



PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CANTORIA (ALMERÍA) A LA LEY 7/2.002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

Memoria Justificativa



ÍNDICE

1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA	3	5.- DISPOSICIONES QUE GARANTIZAN EL SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VPO	19
1.1.1.- Justificación desde el punto de vista normativo	3	5.1.- PROYECCIONES DE POBLACIÓN	19
1.1.2.- Justificación desde el punto de vista territorial	3	5.2.- NECESIDAD DE VIVIENDA	20
1.1.3.- Justificación desde el punto de vista urbanístico	3	5.3.- NECESIDAD DE VIVIENDA PROTEGIDA	21
2.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO	4	6.- PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN	22
2.1.- SUELO URBANO	4	6.1.- INTRODUCCIÓN	22
2.1.1.- Suelo Urbano Consolidado (SUC)	5	6.2.- PROGRAMACIÓN	22
2.1.2.- Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)	5	6.2.1.- Directrices y estrategias de la programación	23
2.2.- SUELO URBANIZABLE	7	6.2.2.- Plazos de Edificación	23
2.2.1.- Suelo Urbanizable Ordenado	7		
2.2.2.- Suelo Urbanizable Sectorizado	7		
2.3.- SUELO NO URBANIZABLE	9		
2.3.1.- Suelo no Urbanizable de Carácter Natural o Rural	10		
2.3.2.- Suelo no Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica	11		
2.4.- CUADRO RESUMEN DEL PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. A LA LOUA	17		
3.- SISTEMAS GENERALES	17		
3.1.- VIARIO	17		
3.2.- SANEAMIENTO Y ABASTECIMIENTO DE AGUA	17		
3.3.- SISTEMA DOTACIONAL	18		
3.3.1.- Equipamientos	18		
3.3.2.- Sistema de Espacios Libres	18		
3.4.- OTROS SISTEMAS GENERALES	18		
4.- SISTEMAS LOCALES	19		
4.1.- SISTEMA DOTACIONAL	19		
4.1.1.- Equipamientos	19		
4.1.2.- Sistema de Espacios Libres	19		



1.- **JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA**

El instrumento de planeamiento vigente en el municipio de Cantoria ha sido hasta ahora las “Normas Subsidiarias de planeamiento municipal”, aprobadas por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Andalucía el 15 de febrero de 1990.

Partiendo del mencionado instrumento de planeamiento se puede justificar la Adaptación de las Normas Subsidiarias del término municipal de Cantoria a la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía desde varios puntos de vista relacionados entre sí:

- El punto de vista normativo
- El punto de vista territorial
- El punto de vista urbanístico

1.1.1.- **Justificación desde el punto de vista normativo**

Las Normas Subsidiarias se basan en la normativa urbanística vigente en el momento de su aprobación, Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 9 de abril de 1976. Desde la fecha de su aprobación se han sucedido textos legislativos en la materia hasta llegar a la situación actual:

- Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.
- RD 1/1992, de 26 de Junio, Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del suelo y valoraciones.
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- Ley 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

De entre todas estas disposiciones es la Ley 7/2.002 (en adelante, LOUA) la que contiene los principios que rigen el planeamiento urbanístico en los municipios Andaluces. En ella se contempla el Plan General de Ordenación Urbanística como único instrumento de planeamiento general a nivel

municipal, desapareciendo las Normas Subsidiarias de Planeamiento y los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano. La Disposición Transitoria Segunda establece que transcurridos cuatro años desde la aprobación de la Ley no se podrán aprobar modificaciones de los instrumentos de planeamiento vigentes que no estén adaptados a ésta.

La redacción de la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Cantoria a la LOUA se justifica así desde el punto de vista normativo, dado que el anterior instrumento de planeamiento general se basaba en legislación obsoleta y ni siquiera se contempla en la legislación urbanística vigente.

1.1.2.- **Justificación desde el punto de vista territorial**

Las NNSS no tienen en cuenta las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (en adelante, POTA). Este plan crea la figura de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, aunque por el momento no existe ninguno que incluya la comarca del Almanzora a la que pertenece Cantoria.

Según el POTA, Cantoria pertenece a una de las Redes Urbanas en Áreas Rurales, organizada por las ciudades medias de Albox, Olula del Río y Macael. Cantoria debe aprovechar su situación estratégica en el centro del valle del Almanzora para fomentar su desarrollo.

Por otra parte, la construcción de la Autovía del Almanzora (deshdoblamiento de la A-334) supondrá la creación de un eje de comunicaciones que situará la comarca en una posición estratégica desde la A-7 (Autovía del Mediterráneo), eje estructurante de la costa mediterránea española y que se integra en el itinerario europeo E-15.

Así, desde el punto de vista territorial, la redacción de la Adaptación Parcial de las NNSS de Cantoria se justifica a partir de la aparición del POTA que define el nuevo marco y las directrices y estrategias de desarrollo territorial; y también considerando las expectativas que generará la Autovía del Almanzora, dotando a la comarca de un eje de comunicaciones que supondrá una oportunidad para el desarrollo de la industria local.

1.1.3.- **Justificación desde el punto de vista urbanístico**

El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio, las Normas Subsidiarias, se aprobó en un contexto de relativa tranquilidad en cuanto a la evolución demográfica y urbanística, ya que no existían grandes expectativas de crecimiento.

La situación actual es diferente, pues en los últimos diez años ha aumentado la demanda de suelo y viviendas en toda España y también en Cantoria. Al inicio de esta expansión inmobiliaria había sobre todo demanda en la costa, pero ahora vemos que también está alcanzando determinadas



zonas del interior, lo que ha dado lugar a la proliferación de nuevos desarrollos mal comunicados de viviendas diseminadas en suelo rural, ajustados a límites de propiedad, de forma irregular y con un acusado déficit de sistemas generales, dotaciones e infraestructuras de servicios urbanos.

Para evitar estos procesos en Cantoria, es necesaria una figura que ordene no sólo el suelo urbano, sino la totalidad de suelo del término municipal definiendo el modelo territorial y estableciendo las condiciones de protección de las zonas con interés ambiental, rural, cultural, paisajístico, arqueológico u otros.

2.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

La clasificación del suelo en el término municipal de Cantoria se divide en:

- Suelo Urbano
- Suelo Urbanizable
- Suelo No Urbanizable

Las superficies de cada clase son las siguientes:

Clase de Suelo	Superficie (m ²)	%
Suelo Urbano	1.063.612,71	1,34
Suelo Urbanizable	675.629,85	0,85
Suelo No Urbanizable	77.704.086,81	97,81
Término Municipal	79.443.329,37	100

Tabla 1: Superficies de cada clase de suelo.

La distribución de las mismas puede observarse en los planos de ordenación adjuntos.

2.1.- SUELO URBANO

Dentro del suelo urbano se diferencian con precisión las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado, siendo este último aquél que o bien carece de urbanización adecuada, o bien precisa de una renovación o rehabilitación integral.

La LOUA, en su Título II el Régimen Urbanístico del Suelo, dice lo siguiente sobre Suelo Urbano:

Artículo 45. Suelo urbano

1. Integran el suelo urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, adscriban a esta clase de suelo por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.

c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

2. En esta clase de suelo, el Plan General de Ordenación Urbanística, o en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, establecerá las siguientes categorías:

A) Suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos a que se refiere el apartado anterior cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares y no deban quedar comprendidos en el apartado siguiente.

B) Suelo urbano no consolidado, que comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por concurrir alguna de las siguientes circunstancias:

a) Carecer de urbanización consolidada por:

1) No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

2) Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.



b) Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

La determinación exacta de suelo urbano existente es muy importante, porque la superficie existente de suelo urbano determina la superficie máxima de suelo urbanizable que se puede proponer en el nuevo Plan General. En este sentido no tiene importancia si el suelo es de la categoría suelo urbano consolidado o suelo urbano no consolidado. La superficie máxima de suelo a clasificar como urbanizable es de un 40% del suelo urbano existente (artículo 45.4.a. del POTa)

A continuación se detalla la delimitación del suelo urbano.

2.1.1.- Suelo Urbano Consolidado (SUC)

Cumplen los requisitos mínimos necesarios establecidos en el mencionado artículo 45 de la LOUA para considerarse como Suelo Urbano Consolidado los núcleos urbanos de Cantoria, Almanzora, el polígono industrial de Cosentino (denominado Sector 2 en las Normas Subsidiarias), la zona industrial existente en el Llano y una pequeña área industrial colindante al Sector 3 y situada al sur del mismo.

Las superficies de cada tipo de suelo son:

Suelo Urbano Consolidado		Superficie (m ²)
Total		909.510,24
Cantoria	Residencial	421.836,76
Almanzora	Residencial	236.202,99
P.I. Cosentino (S-2)	Industrial	201.098,61
El Llano (industrial)	Industrial	36.943,11
Industrial junto al S-3	Industrial	13.428,77

Tabla 2: Superficies del SUC.

