



## Ayuntamiento de Bornos (Cádiz)

### ANUNCIO

El Pleno de la Corporación, en sesión de 17 de noviembre de 2022, ha aprobado inicialmente la Modificación Puntual de la Innovación de Bornos (Modificación y Ordenación UE 4-6 y 5).

El expediente se somete a información pública por plazo de un mes, mediante publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, en el Tablón Electrónico de Edictos y en el Portal de Gobierno Abierto.

Bornos, 19 de noviembre de 2022

El Alcalde,  
Hugo Palomares Beltrán

<b>Código Seguro De Verificación</b>	qt8EjNnd4cDM4SGV58g+WA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Hugo Palomares Beltrán	Firmado	19/11/2022 10:04:28	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1/1	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/qt8EjNnd4cDM4SGV58g+WA==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/qt8EjNnd4cDM4SGV58g+WA==</a>			

1	MEMORIA
2	ORDENANZAS
3	PLAN DE ETAPAS
4	ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO
5	RESUMEN EJECUTIVO
	5.1. CONTENIDO Y ALCANCE
	5.2. ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN
	5.3. OBJETO DE LA INNOVACIÓN
	5.4. CUADRO SÍNTESIS NUMÉRICO DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA
	5.5. PLANO "PROPUESTA DE ORDENACIÓN"
	5.6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LAS UEs 4-6 y 5
	ANEXOS
	PLANOS

### 5.1. CONTENIDO Y ALCANCE

Según el artículo 11.3. "Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística" del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de Junio en su artículo 3, dice:

*"3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:*

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión."*

Asimismo, la Ley 2/2002 de 31 de enero, de modificación de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 19.3, también obliga a la inclusión de un documento de resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de los instrumentos de planeamiento urbanístico, regulando su contenido de forma prácticamente literal a la legislación de ámbito nacional antes mencionada.

En cumplimiento de los citados artículos, se incluye el presente Resumen Ejecutivo de la Innovación del PGOU de las UEs 4 - 6, 5.

En relación a los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, la presente Innovación afecta exclusivamente a las UEs 4 - 6 y 5 de suelo residencial, cuya delimitación queda grafada en el plano de ordenación completa en el Plano "Ordenación", así como en el resto de planos y documentación gráfica de la Innovación.

En relación al alcance de la Innovación, se resumen los principales objetivos en los siguientes apartados del presente Resumen Ejecutivo.

### 5.2. ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN

La actual Innovación desarrolla el ámbito delimitado de las UEs 4-6 Y 5 a través del PGOU de Bornos, tramitado con carácter previo.

Las condiciones urbanísticas de la Unidad de Ejecución 4 - 6 están reflejadas en la ficha de la página 262 del tomo II de Normas Urbanísticas de Bornos y posteriormente. En la ficha de condiciones urbanísticas correspondiente a la unidad de ejecución UE 4 - 6, la superficie señalada es de 9.128 m<sup>2</sup>.

Las condiciones urbanísticas de la Unidad de Ejecución 5 están reflejadas en la ficha de la página 262 del tomo II de Normas Urbanísticas de Bornos y posteriormente. En la ficha de condiciones urbanísticas correspondiente a la unidad de ejecución UE 4 - 6, la superficie señalada es de 28.983 m<sup>2</sup>.

Para la delimitación del ámbito y posible desarrollo de la presente Innovación se ha realizado un "Levantamiento Topográfico" del ámbito y su entorno inmediato. Este Levantamiento nos ha permitido fijar la superficie total de la presente Innovación en, 38.941 m<sup>2</sup>. Ligeramente superior a los 38.111 m<sup>2</sup> que se deducen de las superficies reflejadas en las fichas de condiciones urbanísticas del PGOU de Bornos.

Se trata de varias parcelas, con distintos propietarios, algunas de las cuales pertenecían a ambas UEs, por lo que se hacía recomendable el desarrollo en una única figura de planeamiento.

Los terrenos tienen forma irregular y están delimitados Norte por la Calle Camino José Cela, al Este por la Avenida de la Constitución, al Sur por el CEIP San Juan de Ribera, y al Oeste por la mitad de la manzana no consolidada frente a la Calle Braña

Los terrenos están directamente comunicada con el núcleo urbano de Bornos a través de la calle Camilo José Cela y Calle Blas Infante. Por tanto se inserta en el núcleo de Bornos y el uso colindante desarrollado es residencial en su práctica totalidad.

