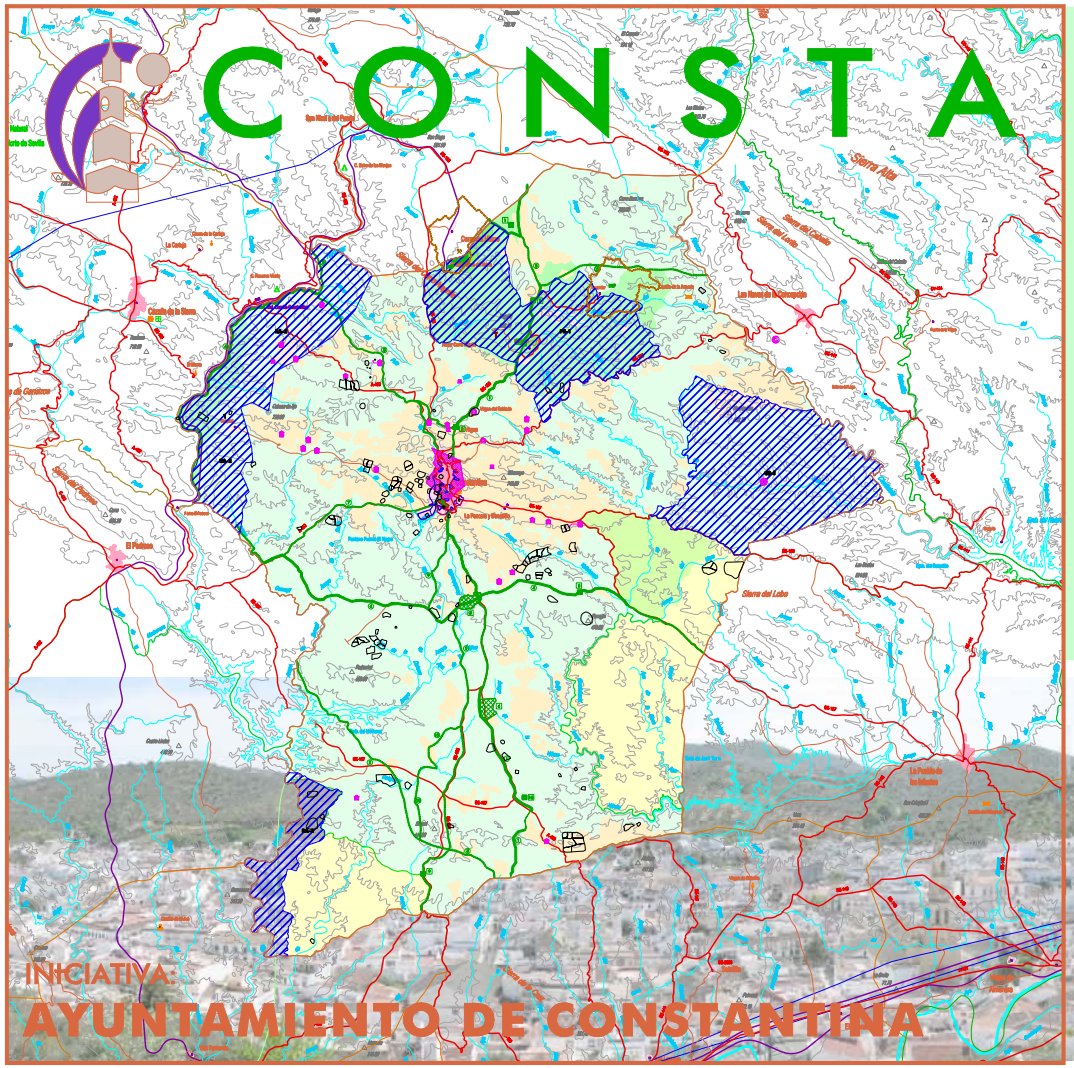


CONSTANTINA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PGOU

DOCUMENTO: I - B:

MEMORIA DE PREDIAGNÓSTICO

INICIATIVA:

AYUNTAMIENTO DE CONSTANTINA

DOCUMENTO PARA CONSULTA PÚBLICA PREVIA

MAYO 2021

ALFREDO LINARES AGÜERA
ARQUITECTO

Avda. San Francisco Javier, 9
Edificio Sevilla-2, Planta 4ª, Módulo 13
41018 SEVILLA
Tel.: 954 925476
Fax.: 954 925476

DOCUMENTO I-B: MEMORIA DE PRE-DIAGNÓSTICO.

ÍNDICE.

Páginas

1. INTRODUCCIÓN . OBJETO. 1

2. ESTADO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE Y GRADO DE DESARROLLO ALCANZADO. . . . . 2.
2.1. Las Normas Subsidiarias vigentes. 2
2.1.1. Aprobación y modificaciones. 2
2.1.2. Grado de desarrollo del planeamiento urbanístico. . 3
2.2. Adaptación parcial a la LOUA de las NNSS-94 4
2.2.1. La figura de la Adaptación Parcial. 4
2.2.2. Determinaciones básicas de la Adaptación. 4
2.3. Síntesis de estado del planeamiento general vigente. 10

3. PREDIAGNÓSTICO DE CONDICIONANTES DE LA SITUACIÓN Y ESTADO ACTUAL DEL MUNICIPIO.. 14
3.1. El territorio como soporte físico. 14
3.2. Estructura del territorio. 16
3.3. Población. 18
3.4. Medio urbano. 19
3.5. Demanda de vivienda y suelo para otros usos. 21
3.6. Diagnóstico dotacional. 23
3.7. Legislación sectorial y planificación territorial con especial incidencia en el municipio. 24
3.8. Unidades ambientales y capacidad de acogida. 16

1. INTRODUCCIÓN. OBJETO.

De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 133 de la vigente *Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas* (LPAC), *"la consulta, audiencia e información públicas reguladas en este artículo deberán realizarse de forma tal que los potenciales destinatarios de la norma y quienes realicen aportaciones sobre ella tengan la posibilidad de emitir su opinión, para lo cual deberán ponerse a su disposición los documentos necesarios, que serán claros, concisos y reunir toda la información precisa para poder pronunciarse sobre la materia*".

En base a ello, se ha estimado conveniente que la Memoria Justificativa de la Consulta Pública Previa, se acompañe de una ***Memoria de Prediagnóstico***, materializada en el presente documento, en la que se ponga a disposición de la propia Administración Local, de la ciudadanía en general y de los agentes económicos y sociales, un primer diagnóstico del planeamiento general vigente, medio físico y socioeconómico del municipio, así como de los principales condicionantes y disfuncionalidades detectadas, en orden a proporcionar las bases de referencia para que durante la consulta pública puedan ponerse de manifiesto otros posibles condicionantes no apreciados desde este primer acercamiento desde el exclusivo ámbito técnico-urbanístico.

2. ESTADO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE Y GRADO DE DESARROLLO ALCANZADO.

2.1. LAS NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES.

2.1.1. APROBACIÓN Y MODIFICACIONES.

Las Normas Subsidiarias vigentes, fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla en su sesión de 9 de marzo de 1994 (publicación en BOP de 12-06-1997). Durante la tramitación del presente PGOU las NNSS-94 se han adaptado parcialmente a la LOUA con aprobación municipal de 29-12-2009 (BOP 20-05-2010), documento que analizamos en el apartado 9.2 de esta Memoria.

Este documento de NNSS aprobado en 1994 ha sido prácticamente el primer instrumento de planeamiento en sentido estricto del que ha dispuesto el municipio, tras una Delimitación de Suelo Urbano aprobada en 1978.

El planeamiento general vigente del municipio está integrado por las Modificaciones aprobadas de las NNSS-94, así como por los correspondientes planes de desarrollo. El listado de ambos tipos de instrumentos se reflejan en el cuadro de la página siguiente.

MODIFICACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES Y DEL PGOU-AdP						
NÚMERO MODIF.	APROBACIÓN DEFINITIVA			CARÁCTER ESTRUCTURAL	DENOMINACIÓN	OBJETO / OBSERVACIONES
	FECHA	PUBLICACIÓN	ÓRGANO			
1	28-11-1996	BOP 17-12-96	Ayto		Modificación de determinaciones diversas	-Modificación de los artículos 151 y 163 de las NNUU. -Modificación de las condiciones de uso y parcelación de diversos ámbitos. -Permisividad de residencial colectivo. -Cambio de calificación industrial a residencial en zonas localizadas de núcleo. -Disminución de parcela mínima industrial de 600 a 200 m2
2	20-10-97	BOP 12-11-97	Ayto		Modificación de delimitación de la UA-2.	-División de la UA-2 en dos Unidades, la UA-2a y UA2b. -Ordenación pormenorizada
3	27-03-2000		Ayto		Modificación en la UA-2a	-La UA2a se amplia en una superficie no prevista en la anterior modificación, en unos 2.484 m2.
4	11-02-2005	BOP 14-06-05	CPOTU	X	Modificación de clasificación de suelo en prolongación de c/ Virgen de Robledo.	Cambio de clasificación de tres parcelas colindantes de suelo no urbanizable a suelo urbano.
5	09-06-2005	BOP 15-10-05	Ayto		Modificación en el ámbito de la UA-7.	Afecta al nº de viviendas de una parcela de tamaño singular.
	26-06-2014	BOJA 5-09-14	CPOTU		Modificación artículo 5.2.3 NNUU PGOU-AdP	Modificación de artículo 5.2.3 de NNUU del PGOU-AdP

2.1.2. GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

Durante la vigencia de las NNSS y sus Modificaciones, enumeradas en el apartado 9.1.1., el grado de desarrollo alcanzado de las actuaciones previstas es el que se refleja en el cuadro de esta página, en el que se resume si se han alcanzado los hitos de aprobación del planeamiento, cesión, equidistribución y ejecución de las obras de urbanización; destacándose con relleno de color amarillo aquellos ámbitos que han alcanzado desarrollo completo.

DESARROLLO DE LAS NNSS VIGENTES / SUELO URBANO							
UNIDAD ÁMBITO	SUPERFICIE NNSS m^2	USO GLOBAL	GRADO ADQUISICIÓN FACULTADES				OBSERVACIONES Aprob instrumentos
			PLAN	CES	EQUID	URBAN	
UA-1	24.365,00						Sin desarrollo
UA-2a	16.828,00		X	X	X	X	ED AD 27-03-2000
UA-2b	12.340,00		X				ED AI 18-01-2007. Nuevo ED aprob defin 29-04-2010
UA-3	12.446,00						Sin desarrollo
UA-4	18.141,00						Sin desarrollo
UA-5	9.069,00		X	X	X	X	ED AD 25-09-1996 PU AD 12-11-97 Acep cesiones 12-2-98
UA-6	3.000,00					X	Urbanizada y edificada antes de NNSS-94 No consta instrumentos
UA-7	19.385,00		X	X	X	X	ED AD 21-01-1995 Md NNSS AD 9-6-2005
UA-8	24.000,00		X				ED AD 24-11-2004 Urbanización y edificación parcial
	139.574,00						

DESARROLLO DE LAS NNSS VIGENTES / SUELO APTO PARA URBANIZAR							
ÁMBITO	SUPERFIC. m^2	USO GLOBAL	GRADO ADQUISICIÓN FACULTADES				OBSERVACIONES Aprob instrumentos
			PLAN	CES	EQUID	URBAN	
Zona 1	432.960,00	RESID					Sin desarrollo alguno
Zona 2	74.246,00	INDUSTRIAL	X				PP AD 9-11-1999 (BOP 18-12-99) PU AD 26-03-2001 (BOP 2-3-02) PR AD 26-03-2001 (BOP 19-4-01) Problemas incscripción registral PR Declarada caducidad expediente
Zona 3	58.503,00	RESID					Sin desarrollo alguno
	565.709,00						

2.2. ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NNSS-94.

2.2.1. LA FIGURA DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL (AdP).

Durante el año 2009, se ha tramitado la Adaptación Parcial a la LOUA (en lo sucesivo AdP) de las NNSS vigentes, que ha alcanzado la aprobación definitiva por el Ayuntamiento con fecha 29-12-2009 (BOP 20-05-2010).

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 AdP 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 AdP 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.

2.2.2. DETERMINACIONES BÁSICAS DE LA ADAPTACIÓN.

La AdP, conforme a la regulación establecida en los artículos 1 al 6 del *Decreto 11/2008*, ambos inclusive, establece las determinaciones de ordenación estructural que se enumeran en los apartados siguientes:

A) CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO.

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 las NNSS vigentes, lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la LOUA y en los artículos 3.2.a y 4 del *Decreto 11/2008*, queda determinada en la AdP de Constantina en las siguientes clases y categorías:

-Suelo urbano:
- -Suelo urbano consolidado.
- -Suelo urbano no consolidado.

-Suelo urbanizable:
- -Suelo urbanizable ordenado.
- -Suelo urbanizable no sectorizado.

-Suelo no urbanizable:

-Suelo no urbanizable de carácter rural:

-Suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística:

-Espacios catalogados por el PEPMF:
- -CS-1: Sierra Morena Central.
- -PE-1: Cerro del Hierro y Montenegrillo.
- -RA-2: Rivera del Huéznar.
- -Áreas forestales de Los Granadillos.