2.1.2.- Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)

Las zonas que no tienen la urbanización necesaria para considerarse como Suelo Urbano Consolidado y que por tanto se han considerado como Suelo Urbano No Consolidado son

determinadas bolsas de suelo situadas al sur del núcleo de Cantoria (Unidades de Ejecución de la 1 a la 10) así como dos áreas situadas al este y oeste del núcleo urbano del Llano

Las Unidades de Ejecución de la 1 a la 8 ya se establecieron como tal cuando se aprobaron las Normas Subsidiarias. No obstante, durante la vigencia de las mismas, fueron modificadas en forma y superficie mediante una Modificación Puntual cuyo objetivo era crear una nueva Unidad de Ejecución (UE-9) que afectaba los terrenos situados próximos a la estación de ferrocarril. Asimismo se creó una nueva Unidad (UE-10) al norte del casco urbano de Cantoria.

Colindante a la zona urbana de El Llano existen dos bolsas de suelo que en las Normas Subsidiarias se clasificaban únicamente como suelo urbano. No obstante se ha comprobado que la urbanización de las mismas es insuficiente para ser consideradas en su totalidad como consolidadas, cumpliéndose los requisitos establecidos en el artículo 45.2.B) de la LOUA; es por esto por lo que se ha decidido subdividir estas zonas en tres distintas:

- Por una parte la zona industrial de El Llano, con un grado de urbanización alto y que por tanto forma parte del suelo urbano consolidado (visto en el apartado anterior).
- Por otra parte hay una pequeña zona al este de la anterior, que teniendo la calificación de suelo residencial, carece del grado suficiente de urbanización como para considerarlo consolidado. Por tanto se ha considerado como una bolsa de suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución.
- Finalmente está la zona residencial situada al oeste del suelo urbano consolidado, que carece de urbanización suficiente y que se ha considerado también como una bolsa de suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución.

El régimen del suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución es el indicado en el artículo 55.2 de la LOUA.

Por tanto, y a modo de resumen, a continuación se muestra un cuadro con las áreas urbanas no consolidadas y sus principales características:



Suelo Urbano No Consolidado en UE															
Nombre	Núcleo	Superficie (m ²)	Uso	Con ordenación detallada	IEB (m ² /m ²)	Edif. Total (m ²)	Edif. Mínima para vivienda protegida (m ²)	Densidad de viviendas (Viv/Ha)	Nº Máximo de Viviendas Totales	Nº de Viviendas protegidas	EL (m ²)	EQ (m ²)	SG EL incluido (m ²)	SG EQ incluido existente (m ²)	Nº Plazas de aparcamiento
UE-1	Cantoria	3.511,37	Residencial	Sí	0,74	2.598,41	0,00	67	24	0	382,50	0,00	0,00	0,00	13
UE-2	Cantoria	6.122,88	Residencial	Sí	0,50	3.061,44	0,00	46	28	0	939,75	0,00	0,00	0,00	15
UE-3	Cantoria	3.965,13	Residencial	Sí	1,05	4.163,39	0,00	96	38	0	454,39	0,00	0,00	0,00	21
UE-4	Cantoria	3.500,47	Residencial	Sí	0,88	3.080,41	0,00	80	28	0	578,89	0,00	0,00	0,00	15
UE-5	Cantoria	11.787,40	Residencial	Sí	1,00	11.787,40	0,00	91	107	0	2.418,33	0,00	0,00	0,00	59
UE-6	Cantoria	3.687,03	Residencial	Sí	0,78	2.875,88	0,00	71	26	0	267,60	0,00	0,00	0,00	14
UE-7	Cantoria	3.875,22	Residencial	Sí	0,68	2.635,15	0,00	62	24	0	279,66	0,00	0,00	0,00	13
UE-8	Cantoria	8.235,99	Residencial	Sí	0,54	4.447,43	0,00	49	40	0	993,24	0,00	0,00	0,00	22
UE-9	Cantoria	18.455,83	Residencial	Sí	0,86	15.872,01	0,00	78	144	0	3.046,26	449,64	0,00	729,45	79
UE-10	Cantoria	28.205,06	Residencial	No	0,77	21.717,90	11.944,84	75	212	119	4.065,33	3.262,43	3.186,21	0,00	217
Total		91.346,38				72.239,43	11.944,84		671	119	13.425,96	3.712,07	3.186,21	729,45	470

Tabla 3: Superficies del SUNC.



2.2.- SUELO URBANIZABLE

La LOUA, en su Título II el Régimen Urbanístico del Suelo, establece lo siguiente sobre Suelo Urbanizable:

Artículo 47. Suelo urbanizable

El Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, establecerá en esta clase de suelo todas o algunas de las categorías siguientes:

a) Suelo urbanizable ordenado, integrado por los terrenos que formen el o los sectores para los que el Plan establezca directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.

b) Suelo urbanizable sectorizado, integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General de Ordenación Urbanística. Este plan delimitará uno o más sectores, y fijará las condiciones y los requerimientos exigibles para su transformación mediante el o los pertinentes Planes Parciales de Ordenación. Desde la aprobación de su ordenación detallada, este suelo pasará a tener la consideración de suelo urbanizable ordenado.

c) Suelo urbanizable no sectorizado, integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo. Esta categoría deberá tener en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible.

En Cantoria el suelo urbanizable se divide en Ordenado y Sectorizado.

2.2.1.- Suelo Urbanizable Ordenado

En el Sector 1 denominado Polígono Industrial “Las Palmeras” se hizo una ordenación pormenorizada mediante un Plan Parcial estableciendo el parcelario, los usos urbanísticos y las cesiones necesarias para su ejecución. No obstante, en la actualidad sólo se ha ejecutado parcialmente la mitad este y sur (al otro lado de la carretera) del sector.

Posteriormente a la creación del Sector, se realizó el proyecto de desdoblamiento de la autovía A-334, incrementándose así la afección de la misma sobre el polígono industrial “Las Palmeras”. Es por este motivo que al no estar ejecutado el sector **se tendrá que modificar la ordenación propuesta en el plan parcial para ajustarla a la nueva afección de la autovía.**

En la ordenación propuesta, en la zona este del sector se establecían las industrias mientras que en la zona oeste, el uso mayoritario eran equipamientos deportivos, zonas verdes, equipamientos sociales y establecimientos comerciales además de ubicarse industrias.

Ambas zonas contaban con depuradoras situadas al sur del sector próximas a la carretera de acceso al mismo.

La superficie actual del Polígono Industrial es de 365.462,81 m².

2.2.2.- Suelo Urbanizable Sectorizado

Existen tres áreas en el término municipal que están sectorizadas pero sin una ordenación aprobada. Dichas áreas ya se establecían sectorizadas cuando se aprobaron las Normas Subsidiarias. Son los Sectores 3, 4 y 5.

El Sector 3 es el situado al este del Suelo Urbano Consolidado de uso industrial colindante a la A-334. El uso previsto es industrial.

Los Sectores 4 y 5 están próximos al núcleo urbano de El Llano. El uso previsto de ambos sectores es residencial.

Asimismo, el sector 1, aunque esté ordenado, debido al nuevo trazado de la autovía A-334 y a que no se ha ejecutado, debe rehacer su ordenación teniendo en cuenta el paso de dicha infraestructura.

Cuando se realice la ordenación en cada uno de los sectores mencionados, se debe cumplir lo dispuesto en el artículo 17. Ordenación de áreas urbanas, de la ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) adaptándose así los nuevos desarrollos a las disposiciones de la legislación vigente.

A continuación se indica el cuadro de superficies de cada uno de los sectores teniendo en cuenta dicho artículo:



Suelo Urbanizable									
Nombre	Superficie (m ²)	Uso	IEB (m ² /m ²)	Edif. Total (m ² t)	Nº Máximo de Viviendas	EL (m ²)	EQ (m ²)	Aprovechamiento Medio (ua/m ²)	Nº Plazas de aparcamiento
Sector 1	365.462,81	Industrial	0,5	182.731,41	0	36.546,28	7.309,26	--	914
Sector 3	111.543,55	Industrial	0,5	55.771,78	0	11.154,36	2.230,87	--	279

Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial														
Nombre	Superficie (m ²)	Uso	IEB (m ² /m ²)	Edif. Total (m ² t)	Edif. Mínima para vivienda protegida (m ² t)	Densidad de viviendas (Viv/Ha)	Nº de Viviendas protegidas	Edif. Renta Libre (70%) (m ² t)	Nº Máximo Viviendas Renta Libre	Aprovechamiento Medio (ua/m ²)	EL (m ²)	EQ (m ²)	SG EL incluido (m ²)	Nº Plazas de aparcamiento
Sector 4	108.995,94	Residencial	0,3575	38.970,62	11.691,18	33,50	117	27.279,43	248	0,32	10.899,59	8.573,54	3.651,36	195
Sector 5	89.627,55	Residencial	0,3575	32.045,60	9.613,68	33,50	96	22.431,92	204	0,32	8.962,76	7.050,03	3.002,52	160
Total	198.623,49			71.016,22	21.304,87		213	49.711,35	452		19.862,35	15.623,57	6.653,89	355

Tabla 4: Superficies del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Se definen los siguientes costes de construcción y valores de venta para cada uno de los tipos de viviendas:

En los sectores 4 y 5 se ha corregido la edificabilidad y la densidad de viviendas respecto de la propuesta en las NNSS, con el objeto de mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, tal y como se contempla en el Capítulo II, artículo 3.b) del Decreto 11/2008:

"[...] A estos efectos no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre."

