

SE/378/10

RIU: 41-000035/11

F- 710230-11

DOCUMENTO
APROBACIÓN
DEFINITIVA

PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE CANTILLANA



NOVIEMBRE 2010

SE/378
7-11-2011

DILIGENCIA. Para hacer constar que en la sesión ordinaria del Pleno de este Ayuntamiento de fecha 24-enero-2011 fue aprobada definitivamente la adaptación porfiral a la LOA del Planeamiento Rural vigente de Cantabria, contenido en este documento que consta de 103 páginas.

Cantillana, 14-enero de 2011

SECRETARIO GENERAL



[Handwritten signature]



AYUNTAMIENTO GENERAL VIGENTE DE CANTILLANA

SE/1378/10
7-11200-11



NOVIEMBRE 2010

DILIGENCIA.- Para hacer constar que en la sesión ordinaria del mes de este Ayuntamiento de fecha 24-10-2010 que aprobada definitivamente la adaptación por parte a la LOU del Planeamiento General vigente de Cantillana, convalido en este documento que consta de 103 páginas.

SECRETARIO GENERAL

de 2011



[Handwritten signature]

PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOU DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE CANTILLANA



PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE CANTILLANA

PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL A LA L.O.U.A DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE CANTILLANA.



EQUIPO REDACTOR

Dirección y Coordinación:

Jörg Lothar Osterburg. Arquitecto y Técnico Urbanista.

Fernando Gallego Gutiérrez. Arquitecto y Técnico Urbanista.

Redacción:

Miguel Barea Muñoz. Geógrafo.

Xenia Cartagena Mitjavila. Arquitecto.

Mercedes Hidalgo Patón. Arquitecto y Técnico Urbanista.

Pedro Martín Illanes. Abogado.

José Manuel Rivera Muñoz. Arquitecto Técnico.

En coordinación con la Corporación Municipal y los Servicios Técnicos del Área de Ordenación del Territorio del Ayuntamiento de Cantillana.



ÍNDICE GENERAL

- I. MEMORIA GENERAL
- II. ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS
- III. PLANOS



I. MEMORIA GENERAL

PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL A LA L.O.U.A DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE CANTILLANA.



INDICE

I. MEMORIA GENERAL	5		
1. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL	7		
1.1. Concepto de Adaptación Parcial	7		
1.2. Contenido y alcance de la Adaptación Parcial	8		
1.3. Documentación de la Adaptación Parcial.....	10		
2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE	12		
2.1. Relación del planeamiento urbanístico vigente	12		
2.2. Tipología de suelos en el planeamiento vigente.....	16		
2.2.1 Suelo Urbano.....	16		
2.2.2 Suelo Urbanizable	16		
2.2.3 Suelo No Urbanizable.....	16		
2.3. Grado de ejecución del planeamiento urbanístico	18		
2.3.1 Suelo Urbano.....	18		
2.3.2 Suelo Urbanizable	18		
2.4. Viviendas protegidas	19		
2.5. Proyectos o instrumentos de planificación sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento urbanístico vigente	20		
3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN	21		
3.1. Clasificación y categorías de suelo	21		
3.1.1 Suelo Urbano Consolidado.....	22		
3.1.2 Suelo Urbano No Consolidado	23		
3.1.3 Suelo Urbanizable Ordenado	24		
3.1.4 Suelo Urbanizable Sectorizado	24		
3.1.5 Suelo Urbanizable No Sectorizado.....	24		
3.1.6 Suelo No Urbanizable.....	25		
3.1.7 Parcelaciones Urbanísticas	28		
		3.2. Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida	29
		3.3. Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.....	29
		3.4. Usos, densidades y edificabilidades globales en suelo urbano.	31
		3.4.1 Usos, densidades y edificabilidades globales en suelo Urbano Consolidado	32
		3.4.2 Usos, densidades y edificabilidades globales en suelo urbano No Consolidado	33
		3.4.3 Usos, densidades y edificabilidades globales en suelo urbanizable ordenado.....	33
		3.5. Áreas de reparto y aprovechamiento medio.	34
		3.6. Espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección.....	35
		3.7. Previsiones generales de programación y gestión.....	36
		3.8. dotaciones, densidades y edificabilidades en sectores de suelo urbanizable.	37
		4. MEMORIA DE TRAMITACIÓN Y PARTICIPACIÓN	38
		4.1. Tramitación.....	38
		4.2. Alegaciones presentadas en el periodo de exposición pública.....	38
		4.3. Informes sectoriales.	41
		4.4. Informe de la Dirección General de Urbanismo, previo a la comisión interdepartamental.	42
		4.5. Informe de la comisión interdepartamental.	43



1. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

1.1. CONCEPTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL

El presente documento es una Adaptación Parcial del planeamiento vigente en el **Municipio de Cantillana** a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en lo sucesivo LOUA) y sus posteriores modificaciones.

Se inscribe en el marco de las previsiones de la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2, de la LOUA, y en la regulación específica que para las Adaptaciones Parciales efectúa en sus artículos comprendidos entre el 1 y el 6, ambos inclusive, el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

De acuerdo con dicha Disposición Transitoria Segunda, tienen la consideración de Adaptación Parcial aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural del municipio, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley.

El instrumento de planeamiento vigente en el municipio está constituido por las Normas Subsidiarias Municipales (en lo sucesivo NNSS), en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta, apartado 3, de la LOUA, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, 27 de enero de 1993.

Configura igualmente el planeamiento vigente:

- el conjunto de modificaciones aprobadas por los distintos órganos urbanísticos en el periodo de vigencia de las NN SS.;
- el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente que sea considerado como "planeamiento aprobado" por el documento de adaptación y, en consecuencia, contenedor de la ordenación detallada de áreas o sectores desarrollados o ejecutados en el periodo de vigencia del instrumento de planeamiento que se pretende adaptar.

Sobre este conjunto de instrumentos de planeamiento se realiza el documento de Adaptación Parcial, estableciendo las correspondientes determinaciones de modo único y refundido, con el contenido y alcance que se expresa y justifica en los apartados siguientes de esta Memoria.



1.2. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

La Adaptación Parcial de los instrumentos de planeamiento vigentes contrastará la conformidad de las determinaciones del mismo con lo regulado en la LOUA respecto a la ordenación estructural exigida para el PGOU.

En este sentido, el documento de Adaptación Parcial establece, como contenido sustantivo, las siguientes determinaciones:

a) **La clasificación de la totalidad del suelo del municipio**, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categoría de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la LOUA y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008.

b) **Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida**, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA y la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, la reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de Adaptación Parcial.

c) Los **sistemas generales** constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público. Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:

- 1) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación. Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la LOUA deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.
- 2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otro, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

A los efectos de lo dispuesto en esta determinación c), en el documento de Adaptación Parcial se habrán de reflejar las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial vigente.

d) **Usos, densidades y edificabilidades globales** de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y



suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, sin perjuicio de las previsiones contenidas en la determinación b) anterior.

- e) Para el suelo urbanizable se mantendrán las **áreas de reparto** ya delimitadas. A todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la LOUA.
- f) Señalamiento de los **espacios**, ámbitos o elementos que hayan sido **objeto de especial protección**, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La Adaptación Parcial recogerá, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico vigente.
- g) Previsiones generales de **programación y gestión** de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no las contemplase o éstas hubiesen quedado desfasadas.

La adaptación no podrá:

- a) Clasificar nuevos suelos urbanos, salvo los ajustes en la clasificación de suelo en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4.1 del Decreto 11/2008, es decir, de los criterios de clasificación del suelo urbano conforme a la LOUA.
- b) Clasificar nuevos suelos urbanizables.
- c) Alterar la regulación del suelo no urbanizable, salvo en los supuestos en los que haya sobrevenido la calificación de especial protección por

aplicación de lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 4.3 del decreto 11/2008.

- d) Alterar densidades y edificabilidades, en áreas o sectores, que tengan por objeto las condiciones propias de la ordenación pormenorizada, las cuales seguirán el procedimiento legalmente establecido para ello.
- e) Prever nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.
- f) Prever cualquier otra actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido por la figura de planeamiento general vigente.



1.3 DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

Conforme a lo previsto en el art.6 del decreto 11/2008, la adaptación parcial está integrada por un documento unitario, definiendo, en lo sustantivo y documental, la ordenación estructural aplicable a los instrumentos de ordenación urbanística vigentes en el municipio, a través de los siguientes subdocumentos:

- a) **Memoria General** con el contenido y alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de la adaptación conforme a lo dispuesto en el artículo 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008.
- b) **Anexo** a las normas urbanísticas con las determinaciones relativas al contenido de la Adaptación Parcial, en el que se reflejan los artículos modificados y derogados, así como los cuadros y fichas que expresan las determinaciones resultantes de la adaptación.
- c) **Planimetría** integrada por una síntesis de planos del documento original de referencia de las Normas Subsidiarias y sus modificaciones posteriores, por los planos obtenidos del proceso de refundido de los documentos anteriores, obteniéndose así el planeamiento vigente; y por aquellos que se proponen tras la adaptación:

PLANEAMIENTO APROBADO

(Relación sintética del planeamiento aprobado con incidencia en la Adaptación Parcial)

PA-1 NNSS ORIGINALES PLANO Nº 1 (*Territorio Municipal*)

PA-2 NNSS ORIGINALES PLANO Nº 2 (*Territorio Municipal*)

PA-3 NNSS ORIGINALES PLANO Nº 3 (*Medio Urbano*)

PA-4 NNSS ORIGINALES PLANO Nº 5 (*Medio Urbano*)

PA-5 MODIFICACIÓN DE LAS NNSS Nº 2 (*Medio Urbano*)

PA-6 MODIFICACIÓN DE LAS NNSS Nº 3 (*Medio Urbano*)

PA-7 MODIFICACIÓN DE LAS NNSS Nº 5 (*Medio Urbano*)

PA-8 MODIFICACIÓN DE LAS NNSS Nº 6 (*Medio Urbano*)

PA-9.1 MODIFICACIÓN DE LAS NNSS Nº 7 (*Medio Urbano*)

PA-9.2 PLAN PARCIAL NORTE-NORDESTE (*Medio Urbano*)

PA-10 MODIFICACIÓN DE LAS NNSS Nº 8 (*Medio Urbano*)

PA-11.1 MODIFICACIÓN DE LAS NNSS Nº 9 (*Medio Urbano*)

PA-11.2 PLAN PARCIAL FINCA LA PASTORA (*Medio Urbano*)

PA-12 MODIFICACIÓN DE LAS NNSS Nº 10 (*Medio Urbano*)

PA-13 MODIFICACIÓN DE LAS NNSS Nº 11 (*Medio Urbano*)



PLANEAMIENTO VIGENTE

(Resultado del refundido de los documentos anteriores)

PV-1 CLASIFICACION Y SISTEMAS GENERALES DEL T.M. (T.M.)

