciones municipales, especialmente en el núcleo principal.

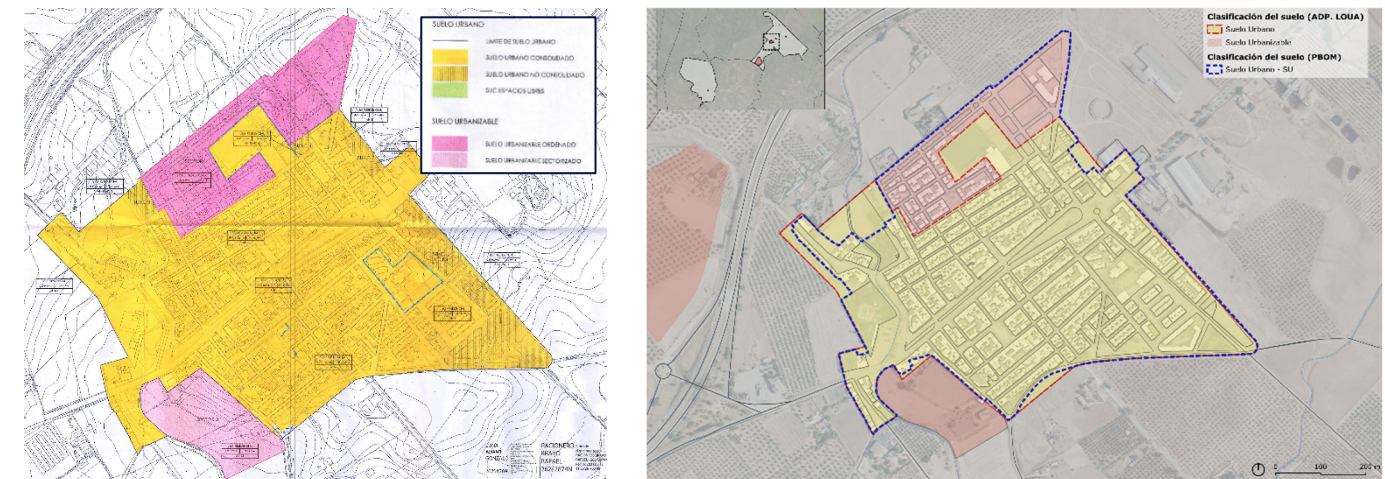
En materia de movilidad, el Avance plantea una estructura más conectada entre núcleos, áreas productivas y espacios dotacionales. Se identifican itinerarios de movilidad activa, mejoras en la accesibilidad urbana y actuaciones destinadas a reforzar la relación entre los distintos ámbitos urbanos y el territorio circundante. Esta estrategia busca reducir la fragmentación funcional existente y favorecer una mayor integración entre residencia, actividad económica, equipamientos y espacios libres.

Asimismo, la propuesta incorpora criterios de adaptación climática y mejora ambiental del espacio urbano, promoviendo la ampliación de la infraestructura verde, la mejora del confort urbano, la integración paisajística de los nuevos desarrollos y la cualificación de los bordes urbanos.

### 10.3.1. Núcleo principal de Guarromán.

El núcleo principal se consolida como la centralidad urbana, administrativa, residencial y dotacional del municipio. La alteración principal consiste en ajustar la delimitación del suelo urbano a la malla urbana consolidada, revisar sus bordes, identificar actuaciones urbanísticas de mejora y reforzar su papel como soporte de los principales sistemas generales. El Avance introduce una lectura más integrada de la Avenida de Andalucía como eje urbano principal, incorpora actuaciones de mejora urbana, cualifica los espacios libres y equipamientos y refuerza la relación entre el casco urbano, Los Llanos, la A-4 y los nuevos ámbitos preferentes de crecimiento residencial y productivo.

Además, se plantea una reorganización funcional de determinadas dotaciones y reservas para equipamientos, con el objetivo de mejorar la accesibilidad a los servicios públicos y garantizar una distribución más equilibrada de los espacios destinados a uso colectivo.

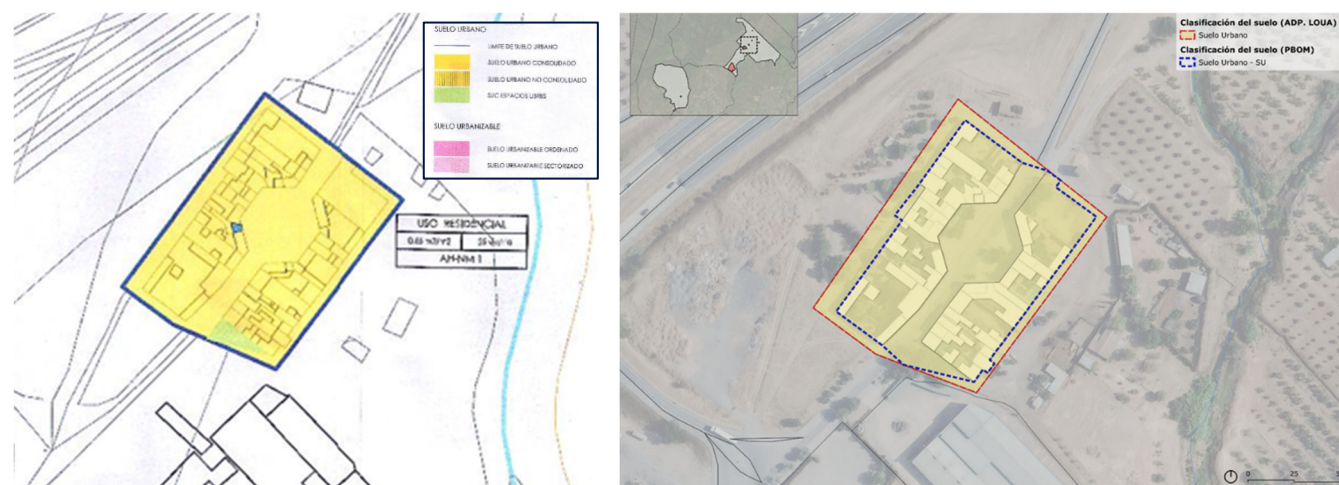




### 10.3.2. Núcleo rural tradicional Aldea de los Ríos.

La Aldea de los Ríos mantiene su condición de núcleo rural tradicional integrado en el sistema urbano municipal. La alteración principal consiste en clarificar su delimitación, mejorar su tratamiento como asentamiento de pequeña escala y reconocer la necesidad de actuaciones de mejora urbana vinculadas al espacio público, la accesibilidad y la conexión con la red territorial.

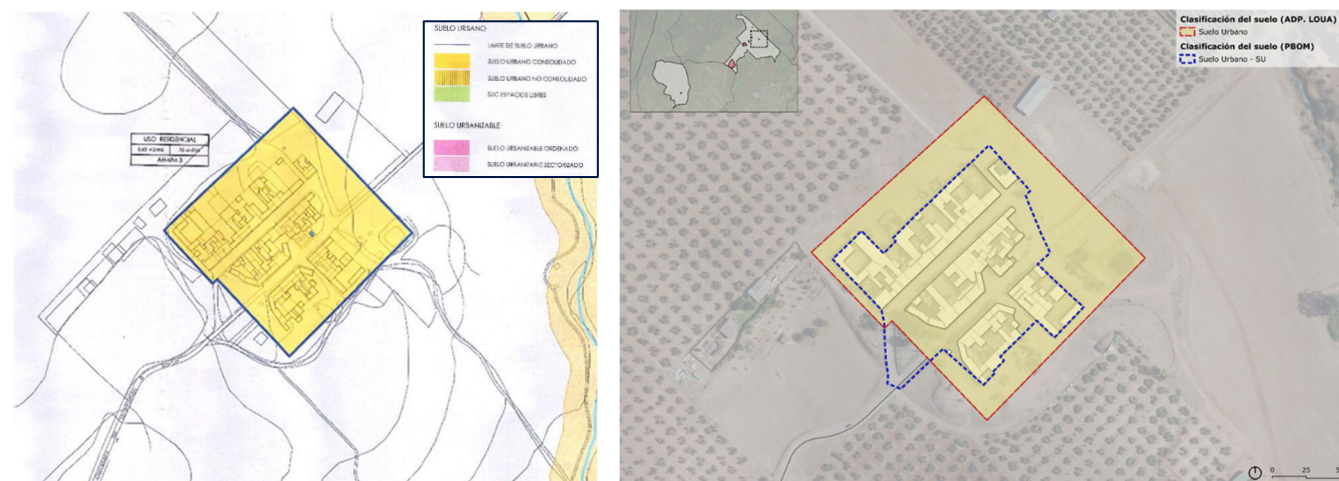
El Avance no plantea un crecimiento expansivo del núcleo, sino una estrategia de mantenimiento, mejora interior y cualificación del tejido existente, reforzando la funcionalidad de sus espacios públicos y su integración dentro de la red municipal de equipamientos y servicios.



### 10.3.3. Núcleo rural tradicional Martín Malo.

Martín Malo se reconoce como núcleo rural tradicional de pequeña dimensión. La ordenación proyectada revisa su delimitación y consolida su papel dentro de la red de asentamientos menores, atendiendo a su escala, su relación con el suelo rústico y sus condiciones de accesibilidad.

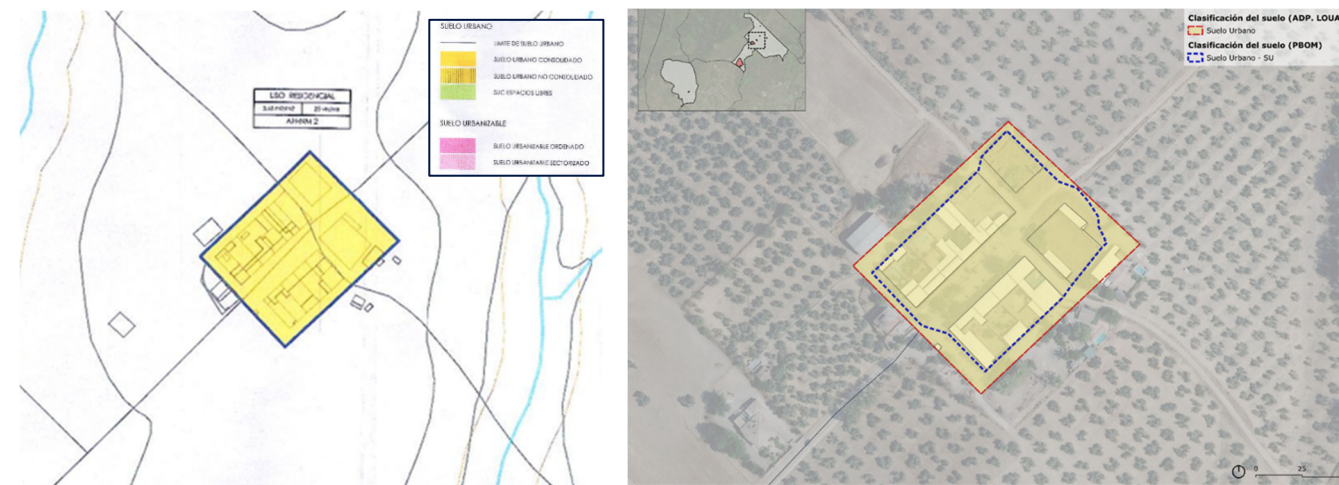
La alteración principal no consiste en inducir nuevos crecimientos, sino en clarificar su régimen urbano y establecer criterios para la mejora de sus condiciones básicas de urbanización, movilidad y relación con la matriz rural.