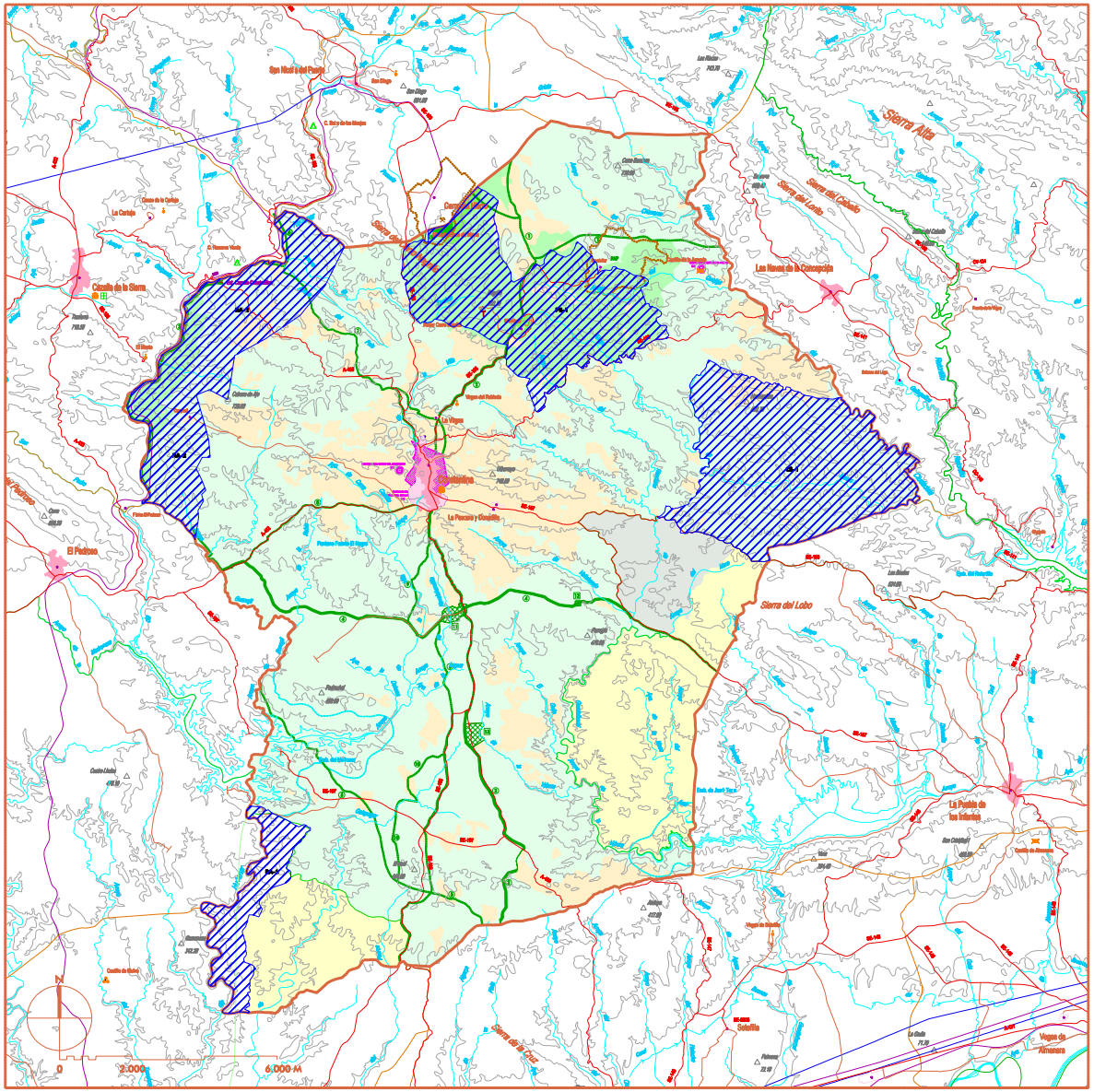


Figura: 1

TERRITORIO MUNICIPAL

CLASIFICACIÓN DE SUELO DE AdP

CLASIFICACIÓN DEL SUELO (*)		1. NORMAS SUBSIDIARIAS 1a. NNSS-94 m^2	1b. NNSS ACTUAL m^2	2. ADAPTACIÓN 2009 m^2	3. VARIACIÓN % (2-1b)
SUELO URBANO (SUr):	-[SU]-Suelo urbano consolidado (SUrc):	792.725	793.998	820.822	3,38
	-[SU-ue]-Suelo urbano no consolidado (SUrnc):	146.982	146.982	134.809	-8,28
	TOTAL SUr:	939.707	940.980	955.631	1,56
SUELO URBANIZABLE (SUz):	-[SAU] Suelo urbanizable ordenado (SUzo):			77.221	
	-[SAU] Suelo urbanizable sectorizado (SUzs):		72.221		-100,00
	-[SAU]-Suelo urbanizable no sectorizado (SUzns):	569.762	497.541	492.538	
	TOTAL SUz:	569.762	569.762	569.759	0,00
TOTAL URBANO + URBANIZABLE		1.509.469	1.510.742	1.525.390	0,97
SUELO NO URBANIZABLE (SNU):					
-[SNUn]-Suelo no urbanizable de carácter rural o natural (SNUcr):		49.897.200	49.897.200	49.821.350	-0,15
-[SNUp]-Suelo no urbanizable de especial protección (SNUep):		429.393.331	429.392.058	429.453.260	0,01
	TOTAL SNU:	479.290.531	479.289.258	479.274.610	0,00
TOTALES:		480.800.000	480.800.000	480.800.000	

(*) OBSERVACIONES: Entre corchetes [ ] se indican las clases asimilables de las NNSS vigentes: [SU]: Suelo urbano; [SU-ue]: Unidades de ejecución en suelo urbano; [SAU]: Suelo apto para urbanizar; [SNUn]: Sueno no urbanizable normal; [SNUp]: Suelo no urbanizable protegido.

-Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

-De espacios naturales (Ley 2/1989): Parque Natural Sierra Norte de Sevilla.

-Zona de reserva del PN (A), Monumento Natural Cerro del Hierro.

-Zona de reserva del PN (A).

-Zonas forestales de elevado interés ecológico (B1).

-Zonas forestales de singular valor paisajístico y ambiental (B2).

-Zonas de regulación común del Parque Natural (C).

-De Montes (sólo los deslindados).

-De Vías Pecuarias: Sólo las deslindadas.

-De Aguas: Cauces públicos
Embalses.

-De patrimonio histórico.

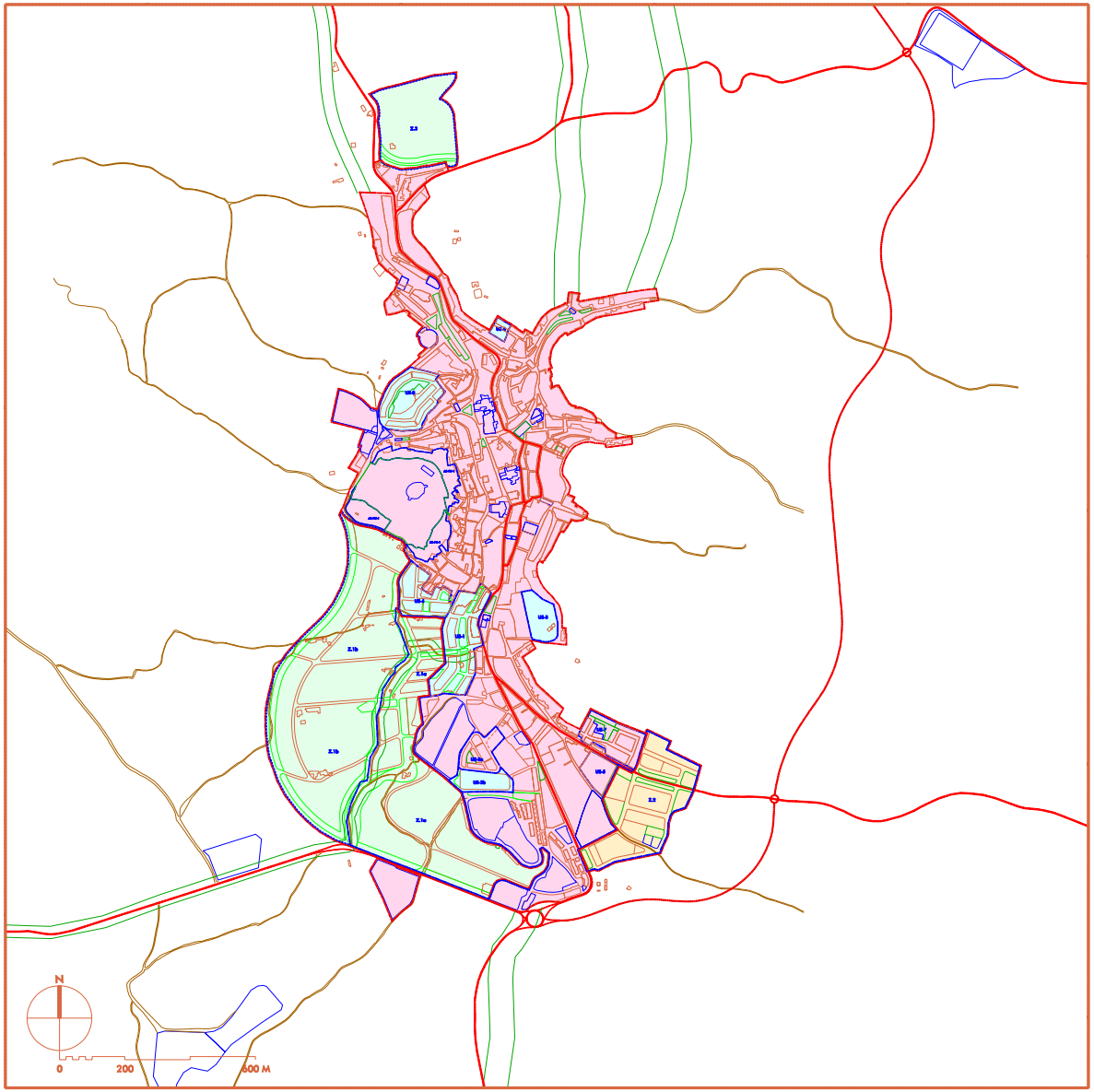
Los criterios detallados con los que se ha realizado la "adaptación" de las categorías de las NNSS vigentes a las de la LOUA, en aplicación de los del Decreto 11/2008, y artículos 44 a 47 de la LOUA son los que se especifican en el documento de AdP aprobado.