PV-2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE (M.U.)

PLANEAMIENTO ADAPTADO

AD-1 CLASIFICACION Y SISTEMAS GENERALES DEL T.M. (T.M.)

AD-2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE (M.U.)

AD-3 ÁMBITOS DE PROTECCIÓN (Medio Urbano)

AD-4 SISTEMAS GENERALES (Medio Urbano)

AD-5 USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES (M.U.)



2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

La información necesaria para elaborar este documento de Adaptación Parcial alcanza al menos a dos ámbitos de actuación:

- a) El planeamiento urbanístico vigente, tanto en lo referente al contenido de sus determinaciones, como al grado de ejecución de las mismas, las modificaciones de éste y los correspondientes planes de desarrollo.
- b) Las aprobaciones realizadas por órganos sectoriales que afecten a suelo no urbanizable que haya sido objeto de deslinde o delimitación de proyectos o instrumentos de planificación sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial vigente, tal y como recogen los artículos 3.2.c.1 y 4.3 del Decreto 11/2008.

2.1. RELACIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

El Planeamiento vigente en el municipio esta integrado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cantillana, así como por sus 11 modificaciones y por todo el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente en el transcurso de vigencia de las Normas.

A continuación, en los listados y cuadros adjuntos, se recoge el conjunto de documentos de planeamiento vigente en el municipio y, por tanto, el que será considerado por la presente Adaptación Parcial.



NNSS Y SUS MODIFICACIONES			
	DENOMINACIÓN	APROBACIÓN DEFINITIVA	OBJETO
NNSS	Normas Subsidiarias Municipales	27/01/1993	Establecer la ordenación para el conjunto del ámbito municipal
MOD 1	Estudio de Detalle Nº 2 "Pedro Sánchez"	26/12/1997	Cambio de edificabilidad de 1,5mt/m2 a 2,0mt/m2 y altura sin alterar la edificabilidad global del Estudio de Detalle
MOD 2	"Pago del Valle 1" ED-3	26/02/1998	Resolución parcial del PERI convirtiendo dicha superficie en un suelo urbano industrial
MOD 3	"Pago del Valle" ED-3 y ED-4	30/05/2001	Reubicación de las zonas verdes y cesión de terrenos al Ayuntamiento para la futura ampliación del cementerio
MOD 4	Huerta San Francisco	26/10/2001	Cambio de topología recogida en las ordenanzas particulares de las NNSS y correcciones de alineaciones a vial de la manzana.
MOD 5	Sector Pedro Sánchez 2	26/03/2003	Clasificación del suelo como Suelo Urbanizable Sectorizado para uso Residencial
MOD 6	"Zona Este PERI Industrial"	28/01/2004	Establecimiento de la ordenación pormenorizada en parte del área urbana PERI Industrial
MOD 7	Sector Norte-Nordeste	23/07/2004	Clasificación del suelo como Suelo Urbanizable Sectorizado para uso industrial
MOD 8	Parcela Nº1 Finca "Cantaelgallo"	29/10/2004	Inclusión de la parcela en suelo urbano con la calificación de zona de vivienda unifamiliar aislada para una vivienda.
MOD 9	Finca La Pastora	19/10/2005	Clasificación de nuevo suelo como Suelo Urbanizable para Uso Global Residencial (Tipología Vivienda Unifamiliar Aislada tipo B)
MOD 10	Sector Unificadº ED-2 y PP Pedro Sánchez 2	25/01/2006	Trasvase de viviendas del sector ED-2 al " Pedro Sánchez 2", unificándolos en un único sector de suelo urbano.
MOD 11	Manzana R-10 PP Pedro Sánchez 2	27/08/2008	Cambio de tipología de la zona residencial plurifamiliar colectiva a la zona residencial unifamiliar adosada (subzona AD3)



PLANES PARCIALES			
	DENOMINACIÓN	APROBACIÓN DEFINITIVA	OBJETO
PP 1	Suelo Urbanizable Vistahermosa del Viar	25/09/1998	Ordenación pormenorizada del Sector 1 de las Normas Subsidiarias de Cantillana (Vistahermosa del Viar)
PP 1-M1	Suelo Urbanizable Vistahermosa del Viar (Modificación 1)	27/11/2002	Ajuste de los límites del Sector y Ordenación definitiva real pormenorizado del Sector 1 de las Normas Subsidiarias de Cantillana (Vistahermosa del Viar)
PP 2	Suelo Urbanizable Pedro Sánchez 2	24/09/2003	Ordenación pormenorizado del Sector "Pedro Sánchez 2"
PP 1-M2	Suelo Urbanizable Vistahermosa del Viar (Modificación 2)	29/09/2004	Modificación de la normativa específica recogido en el art.45 Equipamiento Comercial (CO). Sector Vistahermosa del Viar
PP 3	Suelo Urbanizable Finca La Pastora	25/01/2006	Ordenación pormenorizada del Sector "Norte-Nordeste"
PP 4	Suelo Urbanizable Sector Norte-Nordeste	26/07/2006	Ordenación pormenorizada del Sector "Finca La Pastora"

PLANES ESPECIALES			
	DENOMINACIÓN	APROBACIÓN DEFINITIVA	OBJETO
PE 1	Implantación Central Hortofrutícola en Suelo No Urbanizable	04/04/2008	Fijar las bases de la ordenación urbanística (determinaciones que se especifican por el artículo 19 de la LOUA) para la implantación de un uso industrial vinculado a la producción agrícola, una Central Hortofrutícola, en un suelo no urbanizable.



ESTUDIOS DE DETALLE			
	DENOMINACIÓN	APROBACIÓN DEFINITIVA	OBJETO
ED 1	Carretera de Lora	07/01/1995	Fijar alineaciones y rasantes y ordenar volúmenes edificables.
ED 2	"Pedro Sánchez"	24/11/1995	Reajustes de alineaciones y ordenación de los terrenos mediante este Estudio de Detalles, Redistribución de la Edificabilidad sin cambiar la Edificabilidad global
ED 3	"Pedro Sánchez"	26/07/1996	Desarrollo de las Normas Subsidiarias y ordenación de los terrenos mediante Estudio de Detalle
ED 4	C/ Extremadura	28/11/1997	Desarrollo de una unidad industrial. Definición de alineaciones, rasantes y volúmenes exteriores e interiores para permitir una parcelación industrial
ED 5	C/ Vereda	28/11/1997	Desarrollo de una unidad residencial. Definición de alineaciones, rasantes y volúmenes interiores y patio vividero
ED 6	Manzanas R10 y R11. PP Pedro Sánchez	24/06/2004	Transferencia de viviendas de la manzana R10 a la manzana R11 Plan Parcial Pedro Sanchez 2
ED 7	UE 1 "Zona Este PERI Industrial"	28/09/2005	Desarrollo Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de la Zona Este PERI Industrial. Definición de alineaciones, rasantes y volúmenes del ámbito comprendido en la UE1, dividiéndolo en dos polígonos independientes: Polígono1 y Polígono2.
ED 8	C/ San Francisco 14 y 16 y C/ Santa Cruz 8	28/09/2005	Desarrollo de una unidad residencial. Definición de alineaciones, rasantes y volúmenes
ED 9	Área urbana entre las calles Vereda, Barquete y Fuentezuela	17/01/2006	Desarrollo de una unidad residencial. Definición de alineaciones, rasantes y volúmenes y viario interior de acceso



2.2. TIPOLOGÍA DE SUELOS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cantillana establecen, para la ordenación urbanística del término municipal, tres clases de suelo: suelo urbano, suelo apto para urbanizar o suelo urbanizable, y suelo no urbanizable.

2.2.1 Suelo Urbano

Incluye los terrenos consolidados por la edificación, los que han adquirido esta calificación en el desarrollo del planeamiento y aquellos otros que se entiende que cumplen los requisitos exigidos por la legislación urbanística aplicable.

Sobre el mismo se recogen y establecen las zonas edificables, identificándose los terrenos que constituyen el Sistema de Espacios Libres, así como los destinados a Equipamientos comunitarios.

Se distinguen 4 núcleos urbanos con esta clasificación:

- **Cantillana.**
- **Huerta Alta.**
- **La Pastora.**
- **La Monta.**

Dentro de esta clasificación de suelo, el planeamiento vigente prevé 4 ámbitos a desarrollar mediante planeamiento de desarrollo, ya sea mediante Plan Especial o Estudio de Detalle. Estos ámbitos, representados en el plano PV-2 de la Adaptación Parcial, son los siguientes:

- **SU-1, Pedro Sánchez 1 ED 1.**
- **SU-2, PERI Industrial, Pago del Valle, ED 2 y ED 3.**

- **SU-3, PERI Industrial, Zona Este.**
- **SU-4, PERI Industrial.**

2.2.2 Suelo Urbanizable

Incluye los terrenos que las NNSS clasifican como tales para incorporarlos a las posibilidades de crecimiento y/o evolución de la ciudad.

