

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

*Resolución de 30 de mayo de 2025, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Cádiz, por la que se dispone la publicación de la Normativa de la Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Bornos, Modificación y Ordenación Pormenorizada UEs 4-6 y 5, aprobada por Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, de fecha 6 de noviembre de 2024.*

Mediante Acuerdo de 6 de noviembre de 2024, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz resolvió aprobar la Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Bornos, Modificación y Ordenación Pormenorizada UEs 4-6 y 5, aprobada provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 12 de marzo de 2024, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Conforme a la disposición transitoria tercera de la vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. En consecuencia, resulta de aplicación el régimen urbanístico establecido por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), vigente en el momento de inicio de la tramitación de este procedimiento.

Las Comisiones Territoriales de Ordenación del Territorio y Urbanismo son las competentes para resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, de conformidad con los artículos 31.2B.a) y 32.4 de la LOUA; en relación con el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (vigente para este expediente según la disposición transitoria primera del Decreto 88/2025, de 26 de marzo, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo), así como el Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

Segundo. El artículo 41.1 de la LOUA establece que los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma, así como el contenido del articulado de sus normas, se publicarán en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por disposición del órgano que los aprobó. El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones será condición legal para su publicación, según el artículo 40.3 de la misma ley.

Tercero. Con fecha 5 de marzo de 2025, la Delegada Territorial en Cádiz de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, resuelve tener por subsanadas las deficiencias señaladas en el punto primero del Acuerdo de la CTOTU de 6 de noviembre de 2024.

Cuarto. Con fecha 24 de marzo de 2025, la Delegada Territorial en Cádiz de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, resuelve inscribir la Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Bornos, Modificación y Ordenación Pormenorizada UEs 4-6 y 5, en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos.

Quinto. Con fecha 28 de mayo de 2025, el Secretario del Ayuntamiento de Bornos certifica la inscripción de la Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Bornos, Modificación y Ordenación Pormenorizada UEs 4-6 y 5 en el Registro Municipal de Instrumento Urbanísticos.

### D I S P O N G O

Publicar como Anexo I, la normativa de la Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Bornos, Modificación y Ordenación Pormenorizada UEs 4-6 y 5, aprobada por Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de 6 de noviembre de 2024.

Cádiz, 30 de mayo de 2025.- La Delegada, María del Carmen Sánchez Barrera.

### ANEXO I

#### 2.1. Disposiciones generales.

##### 2.1.1. Justificación.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (de 11 de diciembre de 2002), y en el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/1978 de 23 de junio), se redactan las presentes ordenanzas reguladoras, sobre la reglamentación del uso de los terrenos.

La Innovación contiene la documentación que exige la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, de 11 de diciembre de 2002, y el Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/1978 de 23 de junio). A efectos de estas ordenanzas obligan tales documentos, una vez hayan sido aprobados mediante el procedimiento que establece la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

##### 2.1.2. Finalidad.

La finalidad de las presentes ordenanzas es la reglamentación de las intervenciones y uso de los terrenos y de la edificación.

##### 2.1.3. Ámbito.

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en el ámbito territorial definido en la documentación gráfica que corresponde con la presente Innovación y Ordenación Pormenorizada de las Unidades de Ejecución 4-6 y 5 del PGOU de Bornos.

##### 2.1.4. Licencia de obras.

Serán objeto de licencia municipal los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo a que se refiere el artículo 169 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y correspondientes del Reglamento de Planeamiento, de acuerdo a los artículos correspondientes del PGOU de Bornos.

#### 2.2. Régimen urbanístico del suelo.

##### 2.2.1. Calificación del suelo

En el plano «P.02. Ordenación» de la Innovación queda definida la calificación del suelo con expresión detallada de sus usos pormenorizados y que son los siguientes:

- Uso residencial.
- Uso equipamientos.
- Uso espacios libres.

#### 2.2.1.1. Suelo edificable.

El suelo comprendido dentro de las alineaciones fijadas en la Innovación es edificable en las condiciones de uso, edificabilidad, ocupación, alturas, etc. Establecidas en estas ordenanzas para las distintas zonificaciones.

#### 2.2.1.2 Cesiones.

Los propietarios de los terrenos afectados por esta actuación efectuarán obligatoria y gratuitamente a favor del municipio las siguientes cesiones:

a) La superficie total del suelo destinado a viales, sistema de espacios libres y equipamientos de dominio y uso público, tal y como aparecen reflejados en esta Innovación.

b) La superficie de suelo sobre la que se sitúa el 10% del aprovechamiento del sector y que asciende a:

Cesión del 10% = 2.634,81 UAs.

(Ver cuadro 1.3.3. Cuadro numérico de la ordenación propuesta).

Como viene recogido en la Memoria Justificativa del PGOU de Bornos, se define un coeficiente de ponderación atribuyendo un valor por usos y tipologías edificatorias en relación a los demás.

Esta ponderación para el uso residencial libre es igual 1,00, debido a que es el uso más común en el municipio. Mientras, el uso residencial protegido será de 0,90, en consonancia con lo dispuesto por el PGOU.

Por tanto

Aprovechamiento objetivo = Superficie Edificable \* Coeficiente de uso.

VL:  $19.014,10\text{m}^2 * 1,00 = 19.014,10$  UAs

VP:  $8.148,90\text{m}^2 * 0,90 = 7.334,01$  UAs

TOTAL AO = 26.348,11 Uas.

Aprovechamiento Cesión = 10% AO total:

$0,1 * 26.348,11$  UAs = 2.634,81 Uas.

Aprovechamiento lucrativo = 90% AO total:

$0,9 * 26.348,11$  UAs = 23.713,30 Uas.

#### 2.2.1.3 Costes de urbanización

Los futuros adjudicatarios de los terrenos afectados por esta actuación urbanística y que surjan una vez llevadas a cabo las cesiones a que se hacen referencia en el punto anterior, estarán obligados a sufragar los costes de urbanización que se señalan en los párrafos siguientes, en proporción a los aprovechamientos de sus respectivos terrenos.

El importe de las obras de urbanización que corre a cargo de estos futuros propietarios comprenderá los siguientes conceptos:

a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.

b) Obras de saneamiento que comprendan redes generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y residuales en la proporción que afecte al polígono.

c) Suministro de agua en el que se incluirán la distribución domiciliaria de agua potable, de riego e hidrantes contra incendios.

d) Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución y alumbrado público y red de telecomunicaciones.

e) Jardinería y arbolado en vías públicas y el sistema de espacios libres (J y AJ) no pertenecientes a sistemas generales.

f) Derribo de edificaciones y desvíos de servicios.

Los gastos de nueva inversión, reparación o reforma de las infraestructuras necesarias para abastecimiento de agua quedarán diferenciados en el proyecto de urbanización

entre gastos en alta y en baja. En cualquier caso, estas nuevas redes discurrirán por suelos de titularidad municipal, para evitar la compensación a propietarios.