Para ello se han asignado coeficientes correctores que se aplicarán para obtener la diferencia de aprovechamiento existente entre las viviendas protegidas (plurifamiliares) y las viviendas de renta libre (aisladas-pareadas).

Uso y tipología de vivienda	Costes de construcción €/m ²	Precio medio €/m ² construido*
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA-PAREADA	652,57	1.518,31
RESIDENCIAL VPO	506,32	1.102,54

*El precio de la VPO para Cantoria, por estar en el ámbito territorial 2º es de 1.212,80 €/m² útil, por lo que se considera un 10% más de superficie de espacios comunes para calcular el precio por metro cuadrado construido.

El precio de la vivienda unifamiliar aislada-pareada se ha obtenido como media de valores de venta de viviendas de las mismas características en Cantoria.

Tabla 5: Costes de construcción y precio por m².



En la obtención de los coeficientes además del valor de venta de las viviendas se tiene en cuenta el coste de ejecución de cada una de las tipologías, para comparar el rendimiento económico final de cada una. Por tanto, se obtiene el valor de repercusión para cada una de las tipologías y se establece una relación entre ambas tipologías.

Se obtiene el valor de repercusión de la edificación ya urbanizada para cada tipología a partir de la siguiente fórmula:

$$V_r = (V_v/1,4) - V_c$$

Tomando como referencia la tipología de vivienda unifamiliar aislada-pareada y asignándole un coeficiente 1, se obtienen los coeficientes de ponderación siguientes:

Uso y tipología de vivienda	Valor de repercusión Vr €/m2 construido	Coef. de ponderación
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	431,93	1,00
RESIDENCIAL VPO	281,21	0,65

Tabla 6: Valor de repercusión y coeficientes.

Inicialmente en los sectores 4 y 5 de las NNSS, sólo se planteaba la vivienda unifamiliar aislada-pareada de renta libre, por lo que aplicando el coeficiente obtenido el aprovechamiento urbanístico de estos sectores en el planeamiento vigente es de:

Nombre	Superficie (m²)	IEB (m²t/m²)	Edif. Total (m²t)	Nº Máximo de Viviendas	Aprovechamiento (ua/m²)
Sector 4	108.995,94	0,32	34.878,70	317	0,32
Sector 5	89.627,55	0,32	28.680,82	261	0,32

Tabla 7: Características de los sectores 4 y 5 (I).

Al introducir un 30% de vivienda protegida en cada uno de los sectores se corrige la edificabilidad y la densidad de viviendas en los mismos, manteniendo el aprovechamiento urbanístico de las NNSS vigentes:

Nombre	IEB (m²t/m²)	Edif. Total (m²t)	Edif. Vivienda Protegida (30%) (m²t)	Nº de Viviendas Protegidas	Edif. Renta Libre (70%) (m²t)	Nº Máximo Viviendas Renta Libre	Aprovechamiento (ua/m²)
Sector 4	0,3575	38.970,62	11.691,18	117	27.279,43	248	0,32
Sector 5	0,3575	32.045,60	9.613,68	96	22.431,92	204	0,32

Tabla 8: Características de los sectores 4 y 5 (II).

2.3.- SUELO NO URBANIZABLE

La LOUA, en su Título II el Régimen Urbanístico del Suelo, indica lo siguiente sobre el suelo no urbanizable:

Artículo 46. Suelo no urbanizable.

1. *Pertenecen al suelo no urbanizable los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística adscriba a esta clase de suelo por:*

a) *Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.*

b) *Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.*

c) *Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los*



valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.

d) Entenderse necesario para la protección del litoral.

e) Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

f) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

g) Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.

h) Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

i) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

j) Proceder la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.

k) Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

2. De conformidad y en aplicación de los criterios que se establezcan reglamentariamente, el Plan General de Ordenación Urbanística podrá establecer, dentro de esta clase de suelo, todas o algunas de las categorías siguientes:

a) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, que incluirá en todo caso los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras a) y b) del apartado anterior, e i) cuando tales riesgos queden acreditados en el planeamiento sectorial.

b) Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística, que incluirá al menos los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras c), d) y e) del apartado anterior.

c) Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

d) Suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado, que incluirá aquellos suelos que cuenten con las características que se señalan en la letra g) del apartado anterior.

En la LOUA se ha hecho un esfuerzo para precisar los criterios por los que determinados terrenos deben ser excluidos del proceso urbanizador a través de su clasificación como suelo no urbanizable, pudiendo establecer el Plan General categorías dentro de esta clase de suelo. En este sentido, se identifican las razones por las que determinados terrenos han de preservarse del proceso urbanizador: en unos casos estas razones residen en sus valores naturales, ambientales y paisajísticos que pueden estar ya reconocidas en legislaciones sectoriales o bien que sea el propio Plan General el que les conceda dicha condición; en otros supuestos se hace necesario también preservar determinados terrenos del proceso urbanizador por estar expuestos a riesgos naturales o tecnológicos, o por la necesidad de ubicar en ellos determinadas actividades o usos, que han de estar necesariamente alejados de la ciudad. Criterios de sostenibilidad, crecimiento racional y ordenado de la ciudad y las propias características estructurales del municipio determinarán asimismo la clasificación de ciertos terrenos como suelo no urbanizable.

En base a lo expuesto, se establecen las siguientes categorías de suelo no urbanizable:

- **Suelo no Urbanizable de Carácter Natural o Rural**
- **Suelo no Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica**
 - Protección por el Plan Especial de Protección del Medio Físico, P.E.P.M.F.
 - Protección de Vía Pecuaria
 - Protección del Dominio Público Hidráulico
 - Protección del Patrimonio
 - Protección de Infraestructuras (afecciones)

2.3.1.- Suelo no Urbanizable de Carácter Natural o Rural

El suelo no urbanizable de Carácter Natural o Rural consta de todo el terreno no urbanizable, sin que tenga ninguna razón específica. Es decir, este terreno se clasifica como no urbanizable tras



haber designado el suelo necesario para el desarrollo urbanístico deseado y excluir de esta clasificación el que tenga algún tipo de protección especial.

2.3.2.- Suelo no Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica

- **Protegido por el P.E.P.M.F.:** este suelo no se puede clasificar como urbanizable por estar protegido por la Consejería de Obras Públicas de Andalucía. Se incluyen en esta categoría aquellas zonas en las que, por su valor ecológico, productivo o paisajístico interesa limitar la realización de actividades constructivas o transformadoras del medio, a excepción de aquellas estrictamente necesarias para el aprovechamiento de los recursos primarios, y que resulten compatibles con el mantenimiento de sus características y valores protegidos. Se establecen dos áreas en el término municipal:
 - **Vega Media del Almanzora:** Presenta una notable singularidad productiva condicionada por determinantes geográficos y por el mantenimiento de usos y estructuras agrarias tradicionales de interés social y ambiental. La normativa de protección del PEPMF que afecta a este espacio especifica que “le será de aplicación la Norma 42 referente a “Paisajes Agrarios Singulares” siendo esta incorporada a las Normas Urbanísticas que se adjuntan.
 - **Sierra de los Filabres (Complejos serranos de interés ambiental):** La característica principal de este espacio es la utilización del suelo con una vocación eminentemente forestal, con importantes valores paisajísticos, así como su destacado interés productivo. La normativa de protección del PEPMF que afecta a este espacio está incorporada a las Normas Urbanísticas que se adjuntan.
- **Protección Vía Pecuaría:** no se puede clasificar como urbanizable por estar protegido por la legislación estatal. En aplicación del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarías de la Comunidad Autónoma de Andalucía queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción de las vías pecuarías mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave siempre que para las mismas hubiera sido

necesaria la obtención de licencia. Existen 12 vías pecuarías en Cantoria y 6 lugares asociados:

- Cordel de Caparroses: Cerrón con una anchura legal de 25 m y una longitud aproximada de 15.500 m. Asociados a la misma se proponen los abrevaderos de los Navajos, de los Estrechos de la Rambla de Torrobra, de la Zanja de Don Vicente y del Cerrón de Cantoria.
- Cordel del Cerro Piñeiro: con una anchura legal de 25 metros y una longitud aproximada de 4.500 m.
- Cañada del paso de la Rambla Hojilla, con una anchura legal de 75 m y una longitud aproximada de 2.600 m.
- Cordel de las Cañadas, con una anchura legal de 25 m y una longitud aproximada de 9.500 m. Asociado a la misma se propone el abrevadero de los estrechos de la Rambla de la Jata.
- Vereda Cantoria a Albox, con una anchura legal de 6 m y una longitud aproximada de 2.800 m.
- Vereda Camino de Almanzora, con una anchura legal de 20 m y una longitud aproximada de 8.600 m.
- Vereda Camino de Cantoria a Velez Rubio, con una anchura legal de 10 m y una longitud aproximada de 3.500 m.
- Cañada de las Lomas-Oraibique, con una anchura legal de 75 m y una longitud aproximada de 5.500 m.
- Vereda de Cantoria a Lubrín, con una anchura legal de 20 m y una longitud aproximada de 5.800 m.
- Vereda de los Llanos de la Jata, con una anchura legal de 12 m y una longitud aproximada de 2.700 m.
- Vereda de Capana, con una anchura legal de 10 m y una longitud aproximada de 2.500 m. Asociado a la misma se propone abrevadero de la Alameda de Mezquita.
- Cañada de la Rambla del Saliente, con una anchura legal de 75 m y una longitud aproximada de 900 m.