Se trata de unos terrenos con apenas pendiente y que lleva siendo vacío urbano ante la inacción y falta de cumplimiento en los plazos en el desarrollo de los instrumentos de planeamiento.



Ortofoto de los terrenos. Delimitación del ámbito de la Innovación.

### 5.3. OBJETO DE LA INNOVACIÓN

La Innovación plantea la Modificación de las UE 4 - 6 y UE -5 del PGOU se plantea como premisa recuperar el antiguo Monasterio de San Jerónimo, un elemento indispensable e insustituible del patrimonio cultural local, con características muy relevantes para albergar usos dotacionales, culturales o turísticos. Además a través de la Innovación se busca contribuir en la recualificación urbana de Bornos en a su desarrollo social y económico y en las mejores de las condiciones de urbanización y dotacional.

A modo de síntesis la Innovación centra sus propuestas en:

- **DEROGACIÓN DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DE LA UE 4-6 Y DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN QUE LA HAN DESARROLLADO** y suspensión cautelar del desarrollo urbanístico del suelo urbano no consolidado de la U.E.-5.
- **NUEVA DELIMITACIÓN DE LA U.E. 4-6** incluyendo exclusivamente dos parcelas catastrales ubicadas al oeste del acceso principal del Monasterio con la finalidad de liberar un espacio libre delantero en el acceso al antiguo templo, y de un pasaje peatonal desde la calle principal. **MANTIENE EDIFICABILIDAD, DENSIDAD Y USO GLOBAL PREVISTOS POR EL PGOU.**
- **CLASIFICACIÓN DEL MONASTERIO COMO SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS** incluido en la U.E. 5.
- **NUEVA DELIMITACIÓN DE LA U.E. 5** incluyendo además del antiguo ámbito y el SG de Equipamientos otra parcela de la antigua U.E. 4-6 a fin de dotar de coherencia a la ordenación general y para resolver adecuadamente la accesibilidad al interior de la UE desde la calle principal. Además se excluyen parcelas desarrolladas y urbanizadas en etapas previas. **MANTIENE EDIFICABILIDAD, DENSIDAD Y USO GLOBAL PREVISTOS POR EL PGOU PARA ESTE CONJUNTO DE SUELOS.**

**-CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO CONSOLIDADO** para aquellas parcelas que ya reunían la condición de solar en el momento de aprobación del PGOU pero que sin embargo habían sido incluidas en la U.E. 4-6 por considerarse entonces necesarias para la ordenación de dichos suelos; y otra parcela cuya expropiación había sido prevista para la apertura de un vial de conexión por el lateral norte de la U.E. 5.

**- MODIFICACIÓN DEL NIVEL DE CATALOGACIÓN, DE LAS CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y DE LOS LÍMITES PARA EL MONASTERIO.**

Su conveniencia y oportunidad están justificadas por las siguientes razones:

- El Monasterio constituye un elemento patrimonial de primerísimo orden, con valores más que suficientes de cara a su posible incorporación en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Al margen de ello, constituye un elemento indispensable e insustituible del patrimonio cultural local, con características muy relevantes para poder contribuir en la revalorización urbana de Bornos, así como para albergar usos dotacionales, culturales y turísticos, y por tanto para coadyuvar en la mejora del entorno físico, social y económico local. Cualquier solución que se adopte debería garantizar el mantenimiento de su integridad como bien cultural y la coherencia de las intervenciones que en el mismo se lleven a cabo.
- La ordenación vigente es contraria a tales valores patrimoniales por cuanto supone una perversion del espíritu de la LPPHA y de los criterios de intervención comúnmente aceptados por los especialistas sobre el patrimonio cultural.
- Por otro lado, la ordenación aprobada supone una interpretación perversa de la LOUA, por cuanto califica como viales y espacios libres públicos suelos que en realidad constituyen