### 10.3.4. Núcleo rural tradicional El Altico.

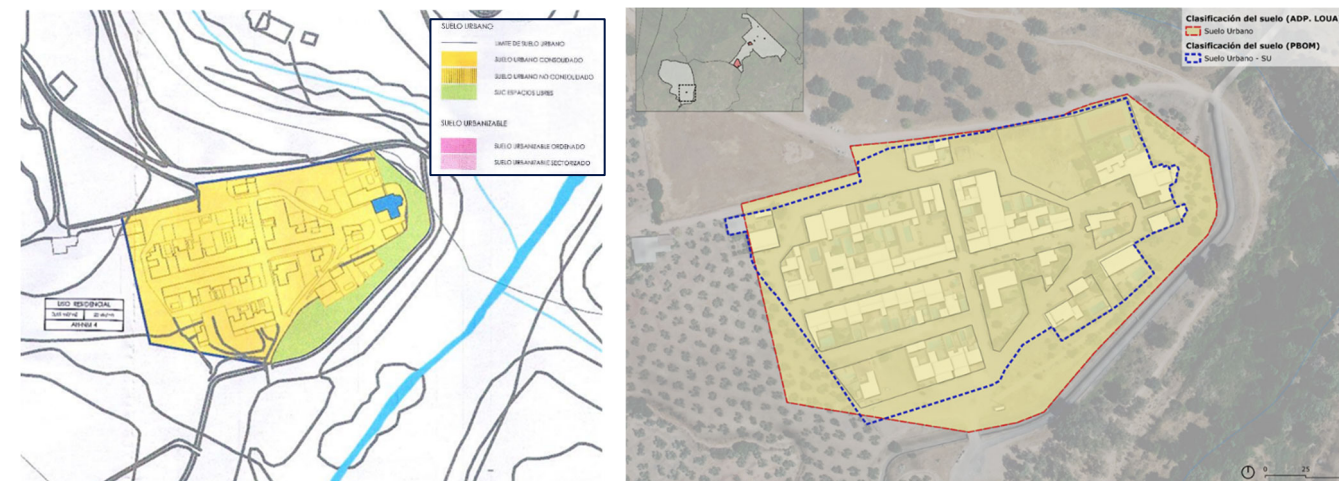
El Altico se incorpora dentro de la lectura integrada de los núcleos menores del municipio. La alteración principal se centra en la delimitación del ámbito urbano, la ordenación de sus márgenes, la mejora de sus servicios urbanos básicos y la pacificación de su relación con el viario de acceso.

El Avance plantea una actuación urbanística específica orientada a la sutura e integración de la trama existente, sin transformar el núcleo en un ámbito de crecimiento residencial extensivo.



### 10.3.5. Núcleo rural tradicional Zocueca.

Zocueca se ordena desde una doble condición: núcleo urbano tradicional y enclave ambiental y patrimonial de alta sensibilidad. La alteración principal consiste en reforzar su tratamiento diferenciado, limitando cualquier crecimiento expansivo y priorizando la mejora interna del núcleo, la protección de su escena urbana, la relación con el Santuario, el río Rumblar, el embalse y los espacios protegidos del entorno. El Avance incorpora actuaciones urbanísticas de mejora orientadas a la movilidad local, la pavimentación, los accesos, la protección de la escena residencial y la integración con los equipamientos y espacios de valor patrimonial.



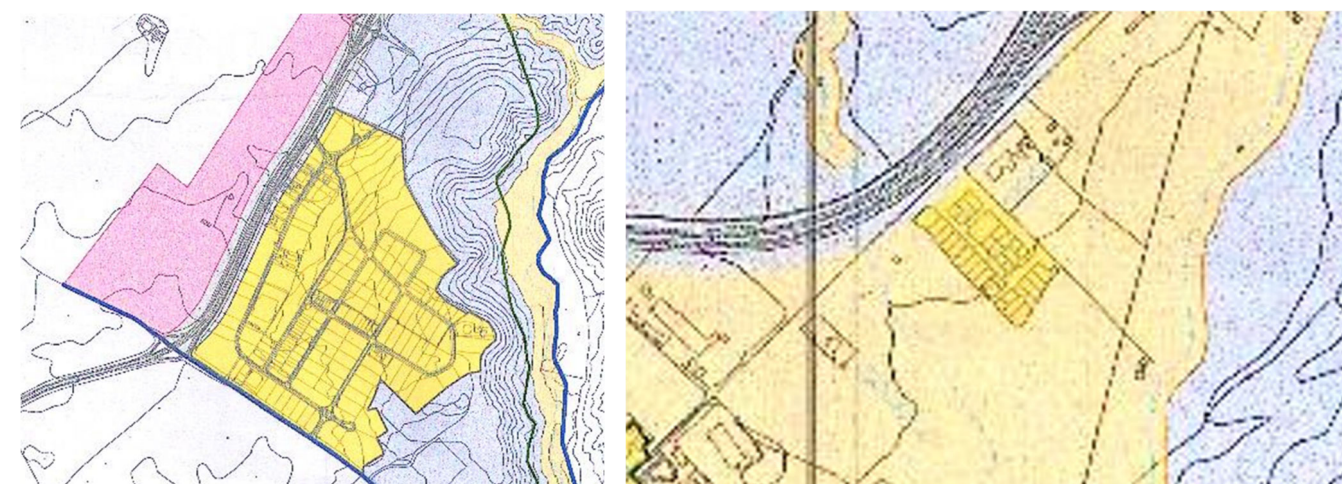


### 10.3.6. Núcleo rural tradicional El Ventorrillo.

El Ventorrillo constituye una de las alteraciones más relevantes respecto al planeamiento vigente, al no haber sido reconocido anteriormente como suelo urbano. El Avance justifica su inclusión como núcleo rural tradicional por su origen histórico, su trama viaria estructurada, su consolidación edificatoria y su densidad superior a la propia de un hábitat rural diseminado. Su reconocimiento como suelo urbano permite incorporar su realidad física, histórica y funcional al sistema de asentamientos del municipio, dotándolo de una zona urbana diferenciada y de un marco de ordenación específico que deberá desarrollarse con mayor precisión en la fase de aprobación inicial.



La propuesta mantiene el reconocimiento del suelo urbano existente y orienta los posibles crecimientos productivos hacia ámbitos preferentes próximos y funcionalmente conectados, evitando implantaciones dispersas y concentrando el crecimiento productivo en áreas ya antropizadas y funcionalmente conectadas. Asimismo, se mejora su relación con las infraestructuras viarias y con los sistemas dotacionales y de servicios asociados a la actividad económica.



### 10.3.7. Polígono Industrial Guadiel y Los Llanos.

Guadiel se consolida como el principal nodo logístico-industrial de Guarromán, vinculado directamente a la A-4. La alteración principal consiste en reconocer los ámbitos en ejecución, adaptar la ordenación heredada al marco de la LISTA y ordenar su consolidación mediante actuaciones de transformación urbanística.

En este proceso, los antiguos ámbitos vinculados al Sector 6 se identifican como actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en ejecución, manteniendo su vocación productiva dentro de una estructura más coherente con el modelo territorial propuesto. Asimismo, determinados suelos dotacionales previstos como sistema general se reajustan como sistema local al servicio directo del ámbito industrial, sin que ello suponga modificaciones en los límites urbanos existentes.

El Avance refuerza el papel estratégico de Guadiel, incorporando criterios de sostenibilidad, integración paisajística, drenaje, movilidad activa, gestión de accesos y mitigación de impactos térmicos y visuales. También se plantea una mejor articulación entre las áreas productivas, las infraestructuras de transporte y las dotaciones necesarias para garantizar su funcionamiento y competitividad a largo plazo.

Los Llanos se reconoce como ámbito productivo vinculado al núcleo principal y a la economía local. La alteración principal consiste en reforzar su papel como espacio de pequeña y mediana actividad industrial, mejorar su integración con la estructura urbana y prever ámbitos preferentes para futuras actuaciones de transformación urbanística de uso productivo en continuidad funcional con el polígono existente.

Las alteraciones introducidas por el Avance no responden a cambios aislados, sino a la formulación de un nuevo modelo urbanístico conforme a la LISTA. La ordenación proyectada actualiza el marco vigente, clarifica la clasificación del suelo, reconoce el sistema real de núcleos y ámbitos productivos, protege el suelo rústico, introduce una lectura territorial más completa y orienta la evolución futura del municipio mediante actuaciones y directrices estratégicas.

Estas alteraciones deberán precisarse durante la redacción del documento completo para aprobación inicial, incorporando las sugerencias recibidas, los informes sectoriales y los resultados del procedimiento ambiental.



## 11. 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.

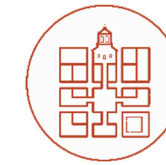
La planificación estratégica se apoya en cuatro principios principales: Priorizar la mejora de la ciudad existente y la compleción de los ámbitos urbanos pendientes, contener el crecimiento residencial, vinculándolo a necesidades reales y a la evolución del tejido productivo, reforzar de forma selectiva 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.

### 11.1. 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

#### Ámbito: Guarromán

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.





## 11.2. 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.

### 11.2.1. 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*.

### 11.2.2. 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.

### 11.2.3. Directrices para la delimitación de nuevas actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística en suelo urbano y suelo rústico.

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.