En las infraestructuras de saneamiento se establecerá la separación entre inversiones necesarias para la concentración de vertidos y la depuración y emisario.

#### 2.2.1.4. Otros costes.

También serán de cuenta de los adjudicatarios de terrenos comprendidos en la Innovación el coste de redacción y tramitación de los proyectos de urbanización y el importe total de los gastos de reparcelación de compensación.

#### 2.2.2. Distribución de obligaciones y beneficios.

De acuerdo con el artículo 49 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, las obligaciones y cargas de los propietarios del suelo serán objeto de distribución justa entre los mismos, junto con los beneficios derivados del planeamiento.

#### 2.2.3. Derechos de los propietarios.

El aprovechamiento a que el propietario de cada finca incluida en este polígono tiene derecho será el resultado de aplicar a la superficie de la finca aportada el 90% del aprovechamiento objetivo de todo el ámbito.

#### 2.2.4. Patrimonio municipal de suelo.

Los terrenos objeto de cesión obligatoria y gratuita se incorporarán al patrimonio municipal del suelo, según lo establecido en los arts. 69 y siguientes de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Las cesiones del 10% del aprovechamiento objetivo del suelo urbanizable podrán ser sustituidas en su totalidad o parcialmente por una indemnización económica.

En cualquier caso los terrenos que resulten como consecuencia de efectuar las cesiones descritas en el párrafo anterior, por no haber sido objeto de indemnización económica podrán ser cedidos a terceros por el Ayuntamiento.

Podrán establecerse cesiones del derecho de superficie en los términos del artículo 77 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Las enajenaciones de los terrenos cedidos al patrimonio municipal del suelo tendrán que supeditarse a los mismos fines y los ingresos obtenidos dedicarse a la ampliación, conservación y mejora del mismo.

#### 2.2.5. Ejecución de la innovación.

La ejecución de la Innovación requiere resolver las siguientes cuestiones en el orden de prioridad en que aparecen:

- Cesiones obligatorias.
- Reparto de cargas y beneficios de la Innovación.
- Urbanización de los terrenos.
- Adaptación de detalle de las soluciones de arquitectura.
- Edificación de los inmuebles de uso residencial
- Puesta en uso de los equipamientos previstos.

Se definen a continuación los instrumentos legales necesarios para la materialización de soluciones a las sucesivas etapas:

- Sistema de actuación.
- Proyecto de reparcelación.
- Proyecto de urbanización.
- Estudio de detalle.
- Proyecto de edificación.

##### 2.2.5.1. Sistema de actuación.

El sistema de actuación que se seguirá para la gestión de los terrenos incluidos en la Innovación, según lo indicado en las fichas de condiciones urbanísticas del PGOU 2007 es el de Cooperación, definido en los artículos 123 y siguientes de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Los motivos de la elección del sistema planteado se justifican por:

- Desde la aprobación del planeamiento general vigente y los diferentes intentos de desarrollo urbanístico, descritos en los antecedentes, ha transcurrido un plazo de tiempo lo suficientemente dilatado en el tiempo como para declarar que el sistema de compensación que se propuso no ha cumplido su objetivo de facilitar la gestión y posibilitar dicho desarrollo urbano.

- La Innovación plantea el desarrollo y modificación de las UEs 4-6 y 5 del PGOU de Bornos con el fin de ordenar el suelo urbano no consolidado, por tanto es esencial la elección del sistema por cooperación para facilitar la gestión ya que con el paso del tiempo el número de propietarios y las cargas registrales sobre las fincas se han incrementado notablemente y con ello los posibles acuerdos entre las partes afectadas pueden desembocar en obstáculos insalvables que condicionen el desarrollo urbanístico de los suelos.

- Desde el Ayuntamiento de Bornos se firmó un Convenio Urbanístico de Gestión para la monetización del aprovechamiento municipal, cuyos términos han sido incumplidos.

#### 2.2.5.2. Proyecto de reparcelación.

La reparcelación es una técnica de equidistribución de beneficios y cargas, que opera en la fase de ejecución del planeamiento, consistente en la agrupación de las fincas y parcelas de un ámbito de actuación sujeto a transformación urbanística, para la posterior adjudicación de parcelas ajustadas al planeamiento y, en su caso, con las indemnizaciones que resulten precisas, haciéndose efectivo el deber de entrega a la Administración del suelo dotacional y la parte que le corresponde de aprovechamiento lucrativo (edificabilidad), instrumentalizada a través de un proyecto de reparcelación.

#### 2.2.5.3. Proyectos de urbanización.

Para la ejecución de las obras de urbanización será preceptiva la elaboración y aprobación de un proyecto de urbanización con la definición y determinación del Capítulo 7 del Reglamento de Planeamiento.

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es la de llevar a la práctica la realización material de las propias de la Innovación.

Los proyectos de urbanización deberán programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutados por técnicos distintos del autor del proyecto y no podrán contener determinaciones sobre ordenación, del suelo o de la edificación.

Todo proyecto de urbanización contendrá como mínimo los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva, detallando los capítulos justificativos de las dimensiones y materiales que se proyectan y como anexos, certificados justificativos de que se dispondrá del caudal de agua potable y potencia eléctrica necesaria, expedidos por las empresas suministradoras, indicándose el plan de obras.

b) Planos de planta y de los perfiles longitudinales y transversales necesarios, así como los detalles de cada uno de sus elementos y cuanto sea necesario para definir concretamente las obras que se pretendan ejecutar.

c) Pliego de condiciones técnicas y económico-administrativas que regirán en la ejecución de las obras e instalaciones.

d) Presupuesto con sus correspondientes mediciones.

Como mínimo se incluirán en el proyecto de urbanización las obras siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Red de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- Red de telecomunicaciones.
- Jardinería en el sistema de espacios libres (J y AJ).

Comprenderán también las obras necesarias para el enlace de todos estos servicios, en las debidas condiciones, con las generalidades de la ciudad, debiendo justificarse que estos servicios generales tienen la capacidad suficiente para absorber el aumento proyectado.

En los pliegos de condiciones facultativos de los proyectos habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias.

Se realizará como condición indispensable un control arqueológico de movimiento de tierras durante las labores de urbanización.

#### 2.2.5.4. Estudio de detalle.

Podrán redactarse y, tramitarse, en suelo urbano, estudios de detalle en los términos señalados en los artículos 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y 140 del Reglamento de Planeamiento, con las siguientes finalidades:

- Establecer alineaciones y rasantes, completando las señaladas para el suelo urbano por el pgou 2007 y esta innovación, en las condiciones que estos fijan.
- Reajustar y adaptar dichas alineaciones y rasantes.
- Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del PGOU 2007 y de la Innovación.