- **Protección Cauces:** no se puede clasificar como urbanizable por razones de seguridad y por aplicación de la legislación estatal correspondiente. La realización de obras o actividades en los cauces, riberas o márgenes, se someterá a los trámites o requisitos exigidos en el Título II del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. Constituyen el dominio público hidráulico estatal según el art. 2 de la Ley de Aguas:
 - Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.
 - Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
 - Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.
 - Los acuíferos subterráneos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.
 - Las aguas procedentes de la desalación de agua de mar una vez que, fuera de la planta de producción, se incorporen a cualquiera de los elementos señalados en los apartados anteriores

La mayoría de las zonas de Dominio Público Hidráulico son las correspondientes a los cauces existentes a lo largo de todo el municipio. De acuerdo con el artículo 6 de la Ley de Aguas sus márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal:

- A una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura para uso publico.
- A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad. Podrá autorizarse la extracción de áridos siempre que se obtengan las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y la correspondiente licencia municipal para la realización de movimientos de tierras.

En aplicación del artículo 90 de la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1.985, en la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras con cualquier finalidad que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se

aplicarán las medidas de prevención y calidad ambiental establecidas en los Títulos III y IV de la Ley 7/2.007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Las riberas de los ríos y cauces públicos se dedicarán preferentemente a usos forestales.

- **Protección del Patrimonio:** no se clasifica como urbanizable por aplicación de la legislación autonómica. Se estará a lo dispuesto en lo establecido en la Ley 1/91 de Patrimonio Histórico de Andalucía, aprobado el 3 de julio de 1991 (BOJA 13-7-91) y en el Decreto 19/1995, de 7 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía. Así mismo las medidas a adoptar para la protección del Patrimonio Histórico serán aquellas de carácter general que establece la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español. En el término municipal de Cantoria se diferencian varias tipologías de protección dentro de esta clase:

Bienes de Interés Cultural

A continuación se citan y describen los elementos catalogados como BICs:

BICs	
Edificación	BOP
1 Castillo Piedra del Lugar Viejo	29/06/1985
2 Torre la Torreতা	25/06/1985
3 Torre Vigía	26/06/1985
4 Palacio de los Marqueses de Almanzora	02/02/2006

Tabla 9: Bienes de Interés Cultural

1- Castillo Piedra del Lugar Viejo: Restos de muralla y torres que cerraban la antigua población musulmana de Cantoria. Los restos declarados de Interés Cultural se encuentran localizados en la vertiente Oeste de un macizo amesetado definiéndose como un enclave estratégico desde el que se controlaba el cauce del río Almanzora, la Rambla de Torrobra y el valle de la Almanzora.

2- Torre La Torreতা: Ubicado en el Paraje de la Hijilla, la Torre vigía de Cantoria se eleva dominando las tierras que la rodean. Exteriormente tiene forma circular aunque su interior presenta diversos escalonamientos. Construida de mampostería ordinaria, tiene cuatro huecos en su parte superior.



3. Torre Vigía: Restos de la Torre vigía relacionada con el asentamiento medieval de Lugar Viejo, con planta regular y realizada de mampostería trabada con mortero de cal.

4. Palacio de los Marqueses de Almanzora: Descrito a continuación.

Bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

Siendo BIC, el Palacio de los Marqueses de Almanzora también está inscrito en este Catálogo:

Palacio de los Marqueses de Almanzora: Declarado BIC e inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Esta magnífica construcción está ubicada en un paraje del valle del río Almanzora en la localidad del mismo nombre. Es una residencia señorial considerada como el ejemplar Neoclásico más espléndido en su género en la provincia. Pascual Madoz nos habla de una casa solariega en este lugar, perteneciente al administrador general del marqués de los Vélez, en el siglo XVI. Este dato hace suponer que el palacio se construyó en el lugar de esta antigua residencia veraniega.

Se considera construido a finales del siglo XVIII y principios del XIX por Antonio Abellán y Penuela, diputado a Cortes por Sorbas y Vera, senador vitalicio del reino y director de la fábrica de plomos de Almanzora. Fue nombrado Marqués de Almanzora por Amadeo de Saboya, por Real Decreto de 8 de julio de 1872, y casado en 1848 con Catalina Casanova, natural de Cuevas, primera Condesa de Algaida desde 1887. El nacimiento y expansión de la vivienda neoclásica va íntimamente ligado a la aparición y afianzamiento de la burguesía almeriense entre las últimas décadas del siglo XVIII y primeras del XIX, gracias al florecimiento minero.

El inmueble, exento y con una planta general aproximadamente rectangular, consta de un pabellón central y dos alas perpendiculares a aquel, que conforman un patio. En el pabellón central y el ala de levante están las zonas destinadas a vivienda; el ala de poniente, además de la capilla, que mantiene su uso religioso, contiene lo que fueron las caballerizas, almazara y dependencias auxiliares. En la fachada norte, dando a la Plaza de la población, entre el muro de la capilla y el ala de vivienda, se encuentra el acceso al patio que se efectúa por un vano de medio punto flanqueado por pilastras y coronado por una cornisa mixtilínea bajo la cual se sitúa un escudo heráldico. La rosca y jambas del arco, las pilastras, la cornisa, el escudo y unos jarrones de remate, están realizados en mármol y adheridos a un paramento de cerramiento de ladrillo. El patio se divide en dos partes. La inmediata a la entrada permitiría el paso de carruajes; la situada al fondo se eleva en dos niveles,

enfaticando la entrada al pabellón central. Al primer nivel se sube por una escalera de mármol situada en el centro de un muro de ladrillo adornado con pilastras acanaladas de mármol y rematado por una verja.

Para alcanzar la puerta de entrada ha de ascenderse aun otra escalera, en este caso de doble arranque. El pabellón central presenta tres plantas con tres ejes verticales de huecos separados por pilastras acanaladas dobladas. La planta intermedia, en la que se sitúa la puerta de entrada, denota su importancia en el mayor tamaño de los vanos y en su enmarcamiento con adornos de coronas y cuernos de la abundancia. En el ala oeste, dando al patio, se encuentra la sencilla portada de la capilla, con frontón recto sobre pilastras cajeadas. Exteriormente, la fachada de levante presenta muros revocados sobre un zócalo de mampostería. La forma de los vanos varía según las plantas, siendo balcones, rematados por doseles y coronas, en la parte central. Pilastras acanaladas separan los huecos en las dos plantas superiores. Ante la fachada sur, con cinco ejes de huecos, se abre un amplio espacio, a modo de atrio, protegido por una verja.

Asimismo, son BICs, según la Ley 16/85 de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español, en referencia a los Bienes del Decreto 571/1963 sobre protección de escudos, emblemas cruces de término y piezas similares los siguientes escudos:

BICs		
5	Escudos de Abellán, Casanova, Peñuela y Navarro	Palacio de los Marqueses de Almanzora
6	Escudos de Álvarez de Toledo, Osorio, Fajardo, Chacón, Guzmán y XI Marqués de los Vélez	C/ San Juan, 37 (Casa del Marqués de la Romana).
7	Escudos de Álvarez de Toledo, Osorio, Fajardo, Chacón, Guzmán y XI Marqués de los Vélez	Ayuntamiento: Escalera
8	Escudo sin identificar	Casa del Administrador del Marqués de la Romana, C/ Juan Carlos I, 29.

Tabla 10: BICs según Decreto 571/1963

Inventario de Ermitas, Santuarios, Hornacinas, Cruces, Calvarios e Iglesias rurales de la provincia de Almería

Los bienes que figuran en este Inventario son:

Inventario de Ermitas y Santuarios		
1	Ermita de San Ildefonso	Almanzora. Plaza de Almanzora
2	Ermita de San Pedro	Los Terreros
3	Iglesia de San Miguel	Los Pardos
4	Ermita de los Correllas	Barriada de los Correllas



5	Ermita de la Santa Cruz	Almanzora. Barrio de la Santa Cruz
6	Ermita de las Santas Patronas	Cerro de la Ermita

Tabla 11: Patrimonio incluido en el inventario de Ermitas y Santuarios.

Inventario de Cortijos, Haciendas y Lagares de la provincia de Almería.

Los Cortijos registrados en este Inventario son:

Inventario de Cortijos		
1	Cortijo de la Marquesa	Cuenca baja del río Almanzora
2	Cortijo del río Almanzora	-
3	Venta de Almanzora	-

Tabla 12: Bienes inscritos en el Inventario de Cortijos, Haciendas y Lagares.

Elementos protegidos por las Normas Subsidiarias.