- elementos comunes integradores, inseparables y estructurantes del complejo arquitectónico constituido por el Monasterio tales como pasajes, galerías de comunicación interior, patios o incluso su propio claustro.
- El patente incumplimiento de los plazos de gestión aprobados y la pérdida de patrimonio que suponen los derrumbes acaecidos ponen de manifiesto y hacen ineludible la necesidad de intervención municipal. En dicho sentido, aun cuando pareciera que debiera modificarse el sistema de actuación en sustitución de los deberes de gestión de sus propietarios, sin embargo, tal proceder llevaría a consolidar la ordenación actual, con todos los problemas que de ella se derivarían, que ya han sido expuestos.
- La existencia de un gran vacío urbano aledaño (SUNC; UE – 5) constituye una oportunidad para la reordenación general de todo este ámbito en coherencia con las necesidades específicas de ordenación y protección de los restos murarios y vestigios del Antiguo Monasterio, y también para la matización de algunas de las determinaciones del PGOU que ahora.
- El vacío actual de estos terrenos, rompe los flujos de tráfico rodado del núcleo urbano. Con esta Innovación se persigue el desarrollo de la urbanización de los viales, evitando conflictos y mejorando la movilidad sostenible del municipio en los desplazamientos.
- Las edificaciones consolidadas marcan unas alineaciones irregulares en las traseras de los edificios. Con este desarrollo se da coherencia y se regularizan estas traseras.

**El objetivo principal de la Innovación, es por lo tanto, conseguir una ordenación armónica, adaptada al entorno e integrada con el resto del municipio.**

Los criterios adoptados, que permiten alcanzar dicho objetivo principal son los siguientes:

- Establecimiento de una red viaria ordenada y coherente que parte de este primer vial y que asegura la correcta articulación del sector.
- Ubicación de las cesiones destinadas a equipamientos y espacios libres según indicaba la UE-5, creando dos nuevos espacios libres (uno de carácter central, anezado al Monasterio) de considerable tamaño además de paseos arbolados con recorridos peatonales y completando los equipamientos existentes en el suelo urbano cercano.
- 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.
- Planteamiento 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
- 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.
- Potenciar los itinerarios peatonales, que potencie 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)

Se resume a continuación, de forma cuantitativa, la actuación propuesta.

UE 4-6 MOD.	SUPERFICIE	PORCENTAJE
SUPERFICIE RESIDENCIAL	424,42	45,34%
SUPERFICIE ESPACIOS LIBRES	406,16	43,39%
SUPERFICIE EQUIPAMIENTOS	-	- %
SUPERFICIE VIARIO	105,57	11,28%
<b>TOTAL ACTUACIÓN (SUP. BRUTA)</b>	<b>936,15</b>	<b>100,00%</b>

Índice de edificabilidad global (edif. privativa / superficie bruta) 1,00 m2/m2

UE 5 MOD.	SUPERFICIE	PORCENTAJE
SUPERFICIE RESIDENCIAL	13.423,0	37,81%
SUPERFICIE ESPACIOS LIBRES	5.259,0	14,81%
SUPERFICIE EQUIPAMIENTOS	3.135,0	8,83%
SUPERFICIE VIARIO	8.725,37	24,58%
SUPERFICIE SG EQUIP. MON.	4.959,0	13,97%
<b>TOTAL ACTUACIÓN (SUP. BRUTA)</b>	<b>35.501,37</b>	<b>100,00%</b>

Índice de edificabilidad global (edif. privativa / superficie bruta) 0,762 m2/m2

SUC 1	SUPERFICIE	PORCENTAJE
<b>TOTAL (SUP. BRUTA)</b>	631,0	- %
SUC 2	SUPERFICIE	PORCENTAJE
<b>TOTAL (SUP. BRUTA)</b>	1.872,0	- %

El Ayuntamiento de Bornos velará para que las determinaciones de carácter ambiental, consecuencia del estricto cumplimiento de la legislación ambiental que sea de aplicación, se lleven a cabo de manera efectiva.