En ningún caso podrán los estudios de detalle contener determinaciones propias del PGOU 2007 que no hayan sido establecidas en las mismas.

#### 2.3. Normas generales de edificación y urbanización.

Habrá que cumplir las determinaciones establecidas en el planeamiento general vigente: Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Bornos.

#### 2.4. Condiciones particulares de la edificación.

Condiciones particulares de la zona de edificación Monasterio Jerónimo.

#### Artículo 1. Ámbito y tipología.

1.1. El ámbito de aplicación es el señalado en el plano P02. Ordenación.

1.2. La ordenanza de «Monasterio Jerónimo» corresponde a un área caracterizada por la presencia del Monasterio Jerónimo de Santa María del Rosario. Los crecimientos planteados deben presentar una tipología más variable buscando la protección de las visuales y el enriquecimiento del entorno del Monasterio. Por tanto, las tipologías responden viviendas unifamiliares adosada con retranqueo interior y residencial plurifamiliar adosada.

#### Artículo 2. Aplicación.

2.1. Las condiciones de uso que se señalan en el presente capítulo son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

2.2. Las condiciones de edificación y estéticas que se señalan son de aplicación a todas las obras de nueva planta según la definición contenida en el PGOU de Bornos. Asimismo, serán de aplicación al resto de obras en los edificios existentes siempre que a juicio de los servicios técnicos municipales no constituyan una desviación importante de los objetivos de las mismas.

2.3. Con objeto de preservar las peculiaridades tipológicas y compositivas de las distintas áreas, tanto las obras en edificios existentes como las de nueva planta deberán adecuarse a las características imperantes en cada zona, pudiendo los servicios técnicos municipales imponer determinadas limitaciones sobre composición y acabado de fachadas y cubierta en, relación a las que se establecen con carácter general.

2.4. Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles se considerarán como prohibidos. Los usos existentes que no sean considerados como característicos o compatibles se les considerará como fuera de ordenación.

### Sección 1.º Condiciones de Uso

#### Artículo 3. Uso característico.

3.1. El uso característico es el residencial, edificación de viviendas unifamiliares o plurifamiliares adosadas.

**Artículo 4. Usos compatibles.**

4.1. Son usos compatibles los que señalan a continuación y en determinados casos en situaciones específicas:

## a) Terciario:

- Hotelero en edificio exclusivo.
- Comercial.
- Establecimientos públicos y actividades recreativas.

## b) Equipamiento y servicios públicos.

- Todos sus usos pormenorizados excepto servicios urbanos e infraestructurales. Son compatibles también los usos relacionados con la red pública de telecomunicaciones, que se regirá por la legislación vigente en su materia.

Además, se permiten garajes en planta baja y sótano, así como el usos de almacenes o talleres.

4.2. Son usos prohibidos todos los demás.

**Sección 2.º Condiciones de la edificación****Artículo 5. Condiciones de parcela.**

5.1. No cabran efectuarse parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, las condiciones siguientes para cada tipología (vivienda unifamiliar adosada o plurifamiliar).

## 5.2. Condiciones de parcela para vivienda unifamiliar adosada.

## • Manzana residencial 01a (MR-01a).

- a) Longitud mínima del lindero frontal será de seis (6) metros.
- b) Superficie mínima de parcela será de setenta y cinco (75) metros cuadrados.

## • Manzana residencial 01b (MR-01b).

- a) Longitud mínima del lindero frontal será de seis (6) metros.
- b) Superficie mínima de parcela será de setenta y cinco (75) metros cuadrados.

## • Manzana residencial 02a (MR-02a).

a) Longitud mínima del lindero frontal será de seis (6) metros.  
b) La profundidad de parcela será la marcada en el Plano «P02 Ordenación» con el eje longitudinal de la manzana.

## c) Superficie mínima de parcela será de noventa (90) metros cuadrados.

## • Manzana residencial 02b (MR-02b).

a) Longitud mínima del lindero frontal será de seis (6) metros.  
b) La profundidad de parcela será la marcada en el Plano «P02 Ordenación» con el eje longitudinal de la manzana.

## c) Superficie mínima de parcela será de noventa (90) metros cuadrados.

## • Manzana residencial 03 (MR-03).

- a) Longitud mínima del lindero frontal será de seis (6) metros.
- b) Superficie mínima de parcela será de setenta y cinco (75) metros cuadrados.

## • Manzana residencial 04 (MR-04).

a) Longitud mínima del lindero frontal será de siete (7) metros.  
b) La profundidad de parcela será la marcada en el Plano «P02 Ordenación» con el eje longitudinal de la manzana.

## c) Superficie mínima de parcela será de setenta y cinco (75) metros cuadrados.

## • Manzana residencial 05 (MR-05).

- a) Longitud mínima del lindero frontal será de seis (6) metros.

b) La profundidad de parcela será la marcada en el Plano «P02 Ordenación» con el eje longitudinal de la manzana.

## c) Superficie mínima de parcela será de noventa (90) metros cuadrados.

## • Manzana residencial 06 (MR-06).

- a) Longitud mínima del lindero frontal será de siete (6) metros.

- b) Superficie mínima de parcela será de setenta y cinco (75) metros cuadrados.
    - Manzana residencial 07 (MR-07).
  - a) Longitud mínima del lindero frontal será de siete (6) metros.
  - b) La profundidad de parcela será la marcada en el Plano «P02 Ordenación» con el eje longitudinal de la manzana.
  - c) Superficie mínima de parcela será de setenta cinco (75) metros cuadrados.
    - Manzana residencial 08 (MR-08).
  - a) Longitud mínima del lindero frontal será de seis (6) metros.
  - b) Superficie mínima de parcela será de setenta (70) metros cuadrados.
- 5.3. Condiciones de parcela para residencial plurifamiliar.
- La superficie mínima de parcela considerada para un desarrollo plurifamiliar será la superficie de parcela marcada en el plano «P02 Ordenación» para cada manzana.
- Manzana residencial 09 (MR-09).
  - a) Longitud mínima del lindero frontal será de seis (9) metros.
  - b) Superficie mínima de parcela será de ciento ochenta (180) metros cuadrados.
- 5.4. La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

#### Artículo 6. Posición de la edificación.

1. La línea frontal de la edificación deberá quedar alineada a fachada, situándose en todo el frente de parcela sobre las alineaciones señaladas en el plano.
2. No se admiten retranqueos, excepto en casos especiales, tanto respecto a la alineación exterior como a los linderos laterales. Tampoco se permiten los sopórtales.
2. La separación de la edificación en el testero será igual o superior a 3 metros, excepto en las siguientes manzanas:
  - Manzana residencial 06 (MR-06) = separación a testero igual a 2,5 metros.

