



ANEXO
PROPUESTAS DE
DELIMITACIÓN DE ATU

D.4

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

Aprobación Inicial

• BORNOS •

GARCÍA DE LOS REYES ARQUITECTOS ASOCIADOS, SLP · www.gr-arquitectos.com

AYUNTAMIENTO
DE BORNOS

febrero 2025

gr
arquitectos

El presente **DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL** del **PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL** de **BORNOS**, ha sido elaborado por **García de los Reyes Arquitectos Asociados S.L.P.U.**, bajo la dirección de

Juan Carlos García de los Reyes

Arquitecto y urbanista. Director del Plan



ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE
REFORMA INTERIOR DELIMITADA: ANTIGUA FÁBRICA DE
HARINAS. “ATU.ARI-D1”

SOLICITANTE: ESPACIOS INDUSTRIALES LATORRE S.L

TÉCNICO REDACTOR; JESÚS LÓPEZ OLMEDO
ARQUITECTO 1130 C.O.A.CÁDIZ

TÉCNICO REDACTOR; JAVIER LÓPEZ OLMEDO
ARQUITECTO 7622 C.O.A.SEVILLA

INDICE

1. MEMORIA DESCRIPTIVA	2
1.1 JUSTIFICACIÓN DEL AJUSTE DE LA PROPUESTA AL MODELO DE ORDENACIÓN GENERAL Y DE ORDENACIÓN DETALLADA DEL PBOM.....	2
1.2 JUSTIFICACIÓN DEL AJUSTE DE LA PROPUESTA A LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD DE LA LISTA.	3
1.3 ANALISIS DE LA VIABILIDAD SOCIO-ECONÓMICA DE LA PROPUESTA.....	3
2. PLANIMETRÍA DE LA ACTUACIÓN	4
3. MEMORIA DE ORDENACIÓN	7
3.1 ESQUEMA DE ORDENACIÓN	7
3.2 DETERMINACIONES GENERALES DEL ÁMBITO.	7
3.2.1 Uso global, índice de edificabilidad y densidad máximos.	7
3.2.2 Sistemas locales a incluir en la actuación.....	7
3.2.3 Sistemas generales adscritos a la actuación.....	8
3.2.4 Criterios de distribución de las cargas y beneficios entre los afectados.....	8
3.2.5 Estimación de los costes de urbanización con detalle suficiente que permita calcular de modo aproximado los gastos imputables a la actuación.....	8
3.3 BASES PARA LA EJECUCIÓN DEL ÁMBITO.	9

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 JUSTIFICACIÓN DEL AJUSTE DE LA PROPUESTA AL MODELO DE ORDENACIÓN GENERAL Y DE ORDENACIÓN DETALLADA DEL PBOM.

El instrumento de Planeamiento General vigente en el municipio de Bornos está constituido por:

- Plan General de Ordenación Urbanística, fue aprobado Definitivamente según Resolución del Sr. Consejero de Obras Públicas y Transportes de 15 de Febrero de 2006, y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia 29 de marzo de 2006.

El PGOU vigente, engloba el sector en la UE 9, Antigua fábrica de Harinas, con una superficie total de 6214 m²s, atribuyéndole la formulación del planeamiento de desarrollo a la iniciativa privada, mediante el sistema de actuación de compensación.



1.2 JUSTIFICACIÓN DEL AJUSTE DE LA PROPUESTA A LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD DE LA LISTA.

Visto lo cual, conforme a lo previsto en el art. 29 de la LISTA sobre “Actuaciones de reforma interior”:

- 1. Se consideran actuaciones de reforma interior aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto una nueva ordenación urbanística en un ámbito por causa de la obsolescencia de los servicios, degradación del entorno, necesidad de modificar los usos existentes o análogos que hagan necesaria la reforma o renovación de la urbanización del ámbito*
- 2. En los términos previstos en el artículo 24, se deberán promover actuaciones de reforma interior en los vacíos de suelo urbano que no cuenten con ordenación detallada o, teniéndola, se considere necesario su revisión*
- 3. Deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la regeneración de la ciudad existente.*
- 4. El ámbito de estas actuaciones se delimitará, bien en el propio Plan de Ordenación Urbana, o bien posteriormente por el Plan de Reforma Interior, no pudiendo contradecir en este último caso las determinaciones del Plan de Ordenación Urbana.*

1.3 ANALISIS DE LA VIABILIDAD SOCIO-ECONÓMICA DE LA PROPUESTA.

Este sector se trata de unas parcelas situadas en la entrada más próximas desde Arcos, siendo un lugar privilegiado y muy bien comunicado. Es una unidad muy pequeña que se ha separado de la anterior para gestionarla más rápida.