Como síntesis en la tabla de la página anterior se resume la

Figura: 2

NÚCLEO URBANO

CLASIFICACIÓN DE SUELO DE AdP



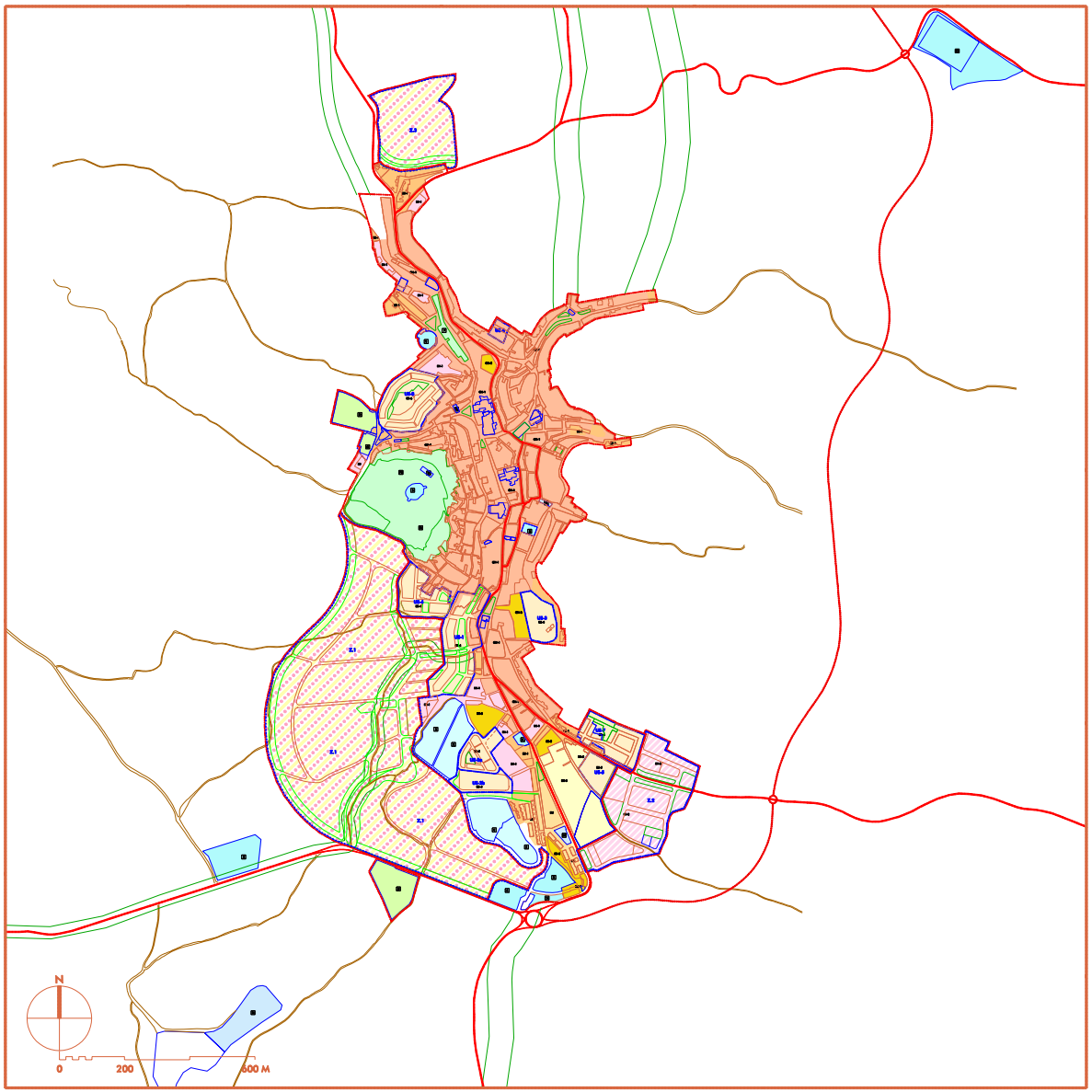
CLASIFICACIÓN DEL SUELO

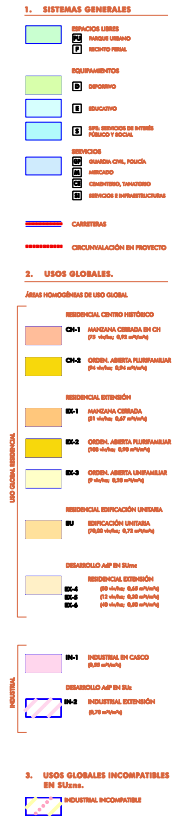
1. SUr: SUELO URBANO
   - SUr: LÍMITE DEL SUELO URBANO
   - SUrc: SUELO URBANO CONSOLIDADO
   - SUrnc: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
2. SUz: SUELO URBANIZABLE
   - SUz: LÍMITE DEL SUELO URBANIZABLE
   - SUzo: SUELO URBANIZABLE ORDENADO
   - SUzns: SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
3. ÁMBITOS DE DESARROLLO: PLANEAMIENTO Y/O GESTIÓN
   - UE-NP: EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
   - Z.NP: EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
   - Z.NP: EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
   - AE-NP: OTROS ÁMBITOS DE GESTIÓN SIMPLE

Figura: 3

NÚCLEO URBANO

CALIFICACIÓN GLOBAL ESTRUCTURA GENERAL





cuantificación de la clasificación de suelo de la AdP, en comparación con la originaria de las NNSS-94 y con las NNSS vigentes en su actual estado de desarrollo e innovaciones. A efectos de que sean comparables los datos, se han realizado las asimilaciones que se indican en las observaciones de la tabla.

B) DIMENSIONADO DE LA AdP.

Como síntesis del resultado de la calificación global realizada, de la delimitación de áreas y subáreas homogéneas, y de la adscripción a las mismas de las densidades y edificabilidades globales, aparte del desarrollo superficial de clases de suelo concretado en el apartado anterior, se cuantificaban en el estado evaluado en ese momento 3.814 viviendas existentes. Sobre dichas viviendas existentes, se evaluaba una capacidad pendiente de desarrollo o de colmatación de las densidades globales establecidas en 649 viviendas adicionales, que totalizaban 4.493 viviendas en el modelo del PGOU-AdP-2009.

TABLA RESUMEN DE CARACT. DE UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO EN LAS QUE POR LA AdP SE MANTIENEN LAS CONDICIONES DE LAS NNSS Y SU PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

CL	ÁMBITO	SUPERFICIE	CALIFIC. PORMEN	SUP. GLOB Y SG	SUP. PORMEN	EDIFIC.	VIVIENDAS nº		CESIONES DE SISTEMAS LOCALES (m^2)					OBSERVACIONES
	UEs	m^2		m^2s	m^2s	m^2t	VL	VP	E. LIBRES	DOCENTE	DEPORTIV	SIPS	VIARIO	Desar./S.Act/Programa
SUrc	UE-2a	12.861,95	Resid EX-PI		7.847,00	5.434,02	57		2.541,48				2.473,47	ED AD 27-03-2000
SUrnc	UE-2b	10.984,53	Resid EX	10.984,53		6.860,00	49		1.098,45			823,2		ED AI 18-01-2007
SUrc	UE-5	8.907,12	Resid EX-PI		8.330,02	2.498,64	10		474,11				102,66	ED AD 25-09-1996
SUrc	UE-6	2.682,68	Resid CH-3		2.279,80	1.619,80	8						402,88	Ejecutadas 8 viviendas y hotel antes de AD NNSS-94
SUrc	UE-7	19.161,55	Resid EX-PI		10.214,80	9.228,05	76		2.756,57			989,18	5.201,00	Mod NNSS AD 9-6-2005
SUrnc	UE-8	27.234,78	Resid EX-PI		15.795,20	9.812,37	100		2.403,76				13.391,44	ED AD 24-11-04
	TOTALES	81.832,61			44.466,82	35.452,88	300	0	9.274,37			1.812,38	21.571,45	