#### Artículo 7. Ocupación de la parcela.

1. La ocupación máxima permitida para cada manzana permitida es:
  - Manzana residencial 01a (MR-01a).  
Se podrá ocupar el cien por cien (100%) de la superficie de la parcela.
  - Manzana residencial 01b (MR-01b).  
Se podrá ocupar el cien por cien (100%) de la superficie de la parcela.
  - Manzana residencial 02a (MR-02a).
    - a) Planta baja: Se podrá ocupar un máximo del ochenta (80%) por ciento de la superficie de la parcela.
    - b) Resto de plantas: La ocupación máxima se fija en un sesenta y cinco (65%) por ciento de la parcela.
      - Manzana residencial 02b (MR-02b).
  - Manzana residencial 03 (MR-03).  
Se podrá ocupar el cien por cien (100%) de la superficie de la parcela.
  - Manzana residencial 04 (MR-04).
    - a) Planta baja: Se podrá ocupar un máximo del setenta y cinco (75%) por ciento de la superficie de la parcela.
    - b) Resto de plantas: La ocupación máxima se fija en un sesenta y cinco (65%) por ciento de la parcela.
      - Manzana residencial 05 (MR-05).
  - Manzana residencial 05 (MR-05).
    - a) Planta baja: Se podrá ocupar un máximo del ochenta (80%) por ciento de la superficie de la parcela.

b) Resto de plantas: La ocupación máxima se fija en un sesenta y cinco (65%) por ciento de la parcela.

- Manzana residencial 06 (MR-06).

a) Planta baja: Se permite una ocupación del 100% en aquellas parcelas cuyo fondo no supere los nueve (9) metros. Para el resto de parcelas se establece un retranqueo mínimo de dos con cinco (2,5) metros y una ocupación máxima del ochenta y tres por ciento (83)%.

b) Resto de plantas: Se establece un retranqueo de la alineación interior mínimo de dos con cinco (2,5) metros y una ocupación máxima del ochenta y tres por ciento (83)%.

- Manzana residencial 07 (MR-07).

a) Planta baja: Se podrá ocupar un máximo del setenta (75%) por ciento de la superficie de la parcela.

b) Resto de plantas: La ocupación máxima se fija en un sesenta y siete con cinco (67,5%) por ciento de la parcela.

- Manzana residencial 08 (MR-08).

Se podrá ocupar el cien por cien (100%) de la superficie de la parcela.

- Manzana residencial 09 (MR-09).

Se podrá ocupar el cien por cien (100%) de la superficie de la parcela.

#### Artículo 8. Coeficientes de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad neta máximo por parcela es de:

• Manzana residencial 01a (MR-01a) = tres (3) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

• Manzana residencial 01b (MR-01b) = tres (3) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

• Manzana residencial 02a (MR-02a) = dos con uno (2,1) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela

• Manzana residencial 02b (MR-02b) = dos con uno (2,1) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

• Manzana residencial 03 (MR-03) = tres (3) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

• Manzana residencial 04 (MR-04) = dos con veinticinco (2,25) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

• Manzana residencial 05 (MR-05) = dos con uno (2,1) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

• Manzana residencial 06 (MR-06) = dos con cinco (2,5) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

• Manzana residencial 07 (MR-07) = dos con uno (2,1) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

• Manzana residencial 08 (MR-08) = tres (3) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

• Manzana residencial 09 (MR-09) = dos (2) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

2. En el cómputo de la superficie edificada se incluye la totalidad de los espacios edificados sobre rasante, con independencia de su destino.

#### Artículo 9. Altura de la edificación.

9.1. La altura máxima de la edificación en número de plantas será de tres (PB+2) plantas, considerándose como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura igual o superior a uno con veinte (1,20) metros sobre la rasante del terreno en contacto con la edificación.

9.2. La altura total no será superior a 10,5 metros, medida a la cara superior del último forjado.

9.3. Por encima de la altura máxima no se permiten elementos tales como cajas de escaleras, lavaderos, trasteros y chimeneas de ventilación.

#### Sección 2.º Condiciones estéticas

##### Artículo 10. Fachadas.

10.1. La composición de las fachadas será libre. En cualquier caso, el color blanco será predominante en los acabados.

10.2. Las puertas de garajes o cocheras no podrán tener una anchura superior a tres (3) metros y deberán componerse con el resto de los huecos de la fachada. La apertura de la puerta será de tal forma que no invada en ningún punto el espacio público a una altura inferior a dos con veinte (2,20) metros.

10.3. Cuando las obras se ejecutan por fases, estas se programarán para que cada una de ellas resulten unidades acabadas. Las fachadas quedarán enfoscadas y pintadas. En cualquier caso será obligatorio cerrar las fincas mediante tapias o muros que deberán estar igualmente enfoscados y pintados.

10.4. No se colocarán equipos, contadores, cables y otros elementos en fachadas en zona visible desde espacio público, excepto que no sea posible por razones técnicas (conforme a Ley 11/2022).

##### Artículo 11. Cubiertas.

11.1. Las cubiertas si son inclinadas tendrán pendientes comprendidas entre el treinta (30) y el cuarenta (40) por ciento. Su altura máxima será de tres (3) metros medidos desde la cara inferior del forjado de techo de la última planta o, si no existe, desde la línea superior de cornisa.

11.2. Las azoteas transitables dispondrán de pretil a fachada de altura máxima de 1,20 m.

##### Artículo 12. Cerramiento de parcela.

12.1. Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de dos (2) metros, de los que un (1) metro como máximo podrá ser ciego, debiendo completar con verjas no tupidas o elementos vegetales (o una combinación de ambos) el resto del cerramiento.

##### Artículo 13. Cuerpos salientes.

13.1. No se permitirán balcones ni cuerpos salientes en ninguna planta.

#### Condiciones particulares de la zona de Edificación Equipamiento (EQ).

##### Artículo 14. Definición y ámbito.

14.1. Regula la edificación y aprovechamiento del suelo en las zonas que con carácter exclusivo se destinan a los distintos usos de equipamiento y servicios públicos.

14.2. El ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de «P02 Ordenación».

#### Sección 1.º Condiciones de uso

##### Artículo 15. Uso característico.

15.1 - El uso característico que corresponde a cada parcela se señala en los planos con la siguiente simbología:

E: Educativo

SU: Servicios Urbanos.

##### Artículo 16. Uso compatibles.

16.1. Serán usos compatibles con el característico señalado para cada parcela cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos que no interfiera el desarrollo de las actividades propias de dicho uso característico.

16.2. Serán igualmente usos compatibles con el característico el de vivienda del guarda o portero de la instalación en aquellos casos que sea necesario.

16.3. Cualquier cambio de un uso específico asignado a una parcela por otro uso igualmente público no supondrá modificación de la Innovación.