En las presentes Normas se protegieron los siguientes elementos:

ELEMENTOS PROTEGIDOS EN LAS NNSS		
1	Torreón	Paraje de las Palmeras
2	Restos de Torreón	Cerro Castilla
3	Iglesia Virgen del Carmen	C/ Juan Carlos I
4	Estación de FFCC	C/ Estación
5	Teatro Saavedra	C/ Romero
6	Ermita de los Patronos	Cuesta de la Ermita
7	Convento	Pza del Convento
8	Casa	C/ Alcalde Cristino M ^a Sánchez 1
9	Casa	C/ Alcalde Cristino M ^a Sánchez 12
10	Casa	C/ Alcalde Cristino M ^a Sánchez 10
11	Casa	Pza de la Constitución esquina con C/ Alcalde Cristino M ^a Sánchez
12	Casa	Pza de la Constitución esquina con C/ Alcalde Cristino M ^a Sánchez
14	Casa Marqués de la Romana	C/ San Juan 37
15	Casa	C/ Juan Carlos I esquina con C/ San Juan
16	Casa	C/ Juan Carlos I esquina con C/ Romero
17	Casa	C/ Juan Carlos I 52
18	Casa	C/ Juan Carlos I 54
19	Casa	C/ Romero 28
20	Casa	C/ Álamo 36
21	Casas	Pza López Miras 2 y 4
22	Palacio de los Marqueses de Almanzora	
23	Torre vigía	Cerro Torrobra
24	Casa Bar Mora	C/ Calvo Sotelo 10
25	Casa	C/ General Mola-Lopez Cuesta

26	Casa Adiministrador Marqués de la Romana	C/ Plaza 29
27	Casa	C/ Calvo Sotelo 30
28	Casa	C/ Calvo Sotelo 41
29	Casa	C/ López Cuesta, 54
30	Casa	C/ Álamo 31
31	Casa "El Convento"	C/ Leopoldo Vega, 13
32	Casa	C/ López Cuesta, 52
33	Casa Cámara Agraria y Juzgado de Paz	C/ Calvo Sotelo 1
34	Casa	C/ San Juan, 38
35	Casa	C/ General Mola, 28
36	Casa	Pza del Caudillo y Calvo Sotelo 28
37	Casa	Pza del Caudillo y Calvo Sotelo 27
38	Casa	C/ Álamo 34
39	Casa	C/ General Mola 24-Lopez Cuesta
40	Casa	C/ Calvo Sotelo 12

Tabla 13: Elementos arquitectónicos protegidos por las NN.SS.

Respecto a los yacimientos arqueológicos protegidos también por el planeamiento vigente, se pueden encontrar los siguientes:

Yacimiento	Tipo de protección	
1	El Fas	Protección Cautelar
2	Atalaya de Cantoria	Protección Integral
3	Cerro del Castillo	Protección Integral
4	Rambla Torrobra	Protección Cautelar
5	Piedra de Illora	Otra
6	Alto del Pulpito	Otra
7	Las Casicas	Otra
8	Vertiente del Alto de la Copa	Protección Cautelar
9	Tumba del Alto de la copa	Protección Cautelar
10	Bail-Loma de la Torre	Otra
11	Llano de la Media Legua	Otra
12	Machar	Otra
13	La Cuca	Otra
14	Loma del Cucador	Protección Cautelar
15	Loma de las Canteras	Protección Cautelar
16	Loma de la Torre	Protección Cautelar
17	Loma de las Águilas	Protección Cautelar
18	Loma del Almanzora	Protección Cautelar
19	Cabezo del Almanzora	Protección Cautelar
20	Loma de la Suerte	Protección Cautelar

Tabla 14: Yacimientos Arqueológicos de Cantoria



El tipo de protección hace referencia a:

- **Tipología 1. Protección integral.** Incluye todas aquellas zonas que hayan sido declaradas "Bien de Interés Cultural", o se haya incoado expediente de declaración.
- **Tipología 2.** Son aquellas zonas ya delimitadas en las que existen restos arqueológicos de interés y que por razones del estado de conservación de éstos, o bien porque necesitan un estudio más pormenorizado, no ha sido incoado expediente de B.I.C.
- **Tipología 3. Protección cautelar.** Yacimiento con presencia de materiales arqueológicos en superficie que hace prever la existencia de restos.

Las características de cada tipología de protección vienen definidas en el Título IX de las Normas Urbanísticas.

Sistema de Información del Patrimonio Histórico de Andalucía (SIPHA).

La mayor parte de los elementos patrimoniales incluidos en el SIPHA son los catalogados por las Normas Subsidiarias.

SIPHA	
1	Palacio de los Marqueses de Almanzora
2	Torre la Torreta
3	Iglesia Parroquial Virgen del Carmen
4	Castillo Piedra del Lugar Viejo
5	Torre Alto del Pulpito
6	Las Casicas
7	Vertiente del Alto de la Copa
8	Tumba del Alto de la Copa
9	Bail-Loma de la Torre
10	Loma del Cucador
11	Loma de las Canteras
12	Loma de la Suerte
13	Loma de las Águilas
14	Loma del Almanzora
15	Cabezo del Almanzora
16	Loma de la Torre
17	Llano de la Media Legua
18	Machar
19	Loma del Barranco de la Cuca
20	Rambla de las Horcas

21	El Fas
22	Atalaya de Cantoria
23	Rambla Torrobra
24	Piedra de Illora
25	Vivienda 26
26	Vivienda 28
27	Vivienda 29
28	Ciudad histórica de Cantoria

Tabla 15: Elementos catalogados por el SIPHA¹.

Todos los elementos patrimoniales citados se incluyen en el listado del Título IX de las Normas Urbanísticas.

- **Protección Infraestructuras:** no se clasifica como urbanizable por tratarse de zonas de afección de infraestructuras, según legislación estatal y autonómica.

Según la Ley 8/01, de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía, se establecen cuatro zonas para la protección de las carreteras:

- Dominio público.
- Servidumbre legal.
- Afección.
- No edificación

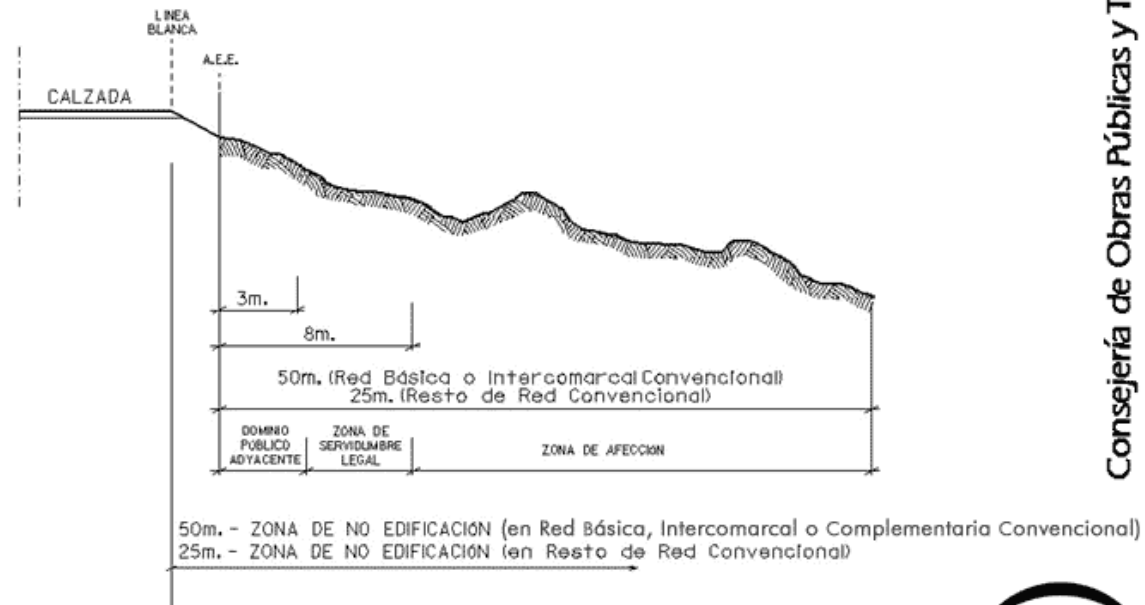
En los esquemas siguientes podemos ver las distancias que hay que tener en cuenta en cuanto a edificación. Según la citada ley, dicha distancia varía en función del tipo de vía. En Cantoria existen tres tipos de carreteras; la autovía A-334, las carreteras convencionales A-1100 y A-399, (pertenecientes las tres a la Red Autonómica de Carreteras), y las carreteras provinciales AI-7102 y AI-7103 (pertenecientes a la Red Provincial de Carreteras).

En los casos de carreteras convencionales, como son la A-1100 y A-399, hay una zona de no edificación de 50 metros a ambos lados. Dicha distancia se reduce en el resto de carreteras convencionales (25 m) y se incrementa en las autovías (100 m).

¹ Según el SIPHA existe una vivienda de interés arquitectónico (vivienda 27) situada en la C/ San Cayetano, 29. Tras haber consultado el Catastro y a los técnicos del Ayuntamiento, se ha comprobado que dicho inmueble no existe en la actualidad, por lo que se ha procedido a no incluirlo en el listado.

A continuación se pueden ver los esquemas de las afecciones de las carreteras.

***VIAS CONVENCIONALES (RESTO DE LA RED)**
A.E.E. - Arista Exterior de Explanación



Consejería de Obras Públicas y Transportes



Ilustración 1: Carreteras convencionales (A-1100 y A-399) y resto de carreteras convencionales (AL-7102 y AL-7103).