TABLA RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON CONDICIONES REAJUSTADAS POR LA AdP.
(Se establece reserva de superficie edificable mínima para vivienda protegida y se concretan las reservas dotacionales del artículo 17 de LOUA)

CL	ÁMBITO	SUPERFICIE	CALIFIC. GLOBAL	SUP. GLOB	SUP. PORMEN	EDIFIC.	VIVIENDAS nº	CESIONES DE SISTEMAS LOCALES (m^2) ADAPTADOS A ART. 17 LOUA (**)			OBSERVACIONES
	UE / Sector	m^2		m^2s	m^2s	m^2t	VL + VP	E. LIBRES	DOCENTE + DEPORTIVO + SIPS	VIARIO	Desar./S.Act/Programa
SUrnc	UE-1	34.861,15	Resid EX-4	34.861,15	Según P Parcial	(*)	100	3.486,12	(**)	Según PP	PP-PU-PR/CU-COM/1 año
SUrnc	UE-3	12.020,18	Resid EX-4	12.020,18	Según P Parcial	(*)	50	1.202,02	(**)	Según PP	PP-PU-PR/CU-COM/ 1 año
SUrnc	UE-4	18.326,23	Resid EX-4	18.326,23	Según P Parcial	(*)	72	1.832,63	(**)	Según PP	PP-PU-PR/CU-COM /1 año
	TOTALES	65.207,56					222	6.520,77			

OBSERVACIONES: (*) La superficie edificable será la que resulte del instrumento de ordenación pormenorizada y, de la que se destine a uso residencial, como mínimo el 30% se destinará a vivienda protegida.
(**) Se cumplirán los estándares mínimos del artículo 17 de la LOUA siguientes:
-Sistema de espacios libres: Mínimo de 18 m2/s por cada 100 m2 edificables, o el 10% del ámbito si fuera mayor.
-Docente + deportivo + SIPS: Se establece una reserva mínima del conjunto de 12 m2/s por cada 100 m2 edificables.

TABLA RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUzo)

CL	ÁMBITO	SUPERFICIE	CALIFIC.	SUP. GLOB	SUP. PORMEN	EDIFIC.	VIVIENDAS nº		CESIONES DE SISTEMAS LOCALES (m^2)					OBSERVACIONES
	Sectores	m^2		m^2s	m^2s	m^2t	VL	VP	E. LIBRES	DOCENTE	DEPORTIV	SIPS	VIARIO	Desar./S.Act/Programa
SUzo	Z.2 Vallehondo	72.221,42	Industrial Terciario		31.196,45 7.024,96	40.555,39 9.343,20			7.428,34		1.484,96	1.507,03	25.604,26	PP (AD 26-03-2001) Incumplido Plan Etapas PP Plazo adicional 1 año
	TOTALES	72.221,42		0	38.221,41	49.898,59	0	0	7.428,34			1.507,03	25.604,26	

TABLA RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (SUzns)

CL	ÁREAS	SUPERFIC. ÁREA m^2	USOS GLOB INCOMPATIB	SUP. SG INCLUID m^2	SUP. ZONA m^2	SUP. MAX EDIFIC. m^2t	Nº. MAX VIVIENDA	RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	REQUISITOS PARA EL DESARROLLO Clasificación hasta sectorización	OBSERVACIONES Desarrollo/Pioridad
SUzns	Z.1	433.658,62	Industrial		433.658,62	Según PS	Según PS	56.619,70	Pueden activars cumpliendo límites POTA SNUcr	PS-PP-PU-PR El PS determinará los SG adicionales en función de los usos globales
SUzns	Z.3	58.879,02	Industrial		58.879,02	Según PS	Según PS	13.750,00	Puede activarse cumpliendo límites POTA SNUcr	PS-PP-PU-PR El PS determinará los SG adicionales en función de los usos globales
	TOTALES	492.537,64			492.537,64					

2.3. SÍNTESIS DE ESTADO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.

La cuantificación del estado de desarrollo alcanzado y pendiente es la siguiente:

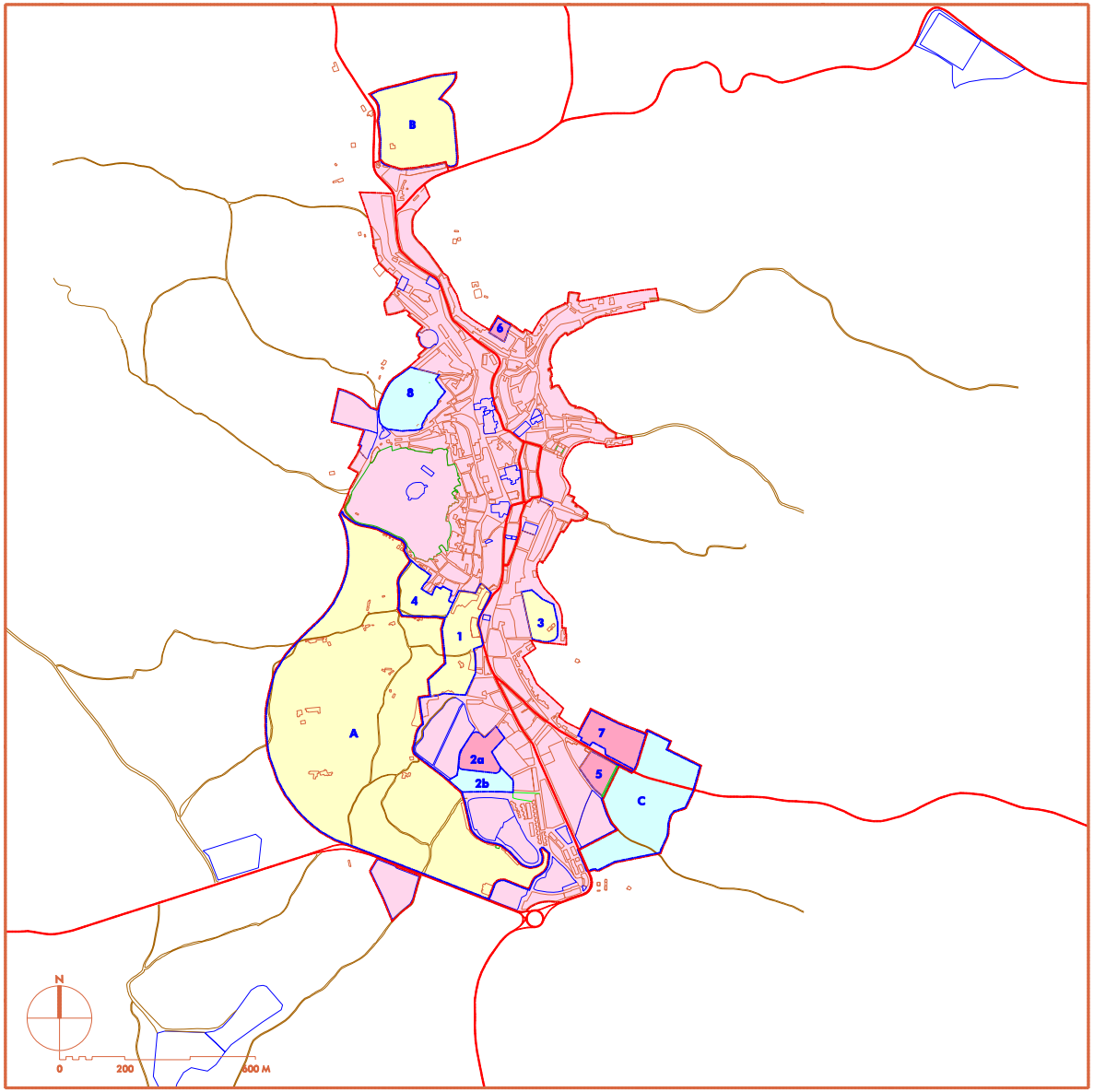
La cifra de viviendas actualmente existentes en el núcleo urbano es de 3.814.