### Sección 2.º Condiciones de la edificación

#### Artículo 17. Condiciones de parcela.

17.1. Se permite la agregación y segregación de parcelas, siempre que no de lugar a parcelas no aprovechables para el uso que se prevea implantar en la misma de acuerdo con la normativa sectorial vigente que le sea de aplicación.

17.2. No se establece parcela mínima edificable con carácter general, entendiéndose que es para cada caso la que establezca la normativa sectorial de aplicación.

#### Artículo 18. Posición de la edificación.

18.1. La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que no queden medianeras al descubierto. Se tenderá, en lo posible, a dar continuidad a los planos de fachada.

#### Artículo 19. Coeficiente de edificabilidad.

19.1. El coeficiente de edificabilidad neta por parcela se regula por la aplicación de los índices siguientes en función del uso característico:

- Educativo: Cero con seis (0,6) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

- Servicios urbanos e infraestructurales: Un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado de parcela.

19.2. En el cómputo de la superficie edificada no se incluirán los espacios edificados bajo rasante. En todo caso se habrá de verificar el cumplimiento de la normativa sectorial vigente que sea de aplicación en la materia, así como la referente a condiciones de seguridad, evacuación, accesibilidad, etc.

#### Artículo 20. Altura de la edificación.

20.1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en dos (2) con carácter general. En casos particulares y justificadamente se podrá superar en una planta, siempre que no se aumente la edificabilidad. La altura en metros deberá justificarse en función de las necesidades concretas de la instalación.

### Sección 3.º Condiciones de estética

#### Artículo 21. Adaptación al entorno.

21.1. La composición de volúmenes y materiales serán acordes con el ámbito en que se ubiquen.

21.2. Los servicios técnicos municipales podrán imponer el cumplimiento de condiciones de estética de la zona de ordenanza donde se ubique el edificio.

Condiciones Particulares de la zona para Espacios Libres (EI).

#### Artículo 22. Definición y ámbito.

22.1. Esta ordenanza regula los espacios libres de edificación destinados exclusivamente a plantación de arbolado y jardinería, áreas de juego y recreo de niños, áreas peatonales y espacios de protección y aislamiento de las vías de comunicación.

22.2. Su ámbito de aplicación es el que se señala en el plano de «P02 Ordenación».

### Sección 1.º Condiciones de Uso

#### Artículo 23. Uso característico.

23.1. El uso característico es el de espacio libre de uso público.

**Artículo 24. Usos compatibles.**

24.1. Se considera uso compatible el uso terciario comercial, cuando su destino específico esté íntimamente relacionado con las actividades propias de parques y jardines: Quioscos, puestos de helados, etc.

**Sección 2.º Condiciones de la edificación****Artículo 25. Construcciones autorizadas.**

25.1. En los espacios libres sólo se permiten pequeñas construcciones vinculadas al uso de esparcimiento de estos espacios, tales como quioscos y casetas de almacenaje del material de mantenimiento. El volumen de estas construcciones deberá poderse inscribir en un cubo de tres (3) metros de arista, pudiendo sobresalir la cubierta un (1) metro como máximo sobre dicho volumen. Se exceptúan los quioscos de música y las pérgolas abiertas, que podrán ocupar en su totalidad hasta un máximo del tres por ciento (3%) de la superficie del espacio libre, con una altura máxima de cinco (5) metros hasta el punto más alto de su cubierta.

25.2. La distancia de estas pequeñas construcciones a bordillos de calles en cualquier caso no podrá ser inferior a un (1) metro y dejarán un paso libre mínimo respecto de las edificaciones colindantes de dos (2) metros.

25.3. Se admiten instalaciones para juegos de niños allí donde la superficie lo permita.

**Sección 3.º Condiciones estéticas****Artículo 26. Composición y materiales.**

26.1. No se establecen limitaciones en cuanto al diseño y empleo de materiales, si bien deberán guardar respeto a las condiciones estéticas de la zona, teniéndose en cuenta en la elección de materiales su carácter de uso público y de exposición a los agentes climatológicos. En cualquier caso deberán respetar el arbolado existente.

26.2. Para las plantaciones y ordenación de los recintos se deberá dar preferencia al arbolado autóctono y al que no siendo no pueda perjudicar a este.

**Artículo 27. Urbanización.**

27.1. Para la urbanización de estos espacios se tendrá en cuenta las determinaciones para la urbanización de espacios públicos de carácter general del PGOU de Bornos.

Condiciones particulares de los SUC 01 y 03.

**Artículo 28. Aplicación.**

Será de aplicación en estos ámbitos de Suelo Urbano Consolidado 01 y 03 clasificados por la presente Innovación el Capítulo 4 - Zona de Ordenanza 4. Segundo Ensanche. Se le aplicarán a estos ámbitos las condiciones urbanísticas dispuestas en la Sección 1.ª Condiciones de uso, la Sección 2.ª Condiciones de la Edificación y la Sección 3.ª Condiciones estéticas de las Normas Urbanísticas PGOU 2007.

Condiciones Particulares de los SUC 02.

**Artículo 29. Ámbito, tipología y aplicación.**

29.1. El ámbito de aplicación es el señalado en el plano P.02. Ordenación de la presente Innovación, siendo ordenanzas específicas para esta tipología edificatoria.

29.2. Las condiciones de uso que se señalan en el presente capítulo son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

29.3. Las condiciones de edificación y estéticas que se señalan son de aplicación a las obras de ampliación en altura así como a todas las obras de nueva planta según la definición contenida en estas normas urbanísticas. Asimismo, serán de aplicación al

resto de obras en los edificios existentes siempre que a juicio de los servicios técnicos municipales no constituyan una desviación importante de los objetivos de las mismas.

29.4. Con objeto de preservar las peculiaridades tipológicas y compositivas de las tanto las obras en edificios existentes como las de nueva planta deberán adecuarse a las características imperantes en cada zona, pudiendo los servicios técnicos municipales imponer determinadas limitaciones sobre altura, composición y acabado de fachadas y cubierta en relación a las que se establecen con carácter general en el presente capítulo.

29.5. Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles se considerarán como prohibidos. Los usos existentes que no sean considerados como característicos o compatibles se les considerará como fuera de ordenación.

Artículo 30. Condiciones de uso. Uso característico.

El uso característico es el de vivienda en edificación unifamiliar adosada, una vivienda por parcela.

Artículo 31. Condiciones de uso. Usos compatibles.

31.1. Son usos compatibles los que señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Terciario:

- Hotelero en edificio exclusivo.
- Comercio en edificio exclusivo.
- Establecimientos públicos y actividades recreativas.

b) Equipamiento y servicios públicos:

- Todos sus usos pormenorizados excepto servicios urbanos e infraestructurales.

Además, se permiten garajes en planta baja y sótano.