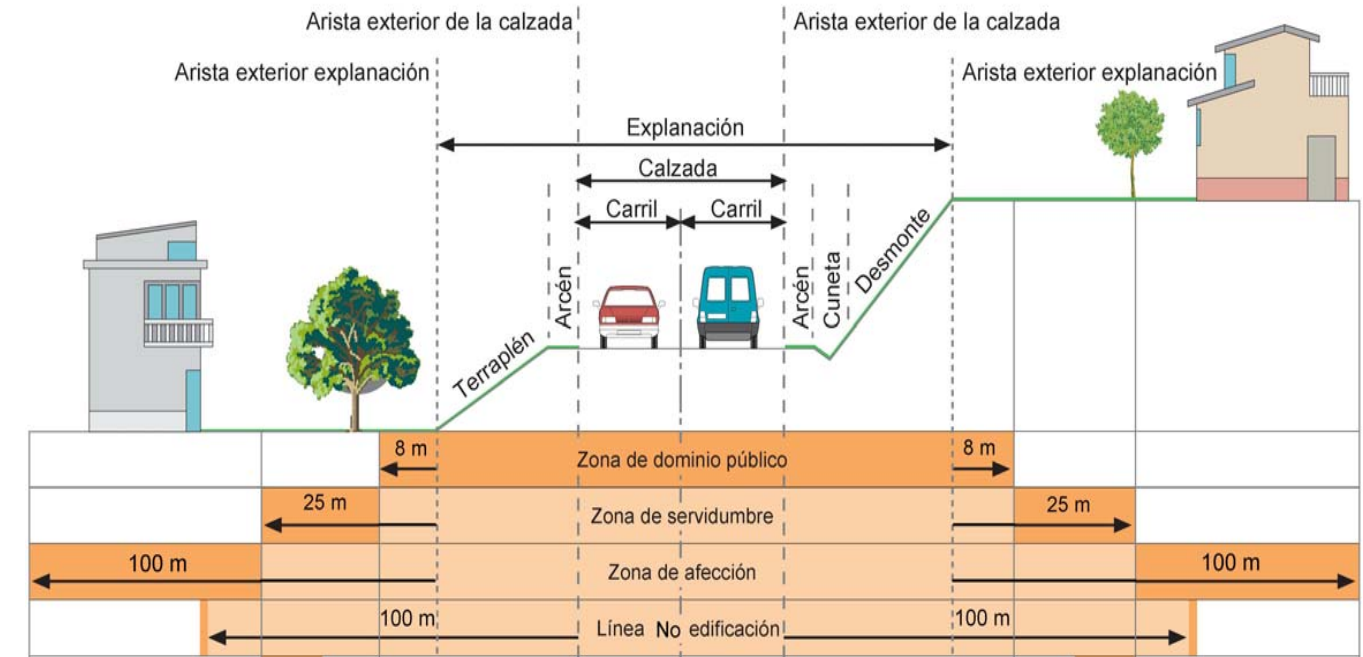


Ilustración 2: Vías de Gran Capacidad: A-334 (100 m)

La superficie de cada clase de suelo del No Urbanizable se observa en la siguiente tabla:

Suelo No Urbanizable	Superficie (m ²)
Total	77.704.086,81
Natural	53.300.666,56
(*)Especial Protección	24.403.420,25
PEPMF	22.616.642,39
Vía Pecuaría	1.748.696,44
Dominio Público Hidráulico	14.349.407,94
Infraestructuras	3.230.302,23

**Nota: Cabe señalar que existen zonas del término municipal que están regidas por varias protecciones*

Tabla 16: Superficies del Suelo No Urbanizable



2.4.- CUADRO RESUMEN DEL PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. A LA LOUA

A continuación se muestra el cuadro con todas las superficies de cada clase de suelo:

Clasificación del Suelo		
Clase	Nombre	Superficie (m)
Urbano		1.063.612,71
Consolidado		909.510,24
	Cantoria	421.836,76
	Almanzora	236.202,99
	P.I. Cosentino	201.098,61
	El Llano (industrial)	36.943,11
	Adjunto al S-3	13.428,77
No Consolidado		154.102,47
	UE-1	3.511,37
	UE-2	6.122,88
	UE-3	3.965,13
	UE-4	3.500,47
	UE-5	11.787,40
	UE-6	3.687,03
	UE-7	3.875,22
	UE-8	8.235,99
	UE-9	18.455,83
	UE-10	28.205,06
	Urb. no consolidado (residencial)	14.384,32
	Urb. no consolidado (residencial)	48.371,77
Urbanizable		675.629,85
Ordenado	Sector 1. "P.I. Las Palmeras"	365.462,81
Sectorizado		310.167,04
	Sector 3	111.543,55
	Sector 4	108.995,94
	Sector 5	89.627,55
No Urbanizable		77.704.086,81
Natural		53.300.666,56
Especial Protección		24.403.420,25
	PEPMF	22.616.642,39
(*)	Vía Pecuaria	1.748.696,44
	Dominio Público Hidráulico	14.349.407,94
	Infraestructuras	3.230.302,23

*Nota: Cabe señalar que existen zonas del término municipal que están regidas por varias protecciones

Tabla 17: Superficies de cada clase de suelo en Cantoria

3.- SISTEMAS GENERALES

En Cantoria se localizan los siguientes Sistemas Generales:

3.1.- VIARIO

Los viales considerados como sistemas generales por su importancia municipal son tres:

A-1100: Une y atraviesa los núcleos de El Llano y Cantoria y enlaza con la autovía A-334. También es la salida sur del término municipal comunicando Cantoria con Albánchez. Asimismo se considera también como Sistema General Viario el nuevo trazado de la A-1100, que discurre desde la A-334 hasta las proximidades de Almanzora pasando al sur del cerro del Castillo.

AL-7102: Enlazando con la A-1100, atraviesa el núcleo de Almanzora para dirigirse hacia el norte enlazando también con la autovía A-334.

AL-7103: Enlaza con la AL-7102 y comunica Cantoria con el término municipal de Arboleas.

La autovía A-334 por su carácter regional no se ha considerado como Sistema General.

3.2.- SANEAMIENTO Y ABASTECIMIENTO DE AGUA

Respecto a la infraestructura de saneamiento existen en Cantoria dos estaciones depuradoras de aguas residuales (EDAR's), una para el casco urbano de Cantoria (EDAR de Cantoria) y otra que trata las aguas residuales del núcleo urbano de Almanzora (EDAR de Almanzora).

Ambas funcionan con un sistema de lechos de turba. La puesta en marcha de la EDAR de Almanzora fue en agosto de 2001. Otras características importantes son las siguientes:

Habitantes de Diseño	500
Caudal de diseño	88 m³/día
Rendimiento	> 70%
Año Horizonte	2015

Tabla 18: Características de la EDAR de Almanzora

Respecto a las infraestructuras de abastecimiento de agua según la compañía que gestiona las mismas (GALASA), existen dos sondeos y cuatro pozos que dan servicio a los distintos núcleos de



población. Los sondeos de los cuales se abastecen los núcleos de Cantoria y Almanzora son el 3 Cn Q y el 6 Cn. Asimismo existen 5 depósitos de almacenamiento de agua en el término municipal:

Nombre	Nº de Vasos	Largo	Ancho	Profundidad	Capacidad m³	Abastecido por
La Hoica	1	13	13	2,7	456	Pozo la Hoica
Arroyo de Albáchez	1	3	3	3	27	Pozo
La Hoya	2	7,4	5	2,2	163	Sondeo La Hoya
Polígono	1	11	11	2	242	Sondeo Com. De Regantes
Cantoria II (Nuevo)	1	13,35	9,35	4,15	518	Dep. La Hoica

Tabla 19: Características de los depósitos existentes en Cantoria

También existe un depósito antiguo próximo al núcleo de Cantoria que actualmente está anulado.

3.3.- SISTEMA DOTACIONAL

3.3.1.- Equipamientos

El Sistema General de Equipamientos está formado por:

Sistema General de Equipamientos		
Equipamientos	Superficie (m²)	
ED	Educativo	18.658,60
CU	Cultural	196,80
R	Religioso	12.596,26
AD	Administrativo	173,50
A/S	Asistencial/Sanitario	1.382,83
CO	Comunitario	5.506,99
DE	Deportivo	17.321,82
Previstos por las NN.SS		6.846,20
Total		62.683,01

Tabla 20: Sistema General de Equipamientos

Todos los equipamientos del Sistema General se ubican en el núcleo de Cantoria, no existiendo ninguno ni en el Llano ni en Almanzora.

Los equipamientos existentes ascienden a un total de 55.836,81 m². Asimismo, en las Normas Subsidiarias se preveían otros equipamientos todavía no desarrollados pertenecientes al

Sistema General con una superficie total de 6.846,20 m², que unidos a los existentes ascenderán a una superficie total de 62.683,01m².

3.3.2.- Sistema de Espacios Libres

El Sistema de Espacios Libres de Cantoria se compone de las diversas plazas y zonas verdes existentes en el principal casco urbano. Fundamentalmente son las plazas de la iglesia (delantera y trasera), la plaza mirador del río Almanzora, la plaza de la Constitución, la plaza del Emigrante, la plaza del Convento, el Parque de Andalucía, así como otros espacios del núcleo urbano.