Las NNSS vigentes clasifican como suelo urbanizable 3 sectores:

- **SUB-1, Sector Residencial Vistahermosa del Viar.**
- **SUB-2, Sector Industrial Norte-Nordeste.**
- **SUB-3, Sector Residencial Finca La Pastora.**

2.2.3 Suelo No Urbanizable

Incluye los terrenos del territorio municipal que, por sus condiciones naturales, sus características ambientales, paisajísticas o ecológicas, su valor o en razón del modelo territorial adoptado, son así clasificados al objeto de que permanezcan al margen del proceso de urbanización, en aras a una utilización racional del territorio, el medio ambiente y los recursos naturales.

Las NNSS hacen la siguiente clasificación del suelo no urbanizable, distinguiendo según tres categorías:

2. Conservación Prioritaria:
 - Vegas del Guadalquivir.
 - Zona de Huertas en Regadío.
 - Protección Complejo Ribereño de Interés Ambiental Río Viar.
 - Yacimientos Arqueológicos.



3. Mantenimiento de Usos.

- Zona de Sierra Erosionable: Zonas Forestales de Coníferas y Eucaliptos.
- Zona de Cultivos Tradicionales.

4. Áreas de Servidumbre

- Protección de Cauces. Ríos Guadalquivir, Viar y Arroyo San Cristobal.
- Carreteras Locales.
- Ferrocarril Sevilla-Córdoba.
- Caminos Rurales.



2.3. GRADO DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

2.3.1 Suelo Urbano

Los cuatro ámbitos previstos por las NNSS a desarrollar mediante Estudio de Detalle o Plan Especial de Reforma Interior, dependiendo del caso, se encuentran en distinto grado de ejecución.

- **SU-1, Pedro Sánchez 1 ED 1:**

Se encuentra transformado y urbanizado legalmente conforme al instrumento de planeamiento urbanístico aprobado definitivamente y de conformidad con sus determinaciones.

- **SU-2, PERI Industrial, Pago del Valle, ED 2 y ED 3:**

Se encuentra transformado y urbanizado sin que se haya podido constatar la existencia de un instrumento de planeamiento urbanístico aprobado definitivamente. Tampoco existe recepción municipal de las obras de urbanización. Por lo tanto, a los efectos de esta Adaptación Parcial no se considera ejecutado.

- **SU-3, PERI Industrial, Zona Este.**

Existe un instrumento de planeamiento de desarrollo para la totalidad del sector, sin embargo se encuentra transformado y urbanizado parcialmente. Por lo tanto, a los efectos de esta Adaptación Parcial no se considera ejecutado.

- **SU-3, PERI Industrial. Zona Oeste.**

No existe planeamiento de desarrollo ni se han ejecutado obras de urbanización. Se considera, a los efectos de esta Adaptación Parcial, que el sector no se encuentra ejecutado.

2.3.2 Suelo Urbanizable

De los tres sectores de suelo urbanizable clasificados por las NNSS y sus modificaciones, dos se encuentran ya ejecutados.

- **SUB-1, Sector Residencial Vistahermosa del Viar.**

Se encuentra transformado y urbanizado legalmente conforme al instrumento de planeamiento urbanístico aprobado definitivamente y de conformidad con sus determinaciones.

- **SUB-2, Sector Industrial Norte-Nordeste.**

Cuenta con un Plan Parcial aprobado definitivamente, sin embargo no se encuentra ejecutado.

- **SUB-3, Sector Residencial Finca La Pastora.**

Se encuentra transformado y urbanizado legalmente conforme al instrumento de planeamiento urbanístico aprobado definitivamente y de conformidad con sus determinaciones.



2.4. VIVIENDAS PROTEGIDAS

A continuación se enumeran las promociones de viviendas protegidas realizadas durante los últimos 20 años en el municipio de Cantillana.

Se distingue entre las ejecutadas con anterioridad al periodo de vigencia de las NNSS y las ejecutadas durante el periodo de vigencia de las mismas, incluyendo las asignadas en los planes parciales ya desarrollados.

EJECUTADAS DURANTE EL PERIODO DE VIGENCIA DE LAS NNSS		
DENOMINACION	NUMERO DE VIVIENDAS	OBSERVACIONES
C/ Gustavo Alfonso Bécquer	6	Licencia 1993
C/ Estación, C/ San José	22	Licencia 1993
Huerta de San Francisco S/N	13	Licencia 1993
C/ Severo Ocho Nº 3	4	Licencia 1994
Huerta de San Francisco S/N	4	Licencia 1994
C/ Serafin Sastre Nº 22	3	Licencia 1995
C/ Fuentezuela S/N	7	Licencia 1995
Plaza de la Misericordia Nº 2	15	Licencia 1995
Huerta de San Francisco S/N	22	Licencia 1995
Urbanización Pedro Sánchez Manzana 5	36	Licencia 1997
PP Pedro Sánchez	6	Licencia 1997
C/ Candido Palacios 5,7,9,11	4	Licencia 1997
ED 2 Pedro Sánchez	36	Licencia 2003
PP Pedro Sánchez	20	en ejecución
TOTAL VIVIENDAS PROTEGIDAS	198	

EJECUTADAS CON ANTERIORIDAD AL PERIODO DE VIGENCIA DE LAS NNSS		
DENOMINACION	NUMERO DE VIVIENDAS	OBSERVACIONES
Urbanización Los Sermones S/N	4	Licencia 1988
Urbanización La Horca, Parc.74-81, 108-109	20	Licencia 1988
Avenida de la Soledad Nº 85	12	Licencia 1988
Urbanización Los Sermones S/N	6	Licencia 1989
Urbanización La Horca S/N	4	Licencia 1989
Urbanización Los Sermones S/N	3	Licencia 1989
Urbanización Los Sermones S/N	9	Licencia 1989
Urbanización La Horca S/N	11	Licencia 1989
Urbanización Los Sermones S/N	8	Licencia 1989
C/ Cardenal Spinola Nº 12	5	Licencia 1990
Avenida de la Soledad Nº 28	12	Licencia 1990
C/ Picasso con F. Moreno Galván	5	Licencia 1991
Huerta de San Francisco S/N	15	Licencia 1991
C/ Murillo Nº 25	4	Licencia 1992
TOTAL VIVIENDAS PROTEGIDAS	118	



2.5 PROYECTOS O INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN SECTORIAL CUYOS EFECTOS HAYAN SOBREVENIDO AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

Durante la vigencia del planeamiento urbanístico se han aprobado los siguientes instrumentos de planificación sectorial que afectan a su régimen de suelo y conjunto de bienes y espacios protegidos.

DENOMINACION	FECHA	ORGANISMO RESPONSABLE	AFECCION SISTEMA PATRIMONIAL
Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)	Decreto 206/2006 de 28 de noviembre de 2006	Consejería de Obras Públicas y Transporte	Determinaciones sobre el desarrollo de la ordenación
Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla	Aprobado definitivamente en Resolución de 7 de julio de 1986 Publicado en Borja nº 70 de 10 de abril de 2007	Consejería de Política Territorial (actual de Obras Públicas y Transportes)	Complejo Ribereño Río Vía
Declaración como Bien de Interés Cultural (BIC)	-	Consejería de Cultura	(BIC) " El castillo de Cantillana "
Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía	26/11/2007 publicada en Borja 19/12/2007	Consejería de Cultura	Bienes de Interés Cultural con Categoría de Monumento

Igualmente, se ha aprobado el proyecto de agrupación de vertidos y Estación Depuradora de Alta Resolución, realizado por la Agencia Andaluza del Agua.

Como consecuencia de ello, esta Adaptación Parcial ha incluido la previsión de dicho suelo como Sistema General de Infraestructuras y Servicios Urbanos.



3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN

El documento de Adaptación Parcial, conforme a la regulación establecida en los artículos del 1 al 6 del Decreto 11/2008, ambos inclusive, establece las determinaciones de ordenación estructural del planeamiento vigente; que serán las que se detallan en los capítulos siguientes:

3.1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO

Esta Adaptación Parcial determina la clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categoría, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y según criterios recogidos en el artículo 4 del LOUA y en el artículo 3.2.a y 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

Dada la singularidad del procedimiento de Adaptación Parcial, en el que no se podrán realizar ajustes de clasificación de suelo, ni siquiera aquellos derivados de la mayor precisión de la cartografía oficial actualizada del Instituto Cartográfico de Andalucía, con la que se ha elaborado la Adaptación Parcial; como informa la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística en su Certificado emitido en relación con la Adaptación Parcial de Cantillana:

“La adaptación parcial debe respetar el ámbito de ordenación del planeamiento vigente, reflejando el límite del término municipal tal y como está aprobado, no siendo posible en el procedimiento de Adaptación Parcial la variación de este”.

Por lo tanto, y como la única cartografía de la que se dispone es aquella facilitada por el Instituto Cartográfico de Andalucía, realizada en el año 2007,

con un límite municipal no coincidente exactamente con la geometría del representado en la cartografía de las Normas Subsidiarias que se están adaptando, de los 80; la transposición de la geometría del límite municipal de la cartografía de los años 80 a la del año 2007 hace que resulten ámbitos del término municipal de Cantillana sin clasificar, e incluso ámbitos de municipios colindantes con una clasificación dada por esta Adaptación Parcial (como se ha dicho, según la cartografía de 2007).

Esta situación deberá resolverse en el plazo de un año desde la Aprobación del PGOU Adaptación Parcial, mediante la Innovación del mismo, con la finalidad de proceder a realizar los ajustes de la clasificación del suelo no urbanizable a la nueva cartografía.

La necesidad de realizar esta Innovación se recoge en la Disposición Transitoria Tercera

A los efectos previstos en el artículo 3.2.a y 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, y con la consideración de los párrafos anteriores, los criterios para la adaptación de la clasificación del suelo a la legislación vigente, son los que se expresan a continuación:



SUELO URBANO

3.1.1 Suelo Urbano Consolidado

Tiene la consideración de suelo urbano consolidado el clasificado como urbano por el planeamiento vigente y cumpla las condiciones previstas en el artículo 45.2.A) de la ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; así como el que, estando clasificado como suelo urbanizable, se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del referido artículo.