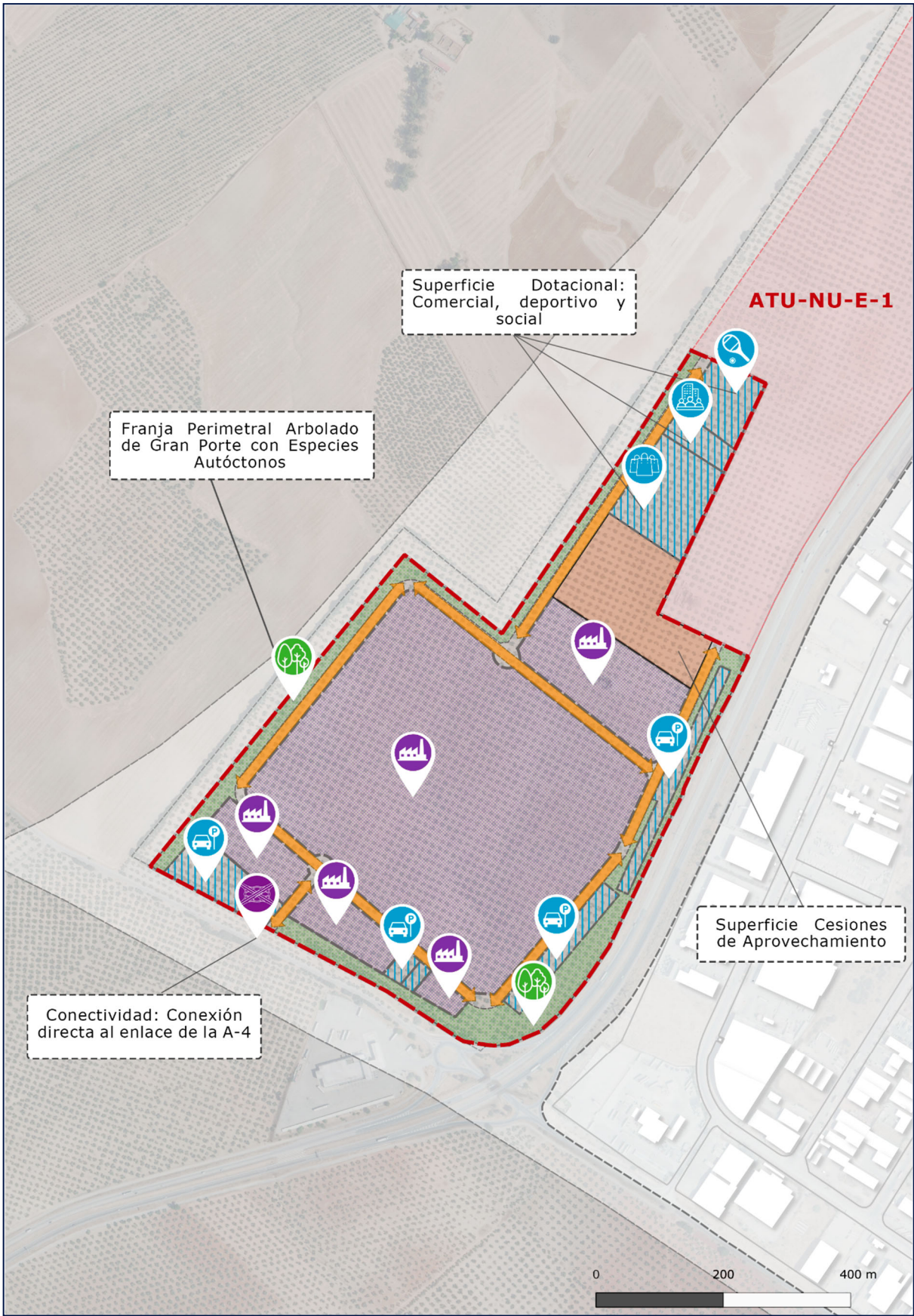
**11.2.3.1 Fichas de actuaciones estratégicas y ámbitos preferentes.**

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                    |
|------------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Desarrollo preferente</b>             | ATU-NU-E-1, ATU-NU-E-2, AP-ATU-MU-1   |
| <b>Desarrollo previsible</b>             | AP-ATU-NU-3, AP-ATU-NU-4, AP-ATU-NU-5 |
| <b>Desarrollo admisible condicionado</b> | AP-ATU-NU-1, AP-ATU-NU-2              |

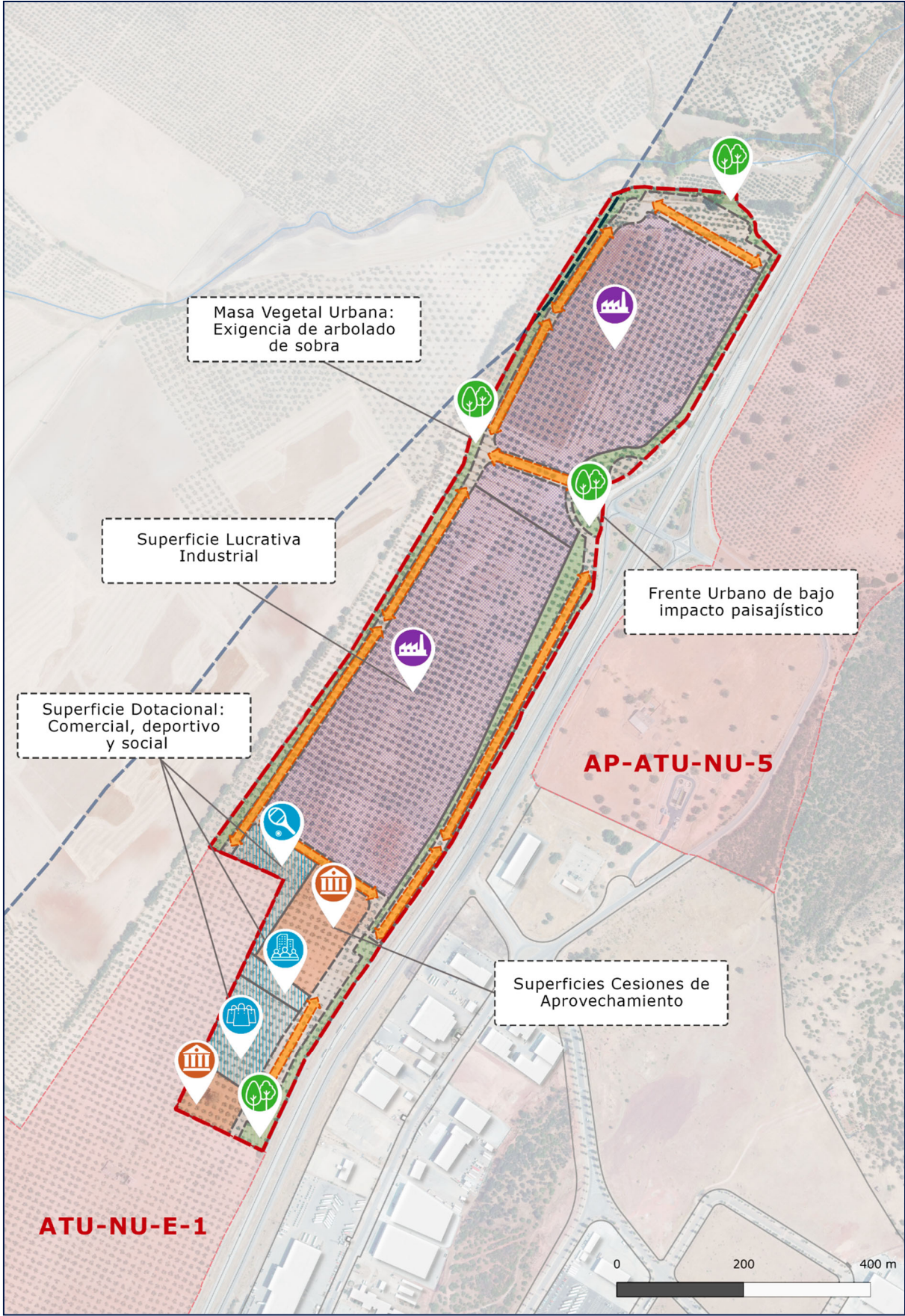


| ATU-NU-E-1 POLÍGONO INDUSTRIAL GUADIEL (SECTOR SUR)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                    |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Consolidar de forma inmediata el suelo industrial dotado de infraestructuras avanzadas junto al eje estratégico de la Autovía del Sur A-4.</li><li>Introducir barreras bioclimáticas arboladas perimetrales para amortiguar el impacto térmico y visual de la actividad logística sobre la matriz rústica.</li><li>Evitar la dispersión de actividades productivas concentrando la oferta de suelo cualificado e inmediatamente disponible para la atracción de inversión privada.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                    |
| DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                    |
| <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li><li>Infraestructura Verde: Configuración de una franja perimetral de arbolado de gran porte con especies autóctonas, actuando como pantalla acústica, visual y sumidero térmico.</li><li>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.</li><li>Usos Compartidos: Permitir la hibridación con usos terciarios, comerciales y de servicios complementarios integrados dentro del propio tejido productivo para reducir desplazamientos ineficientes.</li></ul> |                                                                                    |