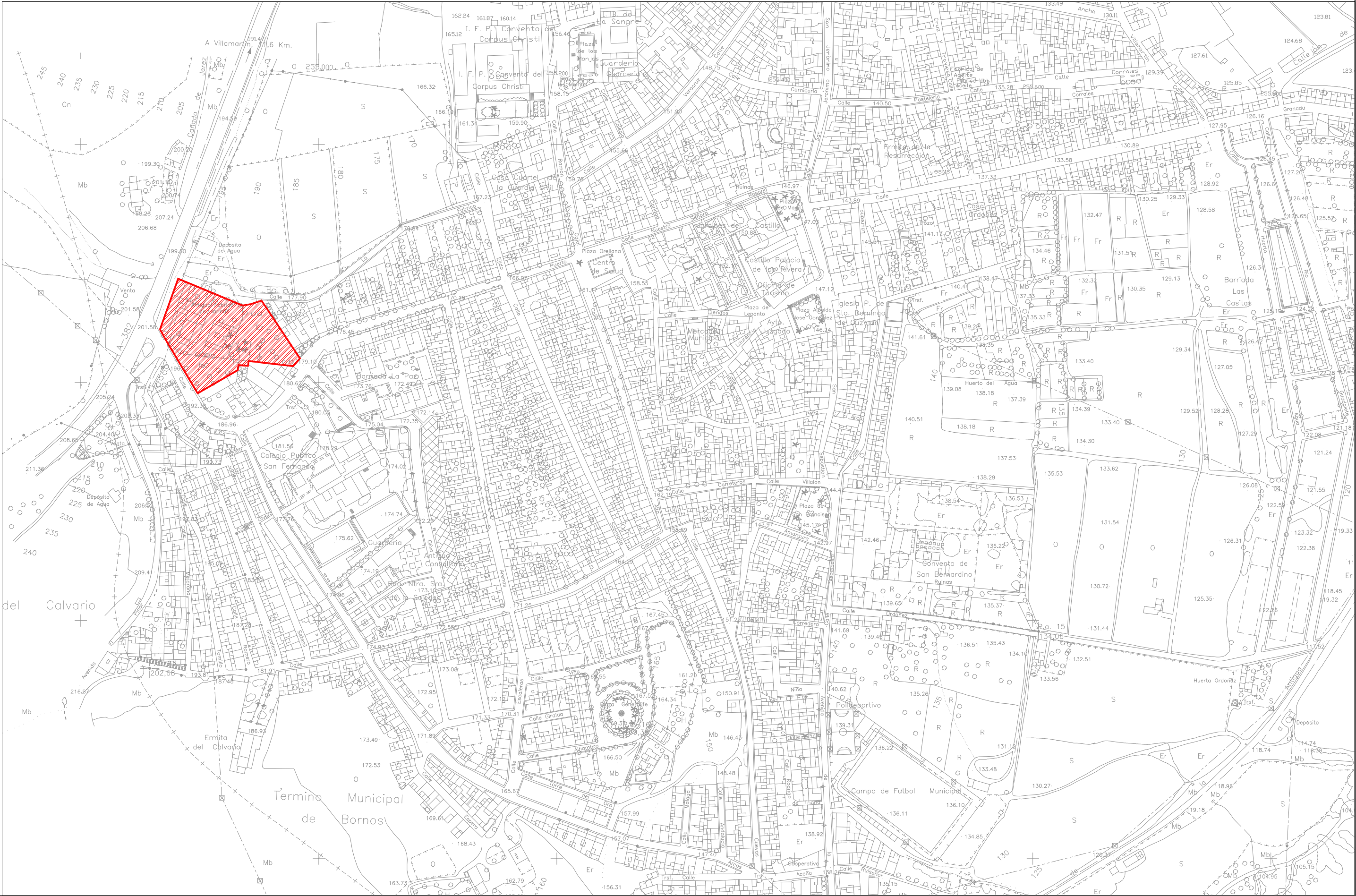
Se pretende en la anterior unidad de ejecución, regenerar la zona de la fábrica, generar nuevas comunicaciones con las traseras, crear un equipamiento, crear fachada frente al Colegio, adquirir gratuitamente el edificio residencial de la fábrica de harinas como equipamiento manteniendo su carácter aislado.

Por tanto se trata de una actuación de reforma interior, donde se pretende regenerar la zona de entrada a la localidad, dotándola de un mayor carácter y potenciando su ubicación con respecto a las vistas, eliminando problemas de suciedad y abandono en la zona, así como cosiendo esa parte de ciudad que ha permanecido olvidada durante largo periodo de tiempo.

2. PLANIMETRÍA DE LA ACTUACIÓN

Índice

I.01	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	1:3000
I.02.	DELIMITACIÓN PRELIMINAR ÁMBITO	1:500



ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE REFORMA INTERIOR DELIMITADA: ANTIGUA FÁBRICA DE HARINAS. ATU.ARI-D-1	Localización "ANTIGUA FABRICA HARINAS". BORNOS. CÁDIZ	AUTOR Javier López Olmedo Colegiado Nº. 7.622 C.O.A. Sevilla Jesús López Olmedo Colegiado Nº. 1.130 C.O.A. Cádiz	PROMOTOR	ESCALA 1:3000 Numérica en A3 Norte	TÍTULO DE PLANO SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	Nº DE PLANO I.01 Hoja 1 de 2
	Fecha OCTUBRE 2024					



3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

3.1 ESQUEMA DE ORDENACIÓN

La delimitación preliminar de la presente Actuación de Transformación Urbanística de reforma interior delimitada: Antigua Fábrica de Harinas, ATU.ARI.D-1, con una superficie de 6214 m²s, se refleja en el plano P.02 del presente documento, donde se recogen los límites de los suelos a ordenar.