En este sentido, el suelo urbano consolidado está constituido por:

1. Los terrenos que cumplan los tres criterios siguientes:

- Estén incluidos en la delimitación de suelo urbano efectuada en el plano de ordenación **O-1 Clasificación del Suelo, O-3 Determinaciones en Suelo Urbano y Urbanizable**, así como en sus innovaciones:
 - M-01 Estudio de Detalle nº 2 "Pedro Sánchez".
 - M-02 Pago del Valle 1, ED-3.
 - M-03 "Pago del Valle", ED-3 y ED-4.
 - M-04 Cambio de tipología en manzana de la Huerta de San Francisco.
 - M-05 Sector Pedro Sánchez 2.
 - M-06 "Zona PERI industrial"
 - M-07 Sector Norte-Nordeste.
 - M-08 Parcela nº1 Finca "Cantaalgallo".
 - M-09 Finca La Pastora.

- M-10 ED-2 y PP Pedro Sánchez 2.
- M-11 Manzana R-10 del Plan Parcial "Pedro Sánchez 2".
- No estén incluidos en unidades de ejecución sometidas a procesos de urbanización, cesión gratuita y obligatoria de dotaciones, y equidistribución entre diversos propietarios de suelo.
- Presenten ordenación detallada directa desde las NNSS, contando con calificación de zona de ordenanza en el plano de ordenación **O-3 Determinaciones en Suelo Urbano y Urbanizable**, de las mismas.

2. Los terrenos urbanos sometidos a desarrollo o incluidos en sectores de suelo urbanizables o aptos para ser urbanizados por las NNSS, delimitados en los planos de ordenación **O-1 Clasificación del Suelo, O-3 Determinaciones en Suelo Urbano y Urbanizable**, así como en sus innovaciones, que hayan cumplido todos sus deberes de urbanización, cesión y equidistribución conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente. En esta situación encontramos los siguientes terrenos:

- Área de Suelo Urbano Pedro Sánchez 1, ED-1.
- Área de Suelo Urbano Pedro Sánchez 1, ED-2.
- Sector de Suelo Urbanizable Pedro Sánchez 2.
- Sector de Suelo Urbanizable Vistahermosa del Viar.
- Sector de Suelo Urbanizable La Pastora.

3. Los terrenos incluidos como sistemas generales en suelo urbano o urbanizable en los planos de ordenación de las NNSS **O-1 Clasificación del Suelo, O-2 Estructura General y Orgánica del Territorio, O-3**

Determinaciones en Suelo Urbano y Urbanizable, así como en sus innovaciones; que hayan sido obtenidos y urbanizados conforme a las previsiones del planeamiento.

3.1.2 Suelo Urbano No Consolidado

El resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente tiene la consideración de suelo urbano no consolidado. En todo caso, se clasifican como suelo urbano no consolidado los ámbitos de las Unidades de Ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano, debiendo respetar las características y requisitos que se establece en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En la tabla adjunta se expresa la correspondencia de los suelos clasificados por las NNSS tras su adaptación por el presente documento a la LOUA, de conformidad con el artículo 45.2.B):

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
Adaptación parcial a la LOUA	NNSS
SUNC-1, PAGO DEL VALLE	Se corresponde con los suelos urbanos denominados PERI Industrial, Pago del Valle ED1 Y ED2 de la Modificación 3 de las NNSS.
SUNC-2, PERI INDUSTRIAL ZONA ESTE	Se corresponde con el PERI Industrial Zona Este, UE1, UE2 Y UE3 de la Modificación 6 de las NNSS
SUNC-3, PERI INDUSTRIAL ZONA OESTE	Se corresponde con los terrenos del "PERI Industrial" de las NNSS no afectados por las Modificaciones 3 y 6 de las mismas.



SUELO URBANIZABLE

3.1.3 Suelo Urbanizable Ordenado

Se considera Suelo Urbanizable Ordenado el que esté clasificado como urbanizable o apto para urbanizar por el instrumento de planeamiento vigente y cuente con la ordenación detallada, esto es, se haya redactado y aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación correspondiente.

Conforme a lo expresado en los apartados 2.1 y 2.3 de esta Memoria, relativo al desarrollo y ejecución del planeamiento vigente en el municipio, el Sector Industrial Norte Nordeste tiene el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, por lo que se adscribe mediante esta Adaptación a la categoría del Suelo Urbanizable Ordenado.

SUELO URBANIZABLE ORDENADO	
Adaptación parcial a la LOUA	NNSS
SUBO-1, SECTOR INDUSTRIAL NORTE NORDESTE	Se corresponde con el Suelo Urbanizable Sector Norte Nordeste introducido por la Modificación 7 de las NNSS.

3.1.4 Suelo Urbanizable Sectorizado

Dado que no existen en Cantillana suelos urbanizables que estén comprendidos en sectores o áreas aptas para la urbanización ya delimitados por el planeamiento vigente, sin ordenación detallada; no procede en el municipio la adscripción de terrenos a la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado en el marco de la presente Adaptación Parcial.

3.1.5 Suelo Urbanizable No Sectorizado

Tampoco existen otro tipo de suelos urbanizables sin delimitación de sectores, por lo que, del mismo modo, no procederá la adscripción de terrenos a la categoría de Suelo Urbanizable No Sectorizado en el marco de la presente Adaptación Parcial.



SUELO NO URBANIZABLE**3.1.6 Suelo No Urbanizable**

El suelo clasificado como No Urbanizable continúa teniendo idéntica consideración, estableciéndose las cuatro categorías previstas en el artículo 46.2 de la LOUA y manteniendo, asimismo, las características ya definidas para las actuaciones de interés público.

En este sentido los suelos delimitados en el plano de ordenación **O-1 Clasificación del Suelo** de las NNSS y sus los correspondientes de las distintas Modificaciones, se consideran adaptados a las siguientes categorías:

1. Categoría de Especial Protección por Legislación Específica:

En esta categoría se encuentra todo el suelo afectado por la legislación sectorial específica, como es el suelo perteneciente al dominio público hidráulico y su zona de servidumbre, las afecciones de carreteras y el ferrocarril; al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.a, en relación con el 46.1.a y b, ambos de la LOUA. Todo ello con base en la información y justificación de su protección contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación de las NNSS vigentes.

A continuación se expone, a título informativo, una relación de los principales cauces de dominio público hidráulico:

CAUCES - DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

Arroyo Bicache
Arroyo de Cortegana
Arroyo de la Cháscara
Arroyo de las Colmenillas
Arroyo de las Culebras
Arroyo de los Majuelos

Arroyo de los Molinos
Arroyo de los Porrones
Arroyo de los Tomizos
Arroyo de los Siete Arroyos
Arroyo de Malmerienda
Arroyo de Peñavesera
Arroyo de Trujillo
Arroyo de Valhondo
Arroyo de Valle Hondo
Arroyo de Valsequillo
Arroyo del Cercado
Arroyo del Cochino
Arroyo del Malmerienda
Arroyo del Toril
Arroyo del Trujillo
Arroyo del Valle Hondo
Arroyo Hondo
Arroyo Palmer de San Bernardo
Arroyo Ricache
Arroyo San Cristobal
Arroyo Tomizas
Barranco del Portugués
Río Guadalquivir
Río Viar
Madre Vieja del Guadalquivir

Esta relación de los principales cauces no podrá considerarse cerrada y excluyente, existiendo otros cauces de menor entidad, afectados igualmente por la legislación específica de referencia; y que se han representado en el plano AD-1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y SISTEMAS GENERALES (Territorio Municipal).



Por otro lado, existen en el Término Municipal de Cantillana trece Vías Pecuarias clasificadas como tal por el "Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias existentes en el término municipal de Cantillana", aprobado por Orden Ministerial de fecha 14 de enero de 1932.

No obstante, y por no encontrarse ninguna de ellas deslindada, no se incluirán como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

Según lo anterior, esta categoría del suelo no urbanizable de especial protección tendrá las siguientes subcategorías:

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA	
Adaptación parcial a la LOUA	NNSS
SNUP-LE - RÍOS ARROYOS Y CAUCES	Se corresponde con la clasificación SNU / Áreas de Servidumbre / Protección de Cauces / Río Guadalquivir, Viar y Arroyo San Cristóbal, de las NNSS; así como el resto de cauces que deben incluirse según la legislación específica.
SNUP-LE - CARRETERAS	Se corresponde con la clasificación SNU / Áreas de Servidumbre / Carreteras / Carreteras Locales, de las NNSS.
SNUP-LE - FERROCARRILES	Se corresponde con la clasificación SNU / Áreas de Servidumbre / Carreteras / Ferrocarril Sevilla-Córdoba, de las NNSS.

2. Categoría de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística:

En el plano O-1 Clasificación del Suelo de las NNSS, aparece como suelo con protección especial el Complejo Ribereño de Interés Ambiental Río Viar. Se trata de unos suelos recogidos en el Plan Especial de

Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla, con la clave Río Viar RA-4.