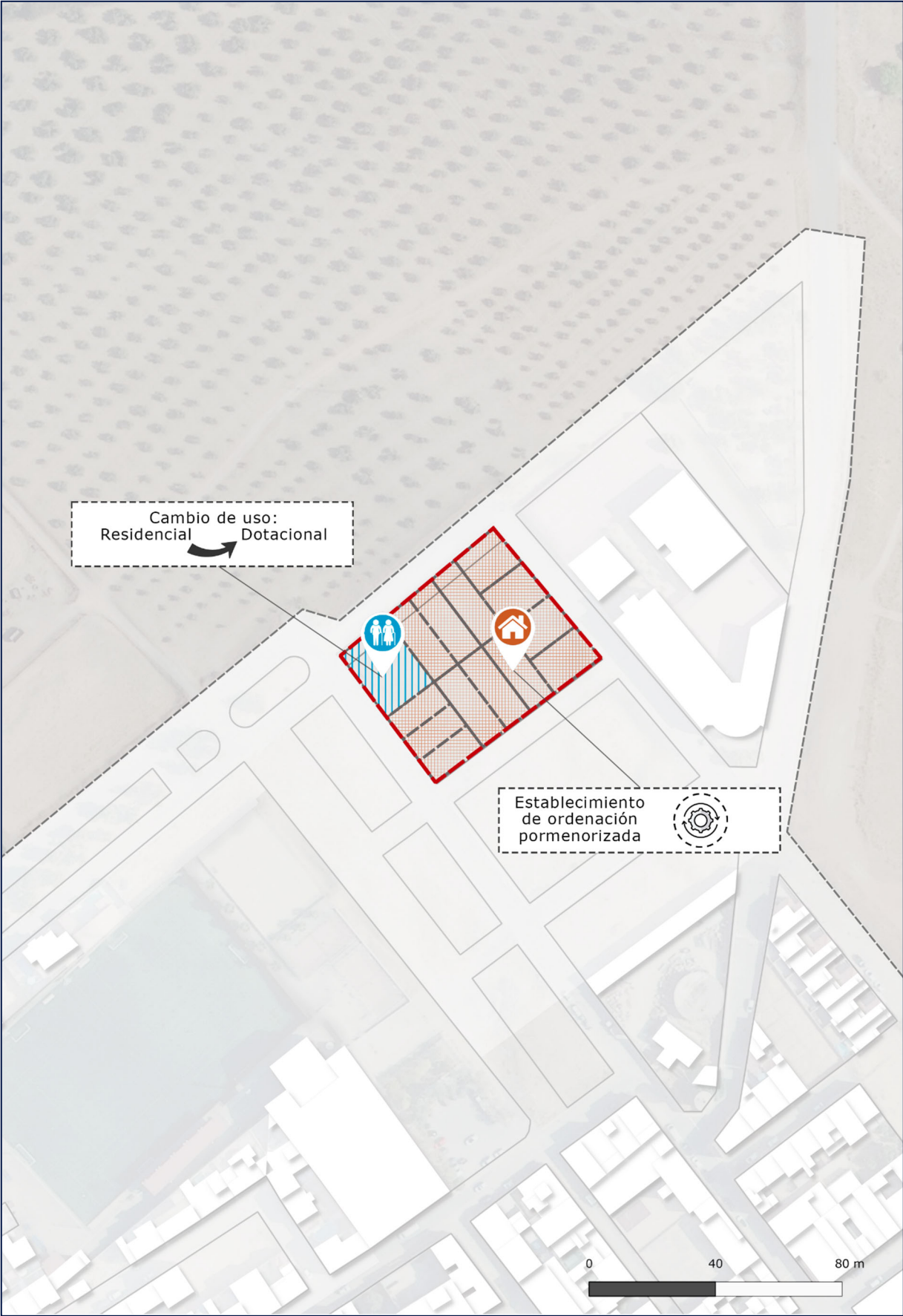


| ATU-NU-E-2 POLÍGONO INDUSTRIAL GUADIEL (SECTOR NORTE)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                    |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Establecer un frente urbano-industrial ordenado, amable y de bajo impacto paisajístico en la fachada paralela a la autovía.</li><li>Asegurar la viabilidad de la ejecución mediante la redistribución equilibrada de las cargas urbanísticas pendientes de consolidación</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                    |
| DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                    |
| <ul style="list-style-type: none"><li>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).</li><li>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.</li><li>Cohesión de Infraestructuras: Integrar las redes de servicios (abastecimiento, saneamiento depurado y telecomunicaciones) con los sistemas generales ya ejecutados en el Sector Sur.</li></ul> |                                                                                    |





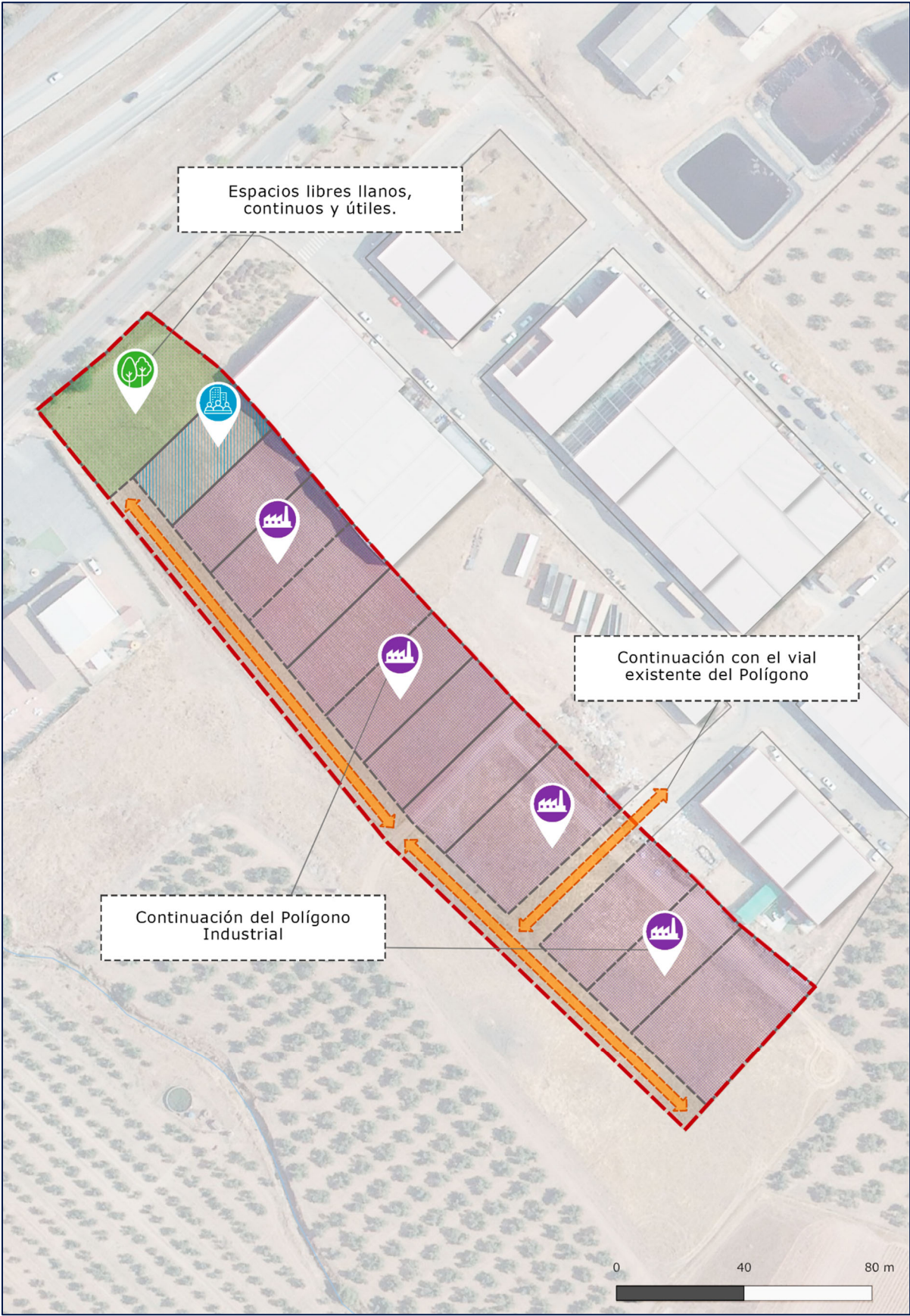
| AP-ATU-MU-1 REFORMA Y MEJORA URBANA NORTE<br>CALLE CAMINO DE LA SIERRA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                    |
| <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li><li>Cualificar el área mediante la implantación de un equipamiento dotacional de proximidad que responda a necesidades ciudadanas reales.</li><li>Abrir y conectar la trama urbana hacia el norte, facilitando la accesibilidad a los futuros crecimientos residenciales previstos a medio plazo</li></ul>                        |                                                                                    |
| DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                    |
| <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li><li>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.</li></ul> |                                                                                    |





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

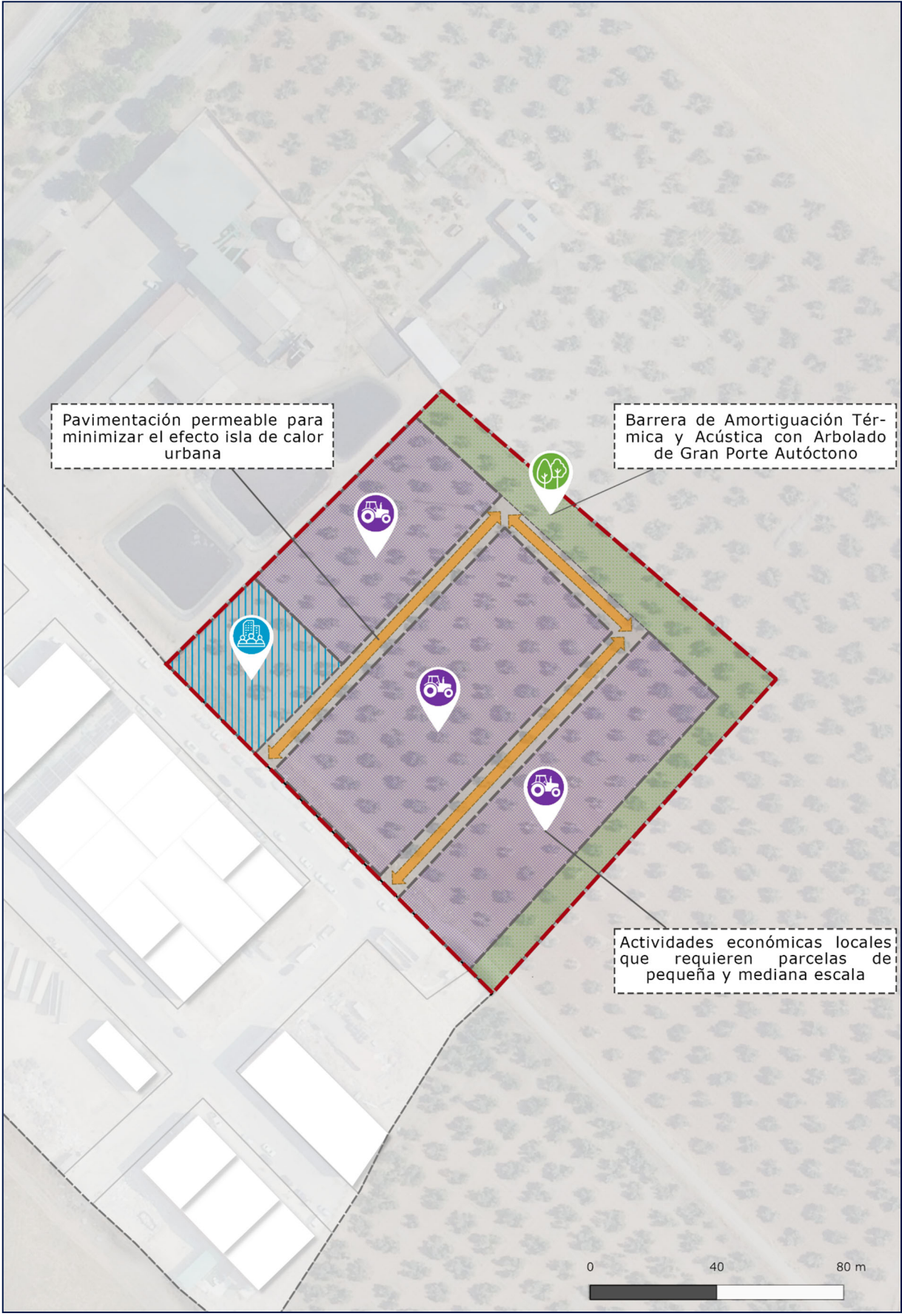
| CÓDIGO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | ORTOFOTO                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| AP-ATU-NU-3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| NOMBRE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                    |
| Ampliación del Polígono Industrial los Llanos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                    |
| ANTECEDENTES PLANEAMIENTO ANTERIOR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                    |
| Suelo Rústico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                    |
| SUPERFICIE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                    |
| 16.924,30                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                    |
| USOS GLOBAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| Productivo (Industrial/ Pequeña y Mediana Empresa)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                    |
| PRIORIDAD DE PROGRAMACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                    |
| Grupo 2: Desarrollo Previsible (Medio Plazo)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                    |
| OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                    |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li><li>• Dotar de un suelo destinado para actividades ganaderas</li></ul>                                                                                                                                                                                       |                                                                                    |
| DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                    |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li><li>• 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.</li></ul> |                                                                                    |