31.2. Son usos prohibidos todos los demás.

Artículo 32. Condiciones de la edificación. Condiciones de parcela.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, las condiciones siguientes:

a) Longitud mínima del lindero frontal será de cinco (5) metros.

b) Superficie mínima de parcela será de cien (100) metros.

c) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

Artículo 33. Condiciones de la edificación. Posición de la edificación.

33.1. La línea frontal de la edificación deberá quedar retranqueada, entre tres (3) y cinco (5) metros.

33.2. Separación de la edificación a los linderos laterales y testero, si existe, será igual o superior a tres (3) metros.

33.3. En promociones de grupos de viviendas se podrá justificar la posición de las viviendas alineadas a fachada.

Artículo 34. Condiciones de la edificación. Ocupación de la parcela.

La ocupación máxima permitida es de cincuenta por ciento (50%).

Artículo 35. Condiciones de la edificación. Coeficiente de edificabilidad.

35.1. El coeficiente de edificabilidad neta máximo por parcela para cada grado es de cero con noventa y cinco (0,95) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

35.2. En el cómputo de la superficie edificada se incluye la totalidad de los espacios edificados sobre rasante, con independencia de su destino.

Artículo 36. Condiciones de la edificación. Alturas de la edificación.

36.1. La altura máxima de la edificación en número de plantas será de dos (PB+1) plantas, considerándose como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su

cara superior a una altura igual o superior a uno con veinte (1,20) metros sobre la rasante medido en el punto medio de fachada.

36.2. La altura máxima de cornisa es de siete (7) metros.

36.3. Por encima de la altura máxima se permiten elementos propios de dicha situación, tales como cajas de escaleras, lavaderos, trasteros y chimeneas de ventilación, que se retranquearán como mínimo una distancia igual a su altura respecto de las líneas de fachada.

Artículo 37. Condiciones estéticas. Fachadas.

La composición de las fachadas será libre. En cualquier caso, el color blanco será predominante en los acabados.

Artículo 38. Condiciones estéticas. Cubiertas.

38.1. Las cubiertas serán plana o inclinada.

38.2. La cubierta inclinada tendrán pendientes comprendidas entre el veinte (20) y el treinta (30) por ciento. Su altura máxima será de tres (3) metros medidos desde la cara inferior del forjado de techo de la última planta o, si no existe, desde la línea superior de cornisa.

Artículo 39. Condiciones estéticas. Cerramientos de parcela.

39.1. Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de dos (2) metros, que podrá ser ciego o una combinación de tapia y verjas no tupidas o elementos vegetales.

2.5. Condiciones ambientales.

2.5.1. Ordenanzas ambientales en la fase de redacción del proyecto de urbanización.

- Se deberán tener en cuenta las medidas generales para la implantación de zonas industriales, incluidas en el punto 4 del Documento Ambiental Estratégico.

- El proyecto de urbanización, deberá atender, en la medida de lo posible, a aspectos tales como la orientación, insolación, relieve o los regímenes de vientos dominantes. Además, deberán tenerse en cuenta aspectos tales como la eficiencia de los sistemas generales y la eficiencia energética de los edificios.

2.5.1.1. Medidas para la protección de la hidrología.

- En el proyecto de urbanización incorporarán medidas constructivas para reducir el porcentaje de impermeabilización de las superficies de aparcamiento, viales y espacios libres públicos. Las zonas destinadas a estacionamiento, tanto públicas como privadas, deberá ser permeables, introduciendo pavimentos discontinuos que permitan la infiltración del agua, además del crecimiento del césped y su mejor integración paisajística, o procesos constructivos de igual finalidad. Asimismo se implantarán cuentas de infiltración. Los remates de las aceras se realizarán de forma que se facilite la incorporación directa de agua de escorrentía para fomentar su infiltración natural.

- La red de evacuación de aguas de los nuevos edificios será separativa.

- Se deberán implementar mecanismos que aprovechen el agua de lluvia mediante la conexión de los sistema de recogida (terrazas, patios,...) con zonas verdes.

- Para favorecer la eficiencia hídrica, todos los edificios deberán instalar mecanismos de reducción de consumo de agua en los puntos de suministro (griferías e inodoros) salvo aquellos casos en que su implantación sea claramente disfuncional. En los edificios de uso público será obligatoria la instalación de sistemas ahorradores de agua como temporizadores en los grifos o sensores automáticos. Para el riego de zonas verdes jardines de carácter privado, será obligatorio el uso preferente de pluviales. Los proyectos de jardinería, tanto públicos como privados, aplicarán sistemas de sostenibilidad en diseño y mantenimiento de las zonas verdes, limitando las superficies vegetales que demanden un elevado consumo de agua aportada de forma artificial y adaptando las especies a la climatología de Albuñol. La limpieza de viales mediante riego o baldeo se realizará preferentemente con agua procedente de pluviales.

#### 2.5.1.2. Medidas para la protección del confort acústico.

- En el diseño de los viales y su señalización se deberá tener en cuenta una reducción de la velocidad para evitar un incremento de los niveles acústicos por motivo del tráfico rodado dado la proximidad y la anchura de los viales, que no debe llegar a más de 30 km/hora.

#### 2.5.1.3. Criterios de diseño de viario y espacios libres.

- Los espacios libres de sistema general deberán garantizar una superficie amplia permeable y permita la plantación de especies vegetales o bien mantenga sus condiciones naturales.

- Se deberá incluir la implantación de arbolado de alineación o ajardinamientos en las nuevas calles, al objeto de mejorar la habitabilidad, elevar la calidad paisajística, promover la movilidad sostenible y favorecer la adaptación al cambio climático. Asimismo, se deberá garantizar la seguridad de los ajardinamientos, promoviéndose la selección de especies vegetales poco alergénicas, con portes adecuados y resistentes.

- Respecto al diseño y gestión de las zonas verdes, el planeamiento debe apostar por una jardinería sostenible, seleccionando alternativas en las que se minimice el consumo de energía, se optimice el consumo de agua, se generen pocos residuos y se limiten las emisiones de contaminantes, incluido ruidos. El diseño y la gestión de las zonas verdes debe contribuir al mantenimiento del patrimonio genético y la conservación de la diversidad biológica, potenciándose su capacidad de albergar distintas especies de flora y fauna. Asimismo, se deberá garantizar la seguridad de los ajardinamientos, promoviéndose la selección de especies vegetales poco alergénicas, con portes adecuados y resistentes.

#### 2.5.1.4. Medidas de arquitectura bioclimática.

- En los proyectos de edificación se valorará la orientación de las edificaciones atendiendo a una relación equilibrada entre las preexistencias edificadas, los condicionantes físicos y el soleamiento; el emplazamiento de los espacios libres y de los equipamientos al aire libre.