En este mismo plano aparecen como suelos de conservación prioritaria los denominados "Vegas del Guadalquivir", "Zona de Huertas en Regadío" y los Yacimientos Arqueológicos enumerados a continuación:

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	
CÓDIGO	NOMBRE
410230041	La Barquilla I
410230042	La Barquilla II
410230043	Ricache I
410230044	Ricache II
410230045	San Jacinto
410230046	Cortijillo II
410230047	Cortijillo III
410230048	Barranqueras II
410230049	El Olivar
410230050	Barranqueras-Trujillo
410230051	Las Patronatas III
410230052	Garci-Pérez
410230053	Los Villares III
410230054	Los Villares IV
410230055	Los Villares V
410230056	La Parrita
410230057	San Luis
410230058	Cortijo San Francisco de Paula
410230062	Carretera Kilometro 2
410230063	Pago del Toril
410230064	Los Croeles I
410230065	Los Croeles II
410230066	Las Pilas II



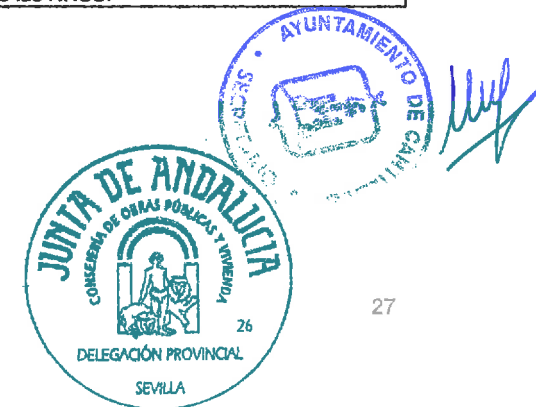
Del mismo modo, se recoge en este plano una protección específica de "Caminos Rurales" para aquéllos que son merecedores de una protección especial.

Estos caminos coinciden con las Vías Pecuarias clasificadas en el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias existentes en el término municipal de Cantillana, aprobado por Orden Ministerial de fecha 14 de enero de 1932; y que consta de los siguientes elementos:

CAMINOS RURALES - VÍAS PECUARIAS	
CÓDIGO	NOMBRE
41023001	Colada de Las Viñas
41023002	Colada del Vado de los Caños
41023003	Colada del camino del Pedroso
41023004	Colada de Cazalla
41023005	Vereda de Córdoba
41023006	Colada de Brenes o de Vega Portero
41023007	Colada del Cerro del Gobernador
41023008	Colada de Tocina o de Los Pajares
41023009	Colada de la Carretera de Lora
41023010	Colada del Vado Camaronera
41023011	Colada del Vado de la Vega
41023012	Colada de Veredillas o Rodeo
41023013	Colada de los Serranos

En todos estos suelos enumerados anteriormente concurren las características descritas en el artículo 46.2.b, en relación con el 46.1.c, ambos de la LOUA, por lo que se adaptarán a esta clase y categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA	
Adaptación parcial a la LOUA	NNSS
SNUP-P – COMPLEJO RIBEREÑO RÍO VIAR (RA-4 PEPMF)	Se corresponde con la clasificación SNU / Conservación Prioritaria / Protección Complejo Ribereño de Interés Ambiental Río Viar, de las NNSS.
SNUP-P - VEGAS DEL GUADALQUIVIR	Se corresponde con la clasificación SNU / Conservación Prioritaria / Vegas del Guadalquivir, de las NNSS.
SNUP-P – ZONA DE HUERTAS EN REGADÍO	Se corresponde con la clasificación SNU / Conservación Prioritaria / Zona de Huertas en Regadío, de las NNSS.
SNUP-P-YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	Se corresponde con la clasificación SNU / Conservación Prioritaria / Yacimientos Arqueológicos, de las NNSS
SNUP-LE – CAMINOS RURALES	No estaban identificadas en las NNSS. Se corresponden, en parte, con la clasificación SNU / Áreas de Servidumbre / Carreteras / Caminos Rurales, de las NNSS.



3. Categoría de carácter natural o rural:

Se incluyen en esta categoría los suelos no urbanizables contenidos en las NNSS vigentes que no se hallan en las categorías anteriores, y que se consideren necesario excluir del proceso urbanizador, bien sea por criterios de sostenibilidad o por sus valores, bien sean reales o potenciales, de carácter agrícola, forestal, etc, de conformidad con el artículo 46.2.c, en relación con el 46.1.f, ambos de la LOUA.

Se clasifican dentro de esta categoría, concretamente, los suelos no urbanizables denominados "De Mantenimiento de Usos" por las NNSS. Todo ello, con base en la información y justificación de sus valores contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación de dicho planeamiento vigente.

SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL	
Adaptación parcial a la LOUA	NNSS
SNUP-CN - ZONA DE CULTIVOS TRADICIONALES	Se corresponde con la clasificación SNU / Mantenimiento de usos / Zona de cultivos tradicionales , de las NNSS.
SNUP-CN - ZONA SIERRA EROSIONABLE CONÍFERAS Y EUCALIPTOS	Se corresponde con la clasificación SNU / Mantenimiento de usos / Zona de sierra erosionable: zonas forestales de coníferas y eucaliptos , de las NNSS.

4. Categoría de Hábitat Rural Diseminado:

Conforme a lo regulado en el artículo 46.1.g de la LOUA, en el municipio no se identifica ningún soporte físico de asentamientos rurales diseminados vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características

proceda preservar, por lo que no se identifica ningún terreno adscrito a esta categoría del suelo no urbanizable. Todo ello, con base en la información y justificación de los contenidos en las NNSS vigentes.

3.1.7 Parcelaciones Urbanísticas

Si bien memoria informativa de las NNSS vigentes no contienen identificación de terrenos sobre los que se hayan realizado irregularmente actuaciones de parcelación, urbanización, construcción o edificación, instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo que no hayan sido incorporados al actual modelo urbano, el documento de Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Urbanística en redacción identifica dos ámbitos de parcelaciones urbanísticas en el suelo no urbanizable.

1. La aldea de Pajares:

- *Crecimiento ligado a la Ermita de la Divina Pastora y la romería que se celebra en su honor.*
- *Construcciones residenciales con tipos de viviendas unifamiliares entre medianeras.*

2. Área de Cizujana:

- *Crecimiento al norte de la Aldea de Pajares, apoyado en el camino de Castilblanco.*
- *Construcciones para segunda residencia con tipos de viviendas unifamiliares aisladas.*

Se ha identificado también un crecimiento residencial irregular colindante al núcleo urbano Huerta Alta:

3. Área de Crecimiento de Huerta Alta

- *Construcciones residenciales con tipos de viviendas unifamiliares aisladas.*



3.2. DISPOSICIONES QUE GARANTICEN EL SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA

Conforme a lo dispuesto en el art.32.b del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la adaptación parcial debe integrar las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a los art. 10.1.A) de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. No obstante, la citada reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial.

En este sentido y en atención a la información urbanística contenida en el apartado 2.3 de esta memoria, puede constatarse que en el ámbito de la adaptación parcial de las normas subsidiarias no existen sectores de suelo urbanizable ordenado o áreas de suelo urbano no consolidado de uso global residencial. En consecuencia, se mantienen las condiciones del planeamiento vigente.

3.3. LOS SISTEMAS GENERALES CONSTITUIDOS POR LA RED BÁSICA DE TERRENOS, RESERVAS DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES DE DESTINO DOTACIONAL PÚBLICO.

La Adaptación Parcial identifica como ordenación estructural aquellos sistemas constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público, que por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local. Ellos comprenden como mínimo los terrenos y construcciones destinados a:

- a) **Parques, jardines y espacios libres públicos**, en dicho sistema se identifica, como perteneciente a la ordenación estructural:
- **El Parque Urbano (SGEL1)**, designado Sistema General por el planeamiento vigente. Este espacio se encuentra colindante a la Alameda y corresponde al cambio de nivel natural entre la Vega y el núcleo urbano. Tiene una superficie de 18.494,61 m².
 - **Campo de Feria (SGEL2)**, designado Sistema General por el planeamiento vigente. Este espacio, vinculado al centro urbano, alberga los usos lúdicos principales organizados por la municipalidad. Tiene una superficie de 19.685,51 m².
 - **El Sistema General de Espacios Libres “La Pastora” (SGEL3)**, espacio reservado para este fin por la Innovación de Planeamiento



correspondiente al Ámbito de la Finca La Pastora. Tiene una superficie de 9.101,00 m².

- **El Sistema General de Espacios Libres “Pedro Sánchez 2” (SGEL4)**, espacio reservado para este fin por la Innovación de Planeamiento “Pedro Sánchez 2”. Tiene una superficie de 8.263,51m².

Este conjunto de Espacios Libres, con una superficie de 55.544,63m², comporta un estándar de **4,80 m²s por habitante** (para un total de 11.565 habitantes¹⁾), estando por tanto por debajo de los umbrales legales mínimos, de 5 a 10 m²s por habitante; establecidos en el artículo 10.1.A)c1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

El déficit de superficie de espacios libres de Sistemas Generales es de 2.280,37 m².

Para alcanzar el estándar mínimo la Administración Local incorporará nuevos Sistemas Generales de Espacios Libres, conforme a lo establecido en el artículo 3.2.c).1) del Decreto 11/2008; por el procedimiento de Innovación del planeamiento general. El acuerdo de formulación de dicha Innovación deberá producirse en el plazo máximo de un año desde la aprobación de esta Adaptación Parcial.

Se propone, como alternativa para dar solución a este déficit, incorporar el siguiente Sistema General de Espacios Libres:

- **Parque Barriada Fuentezuelas**, con una superficie de 2579,99 m². Este parque no está incluido en el Sistema General de Espacios

¹⁾ Esta cifra incluye los 10.627 habitantes según el Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA), más la población en relación al número de viviendas que quedan por materializar en los suelos residenciales desarrollados, utilizando el parámetro de 2,4 habitantes por vivienda establecido en la Orden de 29 de Septiembre de 2008 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio – BOJA nº 208 de 21 de octubre de 2008

Libres de las NNSS o sus innovaciones posteriores, aunque por sus características, al servicio del conjunto de la ciudad, podría pasar a formar parte del mismo.

No obstante, podrán incorporarse otros Espacios Libres que cumplan con el objetivo propuesto en los párrafos anteriores y en el marco de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- b) **Dotaciones y equipamientos.** En dicho sistema se identifica, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica como perteneciente a la ordenación estructural, las siguientes categorías de sistemas generales (incluidos en el Plano AD-4) :

- DE Deportivo
- DO Docente
- AD Administrativo
- CU Cultural
- SA Sanitario
- SO Social
- AS Asistencial

- c) **Infraestructuras**, que por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica como perteneciente a la ordenación estructural, las siguientes dotaciones públicas:

- Depósitos municipales de abastecimiento.
- Red principal de abastecimiento.
- Red principal de saneamiento, agrupación de vertidos y EDAR.
- Red eléctrica de alta tensión.