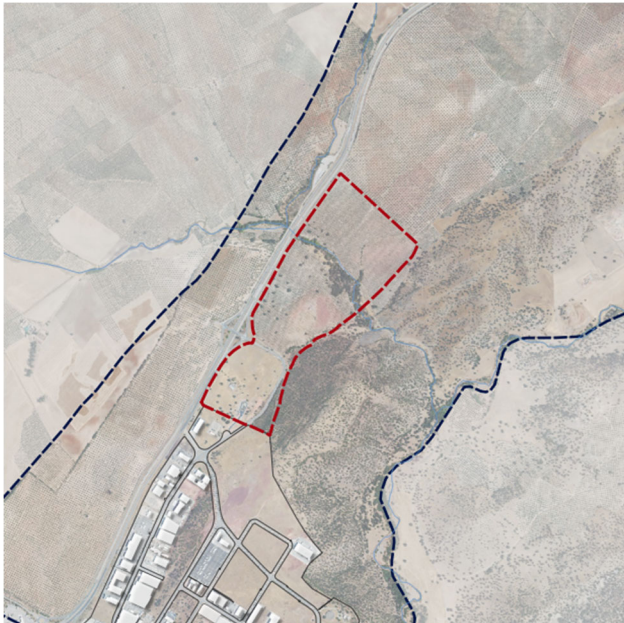
**AP-ATU-NU-4 AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL  
LOS LLANOS (B)**

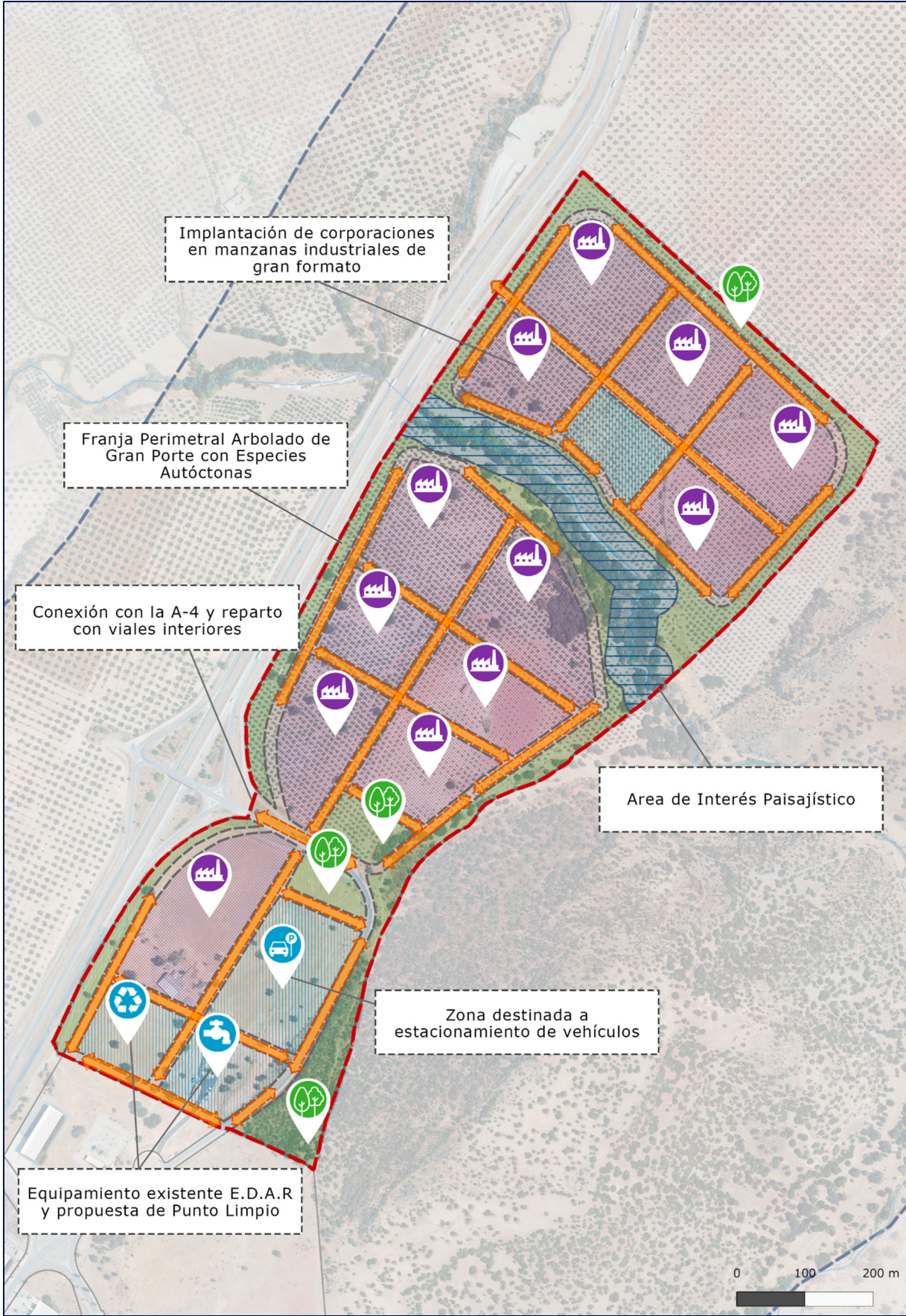
| CÓDIGO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                    |
| <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li><li>Dotar de un suelo destinado para actividades ganaderas</li></ul>                                                                                                                                                                                       |                                                                                    |
| DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                    |
| <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li><li>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.</li></ul> |                                                                                    |





**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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                    |
| 64.737,90                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                    |
| USOS GLOBAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                    |
| Productivo (Industrial/ Grandes Parcelas Logísticas e Industriales)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                    |
| PRIORIDAD DE PROGRAMACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                    |
| Grupo 2: Desarrollo Previsible (Medio Plazo)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                    |
| OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                    |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Crear una gran plataforma logística y productiva de escala regional aprovechando la fachada e inmejorable conectividad con la Autovía A-4</li><li>Facilitar la implantación de grandes corporaciones que requieran manzanas industriales de gran formato, inasumibles en la trama existente.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                    |
| DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                    |
| <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li><li>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 lamen el caudal, evitando el arrastre de contaminantes industriales hacia los arroyos.</li><li>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</li></ul> |                                                                                    |





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

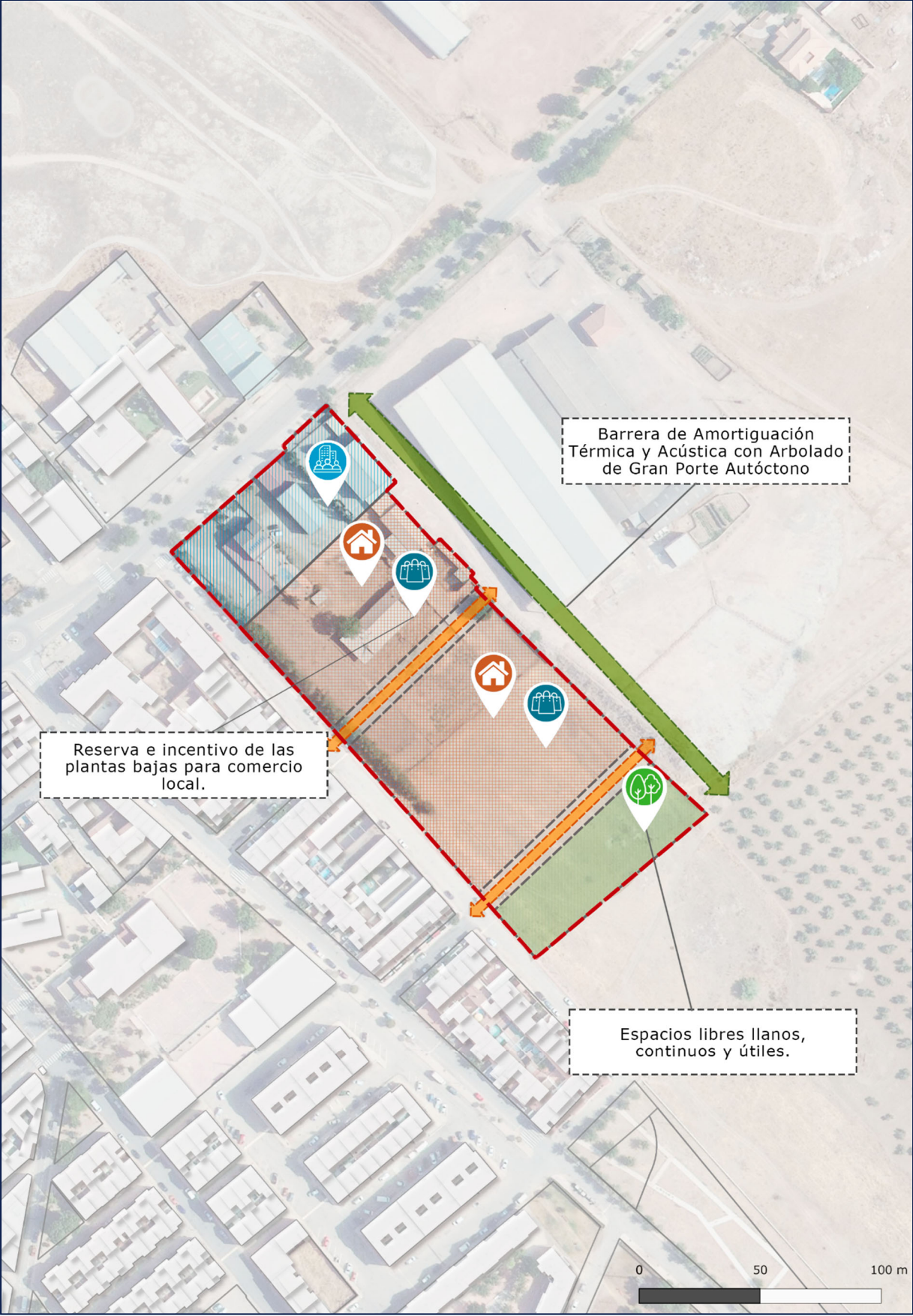
| CÓDIGO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | ORTOFOTO                                                                           |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--|
| AP-ATU-NU-1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| NOMBRE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                    |  |
| Ampliación Residencial Norte Camino de la Sierra                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                    |  |
| ANTECEDENTES PLANEAMIENTO ANTERIOR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                    |  |
| Suelo Rústico / urbano SUNC 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                    |  |
| SUPERFICIE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                    |  |
| 51.127,20                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                    |  |
| USOS GLOBAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| Residencial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                    |  |
| PRIORIDAD DE PROGRAMACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                    |  |
| Grupo 2: Desarrollo Admisible (Condicionado)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                    |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Permitir un crecimiento residencial contenido y perfectamente integrado por continuidad con el flanco noreste del casco urbano consolidado</li><li>Configurar un remate de manzana limpio en la fachada que da al Camino de la Sierra, evitando fachadas traseras o vacíos marginales.</li><li>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.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                    |  |
| DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                    |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Conectividad y Red Activa: El sector deberá prolongar de forma obligatoria el viario urbano existente y conectarse a la red de movilidad activa propuesta</li><li>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)</li><li>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.</li><li>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.</li></ul> |                                                                                    |  |