- Parcela de titularidad privada objeto de la reordenación, en calle Puerto nº86, referencia catastral 5081525TF5758S0001DD, actualmente clasificada como suelo urbano no consolidado y calificada como suelo residencial, finca registral 1971, con una superficie de suelo de 3496 m² registrales, siendo superficie catastral de suelo de 3588 m², y una superficie construida de 2955 m².
- Parcela de titularidad privada objeto de la reordenación, en calle Puerto nº78, referencia catastral 5081543TF5758S0001YD, actualmente clasificada como suelo urbano no consolidado y calificada como suelo residencial, finca registral 1931, con una superficie de suelo de 2251,47 m² registrales, siendo superficie catastral de suelo 2587 m².

3.2 DETERMINACIONES GENERALES DEL ÁMBITO.

3.2.1 Uso global, índice de edificabilidad y densidad máximos.

Los suelos afectados por la presente propuesta de delimitación de Actuación de Transformación Urbanística se sitúan, como se ha señalado, en el ámbito de la Fábrica de Harinas.

El objetivo principal de la Actuación de Transformación Urbanística es la consolidación de la parcela, mediante la creación de un complejo hotelero, poniendo en valor las edificaciones existentes, creando frente y constituyendo fachada a la entrada principal de la localidad desde la Autovía A-384 (carretera de Antequera). De igual forma, se pretende conectar la Calle de Fábrica, con la Calle Puerto, mediante la apertura de viario que elimine el actual fondo de saco existente en la calle de la Fábrica.

La propuesta mantiene y rehabilita las edificaciones existentes, sin crear nuevas construcciones, con la nueva creación de uso hotelero, lo cual va a permitir la rehabilitación de un edificio histórico de la localidad y la puesta en valor de esta antigua construcción, hoy día abandonada y en desuso.

- Edificabilidad máxima 2330,07 m²t.
- Uso global: Hotelero

3.2.2 Sistemas locales a incluir en la actuación.

De acuerdo a su calificación actual, el aprovechamiento del ámbito queda:

USO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
Residencial	6214,00 m ²	2330,07 m ² t

Con la propuesta de delimitación de ATU:

USO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
Hotelero	5664,00 m ²	2330,07 m ² t

Viario	550,00 m ²	---
--------	-----------------------	-----

La presente modificación, no supone un incremento de la superficie construida, ni del aprovechamiento existente, por lo que no es necesario cesión de dotaciones

En este sentido, son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de mejora urbana entregar a la Administración actuante el suelo calificado para nuevos sistemas locales (art. 28.b de la LISTA), por lo que el promotor de la misma cederá gratuitamente la superficie calificada como viario público.

3.2.3 Sistemas generales adscritos a la actuación.

Dado que, como consecuencia de la nueva ordenación, no se produce un incremento poblacional, no se adscribirá a la presente Actuación de Transformación Urbanística, suelo del Sistema General de Espacios Libres.

3.2.4 Criterios de distribución de las cargas y beneficios entre los afectados.

Conforme a lo señalado en el art. 28.a) de la LISTA sobre “Deberes de las actuaciones de mejora”, es un deber vinculado a esta promociones, cuando proceda:

*“a) Entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, si lo hubiera.
Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico”*

En este sentido, no se produce un incremento de aprovechamiento, por lo que no que no es necesario cesión del 10% del incremento del aprovechamiento.

3.2.5 Estimación de los costes de urbanización con detalle suficiente que permita calcular de modo aproximado los gastos imputables a la actuación.

Con carácter previo o simultáneo a las obras de edificación deberá urbanizarse la zona de viario resultante de la nueva alineación, debiendo materializarse el vial en condiciones similares a la existente.

Siendo por cuenta del propietario la ejecución de las obras necesarias para dotar a la parcela de la condición de solar.

En este sentido, el Presupuesto de Ejecución Material de las obras de formalización de vial de conexión, se estiman 26. 658,5 €

PEM viario: 48,47 €/m2 (Tablas Colegio Arquitectos Cádiz año 2024)

3.3 BASES PARA LA EJECUCIÓN DEL ÁMBITO.

1ª.- Carácter público o privado : PRIVADO

2ª.- Modalidad de gestión prevista: DIRECTA

3ª.- Plazos de ejecución: Se estima un plazo para la aprobación definitiva del Estudio de Ordenación de 12 meses desde el acuerdo de aprobación inicial.

Se establecen como plazos de ejecución de la actuación los previstos en el art. 186.3 c) y d) de las NNUU:

“c) Solicitar la licencia de edificación dentro de los plazos que al efecto fije el instrumento que desarrolle la Unidad de Ejecución o, en su defecto, en el plazo máximo de dos (2) años a partir de la aprobación del instrumento.

d) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia”.

4ª.- Costes de la urbanización: Atendiendo a los módulos previstos en la ordenanza fiscal del ICIO vigente, se estima un presupuesto de ejecución material de 26.658,50 €.