La capacidad de los solares, tanto aislado en el casco actual como consecuencia de las Unidades de Ejecución recientemente planificadas y aún no colmatadas por la edificación (UE 7) se ha evaluado en 143 viviendas.

Figura: 4

NÚCLEO URBANO

ESTADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE



ESTADO DE DESARROLLO

- SUELO URBANO CONSOLIDADO
- SUELO ORDENADO + URBANIZADO
- SUELO ORDENADO
  Planeamiento con aprobación definitiva o en trámite
- SIN DESARROLLO

Por lo tanto la capacidad actual y posible con las NNSS vigentes + PGOU-AdP es la siguiente:

a) Capacidad operativa actual:

-Viviendas existentes: 3.814
-Solares o UEs urbanizadas: 143
-UEs con planeamiento aprobado sin urbanizar (UE-2b): 49 viv.
Total capacidad operativa actual (cierre del PGOU-AdP vigente): 4.006 viv

b) Capacidad pendiente de desarrollo:

-Capacidad UEs de SUrnc sin ningún desarrollo:

UE-1:	100 viv
UE-3:	50 viv
UE-4:	72 viv
Subtotal:	222 viv

Adscribimos a este concepto también la parte no ejecutada de la UE-8 (64 viv), ya que en concertación de la propiedad, aunque dispone de ED aprobado y urbanización en parte ejecutada, se opta porque el presente PGOU establezca otras condiciones para su destino mayoritario a vivienda protegida.

-Capacidad suelo urbanizable:
Sectorizado: 0
No sectorizado: No se fija
Total capacidad pendiente desarrollo: 286 viv

Total capacidad PG vigente: 4.292 viv

Como síntesis de dichos datos y como diagnóstico de la situación vigente destacamos:

- El muy bajo porcentaje de solares o vacíos urbanos susceptibles de edificación completando en su caso urbanización local, en relación a las viviendas existentes: 3,67 %, índice que en términos de funcionamiento del mercado se estima que en la práctica provoca fuertes tendencias al alza de los precios de suelo urbanizado por las simples perspectivas de escasez.

- En 26 años de vigencia de las actuales NNSS (AD 1994), se han urbanizado actuaciones de desarrollo que alcanzan 187 viviendas del total de nuevos desarrollos previstos en suelo urbano (522 viv), es decir el 35,82 %. En cambio del suelo urbanizable, solamente ha alcanzado la fase de planeamiento del Sector Industrial Z-2, no habiéndose desarrollado los SAU Z-1 y Z-3, que en la AdP se han clasificado como suelo urbanizable no sectorizado.

Por lo tanto si bien, en el planeamiento vigente queda suelo pendiente de desarrollo con una capacidad operativa para dar respuesta a las necesidades inmediatas, es necesario abordar de forma inmediata las siguientes cuestiones insuficientemente abordadas o no resueltas en el planeamiento vigente:

-Aspectos generales: Aparte de necesidad de disponer de un instrumento urbanístico totalmente adaptado a la LOUA (ya a la próxima LISTA), y al resto de novedades sobrevenidas de legislación sectorial:

-Necesidad de integración en la ciudad del arroyo de la Villa a partir de la mitad Sur del núcleo, propiciando una fachada ordenada al mismo, y su regeneración paisajística y

ambiental, con eliminación de vertidos y su conducción a la EDAR.

-Establecer una estructura general viaria mallada alternativa, que permita la conectividad E-O, frente a la única alternativa actual de viario general N-S, coincidente con la travesía de la A-455.

-Reservas de suelo para nuevas dotaciones generales que permitan seguir potenciando la centralidad de Constantina en la prestación de servicios comarcales.

-Creación de suelo para soporte de actividades económicas, en localización adecuada desde nuevos criterios municipales.

-Aspectos cualitativos:

-Ordenación del conjunto histórico con el nivel de Plan Especial de Protección y elaboración del Catálogo.

-Reordenación del núcleo urbano existente, red viaria y aparcamientos, mejorando las condiciones funcionales, ambientales y de habitabilidad, una vez que el tráfico de paso se resolverá mediante la variante de la A-455. Ordenación del tráfico, con propuestas de peatonalización y restricción de acceso a no residentes en determinadas áreas.

-Mejora cualitativa de espacios libres existentes, tanto generales, como locales.

-Ordenación de vacíos urbanos existentes, aprovechando el crecimiento residencial posible para la mejora dotacional e infraestructuras.

-Fomento del traslado de actividades industriales de difícil compatibilidad con las áreas residenciales, a nuevas actuaciones específicas de carácter industrial.

-Prolongar el Paseo de la Alameda a través del Rihuelo, fomentando la regeneración de dicho espacio urbano y fachadas al mismo.

-Parque del Castillo:
-Mejora urbana y forestación del ámbito del parque existente.
-Programar la recuperación del dominio y obtención de suelos necesarios para completar el parque actualmente calificado.

-Actualización de ordenanzas de edificación dirigidas a la recualificación formal del casco, resolviendo disfuncionalidades actuales.

No obstante, este prediagnóstico y planteamiento de objetivos, deberá modularse y ajustarse a los que resulten de la posible nueva tramitación, decisiones de actual Corporación municipal y de los procesos de participación pública.

3. PREDIAGNÓSTICO DE CONDICIONANTES DE LA SITUACIÓN Y ESTADO ACTUAL DEL MUNICIPIO.

3.1. EL TERRITORIO COMO SOPORTE FÍSICO.

El municipio se encuadra desde el punto de vista fisiográfico en la comarca *"Sierra Norte"*, y dentro de la misma, gran parte del municipio está incluido en el *Parque Natural Sierra Norte de Sevilla*.

Desde criterios de planificación territorial, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), el municipio se encuadra en la Unidad Territorial Sierra Norte de Sevilla.

Los principales condicionantes físico-ambientales del territorio municipal, son los siguientes:

A) RELIEVE E HIDROLOGÍA:

El relieve del término municipal es relativamente variado, existiendo a grandes rasgos un gradiente norte-sur, desde las cotas más altas (+903 m) a las más bajas (+ 123-200 m).

Los ríos y arroyos del término municipal de Constantina pertenecen a

la cuenca del río Guadalquivir, si bien se pueden diferenciar tres subcuencas dentro del mismo:

-Subcuenca del Huéznar que ocupa prácticamente la mitad occidental del término, siendo el Rivera del Huéznar, en límite con Cazalla y El Pedroso el principal curso fluvial, al que vierten una serie de cauces secundarios, entre los que destacamos por su incidencia en el núcleo urbano el Arroyo de la Villa.

-Subcuenca del Retortillo, situada en el noreste ocupando el lugar donde se encuentra el Cerro de la Víbora, Cerro Manzano y Dehesa Gilda. Aparecen dos cursos fluviales principales dentro de esta subcuenca: el rivera de Ciudadela y el arroyo Masacán.

-Subcuenca del Guadalquivir del Retortillo al Huéznar, localizado en la mitad oriental del municipio, ocupando una gran extensión de territorio.

Otros elementos de hidrología superficial de importancia dentro del municipio son los embales, de los que destacamos el del Huéznar y el José Torán.

En cuanto a hidrología subterránea el municipio se asienta sobre una gran unidad hidrogeológica, la de Sierra Morena, catalogada por el Plan Hidrológico como "05.45 Sierra Morena".

B) MEDIO BIÓTICO:

El rasgo más distintivo del territorio municipal es la vegetación dominante más representativa del bosque escleróficlo mediterráneo, formado por encinares (*Quercus rotundifolia*), alcornocales (*Quercus suber*), quejigares (*Quercus faginea*) y melojares (*Quercus pyrenaica*). Los dos primeros, en su variante de bosque aclarado transformado en dehesa para la explotación silvopastoril, es sin duda la culminación y adaptación óptima del medio primitivo a su explotación humana, y representativo de la forma más sostenible de explotación de los recursos naturales, y que ha dado lugar al paisaje paradigmático del Parque Natural.