**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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                    |
| 19.634,70                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                    |
| USOS GLOBAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                    |
| Residencial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                    |
| PRIORIDAD DE PROGRAMACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                    |
| Grupo 3: Desarrollo Admisible (Largo Admisible   Condicionado)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                    |
| OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                    |
| <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li><li>Resolver la inserción e integración urbana de la red de movilidad y carril bici previstos en dicho margen.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                    |
| DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                    |
| <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li><li>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.</li><li>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.</li></ul> |                                                                                    |





#### 11.2.4. Directrices de adaptación climática y confort urbano

El PBOM incorpora criterios bioclimáticos y soluciones basadas en la naturaleza para mejorar el confort térmico de los núcleos urbanos, reducir el efecto isla de calor y reforzar la resiliencia climática del municipio. Las principales líneas de actuación son las siguientes:

- **Diseño y confort del espacio público:** configuración de recorridos peatonales más amables, accesibles y sombreados, especialmente en plazas, avenidas, ejes urbanos principales y espacios de estancia.
- **Infraestructura verde integrada:** conexión entre zonas verdes, espacios libres, arbolado urbano, bordes urbanos y sistemas generales, evitando que las áreas verdes tengan un carácter residual o aislado.
- **Arbolado urbano:** incorporación progresiva de masa vegetal y especies autóctonas en calles, plazas, recorridos peatonales y espacios libres, con especial atención al confort estival.
- **Pavimentos bioclimáticos:** fomento de pavimentos permeables, drenantes o de mayor reflectancia solar en espacios públicos, aparcamientos y nuevos desarrollos.
- **Mitigación en áreas productivas:** incorporación de barreras arboladas, cubiertas reflectantes, pavimentos drenantes y arbolado de gran porte en los polígonos Guadiel y Los Llanos, con el fin de reducir el impacto térmico de grandes cubiertas, viales y superficies pavimentadas.
- **Accesibilidad y proximidad:** distribución equilibrada de espacios libres funcionales en el núcleo principal y núcleos menores, garantizando su utilidad real para la población.

Asimismo, el cálculo del espacio verde cualificado se desarrollará con mayor precisión en la fase de aprobación inicial. Para ello, deberán diferenciarse los espacios libres efectivos de aquellos suelos residuales, de fuerte pendiente, escasa accesibilidad o reducida dimensión que no puedan prestar una función social, ambiental o estancial real.

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

El PBOM establece criterios orientados a fomentar la diversidad funcional, la mezcla de usos compatibles y la accesibilidad universal a los servicios básicos, equipamientos y espacios públicos de proximidad. Estas directrices deberán aplicarse tanto en el núcleo principal como en los núcleos menores y ámbitos de crecimiento previstos. Las determinaciones principales son las siguientes:

- **Flexibilidad y mixtura de usos en los sistemas generales:** los equipamientos, espacios libres e infraestructuras no deberán concebirse como reservas rígidas y monofuncionales. Siempre que sea compatible, se fomentará el uso compartido y la hibridación de funciones públicas, culturales, sociales, asistenciales, deportivas o administrativas.

- **Vinculación de estándares de proximidad a los sectores de crecimiento:** las actuaciones preferentes, previsibles o condicionadas deberán garantizar una adecuada dotación de espacios libres, equipamientos, movilidad y servicios urbanos, evitando desarrollos aislados o desconectados de la estructura municipal.
- **Accesibilidad universal:** las nuevas actuaciones y la mejora de tejidos existentes deberán priorizar recorridos accesibles, continuidad peatonal, eliminación de barreras, mejora de cruces y relación directa con equipamientos y espacios públicos.
- **Esquemas indicativos de ordenación:** las fichas y gráficos incorporados por el Avance actuarán como referencia para los futuros instrumentos de desarrollo, orientando accesos, integración con preexistencias, continuidad de espacios públicos, movilidad activa y relación con sistemas generales.

Estas directrices permitirán que el desarrollo posterior del PBOM mantenga una relación coherente entre crecimiento urbano, dotaciones, movilidad, calidad ambiental y diversidad funcional.

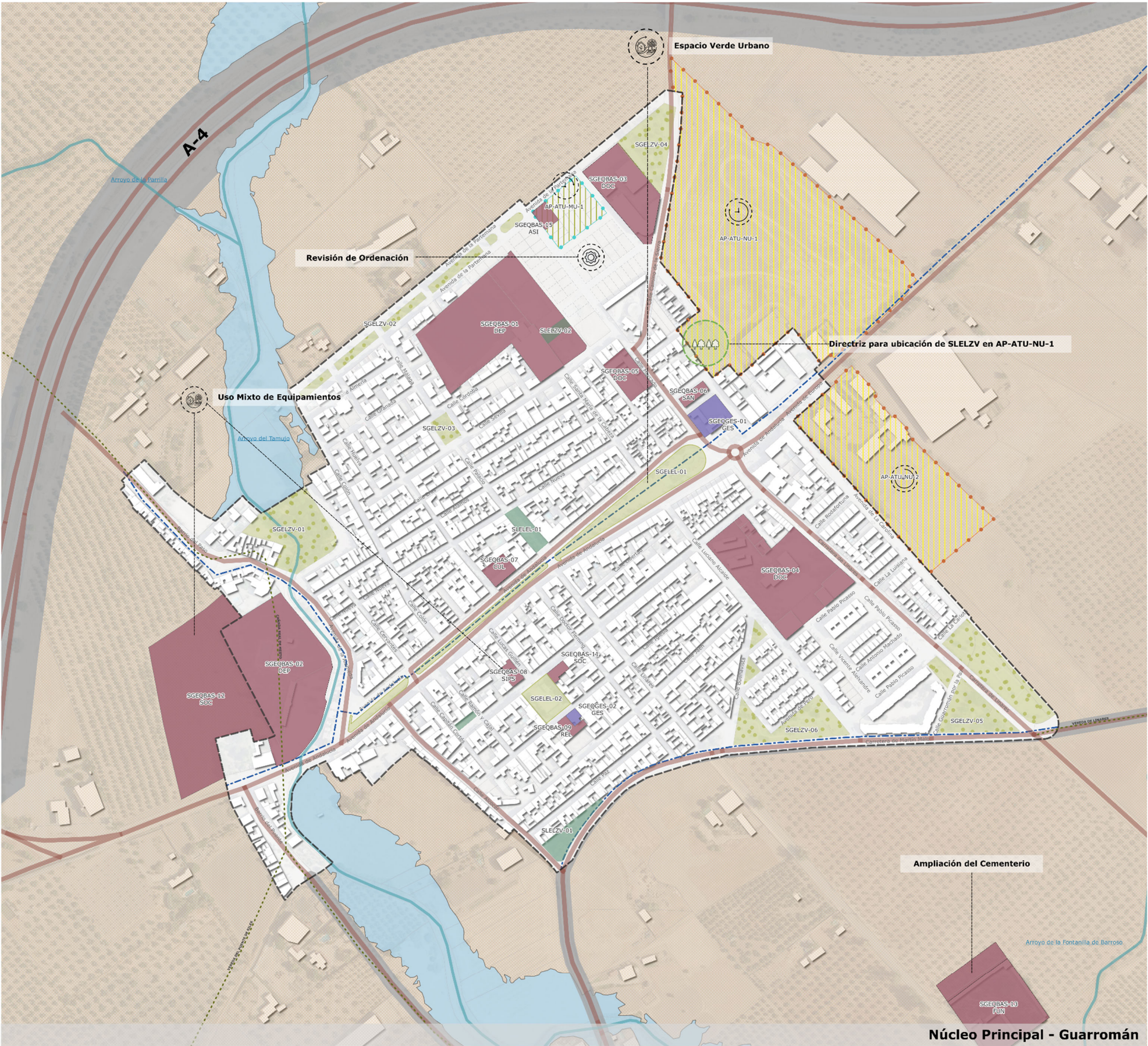
#### 11.2.6. Directrices generales para la ordenación y cualificación de los sistemas generales.

Las determinaciones relativas a la red de sistemas generales se orientan hacia un modelo integrado, polivalente y eficiente, superando una concepción rígida o meramente cuantitativa de las reservas públicas. Para guiar su desarrollo en fases posteriores, se establecen los siguientes criterios generales:

- **Mixtidad de usos y uso compartido:** los sistemas generales de equipamiento podrán integrar usos compatibles y compartidos por diferentes administraciones, colectivos o servicios, mejorando la rentabilidad social del suelo público y la eficiencia de la gestión municipal.
- **Mejora integral de la red dotacional:** el PBOM no se limita a reservar suelos, sino que persigue mejorar la funcionalidad, accesibilidad, calidad material y capacidad de servicio de los equipamientos existentes y previstos.
- **Cualificación de zonas verdes y espacios libres:** la red de espacios libres deberá aportar valor ambiental, paisajístico, estancial y climático, integrándose en la infraestructura verde del municipio y evitando reservas inconexas o de escasa utilidad pública.
- **Zonas de libre edificación:** los suelos residuales, de difícil acceso, fuerte pendiente, dimensión marginal o escaso valor social y ambiental no deberán computar como zonas verdes efectivas. Estos ámbitos podrán reconocerse como zonas libres de edificación o espacios de integración paisajística, garantizando una lectura más rigurosa de los estándares reales.
- **Relación con movilidad e infraestructuras:** los sistemas generales deberán conectarse con la red de movilidad activa, los recorridos peatonales, las infraestructuras básicas y los principales ámbitos urbanos y productivos.

Con estas directrices, el PBOM busca que los sistemas generales funcionen como una red estructurante al servicio de la calidad urbana, la cohesión social, la sostenibilidad ambiental y la eficiencia territorial de Guarromán.