3.4. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES EN SUELO URBANO.

El artículo 10.1.A.d de la LOUA y el artículo 3.2.d del Decreto 11/2008 exigen a la Adaptación Parcial que establezca los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesaria para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, para cumplir con la obligación de reserva de vivienda protegida, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la LOUA, referente al límite de densidad de 75 viv/ha y de 1 m²/m²s de edificabilidad cuando se refiera al uso característico residencial.

En este sentido se mantienen todos los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano y urbanizable establecidos en las NNSS vigentes, esto es que no se han tenido que hacer los ajustes mencionados en el párrafo anterior puesto que ninguna de las áreas o sectores que quedan por desarrollar tiene el uso residencial.

Uso global: El uso predominante o mayoritario existente en un suelo y que lo caracteriza, sin excluir otro tipo de usos compatibles que se definirán en la ordenación pormenorizada.

En Cantillana sólo cabe distinguir entre el uso global residencial y el industrial.

Densidad global: Número máximo de viviendas por hectárea que pueden llegar a realizarse en un ámbito definido.

Edificabilidades globales: Máximo número de metros cuadrados de techo que se podrá llegar a materializar en un determinado ámbito.

A continuación se recogen los valores de usos densidades y edificabilidades globales por zonas homogéneas en suelo urbano y en los distintos sectores de suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado.

ZONAS EN SUELO URBANO Y SECTORES EN SUELO URBANIZABLE	CLASE-CATEGORIA SUELO *	USO GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL viv/Ha	EDIFICABILIDAD GLOBAL m ² /m ² s
Z1 - CASCO URBANO	SUC	Residencial	58	1,6935
Z2 - EXTENSIÓN DEL CASCO	SUC	Residencial	61	1,3266
Z3 - POLÍGONO GUADALQUIVIR	SUC	Industrial	0	0,4765
Z4 - HUERTA ALTA	SUC	Residencial	38	1,3568
Z5 - VISTAHERMOSA DEL VIAR	SUC	Residencial	40	0,5825
Z6 - PEDRO SÁNCHEZ 1	SUC	Residencial	59	0,9133
Z7 - PEDRO SÁNCHEZ 2	SUC	Residencial	46	0,5367
Z8 - LA PASTORA	SUC	Residencial	15	0,4980
Z9 - LA MONTA	SUC	Residencial	12	0,5424
Z10 - PAGO DEL VALLE	SUNC	Industrial	0	1,0000
Z11 - PERI INDUSTRIAL ZONA ESTE	SUNC	Industrial	0	0,5690
Z12 - PERI INDUSTRIAL ZONA OESTE	SUNC	Industrial	0	0,6880
Z13 - INDUSTRIAL NORTE NORDESTE	SUBO	Industrial	0	0,4922

* SUC: Suelo Urbano Consolidado
SUNC: Suelo Urbano No Consolidado.
SUBO: Suelo Urbanizable Ordenado



3.4.1 Usos, densidades y edificabilidades globales en suelo Urbano**Consolidado**

Conforme a la aplicación de los criterios antes explicitados se han delimitado las 9 zonas homogéneas en el suelo urbano consolidado, pertenecientes tanto al núcleo principal como a los núcleos secundarios de Huerta Alta, La Pastora y La Monta.

Los usos, densidades y edificabilidades globales, como ya se ha expresado, son los que existen actualmente en cada una de estas zonas, según los parámetros que se establecen en el planeamiento vigente.

Para la estimación del techo se ha utilizado la superficie neta de suelo lucrativo incluida en cada zona homogénea, la altura máxima permitida para la edificación, la ocupación máxima, y la edificabilidad de parcela; según las distintas ordenanzas de zona de las NNSS,

Para la estimación del número de viviendas se aplica, igualmente, un módulo tipo de superficie por vivienda en función de las condiciones de la ordenanza aplicable (edificabilidad en parcela mínima).

Los resultados de la aplicación de esta metodología son los siguientes:

ZONAS EN SUELO URBANO Y SECTORES EN SUELO URBANIZABLE	CLASE-CATEGORIA SUELO *	USO GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL viv/Ha	EDIFICABILIDAD GLOBAL m ² /m ² s
Z1 - CASCO URBANO	SUC	Residencial	58	1,6935
Z2 - EXTENSIÓN DEL CASCO	SUC	Residencial	61	1,3266
Z3 - POLÍGONO GUADALQUIVR	SUC	Industrial	0	0,4765
Z4 - HUERTA ALTA	SUC	Residencial	38	1,3568
Z5 - VISTAHERMOSA DEL VIAR	SUC	Residencial	40	0,5825
Z6 - PEDRO SÁNCHEZ 1	SUC	Residencial	59	0,9133
Z7 - PEDRO SÁNCHEZ 2	SUC	Residencial	46	0,5367
Z8 - LA PASTORA	SUC	Residencial	15	0,4980
Z9 - LA MONTA	SUC	Residencial	12	0,5424



3.4.2 Usos, densidades y edificabilidades globales en suelo urbano No Consolidado

Para las dos sectores de suelo urbano no consolidado que contaban con ordenación detallada, cuya correspondencia con las NNSS aparece en el cuadro de suelo urbano no consolidado del apartado 3.1.2 de esta memoria, se han utilizado los parámetros existentes en las NNSS vigentes y las modificaciones de las mismas, concretamente las Modificaciones 2, 3 y 6.

Estos dos sectores son los denominados Pago del Valle y PERI Industrial Zona Este.

Para el tercero de los sectores de Suelo Urbano No Consolidado, el denominado PERI Industrial Zona Oeste por esta Adaptación Parcial, las NNSS vigentes no definen la edificabilidad global máxima; se remite a las "Ordenanzas particulares para la Zona de Plan Especial de Reforma Interior del Suelo Urbano Industrial" (artículos 159 y 160 de las NNSS), en donde se define la parcela mínima, altura de la edificación, ocupación y edificabilidad máxima de parcela neta. Sin embargo este sector no cuenta con ordenación detallada.

Para hacer la estimación de la edificabilidad global en este sector, se ha tenido en cuenta la realidad física del mismo, sus dimensiones, su grado de colmatación; y el cumplimiento del artículo 17 de la LOUA, obteniéndose un valor de 0,6880 m²/m²s

ZONAS EN SUELO URBANO Y SECTORES EN SUELO URBANIZABLE	CLASE-CATEGORIA SUELO *	USO GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL viv/Ha	EDIFICABILIDAD GLOBAL m ² /m ² s
Z10 - PAGO DEL VALLE	SUNC	Industrial	0	1,0000
Z11 - PERI INDUSTRIAL ZONA ESTE	SUNC	Industrial	0	0,5690
Z12 - PERI INDUSTRIAL ZONA OESTE	SUNC	Industrial	0	0,6880

PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL A LA L.O.U.A DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE CANTILLANA.

3.4.3 Usos, densidades y edificabilidades globales en suelo urbanizable ordenado

Para el sector de suelo urbanizable ordenado se mantiene el uso, densidad y edificabilidad global establecidos en la Modificación 7 de las NNSS.

ZONAS EN SUELO URBANO Y SECTORES EN SUELO URBANIZABLE	CLASE-CATEGORIA SUELO *	USO GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL viv/Ha	EDIFICABILIDAD GLOBAL m ² /m ² s
Z13 - INDUSTRIAL NORTE NORDESTE	SUBO	Industrial	0	0,4922



3.5. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO.

El artículo 10.1.A.f de la LOUA establece que la delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable son determinaciones de la ordenación estructural; por otra parte el artículo 3.2.e del Decreto 11/2008 exige a la Adaptación Parcial que mantenga las áreas de reparto ya delimitadas en el planeamiento vigente y que, a todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la LOUA.

A estos efectos la presente Adaptación Parcial no introduce ninguna alteración sobre las áreas de reparto o el aprovechamiento medio delimitados y definidos en el planeamiento vigente.

Por consiguiente, se mantiene el criterio de delimitación de área de reparto y el consiguiente aprovechamiento medio del único sector de suelo urbanizable del planeamiento vigente que aun no está ejecutado, y que queda categorizado por esta Adaptación Parcial como Suelo Urbanizable Ordenado Sector Norte Nordeste.

Este sector fue introducido por la Modificación 7 de las NNSSS, definiendo una única área de reparto coincidente con el sector, cuyo aprovechamiento tipo pasará a ser aprovechamiento medio en esta Adaptación Parcial.

AREA DE REPARTO	ACTUACIONES INCLUIDAS	SUPERFICIE m ²	APROVECHAMIENTO MEDIO (ua/m ²)
AR1	SECTOR INDUSTRIAL NORTE NORDESTE	122.300,00	0.4922



3.6. ESPACIOS, ÁMBITOS O ELEMENTOS QUE HAYAN SIDO OBJETO DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

Según el art. 10.1.A.g de la LOUA los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural formarán parte de la ordenación estructural. Por otra parte, el artículo 3.2.f del Decreto 11/2008 señala que la Adaptación Parcial recogerá dichos espacios y, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

En este sentido, el municipio de Cantillana cuenta con un Catálogo recogido en las NNSS vigentes. Dicho Catálogo distingue por un lado las áreas edificadas de interés ambiental prioritario, y por otro los edificios con valor histórico, artístico, tipológico y ambiental; con dos niveles de protección:

- Grado Primero: edificaciones de valor histórico y arquitectónico cuyas fachadas deben conservarse en su estado actual y que constan de otra serie de componentes cuya protección se pretende.
- Grado Segundo: inmuebles de valor arquitectónico que, o bien por su carácter o situación en relación con su entorno, o bien por estar localizados en un área de transición entre zonas renovadas y zonas de alto nivel ambiental, deben ser objeto de protección, al menos, en su aspecto exterior.

Este catálogo no recoge el BIC Castillo de Cantillana, Monumento declarado con fecha 25-06-1985.