Los espacios libres considerados dentro de los Sistemas Generales suman una superficie de 5.225,36 m², a la que hay que incluir la vía verde que discurre por el trazado del antiguo ferrocarril, y que actualmente cuenta con un proyecto aprobado. Dicha vía tiene una anchura aproximada de 7,5 m y una longitud de 13,9 km., ocupando una superficie de 104.483,85 m², lo que incrementa la superficie de espacios libres del municipio notablemente. Asimismo, en la MP de la UE-10 se hizo una previsión de sistemas generales de espacios libres con una superficie de 3.186,21 m².

Por tanto, relacionando los habitantes existentes en 2016 con los espacios libres actuales y previstos se obtiene una ratio de 21,64m² de zona verde por habitante, situándose esta cifra por encima de los 5 y 10 m² establecidos por la LOUA (artículo 10.c.1).

3.4.- OTROS SISTEMAS GENERALES

Existen dos vertederos de lodos pertenecientes a los Sistemas Generales del municipio. Uno situado al norte del núcleo de Cantoria (en sus proximidades) y otro al noroeste del Polígono Industrial "Las Palmeras" muy próximo al mismo.

La superficie de los mismos se indica a continuación:

Vertedero de Lodo	Superficie (m²)
1	16.351,67
2	8.162,44

Tabla 21: Vertederos de Lodos.



4.- SISTEMAS LOCALES

4.1.- SISTEMA DOTACIONAL

4.1.1.- Equipamientos

Los equipamientos de carácter local se reparten en los dos núcleos principales (Cantoria y Almanzora), no existiendo ninguno en el Llano. Se especifican a continuación:

Sistema Local de Equipamientos		
	Equipamientos	Superficie (m ²)
R	Religioso	1.895,98
AD	Administrativo	997,95
A/S	Asistencial/Sanitario	1.548,88
CO	Comunitario	4.504,90
DE	Deportivo	1.672,57
Previstos por las NN.SS.		2.152,76
Total		12.773,04

Tabla 22: Sistema Local de Equipamientos.

Actualmente, la superficie de estos equipamientos es de 10.620,27 m² que será aumentada hasta los 12.773,04 m² cuando se ejecuten los 2.152,76 m² de equipamientos previstos por las NN.SS. que todavía no se han desarrollado.

4.1.2.- Sistema de Espacios Libres

El Sistema de Espacios Libres de carácter local en el municipio se concentra fundamentalmente en el núcleo urbano de Cantoria, aunque también se pueden encontrar algunos de estos espacios en Almanzora.

En la actualidad muchos de ellos faltan por ejecutar, concretamente los adscritos a las Unidades de Ejecución de la 1 a la 9.

La superficie de espacios libres actuales y previstos por las NN.SS. ascenderá a unos 16.280,28 m².

5.- DISPOSICIONES QUE GARANTIZAN EL SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VPO

5.1.- PROYECCIONES DE POBLACIÓN

A partir de los datos obtenidos por el Instituto de Estadística de Andalucía así como del Instituto Nacional de Estadística tratados y analizados en el apartado 2.1.12 *Demografía* de la Memoria Informativa se ha realizado una proyección de población para el 2012 (cinco años vista) y para el 2017 (diez años vista) y de necesidad de viviendas futuras.

Para realizar dicho estudio se ha partido de la evolución de la población de Cantoria entre el periodo 2001 y 2006. Se han seleccionado estos años debido a que el último año de que se disponen de todos los datos que se han utilizado es 2006.

Asimismo, para hacer una proyección lo más ajustada a la realidad posible se han utilizado las medias de todos los años de dicho quinquenio (2001-2006) contemplando la probabilidad de paso por grupo de edad, la Tasa de Mortalidad Infantil, la Tasa de Migración Neta y la Tasa General de Fecundidad.

- Probabilidad de paso por grupo de edad: Con el cálculo de la probabilidad que tiene un grupo de edad para pasar al siguiente grupo se ha obtenido los efectivos demográficos para el 2.011 y 2.016.
- Tasa de Mortalidad Infantil: Se calcula relacionando las defunciones de niños menores de un año (del periodo de estudio con los nacimientos del mismo periodo).
- Tasa General de Fecundidad: Relaciona los nacimientos futuros con la población en edad fértil (entre 15 y 49 años). A partir de la Tasa de Mortalidad Infantil y la Tasa General de Fecundidad se obtiene la población de entre 0 y 4 años de las previsiones de población para el 2.011 y 2.016.
- Tasa de Migración Neta: Se calcula relacionando la media del Saldo Migratorio de los últimos 5 años con la media de habitantes del mismo periodo.

Cabe señalar que las proyecciones realizadas serán válidas mientras se mantengan las características demográficas actuales contempladas en estas proyecciones. Las diferencias de las



mismas con respecto a la realidad futura dependerán del grado de variabilidad de dichos factores demográficos.

A continuación se muestra la población proyectada por grupos de edad y sexo para el 2.011 y 2.016.

Proyecciones	2.011		2.016	
	HOMBRES	MUJERES	HOMBRES	MUJERES
0-4	87	94	103	111
5-9	87	79	122	111
10.-14	121	83	142	97
15.-19	121	90	142	105
20.-24	166	121	193	142
25.-29	143	141	167	164
30.-34	175	171	205	199
35.-39	187	160	219	187
40.-44	116	126	136	147
45.-49	162	133	189	156
50.-54	152	139	178	162
55.-59	158	168	186	197
60.-64	147	123	171	144
65.-69	126	132	149	155
70.-74	113	138	132	163
75.-79	98	94	116	112
80.-84	64	92	75	108
85 y más	33	74	42	90
Total por sexo	2.257	2.160	2.665	2.551
Total	4.416		5.216	

Tabla 23: Estructura de la población prevista para 2011 y 2016.

Según los datos obtenidos de la proyección del 2.011, la población ascenderá a 4.416 habitantes, mientras que para dentro de diez años (2.016), el número de habitantes será de 5.216.

Uno de los factores más influyentes en las proyecciones ha sido la elevada tasa de migración registrada durante el periodo de estudio, factor que ha generado que la población se incrementara en 1.513 habitantes en la proyección de 2016.

Así pues, la evolución de la población desde 2001 quedaría de la siguiente manera:

Año	Población	Variación (%)
2001	3.147	0,00
2006	3.703	17,67
2011	4.416	19,27
2016	5.216	18,11

Tabla 24: Evolución de la población.

Se puede observar que la variación porcentual de la población entre 2.001 y 2.006 es similar tanto a la de 2.006 – 2.011 como a la de 2.011 – 2.016.

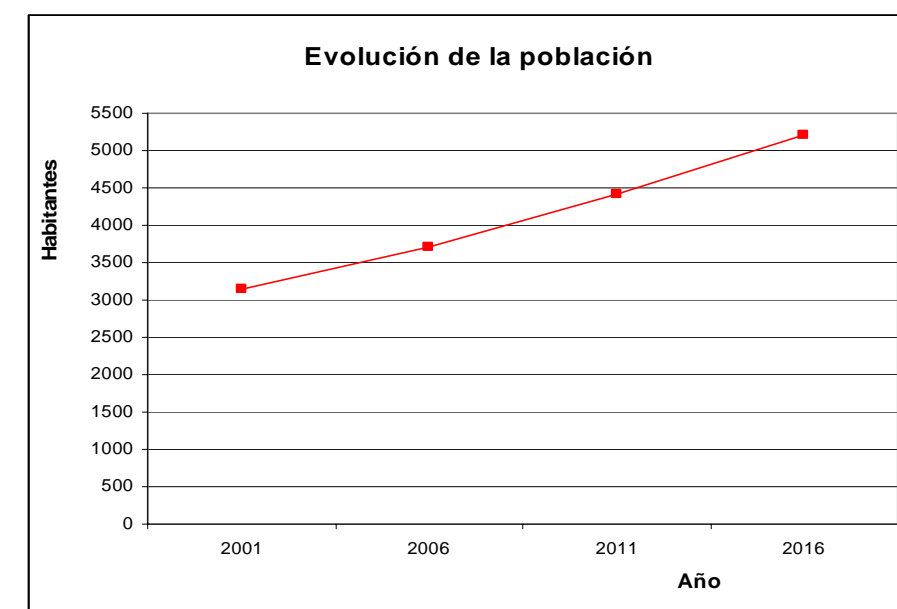


Gráfico 1: Evolución de la población.

5.2.- NECESIDAD DE VIVIENDA

Una vez realizadas las proyecciones demográficas para el año 2.011 y 2.016, se ha calculado la necesidad de vivienda futura. Puesto que la presente Adaptación se realiza con un horizonte aproximado de unos diez años (2.016), el análisis de necesidad de vivienda toma de referencia este año horizonte.

Cabe mencionar que los datos de partida para hacer las previsiones de vivienda son los existentes en el INE correspondiéndose el último dato de viviendas en el municipio con el Censo de



2.001. En dicho censo se especifica la cantidad de viviendas por clase (convencionales, secundarias, vacías y otras).

Las viviendas existentes en Cantoria en 2.001 ascendían a 1.547 para un total de 3.147 habitantes. De ellas, 1.157 eran viviendas convencionales mientras que 208 estaban vacías y 182 se utilizaban como segunda residencia. El cuadro resumen se muestra a continuación:

2001			
Total	Convencionales	Secundarias	Vacías
1.547	1.157	182	208
100,00%	73,53%	11,57%	13,22%

Tabla 25: Clase de viviendas en Cantoria. 2001.