## 5. RESUMEN EJECUTIVO

### 5.4. CUADRO SÍNTESIS NUMÉRICO DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

	UE 4-6 mod.	UE 5 mod.	SUELOS EXCLUIDOS DE LAS Ues	SUC 1 (P5.centro comercial+P6.casa)	SUC 2 (Viviendas consolidadas)
Superficie bruta	936,15 m <sup>2</sup> s	35.501,37 m <sup>2</sup> s		631,00 m <sup>2</sup> s	1.872,50 m <sup>2</sup> s
Uso característico	Residencial Vivienda Unifamiliar Adosada	Residencial Vivienda Unifamiliar / Plurfamiliar		Residencial Vivienda Unifamiliar Adosada	Residencial Unifamiliar adosada
Uso compatible	Terciario / Residencial plurifamiliar	Terciario		Terciario	Terciario
Coefficiente edificabilidad bruta	1,000 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	0,762 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s		1,600 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s*	0,589 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s*
m <sup>2</sup> t	936,150 m <sup>2</sup> t	27061,240 m <sup>2</sup> t		1.009,600 m <sup>2</sup> t	1.102,000 m <sup>2</sup> t
Superficie Parcelas Uso Lucrativo	424,42	13.423,00 m <sup>2</sup> s		631,00 m <sup>2</sup> s	1.872,50 m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento Lucrativo (objetivo)	936,15 UAs	27.061,24 UAs		1.009,60 UAs	1.102,00 UAs
Cesión 10% Aprovechamiento	93,62 UAs	2.706,12 UAs		- UAs	- UAs
Aprovechamiento medio	1,000 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	0,762 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s		1,600 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	0,589 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Densidad global viviendas	75 viv/ha	49,30 viv/ha		75 viv/ha	86 viv/ha
Nº Máximo viviendas	7 ud.	175 ud.		1 ud.	10 ud.
Viviendas	7 ud.	123 ud.		- ud.	- ud.
Viviendas destinadas VPO (30%)	- ud.	53 ud.		- ud.	- ud.
<b>Cesiones No lucrativas</b>					
Equipamientos y otros	- m <sup>2</sup> s	3.135,00 m <sup>2</sup> s		- m <sup>2</sup> s	- m <sup>2</sup> s
Espacios Libres	406,160 m <sup>2</sup> s	4959,000 m <sup>2</sup> s		- m <sup>2</sup> s	- m <sup>2</sup> s
Viales	105,57 m <sup>2</sup> s	5259,000 m <sup>2</sup> s		- m <sup>2</sup> s	- m <sup>2</sup> s
	*precisa para la ordenación de volúmenes de un E.D.	8.725,370 m <sup>2</sup> s		- m <sup>2</sup> s	715,500 m <sup>2</sup> s
					* Edificabilidad neta







Imagen final de la Propuesta de Ordenación

## 5.6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LAS UEs 4-6 y 5 del PGOU de BORNOS

A continuación se comparan las condiciones urbanísticas establecidas en las correspondientes fichas de las Unidades de Ejecución 4-6 y 5 con la propuesta de ordenación de la presente Innovación, tras la propuesta de delimitación.

	VIGENTE	
	UEs 4 - 6	UE - 5
Superficie Total Bruta	9.128,00 m <sup>2</sup>	28.983,00 m <sup>2</sup>
Superficie Parcelas Uso lucrativo	4.482,00 m <sup>2</sup>	13.006,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad bruta	1,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,718 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Equipamientos + Zonas verdes	1648,00 m <sup>2</sup>	8.064,00 m <sup>2</sup>
PROPUESTA INNOVACIÓN		
	UEs 4 - 6	UE 5
Superficie Total Bruta	936,15 m <sup>2</sup>	35.501,37 m <sup>2</sup>
Superficie Parcelas Uso lucrativo	424,00 m <sup>2</sup>	13.423,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad bruta	1,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,762m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Equipamientos + Zonas verdes	511,73 m <sup>2</sup>	22.078,37 m <sup>2</sup>
COMPARACIÓN		
	VIGENTE*	PROPUESTA**
Superficie Total Bruta	38.111,00 m <sup>2</sup>	36.437,52 m <sup>2</sup>
Superficie Parcelas Uso lucrativo	17.488,00 m <sup>2</sup>	13.847,42 m <sup>2</sup>
Equipamientos + Zonas verdes	9.712,00 m <sup>2</sup>	22.590,10 m <sup>2</sup>

\* Superficie según Planeamiento

\*\* Superficie obtenida tras levantamiento topográfico