La Adaptación Parcial identifica los elementos que podrían formar parte de este BIC, como son: muralla existente, muralla (trazado supuesto) y restos del

Palacio Ducal; no obstante, corresponde a la Consejería de Cultura la exacta identificación del Bien, así como su entorno de protección.

Atendiendo al mencionado art. 10.1.A.g de la LOUA, forman parte de la ordenación estructural de esta Adaptación Parcial todos los elementos y sitios identificados en el Título Octavo "Ordenanzas de Catalogación" de las Normas Urbanísticas y el Catálogo de las NNSS vigentes y el BIC existente y su ámbito de protección:

- BIC Castillo de Cantillana.
- Áreas edificadas de interés ambiental prioritario.
- Edificios Catalogados Grado I.
- Edificios Catalogados Grado II.

En el suelo no urbanizable, los elementos y espacios de especial protección son identificados en su categoría correspondiente, quedando de este modo, integrados en la ordenación estructural del PGOU resultante de la presente Adaptación Parcial.



3.7. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

El artículo 3.2.g del Decreto 11/2008, establece que la Adaptación Parcial puede contener y determinar las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento vigente no contemple dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

En este sentido, la Adaptación Parcial a la LOUA entrará en vigor desde la aprobación plenaria, siendo su vigencia indefinida en tanto no se proceda a la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística de Cantillana. El planeamiento general vigente en el municipio está integrado por las NNSS aprobadas definitivamente el 27 de enero de 1993 así como sus modificaciones posteriores.

A los efectos previstos en el artículo 3.2.g del Decreto 11/2008, sobre la determinación las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural, se mantienen los plazos generales de ejecución de las actuaciones contempladas en las NNSS vigentes, los establecidos por sus innovaciones, y los contenidos en el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.

El vencimiento de los plazos anteriores permitirá tanto a los ciudadanos e interesados, como a la administración actuante, desplegar las medidas previstas en la legislación urbanística vigente para garantizar la ejecución del planeamiento urbanístico.

Como se justifica en el apartado 3.3 de esta Memoria, en el plazo máximo de un año desde la aprobación de la Adaptación Parcial, el Ayuntamiento de Cantillana adoptará el acuerdo de formulación de la Innovación del planeamiento general que solucione el déficit de Sistemas Generales de Espacios Libres existente en el municipio.



3.8. DOTACIONES, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES EN SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.

Conforme a lo previsto en el art. 5 del Decreto 11/2008, en la ordenación de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, la Adaptación Parcial deberá respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la LOUA, ajustados al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico. Salvo en los suelos urbanizables en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente.



4. MEMORIA DE TRAMITACIÓN Y PARTICIPACIÓN

4.1. TRAMITACIÓN.

Con fecha 02 de febrero de 2010 el **Ayuntamiento de Cantillana** remitió a la **Consejería de Obras Públicas y Vivienda** el documento PGOU, Adaptación parcial a la LOUA del Planeamiento General vigente de Cantillana, para su valoración por la **Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística**. Posteriormente, el 25 de marzo de 2010 se remite la documentación complementaria requerida por la **Dirección General de Urbanismo**, dependiente de la misma Consejería.

Con fecha 01 de julio de 2010 el **Ayuntamiento de Cantillana** recibió Informe de la **Dirección General de Urbanismo** en el que se advertía de la existencia de deficiencias de contenido en el documento de Adaptación, sin que se pudiera elevar a la **Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística**, en tanto no se realizasen las oportunas correcciones.

En septiembre de 2010 se envió a la **Dirección General de Urbanismo** un **ANEXO de Correcciones** en el que se subsanaban las deficiencias anteriores, tras lo cual, la **Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística**, en su sesión del 30 septiembre de 2010, y de conformidad con lo establecido en el artículo 7.2 del Decreto 11/2008, emitió el **Informe de Valoración**.

Anteriormente, con fecha 26 de febrero de 2010 se recibió informe de la **Consejería de Cultura**, cuyo contenido, como se expresa más adelante, no modifica la Adaptación Parcial.

Con fecha 05 de mayo de 2010 se recibió de la **Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Medio Ambiente** un Informe sobre la Adaptación

Parcial de las Normas Subsidiarias de Cantillana a la LOUA; cuyo contenido principal versa sobre las vías pecuarias del término municipal, el dominio público hidráulico y los riesgos de avenidas; consideraciones que afectarán al contenido de la Adaptación.

Del mismo modo, el 12 de mayo de 2010 se recibió informe de la **Agencia Andaluza del Agua**, dependiente de la **Consejería de Medio Ambiente**, sobre el ámbito de competencias de este organismo; cuyo contenido había sido recogido en el informe de la **Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Medio Ambiente**

De otra parte, este documento de Adaptación fue expuesto al público en los meses de marzo y abril, según acuerdo 71/2010 de Alcaldía, publicado en el **Boletín Oficial de la Provincia** Nº 50, del día 03-03-2010.

4.2. ALEGACIONES PRESENTADAS EN EL PERIODO DE EXPOSICIÓN PÚBLICA.

Conforme lo establecido en el artículo 7 del Decreto 11/2008, el Ayuntamiento de Cantillana sometió el documento de Adaptación Parcial al trámite de información pública, durante el cual se presentaron dos alegaciones. El contenido y la resolución de las mismas se expresa a continuación:



Alegación 1

Presentada por D. Honorio Aguilar García, Arquitecto; en representación de Dña. Rosario Arias Solís.

Contenido:

Se solicita la modificación o ajuste del ámbito de catalogación existente en la parcela situada en la Calle Miguel de Cervantes nº15, parcela catastral 0760904TG5606S0001BG.

Según la alegación, en la parcela donde se sitúa el inmueble, existen dos ámbitos bien diferenciados, por un lado la que debería ser la edificación catalogada y por otro, un espacio libre de parcela sin edificación alguna y por lo tanto, según ésta, no debería estar catalogado.

Informe:

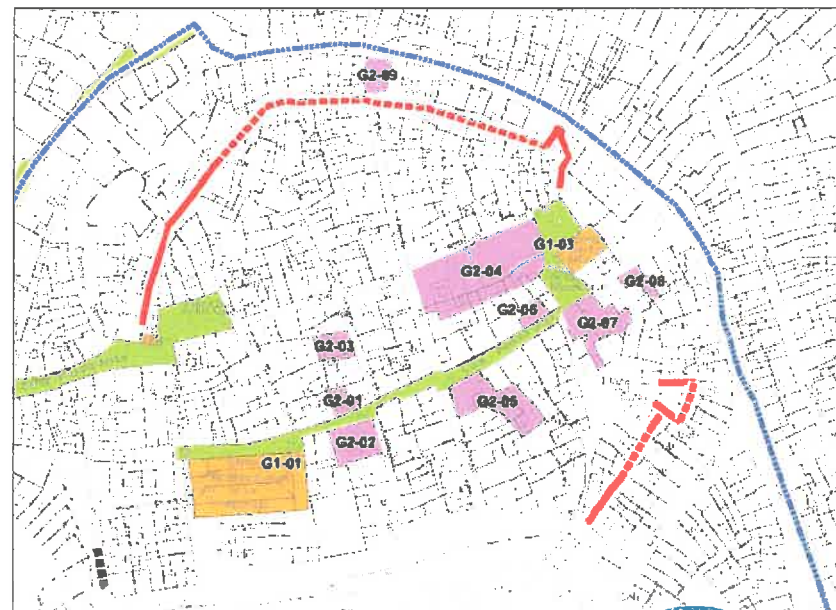
La parcela a la que hace regencia la alegación está incluida, en su conjunto, en el Catálogo de las Normas Subsidiarias que se están adaptando, y por lo tanto, ha sido incluida en la Adaptación Parcial con el mismo grado de catalogación y con el mismo ámbito (edificio catalogado G2-04 del plano *AD-3 Ámbitos de Protección*).

Sin entrar a valorar si la catalogación a la que se refería el documento de Normas Subsidiarias era a la parcela completa o a parte de la misma, el cambio o ajuste del ámbito de un elemento incluido en el catálogo no puede formar parte de las determinaciones de una Adaptación Parcial, como establece el artículo 3 del Decreto 11/2008.

De tratarse de un error, dichos ajustes deberán llevarse a cabo por medio de la Innovación del instrumento de Planeamiento General y no por la Adaptación Parcial.

Resolución:

No se estima la alegación.



Extracto del Plano AD-3 Ámbitos de Protección



Alegación 2

Presentada por D. Juan Arias Solís.

Contenido:

Se solicita la eliminación de la calificación de Sistema General AD-2 Archivos (Antiguo Ayuntamiento), representado en el plano AD-4 *Sistemas Generales*, de la parcela correspondiente a su domicilio, la parcela catastral 0561810TG5606S0001KG.

Informe:

Las Normas Subsidiarias representaban en el plano de *Ordenación 3 Determinaciones en Suelo Urbano y Urbanizable* un Sistema General de Equipamiento Comunitario Administrativo en un ámbito formado por tres parcelas catastrales: la parcela 0561810TG5606S0001KG (parcela objeto de la alegación), la parcela 0561803TG5606S0001TG, la parcela 0561804TG5606S0001FG y la parcela 0561808TG5606S0001RG.

La correcta definición de los Sistemas Generales existentes en el Municipio de Cantillana, cuyo destino, según la legislación vigente, debe ser dotacional público; forma parte del contenido sustantivo de la Adaptación Parcial, conforme al artículo 3 del Decreto 11/2008.

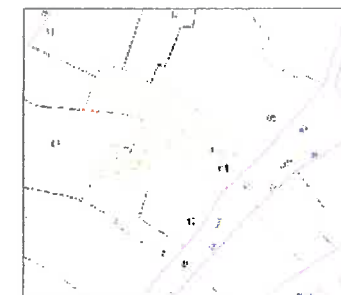
Una vez hechas las comprobaciones oportunas, la única parcela de titularidad pública y afectada al destino dotacional público es la 0561808TG5606S0001RG; por lo tanto, ésta será la única incluida en la Adaptación Parcial como Sistema General

Resolución:

Se estima.