Para la previsión de demanda futura de viviendas se han tomado como punto de partida que en cada vivienda residen 2,6 habitantes (dato proporcionado por la Junta de Andalucía). No obstante, aplicando este dato para el año 2001, las viviendas resultantes distan mucho de la realidad; en 2.001 con 3.147 habitantes y aplicando 2,6 habitantes por vivienda resultan 1.210 viviendas, cuando el censo identificaba 1.547 viviendas.

Ajustando dicho cálculo, para el municipio de Cantoria en el censo de 2.001 saldrían aproximadamente 2 habitantes por vivienda, obteniendo así 1.574 viviendas, resultado bastante aproximado a la realidad.

Por ello se han realizado el estudio de necesidad de vivienda protegida en función de los dos habitantes por vivienda. Así pues, en función de la población prevista es necesario crear 757 nuevas viviendas para el 2.016:

2016	Población	Viviendas futuras	Incremento
2 hab./viv.	5.216	2.608	757

Tabla 26: Total de viviendas en 2016.

Por otra parte, en las Normas Subsidiarias y posteriores modificaciones puntuales se crearon varias bolsas de Suelo Urbano No Consolidado (UE-1 a 10); con este suelo de futuro desarrollo se prevé la construcción de un número de viviendas de 671 (como se indica en la tabla 3). La diferencia existente hasta las 757 viviendas previstas que se necesitarán crear hasta el 2016 se cubrirán con la construcción progresiva de las viviendas de protección pública y de renta libre que se han previsto en los sectores 4 y 5, quedando así justificada las necesidades de primera vivienda para el periodo visto.

5.3.- NECESIDAD DE VIVIENDA PROTEGIDA

Tal y como se indica en el artículo 3.b) del Decreto 11/2008 por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, para calcular las necesidades de vivienda protegida en el municipio se ha partido de lo establecido en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA modificado por la Ley 13/2005 de Vivienda Protegida y Suelo:

“Artículo 10. Determinaciones.

1. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen la ordenación estructural del término municipal, que está constituida por la estructura general y por las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio. La ordenación estructural se establece mediante las siguientes determinaciones:

A) En todos los municipios:

(...)

b) En cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

El Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas concretas que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectáreas y que, además, por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan deberá prever su compensación en el resto de las áreas o sectores, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad.

Con objeto de evitar la segregación espacial y favorecer la integración social, reglamentariamente podrán establecerse parámetros que eviten la concentración excesiva de este tipo de viviendas.”

Cumpliendo con este artículo, se ha establecido un 30% de vivienda protegida para cada sector residencial (sectores 4 y 5). Como resultado de ello, para el año horizonte de 2.016, se crearán un total de 117 viviendas protegidas en el Sector 4 y 96 en el Sector 5.

Por otro lado, la UE-10 de uso residencial, tras una Modificación Puntual de las NNSS aprobada el 26 de febrero de 2008, destina un 55% de su edificabilidad total para vivienda protegida, tal y como se establece en dicha modificación, lo que supone un total de 119 viviendas más.



6.- PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

6.1.- INTRODUCCIÓN

La finalidad legal del Programa de Actuación del Plan General aparece claramente reflejados en el artículo 41 de la Ley del Suelo de 1978, en los que, literalmente, se dice:

Art. 41. El Programa de Actuación del Plan General establecerá:

El programa de actuación del Plan General establecerá:

- 1. Los objetivos, directrices y estrategia de su desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito.*
- 2. Las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales.*
- 3. Las dos etapas cuatrienales en que han de desarrollarse las determinaciones en el suelo urbanizable programado.*
- 4. Los plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas, en su caso, para completar la urbanización en suelo urbano o para realizar operaciones de reforma interior en este tipo de suelo.*

6.2.- PROGRAMACIÓN

La programación está íntimamente conectada a la idea de la planificación. De tal forma que la programación o ejecución se deriva del planeamiento y el medio de ejecutar el mismo es su programación.

El PGOU, Adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA no establece una ordenación urbanística atemporal sino que, por el contrario, prevé el proceso de desarrollo de las determinaciones urbanísticas, incorporando de esta forma la proyección temporal como uno de sus elementos esenciales. Así, en esta Adaptación se entrelazan las previsiones físicas con su programación en el tiempo.

La programación establece la forma óptima de consecución de los objetivos del plan y atribuye la responsabilidad de su ejecución a los distintos sujetos.

Es también parte de la programación, identificar al agente que ha de ejecutar cada parte de la Adaptación. Esta decisión se toma tras reconocer la existencia de diversos agentes inversores y ponderar adecuadamente los siguientes aspectos:

- El interés público presente.
- El coste económico de su ejecución.
- La capacidad de gestión-ejecución de actuaciones urbanísticas.
- La capacidad financiera del ente público y relación competencial con el objeto de la actuación.
- La selección de actuaciones en función de prioridades públicas.
- La capacidad financiera y de gestión de los agentes privados.

En función de la evaluación de todos estos elementos se realizará la labor de atribución antes indicada.

Gran parte de las actuaciones previstas, se asigna a los propietarios afectados por la ordenación, de quienes se espera su incorporación al proceso de urbanización y edificación. De tal forma que del efectivo cumplimiento por parte de los propietarios de sus deberes urbanísticos va a depender en gran medida la consecución del modelo de Ciudad propuesto.

Por ello, la programación de las actuaciones atribuidas a los propietarios debe hacerse estableciendo unos criterios y estrategias que garanticen su viabilidad como presupuesto de su real ejecución.

La amenaza de la expropiación-sanción por incumplimiento de los deberes urbanísticos no garantiza por sí sola el cumplimiento de los plazos, si estos no guardan coherencia con la realidad y atienden a una secuencia lógica de acciones necesarias y posibles.

Evidentemente, la Administración en función de su capacidad económica en los próximos años, puede priorizar su intervención en aquellas acciones con mayor incidencia en el interés público para la consecución del modelo propuesto.



6.2.1.- Directrices y estrategias de la programación

El objetivo que debe cumplir el planeamiento propuesto es el establecimiento del modo y secuencia adecuado para la consecución del modelo territorial propuesto.

Las directrices seguidas en la programación para garantizar una correcta integración de todas sus actuaciones, son los siguientes:

- a. Culminar el proceso de ejecución de los suelos en desarrollo.
- b. Cumplimiento de los plazos relativos a los deberes urbanísticos que habilitan la disponibilidad de los suelos aptos para la edificación.
- c. Flexibilizar la ejecución de aquellas zonas del suelo urbano con una alta fragmentación de la propiedad y consolidación de la edificación, por presentar gran complejidad su gestión, otorgando a los interesados la posibilidad de asumir el proceso urbanizador.
- d. Prever la elaboración de las figuras de planeamiento y cumplimiento de los trámites administrativos de los instrumentos redistributivos con la antelación suficiente para facilitar la ejecución en plazo de la obra urbanizadora.
- e. Optimizar socialmente las inversiones públicas en infraestructura, seleccionado aquellas actuaciones que generen un mayor beneficio social.
- f. Creación de zonas destinadas a Patrimonio Municipal del Suelo.

En la estrategia propuesta, para conseguir el modelo perseguido, se priman las actuaciones estructurales necesarias para conseguir la funcionalidad de los desarrollos, frente a otras actuaciones que sean consideradas convenientes.

De forma general puede señalarse que la estrategia adoptada por la programación se asienta en el siguiente esquema:

- a. Establecer una secuencia de desarrollo de los crecimientos previstos priorizando en primer lugar las Unidades de Ejecución integradas en el casco urbano de Cantoria (UE-1 a la UE-10) y en segundo las bolsas de suelo urbano no consolidado no incluido en Unidades de Ejecución colindantes al núcleo de El Llano, por ser éstos los que implican menores costes económicos en infraestructura, en orden a evitar espacios intersticiales vacíos o saltos en el proceso urbanizador.

- b. Reordenar y terminar la ejecución del sector industrial “Las Palmeras” (Sector 1) a la vez que se va desarrollando el suelo urbano no consolidado de Cantoria, con el objetivo de cubrir la demanda de suelo industrial. El sector 3 se desarrollará en una fase posterior a la anterior.
- c. Puesto que los sectores 4 y 5 están destinados a cubrir la demanda turística y de segunda residencia, se ejecutarán paralelamente al desarrollo del suelo urbano no consolidado de Cantoria y progresivamente en función de la demanda existente.

6.2.2.- Plazos de Edificación

Los plazos de edificación se ajustarán a la siguiente programación de carácter general:

Programación	
Nombre	Tiempo
UE 1-10	Hasta tres años después de la urbanización
Bolsas de suelo urbano no consolidado no incluidos en UE.	Hasta dos años después de la urbanización
Sector 1	Hasta dos años después de la urbanización
Sectores 4 y 5	Hasta cuatro años después de la urbanización
Sector 3	Hasta dos años después de la urbanización

Tabla 27: Programación de la ejecución del planeamiento.

Valencia, Octubre de 2008.

Francisco José Lozano Lozano
 Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
 Director del Proyecto