**DETERMINACIONES GRÁFICAS**

— Límite del Término Municipal  
Según delimitación Territorial del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (2025)

**I. CLASIFICACIÓN DE SUELO**

**SUELO URBANO**

SU - Propuesta de Clasificación de Suelo Urbano  
Artículo 13 | Disposición Transitoria 1ª | LISTA y Reglamento  
**Actuaciones**  
Ámbito Preferente para Actuación Urbanística de Mejora Urbana (AP-ATU-MU)

**SUELO RÚSTICO**

**SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL (SREP)**

SREPAG - SREP por legislación de Aguas  
SREPVP - SREP por legislación de Vías Pecuarias  
SREPCA - SREP por legislación de Carreteras  
Dominio Público de Carreteras

**SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR EXISTENCIA ACREDITADA DE RIESGOS (SRPRG)**

SRPRG por Procesos Naturales

**SUELO RÚSTICO COMÚN**

Suelo Rústico Común (SRC)  
Suelo Rústico común con Ámbito Preferente para Actuación de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización en Ejecución (AP-ATU-NU-E)  
Suelo Rústico común con Ámbito Preferente para Actuación de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización (AP-ATU-NU)

**PRIORIDAD DE LOS ÁMBITOS PREFERENTES**

Preferente (Corto Plazo / Inmediato)  
Desarrollo Previsible (Medio Plazo)  
Desarrollo Admisible (Largo Plazo / condicionado)

**USOS PARA LAS ATUS Y SUS ÁMBITOS PREFERENTES**

Dotacional  
Productivo  
Residencial

**II. DOTACIONES**

**SISTEMA GENERAL**

Sistema General de Espacios Libres (SGELEL)  
Sistema General de Zonas Verdes (SGELZV)  
Sistema General de Equipamiento Comunitario Básico (SGEQBAS)  
Sistema General de Equipamiento Comunitario de Gestión (SGEQGES)  
Sistema General de Movilidad

**SISTEMA LOCAL**

Sistema Local de Espacios Libres y Zonas Verdes (SLELZV)  
Sistema Local de Equipamientos Comunitarios

Plan Básico de Ordenación  
Municipal de Guarromán

**PBOM**  
GUARROMÁN

jmmeléndez  
arquitecturaurbanismo

Dirección y Coordinación  
D. José Manuel Meléndez Rodríguez  
D. Santiago Meléndez Gutiérrez

FASE III | Documento de Avance - JULIO 2026

**ORDENACIÓN**

Imagen de la Evolución del  
Modelo General de Ordenación

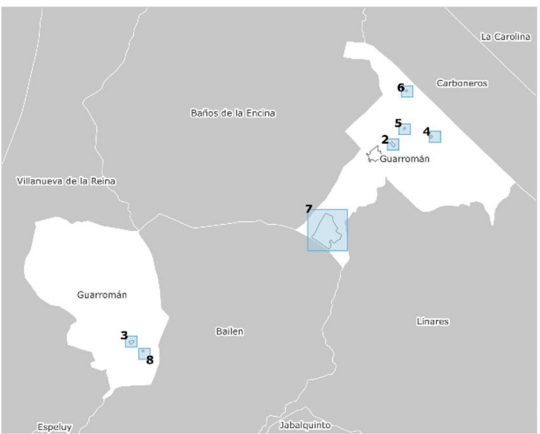
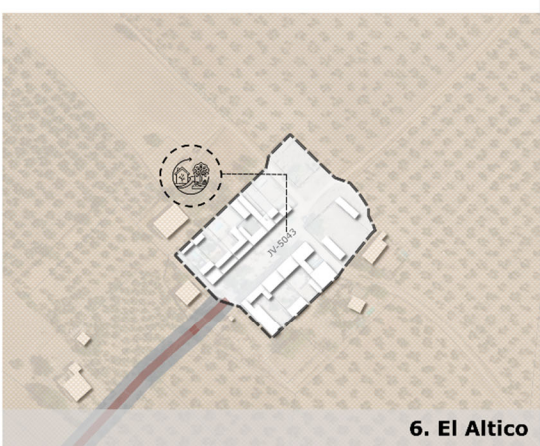
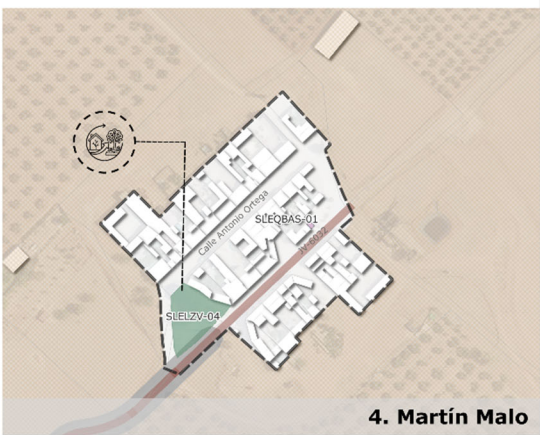
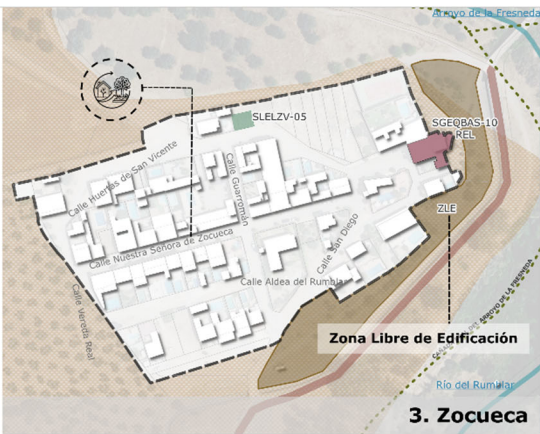
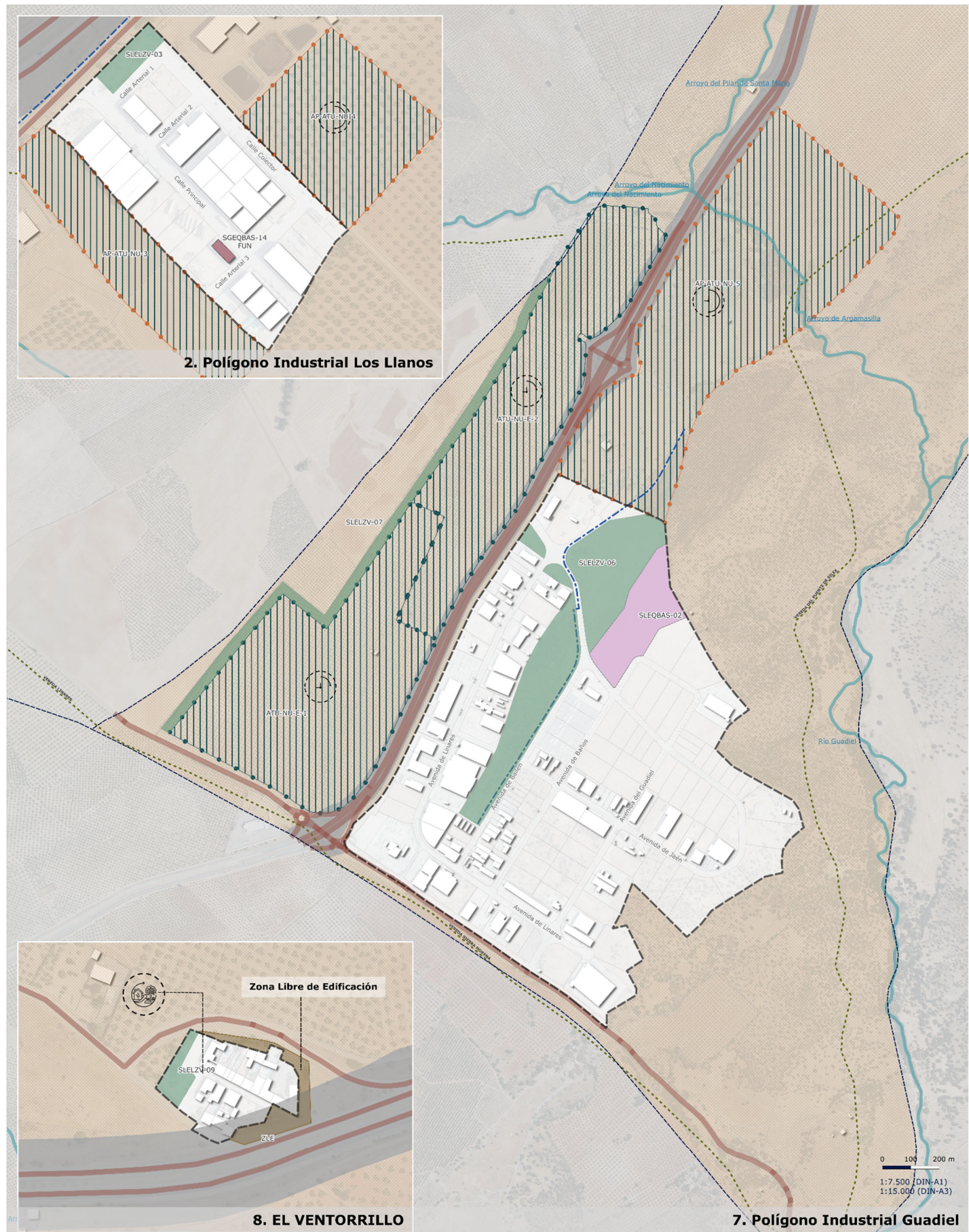


Relación escala:  
0 50 100 m  
1:2.000 (DIN-A1)  
1:4.000 (DIN-A3)