0561808TG5606S0001RG



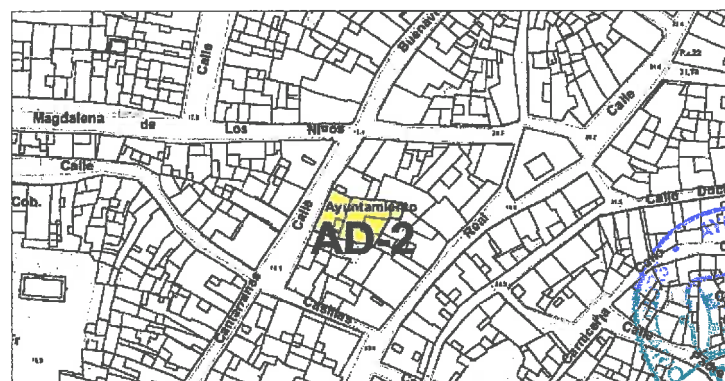
0561804TG5606S0001FG



0561803TG5606S0001TG



0561810TG5606S0001KG



Extracto del Plano AD-4 Sistemas Generales



4.3. INFORMES SECTORIALES.

Conforme a lo previsto en el art. 7 del Decreto 11/2008, el Ayuntamiento de Cantillana, con el acuerdo de exposición al público, solicitó informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, en relación a las nuevas determinaciones recogidas en el documento de adaptación parcial y no contempladas en el planeamiento vigente.

Como se ha dicho con anterioridad, los informes presentados fueron los siguientes:

- Informe de la **Consejería de Cultura.**, con fecha de entrada en el Ayuntamiento de Cantillana del 10 de marzo de 2010.

Este informe advierte de la existencia de un Bien de Interés Cultural en el término municipal de Cantillana, este es, el Castillo o muralla urbana, declarado en virtud de la Disposición Adicional segunda de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español (BOE 29/06/1985).

La Adaptación Parcial ha recogido dicho BIC como parte de la ordenación estructural.

- Informe de la **Agencia Andaluza del Agua de la Consejería de Medio Ambiente**, con fecha de entrada en el Ayuntamiento de Cantillana del 12 de mayo de 2010. El contenido es el siguiente:

- Afecciones al Dominio Público Hidráulico: Se solicita la incorporación del deslinde y delimitación del dominio público hidráulico y las zonas de servidumbre y policía. Se advierte la falta de algunos cauces públicos en la documentación gráfica.

- Prevención de riesgos por avenidas e inundaciones: Se deberán incluir las zonas inundables, así como los puntos de riesgo recogidos en el Plan de Prevención Contra Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos andaluces. Se advierte de la existencia de un punto de nivel de riesgo B en el núcleo urbano de Cantillana.

- Disponibilidad de recursos hídricos: Se deberán tomar las medidas encaminadas a al mejor gestión de la demanda. Se requerirán unos mínimos de calidad.

- Infraestructuras del ciclo del agua: Se deberá incorporar la reserva de terreno para el Proyecto de agrupación de vertidos y EDAR en Cantillana, realizado por la Agencia Andaluza del Agua.

Esta Adaptación Parcial ha recogido entre sus determinaciones, en virtud del Decreto 11/2008, las siguientes:

- Delimitación del Dominio Público Hidráulico, así como las zonas de servidumbre y policía; incluido La Madre Vieja del Guadalquivir.

- Relación, a título informativo, de dichos cauces públicos.

- Inclusión de la Madre Vieja del Guadalquivir.

- Informe de la **Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Medio Ambiente**, con fecha de entrada en el Ayuntamiento de Cantillana el 5 de mayo de 2010. El contenido es el siguiente:

- Vías Pecuarias: Enumera y describe las vías pecuarias que discurren por el término municipal de Cantillana, según el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias aprobado por Orden Ministerial de fecha 14 de enero de 1932. Informa que se deberán desafectar los tramos que discurren por suelos urbanos o urbanizables.



- Incluye el contenido del informe de la Agencia Andaluza del Agua descrito anteriormente.

Esta Adaptación Parcial sólo ha recogido aquellas determinaciones que son de su competencia, en virtud del Decreto 11/2008.

El contenido completo de estos informes se encuentra en el expediente de tramitación de la Adaptación Parcial.

4.4. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, PREVIO A LA COMISIÓN INTERDEPARTAMENTAL.

La Dirección General de Urbanismo realizó un informe en el que se advertía de la existencia de algunos errores en el documento Adaptación Parcial sometido al trámite de información pública.

Dichos errores fueron subsanados por el documento titulado "**ANEXO de Correcciones**" y cuyas determinaciones se integran en el presente documento de Adaptación Parcial.

El mencionado "**ANEXO de Correcciones**" se encuentra en el expediente de tramitación de la Adaptación Parcial.



4.5. INFORME DE LA COMISIÓN INTERDEPARTAMENTAL.

La Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, en su sesión de 30 de septiembre de 2010, y de conformidad con lo establecido en el artículo 7.2 del Decreto 11/2008, emitió el informe que se acompaña al final de esta capítulo.

El contenido del informe, así como los criterios adoptados para subsanar estas cuestiones, se exponen a continuación:

“1. La adaptación parcial debe respetar el ámbito de ordenación del planeamiento vigente, reflejando el límite del término municipal tal y como está aprobado, no siendo posible en el procedimiento de Adaptación Parcial la variación de este.”

La clasificación del suelo incluida en el plano AD-1 *Clasificación y Sistemas Generales del Término Municipal* se adapta al límite del término municipal reflejado en las Normas Subsidiarias de referencia.

“2. Deberán aparecer representadas en el plano AD-1 “Clasificación y Sistemas Generales del T.M.” como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica aquellas vías pecuarias que hayan sido deslindadas.”

Según información facilitada por la Delegación de Sevilla de la Consejería de Medio Ambiente, no existen vías pecuarias deslindadas, por lo tanto, no han sido incluidas como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

“3. Los Yacimientos Arqueológicos recogidos en el planeamiento vigente deberán ser localizados en la posición que establece el plano nº1 “Clasificación del Suelo” de las Normas Subsidiarias Municipales de Cantillana.”

Se han subsanado los errores de localización existentes en el plano AD-1 *Clasificación y Sistemas Generales del Término Municipal* del documento sometido al trámite de información pública.

“A propuesta de la Agencia Andaluza del Agua, la Comisión considera que el documento de adaptación parcial debe recoger dentro del dominio público hidráulico la Madre Vieja del Guadalquivir. Así mismo, y a título informativo, el documento debería contener una relación de los cauces, aunque no estén deslindados, así como las cotas de inundación del Río Guadalquivir y las obras de infraestructuras hidráulicas que se están realizando.”

Dado que la Agencia Andaluza del Agua no dispone de información gráfica sobre el Dominio Público Hidráulico de La Madre Vieja del Guadalquivir, se ha procedido a realizar una delimitación estimada, conforme a la cartografía histórica existente.

Se han representado todos los cauces existentes en el término municipal de Cantillana y se ha incluido una relación de los más importantes, a título informativo.

Se incluye en el plano AD-1 *Clasificación y Sistemas Generales del Término Municipal* la zona de inundación del Río Guadalquivir, en el periodo de retorno de 500 años; facilitada por la Agencia Andaluza del Agua.

Igualmente, se han incluido como Sistemas Generales de Infraestructuras los nuevos colectores de saneamiento y la EDAR realizada por dicha Agencia.



Certificado del acuerdo de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística:

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA
Dirección General de Urbanismo

D. RAMÓN GALÁN FRAILE, Secretario de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística.

CERTIFICA:

Que la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, en su sesión de 30 de septiembre de 2.010, adoptó en relación con el expediente sobre Adaptación parcial de Plan General de Ordenación Urbanística de CANTILLANA (Sevilla), el acuerdo que a continuación se transcribe:

"A la vista del informe para la valoración sobre la Adaptación parcial emitido por la Dirección General de Urbanismo, y de conformidad con lo establecido en el artículo 7.2 del Decreto 11/2008, esta Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística informa que para que el contenido del documento sea conforme a las determinaciones exigidas en el Decreto 11/2008 tendrá que corregirse, debiendo incorporarse las observaciones incluidas en este informe.

1. La adaptación parcial debe respetar el ámbito de ordenación del planeamiento vigente, reflejando el límite del término municipal tal y como está aprobado, no siendo posible en el procedimiento de Adaptación Parcial la variación de este.
2. Deberán aparecer representadas en el plano AD-1 "Clasificación y Sistemas General del T.M." como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica aquellas vías pecuarias que hayan sido deslindeadas.
3. Los Yacimientos Arqueológicos recogidos en el planeamiento vigente deberán ser localizados en la posición que establece el plano nº1 "Clasificación de Suelo" de la Normas Subsidiarias Municipales de Cantillana.

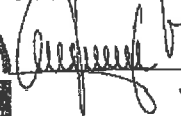

A propuesta de la Agencia Andaluza del Agua, la Comisión considera que el documento de adaptación parcial debe recoger dentro del dominio público hidráulico la Madre Vieja del Guadalquivir. Así mismo, y a título informativo, el documento debería contener una relación de los cauces, aunque no estén deslindeados, así como las cotas de inundación del Río Guadalquivir y las obras de Infraestructuras hidráulicas que se están realizando."

Y para que conste y surta efectos en relación con los artículos 21 y 22 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, 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, se expide la presente certificación.

Este certificado se emite, con el visto bueno del Director General de Urbanismo, con carácter previo a la aprobación del acta de la Sesión celebrada el día de hoy.

Sevilla a 30 de Septiembre de 2.010

Vº Bº
EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO


Fdo. Daniel Fernández Navarro
EXPTE: 31243/41/10/008/0


EL SECRETARIO

Fdo. Ramón Galán Fraile