Dicha vegetación dominante se complementa con los sistemas de bosque de galería o vegetación asociada a las márgenes de los principales cauces, en especial el Huéznar, y constituyen el soporte vital para una larga serie de especies de fauna en peligro de extinción como el lince, águila imperial, cigüeña negra y nutria, entre otros. La declaración de ZEPA de la Sierra Norte, así como la reciente inclusión en la Reserva de la Biosfera denominada "Dehesas de Sierra Morena", son protecciones adicionales a tener en cuenta por el PGOU, que desde el ámbito de la ordenación urbanística, deberá de limitar o condicionar las actividades que impliquen riesgo de alteraciones en este medio biótico.

C) PAISAJE:

Los rasgos fisiográficos, modelados por la acción prolongada del hombre, han configurado un territorio de una elevada calidad paisajística, de la que antes hemos citado el monte adehesado, como el principal componente, por su extensión y por el nivel de identificación de sus habitantes con el mismo. El análisis conjunto de las cualidades fisiográficas, topográficas, geológicas y de uso o aprovechamiento, nos ha llevado a la delimitación de una serie de "unidades paisajísticas", que a su vez coadyuvarán a un proceso de síntesis y de diagnóstico posterior que se traducirá en la delimitación de "unidades territoriales ambientalmente homogéneas". Las unidades paisajísticas determinadas han sido las siguientes:

-Paisajes naturales:

-Formaciones arboladas densas de quercíneas.
-Formaciones arboladas densas de otras frondosas.
-Matorrales esclerófilos, densos y dispersos.
-Formaciones riparias, bosque y material ripario.

-Paisajes antrópicos:

-Dehesas.
-Repoblaciones forestales de especies alóctonas.
-Pastizales,
-Cultivos leñosos.
-Cultivos herbáceos.
-Zonas urbanizadas.
-Zonas mineras.
-Superficies de agua (embalses y balsas).

-Elementos singulares en el paisaje: Monumento natural Cerro del Hierro.

3.2. ESTRUCTURA DEL TERRITORIO.

A) CARRETERAS:

El municipio y en general la Sierra Norte ha tenido unas carencias históricas que han condicionado su desarrollo económico. Si bien en la última década ha mejorado los accesos principales desde Lora y El Pedroso, siguen habiendo deficiencias que condicionan el desarrollo. En este momento la mayores deficiencias en la vertebración territorial y en la prestación de servicios comarcales por el núcleo de Constantina, son las comunicaciones viarias hacia el Este con Las Navas (A8202), y hacia el NO con la estación de FFCC "Cazalla Constantina".

En este momento se encuentra redactado el Proyecto de Variante de la A-455 a su paso por el núcleo, cuyo trazado conocido a fecha de marzo de 2010, es el que se refleja en la Planos del presente documento.

B) FERROCARRIL:

El trazado ferroviario Sevilla-Mérida, discurre en un tramo por el SO del término municipal. Se estima una infraestructura infrautilizada en cuanto a posible a accesibilidad alternativa al Parque Natural, en especial desde Sevilla, que si se coordinase con autobús podría mejorar la accesibilidad a Constantina y Cazalla por este medio.

C) VÍAS PECUARIAS Y CAMINOS:

El término municipal está surcado por las siguientes vías pecuarias:

-Cañada real del Robledo a Lora del Río y Sevilla (75,22 m).
-Cañada real de Sevilla (75,22 m).
-Cañada real de El Pedroso y Cazalla para Lora (75,22 m).
-Cañada real de Hornachuelos a El Pedroso (75,22 m)
-Cañada real de San Nicolás a Las Navas (75,22 m).
-Cañada real de la Rivera del Huéznar (75,22 m).
-Cordel de El Perdroso (37,61 m).
-Cordel de Cazalla a Extremadura (37,61 m).
-Cordel del Pilarejo (37,61 m).
-Vereda del Emjambroso (20,89 m).

Descansaderos:

-Descansadero del Vicario (387.832 m2)

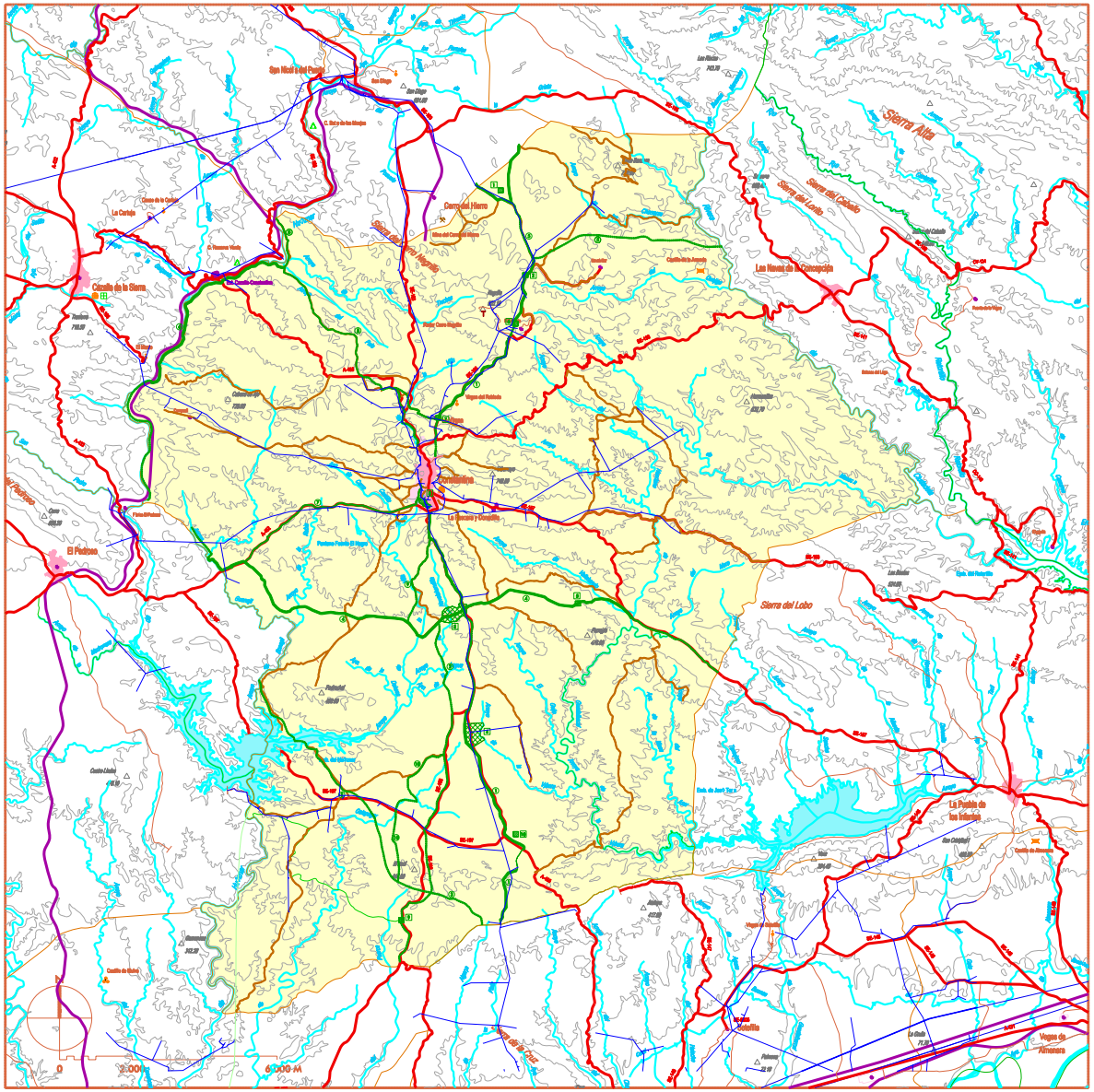


Figura: 5

TERRITORIO MUNICIPAL

ESTRUCTURA

- NÚCLEO URBANO
- PANTANOS
- CAUCES
- CARRETERAS
- FERROCARRIL
- VÍAS PECUARIAS
- CAMINOS PRINCIPALES
- LÍNEAS ELÉCTRICAS

-Descansadero de los Porrejones (32.018 m2)
-Descansadero y aguadero del Cañuelo (398.833 m2).