#### 2.5.1.5. Medidas de accesibilidad y movilidad sostenible.

- En relación a los itinerarios de nueva creación, deberán construirse itinerarios peatonales accesibles y libres de cualquier barrera arquitectónica, urbanística y de la comunicación.

- Los Acerados de los viales no deberán ser una barrera desde el punto de vista de la accesibilidad.

#### 2.5.1.6. Medidas de protección del patrimonio.

- En el proyecto de urbanización se deberá incluir un seguimiento arqueológico para verificar o no la presencia de restos arqueológicos, antes de la fase de movimiento de tierras tal según lo establecido en la Ley 14/2007, de Patrimonio Andaluz.

- Se deberá realizar un control arqueológico de movimiento de tierras durante las labores de urbanización.

#### 2.5.1.7. Medidas de protección del cielo nocturno.

- La regulación de la contaminación lumínica en Andalucía se rige por lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07 (RDEE).

### 2.6. Disposición derogatoria.

La presente innovación deroga las siguientes determinaciones y documentos:

- Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución UE 4 y 6 «Monasterio». Texto refundido aprobado definitivamente mediante Acuerdo de 19 de marzo de 2009, del Pleno del Ayuntamiento.

- Todos los instrumentos de gestión que han desarrollado el anterior Plan Especial de Reforma Interior.

### 2.7 FICHA CATALOGACIÓN MONASTERIO SAN JERÓNIMO

#### AV. SAN JERONIMO Monasterio Nuestra Señora del Rosario

Fundado en 1.505, el edificio constaba de un claustro de 56 columnas de mármol de Génova con claraboyas de piedra calada, alrededor del cual se distribuirían las distintas dependencias y una Iglesia sin crucero. En ésta se construyeron en 1.572 dos retablos: uno para San Jerónimo y otro para Santa Ana. Tuvo gran esplendor durante el s. XVIII, debido a la sabiduría de sus monjes.

En el año 1.835, a causa de la desamortización de Mendizábal, que trajo consigo la desaparición de muchas órdenes religiosas, fue abandonado, terminando aquí la vida de los Jerónimos en Bornos. En la actualidad, se conserva parte de su estructura, un torreón y parte de sus murallas y huertas.

Se protegen especialmente los elementos de interés en fachada y los de aspectos tipológicos de la finca.

Este edificio sólo podrá ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado. En todo caso deberán mantenerse los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio.



Grado de protección: **A**



CATALOGO



### 2.7.1 ANEXO FICHA DE CATÁLOGO

#### IDENTIFICACIÓN

**Monasterio Jerónimo de Santa María del Rosario.**  
**Nivel de protección:** Protección Integral  
**Cautela arqueológica:** Nivel I  
**Afección por entorno BIC:** No

#### LOCALIZACIÓN

**Referencia catastral:** 5585034TF5758N0001RT  
**Manzana:** Parcela -  
**Dirección:** AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN 26, 11640



#### DESCRIPCIÓN

**Tipología:** Edificio Religioso  
**Uso actual:** En desuso  
**Sup. Parcela:** 4.959 m2 **Estado:** Degradado  
**Titularidad:** Privada **Heráldicas:** Sí  
**Descripción del bien:**  
 Convento fundado en el año 1505 por el Adelantado Mayor de Andalucía, Francisco Enríquez de Ribera.  
 De grandes dimensiones, ocupaba un espacio aproximado de ocho aranzadas, dibujando una superficie en planta casi cuadrada.  
 El edificio constaba de un claustro porticado con 56 columnas de mármol de Génova, alrededor del cual se distribuirían las distintas dependencias y una iglesia sin crucero. En ella se construyeron en el año 1572 dos retablos: uno para San Jerónimo y otro para Santa Ana. Sus constructores fueron el tallador Pedro Becerril y el pintor de imaginería Luis Hernández.

#### DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO

**Clasificación:** Suelo Urbano Consolidado Ordenado  
**Categorización:** Sistema General de Equipamientos

#### ANTECEDENTES DE PROTECCIÓN VIGENTES

**Denominación del bien:**  
**Legislación de aplicación:**  
**Boletín de publicación:** Fecha de publicación  
**Instrucciones particulares:**  
**Catalogación de planeamiento vigente:**  
**Nivel de catalogación:**

#### VALORACIÓN

**Valoración Patrimonial:**  
 El inmueble destaca por sus valores de posición con respecto al núcleo de Bornos, además de arquitectónicos por sus grandes claustros y sus entradas a través de un compás.  
**Elementos discordantes:**  
 Contaminación visual y estado de semi abandono

#### CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN

**Ordenanza de aplicación:**  
 Innovación del PGOU de Borno, UE 4-6 y UE 5  
**Elementos a conservar:**  
 La totalidad de los volúmenes y elementos originales del edificio  
**Elementos excluidos de catalogación:**  
 Ninguno  
**Intervenciones permitidas en función del nivel de catalogación:**  
 Este edificio sólo podrá ser objeto de cualquiera de los tipos de obras edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado. En todo caso deberán mantenerse los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio.  
**Intervenciones recomendadas:**  
 Programación municipal del Plan Director del Monasterio a fin de estudiar, documentar y desarrollar estrategias de conservación, revitalización, uso público, patrocinio, desarrollo turístico y de difusión. En el mismo sentido, identificar aquellas acciones que se entiendan de emergencia o urgentes de cara a su adecuada conservación.