**0.07.a**

Proyección: UTM - ETRS 89 - ZONA 30





| DETERMINACIONES GRÁFICAS                                                                                                                |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| — Límite del Término Municipal<br>Según delimitación Territorial del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (2025)         |  |
| I. CLASIFICACIÓN DE SUELO                                                                                                               |  |
| SUELO URBANO                                                                                                                            |  |
| SU - Propuesta de Clasificación de Suelo Urbano<br>Artículo 13   Disposición Transitoria 1ª   LISTA y Reglamento                        |  |
| Actuaciones                                                                                                                             |  |
| Ámbito Preferente para Actuación Urbanística de Mejora Urbana (AP-ATU-MU)                                                               |  |
| SUELO RÚSTICO                                                                                                                           |  |
| SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL (SREP)                                                                  |  |
| SREPAG - SREP por legislación de Aguas                                                                                                  |  |
| SREPVP - SREP por legislación de Vías Pecuarias                                                                                         |  |
| SREPCA - SREP por legislación de Carreteras                                                                                             |  |
| Dominio Público de Carreteras                                                                                                           |  |
| SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR EXISTENCIA ACREDITADA DE RIESGOS (SRPRG)                                                                   |  |
| SRPRG por Procesos Naturales                                                                                                            |  |
| SUELO RÚSTICO COMÚN                                                                                                                     |  |
| SRC - Suelo Rústico Común (SRC)                                                                                                         |  |
| Suelo Rústico común con Ámbito Preferente para Actuación de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización en Ejecución (AP-ATU-NU-E) |  |
| Suelo Rústico común con Ámbito Preferente para Actuación de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización (AP-ATU-NU)                |  |
| PRIORIDAD DE LOS ÁMBITOS PREFERENTES                                                                                                    |  |
| Preferente (Corto Plazo / Inmediato)                                                                                                    |  |
| Desarrollo Previsible (Medio Plazo)                                                                                                     |  |
| Desarrollo Admisible (Largo Plazo / condicionado)                                                                                       |  |
| USOS PARA LAS ATUs Y SUS ÁMBITOS PREFERENTES                                                                                            |  |
| Dotacional                                                                                                                              |  |
| Productivo                                                                                                                              |  |
| Residencial                                                                                                                             |  |
| II. DOTACIONES                                                                                                                          |  |
| SISTEMA GENERAL                                                                                                                         |  |
| Sistema General de Espacios Libres (SGEEL)                                                                                              |  |
| Sistema General de Zonas Verdes (SGELZV)                                                                                                |  |
| Sistema General de Equipamiento Comunitario Básico (SGEQBAS)                                                                            |  |
| Sistema General de Equipamiento Comunitario de Gestión (SGEQGES)                                                                        |  |
| Sistema General de Movilidad                                                                                                            |  |
| SISTEMA LOCAL                                                                                                                           |  |
| Sistema Local de Espacios Libres y Zonas Verdes (SLELZV)                                                                                |  |
| Sistema Local de Equipamientos Comunitarios                                                                                             |  |

Plan Básico de Ordenación  
Municipal de Guarromán

PBOM  
GUARROMÁN

jmmeléndez  
arquitecturaurbanismo

Dirección y Coordinación  
D. José Manuel Meléndez Rodríguez  
D. Santiago Meléndez Gutiérrez

FASE III

Documento de Avance - JULIO 2026

ORDENACIÓN

Imagen de la Evolución del  
Modelo General de Ordenación

N

Relación escala:  
0 50 100 m  
1:2.000 (DIN-A1)  
1:4.000 (DIN-A3)  
Núcleos y Polig. Ind. Los Llanos

0.07.b

Proyección: UTM - ETRS 89 - ZONA 30



# 12. Ámbitos en los que se propone la suspensión de la ordenación, licencias o procedimientos.

El presente apartado tiene por objeto pronunciarse sobre la posible suspensión de la ordenación vigente, de licencias o de procedimientos de ejecución urbanística en aquellos ámbitos en los que la ordenación proyectada por el Avance del PBOM pudiera resultar incompatible con el planeamiento actualmente aplicable.

En la fase actual de Avance, el PBOM no constituye todavía un instrumento de ordenación aprobado definitivamente, sino un documento preliminar destinado a presentar el modelo propuesto, abrir la consulta pública, iniciar el contraste ambiental y sectorial, y orientar la posterior redacción del documento para aprobación inicial. Por este motivo, el Avance no propone una suspensión automática, generalizada e indiscriminada de licencias, procedimientos o determinaciones del planeamiento vigente. La suspensión, en caso de considerarse necesaria, deberá adoptarse mediante el acuerdo administrativo que corresponda, con la motivación, delimitación territorial, alcance material y duración que procedan conforme a la legislación urbanística aplicable.

El criterio general del Avance es evitar suspensiones extensivas que puedan afectar innecesariamente al funcionamiento ordinario del municipio. La eventual suspensión deberá reservarse, en su caso, para aquellos ámbitos en los que exista una contradicción clara entre la ordenación vigente y el modelo propuesto por el PBOM, o donde la tramitación de nuevas licencias o actuaciones pudiera comprometer la futura ordenación. En consecuencia, cualquier suspensión que pudiera acordarse deberá cumplir los siguientes criterios:

| Aspecto                                                            | Ordenación vigente                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ámbitos de nueva delimitación o ajuste del suelo urbano            | Por la posible diferencia entre la delimitación vigente y la propuesta del Avance, especialmente en bordes urbanos y núcleos menores.                                 |
| El Ventorrillo                                                     | Por su reconocimiento como núcleo rural tradicional y su incorporación al suelo urbano, al no haber sido reconocido previamente como tal por el planeamiento vigente. |
| Zocueca y entorno del embalse del Rumblar                          | Por la sensibilidad ambiental, paisajística, hidráulica y patrimonial del ámbito y por la necesidad de evitar consolidaciones incompatibles con el modelo propuesto.  |
| Agrupaciones de viviendas en suelo rústico                         | Por requerir una valoración específica de su grado de consolidación, afecciones sectoriales, riesgos y compatibilidad con el modelo territorial.                      |
| Ámbitos preferentes de actuaciones de transformación               | Por su nueva lectura conforme a la LISTA y por la necesidad de evitar actuaciones que dificulten su futura ordenación.                                                |
| Polígono Industrial Guadiel y Los Llanos                           | Por la actualización del modelo productivo, la consolidación de ámbitos en ejecución y la previsión de posibles ampliaciones o ajustes funcionales.                   |
| Suelos rústicos con nuevas categorías de protección o preservación | Por la incorporación de valores ambientales, paisajísticos, hidráulicos, forestales, patrimoniales o de riesgo que pueden condicionar los usos admisibles.            |

## 12.1. Actuaciones ordinarias no afectadas.

En caso de que durante la tramitación del PBOM se acordara alguna suspensión, esta debería delimitarse de forma proporcionada y no impedir, con carácter general, las actuaciones ordinarias que no comprometan la futura ordenación.

Entre ellas podrían considerarse compatibles las obras de conservación, mantenimiento, reparación, seguridad, salubridad, accesibilidad, eficiencia energética o mejora de edificaciones e infraestructuras existentes, siempre que no supongan incremento de aprovechamiento, consolidación de situaciones incompatibles, formación de nuevos asentamientos, alteración sustancial del uso o transformación urbanística contraria al modelo propuesto.

En esta **fase de Avance, el PBOM de Guarromán no propone una suspensión alguna de licencias o procedimientos urbanísticos**. No obstante, identifica ámbitos de especial cautela donde la ordenación proyectada introduce cambios relevantes y donde, en fases posteriores, el Ayuntamiento podrá valorar la necesidad de acordar medidas de suspensión concretas, motivadas, proporcionadas y temporalmente limitadas.

Esta posición permite compatibilizar la continuidad ordinaria de la actividad urbanística municipal con la protección del modelo propuesto por el Avance, evitando que durante la tramitación del PBOM puedan consolidarse actuaciones incompatibles con la futura ordenación.



# 13. Continuidad de la tramitación del PBOM.

El Avance del PBOM de Guarromán no constituye todavía la ordenación definitiva del municipio, sino una fase intermedia del proceso de redacción y tramitación. Su función principal es presentar el modelo preliminar de ordenación, contrastarlo con la ciudadanía y las Administraciones competentes, iniciar la evaluación ambiental estratégica y orientar la posterior elaboración del documento completo para aprobación inicial.

A partir de esta fase, el proceso continuará mediante la recepción y análisis de sugerencias, la emisión del Documento de Alcance ambiental, la redacción del documento urbanístico completo, la información pública, la solicitud de informes sectoriales y la incorporación de los ajustes que procedan hasta la aprobación definitiva del PBOM.

La continuidad de la tramitación permitirá transformar el Avance en un documento urbanístico completo, jurídicamente vinculante y ajustado a la realidad territorial, ambiental, social y económica de Guarromán. El modelo ahora presentado podrá ser revisado, completado y mejorado a partir de las sugerencias ciudadanas, la evaluación ambiental, los informes sectoriales y los acuerdos municipales que procedan.

De este modo, el PBOM avanzará de una propuesta preliminar de ordenación hacia un instrumento definitivo capaz de orientar la evolución futura del municipio con criterios de sostenibilidad, protección del suelo rústico, mejora urbana, actividad económica, movilidad, dotaciones y calidad de vida.

| Fase                                                           | Contenido principal                                                                                                                                                                                                                                   | Resultado esperado                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Avance del PBOM + Documento Inicial Estratégico                | Presenta el diagnóstico sintético, los objetivos, los modelos de ciudad, las alternativas consideradas y la alternativa seleccionada como modelo preliminar. También incorpora el Documento Inicial Estratégico para iniciar la evaluación ambiental. | Definir una primera propuesta de modelo urbano y territorial, abierta al contraste público, ambiental y sectorial.             |
| Consulta pública del Avance                                    | Permite que la ciudadanía, propietarios, asociaciones, agentes económicos, entidades interesadas y Administraciones públicas conozcan el documento y formulen sugerencias.                                                                            | Recoger aportaciones que puedan ayudar a corregir, completar o matizar la propuesta antes de redactar el documento completo.   |
| Documento de Alcance ambiental                                 | El órgano ambiental analiza el Documento Inicial Estratégico y determina los criterios ambientales que deberán tenerse en cuenta en la siguiente fase.                                                                                                | Establecer el marco ambiental para redactar el Estudio Ambiental Estratégico y ajustar el modelo de ordenación.                |
| Redacción del documento para aprobación inicial                | Desarrolla con mayor precisión la ordenación urbanística: clasificación del suelo, categorías del suelo rústico, zonas urbanas, sistemas generales, normativa, actuaciones, ordenanzas, estudios complementarios y documentación ambiental.           | Actuaciones urbanísticas, actuaciones de transformación y ámbitos preferentes.                                                 |
| Aprobación inicial, información pública e informes sectoriales | El documento aprobado inicialmente se somete a información pública y alegaciones. De forma paralela, se solicitan los informes de las Administraciones sectoriales competentes.                                                                       | Contrastar jurídicamente, técnicamente y públicamente la propuesta completa del PBOM.                                          |
| Ajustes del documento y tramitación ambiental final            | Se analizan las alegaciones, informes sectoriales y determinaciones ambientales recibidas, incorporando las modificaciones que resulten procedentes.                                                                                                  | Obtener un documento ajustado, coherente con el procedimiento ambiental y con las determinaciones sectoriales aplicables.      |
| Aprobación definitiva, publicación y entrada en vigor          | Una vez completada la tramitación urbanística y ambiental, el documento podrá someterse a aprobación definitiva y posterior publicación oficial.                                                                                                      | Sustituir el planeamiento vigente por el nuevo PBOM, que pasará a constituir el marco urbanístico de referencia del municipio. |





[www.pbomguarroman.es](http://www.pbomguarroman.es)