## 2.8 FICHAS CONDICIONES URBANÍSTICAS UE 5

| NORMAS URBANÍSTICAS  |               | PGOU BOR NOS                        |            |
|--|---------------|-------------------------------------|------------|
| <b>UE 5, MONASTERIO</b>  |               |                                     |            |
| <b>ANTECEDENTES:</b><br>Es el Monasterio de San Jerónimo con un gran valor histórico y con un uso infrautilitado y de desgaste de los restos existente. Es preciso la paralización de dicho desgaste y la resolución del uso posible. Por un lado esta la posibilidad de uso exclusivo como dotacional y por otro lado cabe la opción de utilizar una parte como viviendas y los restos mejor conservados con usos que facilitarían la utilización pública. La unidad señalada como UE-6 se agrupa con esta unidad para tener mayor superficie y gestionarla conjuntamente y obtener la mayor superficie libre y de equipamiento en los restos históricos del monasterio.  |               |                                     |            |
| <b>SISTEMA DE ACTUACION:</b>   |               | Cooperación                         |            |
| <b>INICIATIVA:</b>   |               | Iniciativa pública                  |            |
| <b>INSTRUMENTO:</b>  |               | Innovación PGOU Bomos UE 4-6 y UE 5 |            |
| <b>USOS Y SUPERFICIES:</b>   |               |                                     |            |
| - SUPERFICIE BRUTA   | 35.985,00 m2s |                                     |            |
| - USO CARACTERÍSTICO   | Residencial   |                                     | 262        |
| - SUPERFICIE PARCELAS USO LUCRATIVO:   | 13.605,00 m2s |                                     | TÍTULO XII |
| - APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TERCIARIO:   | 27.163,00 UAs |                                     |            |
| - APROVECHAMIENTO LUCRATIVO RESIDENCIAL:   | 27.163,00 m2t |                                     |            |
| - APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL:   | 49,74 viv/ha  |                                     |            |
| - DENSIDAD BRUTA   | 179 ud.       |                                     |            |
| - Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS   | 0,755 m2/m2s  |                                     |            |
| - APROVECHAMIENTO MEDIO:   | 0,755 m2/m2s  |                                     |            |
| - COEFICIENTE EDIFICABILIDAD BRUTA   | 0,755 m2/m2s  |                                     |            |
| <b>CESIONES NO LUCRATIVAS:</b>   |               |                                     |            |
| - VIVIENDAS:   | 9.027,00 m2s  |                                     |            |
| - ZONAS VERDES   | 5.259,00 m2s  |                                     |            |
| - EQUIPAMIENTOS Y OTROS:   | 3.135,00 m2s  |                                     |            |
| - S.G. EQUIPAMIENTO MONASTERIO:  | 4.969,00 m2s  |                                     |            |
| TOTAL:   | 22.390,00 m2s |                                     |            |
| <b>CESIONES LUCRATIVAS:</b>  |               |                                     |            |
| - SUPERFICIE DE TECHO:   | 10 %          |                                     |            |
| <b>CRITERIOS Y OBJETIVOS</b>   |               |                                     |            |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Establecimiento de una red viaria ordenada y coherente que parte de este primer vial y que asegura la correcta articulación del sector.</li> <li>• Ubicación de las cesiones destinadas a equipamientos y espacios libres según indicaba la UE-5, creando dos nuevos espacios libres (uno de carácter central, anejo al Monasterio) de considerable tamaño además de pasajes anclados con recorridos peatonales y completando los equipamientos existentes en el suelo urbano cercano.</li> <li>• Propuesta de una estructura viaria interior que permita que las manzanas resultantes destinadas al uso residencial, tengan una dimensión apropiada (respecto del entorno urbano en el que se ubican) resultante de la tipología edificatoria propuesta por esta innovación.</li> <li>• Plantamiento de manzanas edificables capaces de albergar una tipología residencial, cuya ubicación y disposición, unida a la de los espacios libres y de equipamiento, conforman un conjunto urbano con una estructura urbanística funcional y adaptada al entorno urbano existente y al uso propuesto, evitando efectos de colmatación.</li> <li>• Ubicación de los espacios libres y equipamientos permite potenciar el uso de los mismos, y su relación con el "Monasterio" (se propone como nuevo Sistema General de Equipamientos), además la red viaria principal permite su accesibilidad desde otros puntos del municipio.</li> <li>• Potenciar los itinerarios peatonales, que potencia la calidad ambiental, y que evite el "ruido visual", es decir de todos aquellos elementos que puedan interferir en la percepción visual de la calidad del espacio público (mobiliario urbano y aparcamientos).</li> <li>• Programar un Plan Director a fin de estudiar, documentar y desarrollar estrategias de conservación, revitalización, uso público, patrocinio, desarrollo turístico y de difusión.</li> </ul> |               |                                     |            |

| NORMAS URBANÍSTICAS  |  | PGOU BOR NOS                 |  |
|--|--|------------------------------|--|
| <b>UE 5, MONASTERIO</b>  |  |                              |  |
| <b>PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA</b>   |  |                              |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se establece un nivel de protección A para el ámbito del Sistema General de Equipamiento - Monasterio Jerónimo</li> <li>• Se definirá por los criterios recogidos en la Ficha de Catálogo, así como lo determinado en la Normativa del PGOU</li> </ul>  |  |                              |  |
| <b>PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA</b>   |  |                              |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se establece una cautela arqueológica para el ámbito del Sistema General de Equipamiento - Monasterio Jerónimo definida como "Protección Integral - Nivel I"</li> <li>• En aplicación del artículo 9.4.3 del PGOU Bomos:</li> <li>• Los bienes arqueológicos deben ser conservados íntegramente. No se permitirá actuación alguna sobre los inmuebles a excepción de aquellos encaminados a la investigación, protección, conservación y puesta en valor de los mismos siempre que haya afección al suelo.</li> </ul>   |  |                              |  |
| <b>PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA</b>   |  |                              |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se establece una cautela arqueológica para el resto del ámbito definida como "Protección Normal - Nivel II"</li> <li>• En aplicación del artículo 9.4.3 del PGOU Bomos:</li> <li>• La ejecución de obras que afecten al subsuelo en estas áreas requieren, una intervención arqueológica previa, que podrán dar lugar a proyectos de excavación arqueológica y, en su caso, al inicio de excavaciones.</li> <li>• La intervención arqueológica previa se realizará por técnico competente, mediante investigación documental, comparación con los resultados conocidos, ejecución de sondeos y calcatas, etc., y se concretará en un informe arqueológico del terreno, que deberá ser aportado a la solicitud de la licencia de obras.</li> <li>• En caso de unidad de ejecución, el estudio se realizará conjuntamente con sondeos estratégicos. Una vez analizada y realizado un diagnóstico general arqueológico y evaluado su interés, se determinará la excavación o no en extensión en toda la unidad.</li> <li>• La solicitud de licencia deberá ser comunicada a la Administración competente en materia arqueológica, en el plazo establecido en la LPHA y sus reglamentos.</li> <li>• La iniciación de las obras deberá ser comunicada por el promotor de las mismas, en el plazo establecido en la LPHA y sus reglamentos.</li> <li>• Cuando de conformidad con el informe arqueológico sea preciso realizar previamente al comienzo de las obras catas o excavaciones arqueológicas, la resolución aprobatoria del proyecto incorporará cláusula expresa de suspensión en el plazo establecido en la LPHA y sus reglamentos.</li> </ul> |  |                              |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cuando se presenten los correspondientes proyectos arqueológicos en Delegación Territorial para su supervisión y autorización, en función de los resultados obtenidos en las actividades arqueológicas se determinarán, en su caso, otras medidas de investigación, protección y/o conservación.</li> <li>• Las actividades arqueológicas preventivas serán tramitadas conforme a lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas así como a las correspondientes modificaciones normativas posteriores que pudieran haberse establecido. Asimismo se establece el régimen a seguir para los hallazgos casuales ajustado al Art. 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.</li> </ul>   |  |                              |  |
| Arq. José Luis Ortiz Ramos   |  | (jphi. 2007) TEXTO REFUNDIDO |  |