El estado en cuanto a deslinde de este dominio público se refleja en los planos de información del término municipal. En cuanto a operaciones pendientes de deslinde y recuperación del uso público, desde este análisis previo se estima muy conveniente dar prioridad a las Cañadas del robledo y San Nicolás por las posibilidades de usos turístico recreativos en el enlace del núcleo de Constantina con el Monumento Natural Cerro del Hierro

D) INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES:

Las más significativas en el municipio son las siguientes:

-Embalses:

-Embalse del Huesna: Dedicado a producción de energía eléctrica y abastecimiento de agua (unos 200.000 hab).
-Embalse José Torán: Dedicado a riego y abastecimiento de unos 20.000 hab.

-Ciclo integral del agua:

-En este momento se encuentra en desarrollo el Convenio entre la Agencia Andaluza del Agua y el Consorcio Provincial de Aguas de Sevilla, que contempla las siguientes actuaciones en la Sierra Norte que afectan a Constantina:

-Abastecimiento de los municipios de la Sierra Norte desde el embalse del Pintado: Dicha red está previsto que llegue al núcleo de Constantina, hasta un nuevo depósito de 8.000 m3 en las proximidades del cerro del Almendro y su enlace con el actual depósito del Castillo.

-Saneamiento: Recientemente se ha resuelto la agrupación de vertidos y colectores hasta la EDAR existente de Constantina, con un presupuesto de 293.942 €, que teóricamente estaba previsto invertir en el cuatrienio 2006-2010. El presupuesto del proyecto actual de agrupación de vertidos (2.693.594 €) más nueva EDAR (3.179.974 €) ha sido de 5.873.568 €, ambas obras terminados en 2019.

-La nueva EDAR de Constantina, ya actualmente en uso, está diseñada con el sistema de lagunaje y lecho bacteriano, con una capacidad de depuración de 13.361 habitantes equivalentes y un caudal de 1.613 m3/día. Para las áreas industriales, se deberá establecer en Normas Urbanísticas la ordenanza de vertidos aplicable (integración de parámetros del Consorcio del Huesna), de modo que dependiendo de las características de las instalaciones industriales, quede regulada y garantizado el tratamiento o depuración previa al vertido a la red de alcantarillado.

-Distribución de energía eléctrica:

-Las líneas de alta tensión que discurren por el término municipal se reflejan en los Planos de Información del territorio, en los que se puede comprobar una distribución básica en los sentidos N-S y E-O, enlazando el núcleo de Constantina con los núcleos urbanos de los municipios colindantes.

3.3. POBLACIÓN.

La población del municipio ha venido teniendo un suave decrecimiento en los dos últimas décadas, desde una cifra de 7.315 hab (1991), 7.055 hab (2001), hasta 5.864 hab (2020).

Para el horizonte de programación del PGOU, de los cuatrienios 2022- 2025 y 2026-2030, se adopta la hipótesis de que se va a seguir produciendo el índice de decrecimiento cosntatado en los últimos años, y que la población sería la siguiente:

-Proyección 2022: 5.758 hab.
-Proyección 2026: 5.551 hab.
-Proyección 2030: 5.353 hab.

3.4. MEDIO URBANO.

A) EVOLUCIÓN Y MORFOLOGÍA URBANA.

En el casco actual de Constantina se distinguen áreas morfológicamente diferenciadas, coherentes con la evolución histórica:

-Centro histórico:
-Arrabal de la Morería y laderas del Castillo.
-Tardón.
-Márgenes del arroyo de la Villa.

-Extensión:
-Ampliación del casco en el siglo XIX y principios del XX en manzana cerrada.
-Extensión sur a lo largo del siglo XX, creación de grandes equipamientos y operaciones de viviendas en bloque abierto para residencia de maestros y militares.

B) ESTRUCTURA.

La configuración actual, por las razones históricas de desarrollo explicadas, es claramente lineal en el sentido N-S, con una longitud de unos 2,4 km, a lo largo de la travesía de la A-455, que discurre por calles muy estrechas del Conjunto Histórico con claras afecciones muy negativas sobre el patrimonio. Esta cuestión es previsible que sea resuelta cuando se superen las dificultades económicas actuales y se materialice la ejecución del Proyecto aprobado de la variante de la A-455 que discurrirá alejada del núcleo por el Este.

El desarrollo lineal en la mitad Sur del núcleo, se ha generado totalmente de espaldas al río de la Villa, lo que unido a los vertidos directos (hasta fecha reciente 2019) de aguas residuales, y balsas de alpechín de almazara cercana, ha generado un espacio totalmente degradado, con importantes potencialidades de integración paisajística y patrimonial de los yacimientos arqueológicos, en especial del castillo-ermita Nª Sª de la Hiedra. Si bien las NNSS-94 planteaban una actuación estratégica en este área mediante el Sector residencial Z-1, la misma no se llevó a cabo por su gran extensión, complejidad y número de propietarios afectados. La AdP-2009, por razones de límites de crecimiento y de integración de la clasificación previa de *"suelo apto para urbanizar"*, ha clasificado esta zona como *"suelo urbanizable no sectorizado"*, delegando al nuevo PGOU acometer globalmente la estrategia a largo plazo de este área, la más idónea para la expansión urbana de Constantina, y de forma fraccionada en operaciones de escala adecuada a la escasa dinámica local, agudizada ahora coyunturalmente por la crisis económica, de forma que se acometan los siguientes objetivos en relación a las disfuncionalidades actuales:

-Creación de fachada al río de la Villa, y su regeneración ambiental y paisajística, una vez que recientemente han sido

eliminandos todos los vertidos de aguas residuales.

-Creación de una estructura viaria mallada en el sentido E-O, que vertebre la rigidez funcional organizativa en el eje N-S de la actual travesía.

C) CONJUNTO HISTÓRICO.

Mediante *Decreto 421/2004*, de 4 de junio, se declara BIC el Conjunto Histórico de Constantina. En aplicación de la legislación de patrimonio, es necesario ordenar el ámbito del mismo mediante Plan Especial de Protección (PEPCH), o bien determinaciones equivalentes a incorporar en el PGOU, siendo ésta la opción recomendada, al igual que en el Plan recientemente suspendido.

A tal efecto, desde la información urbanística, se ha elaborado un diagnóstico específico del área del conjunto histórico declarado, con la finalidad de dar respuesta detallada desde la ordenación con el nivel de determinaciones de PEPCH y Catálogo de bienes protegidos, que se ha realizado en coordinación con la Carta Arqueológica del Municipio, así como el Inventario de patrimonio etnográfico, aspectos ambos ya desarrollados mediante colaboración entre el Ayuntamiento y la Delegación de Cultura con convenios específicos al efecto.

En cuanto al área urbana del conjunto histórico los tipos de impactos más destacados son los siguientes:

a) Problemas ambientales derivados de la intensidad de tráfico por la travesía actual. Cuando se construya la variante de la A-455 en proyecto, se debe abordar una nueva ordenación de la movilidad en el núcleo y su relación con el conjunto histórico, promoviendo la progresiva peatonalización y limitación de tráfico al acceso de residentes y ordenación de aparcamientos. El PGOU debe organizar las pautas de este nuevo sistema de movilidad sostenible y coherente con la protección patrimonial.

b) Afecciones al paisaje urbano de infraestructuras de telecomunicaciones, en especial la antena de la central telefónica que compite con la torre de la iglesia S. Mª de la Encarnación, desde los conos visuales más significativos.

c) Volumetrías inadecuadas: Las hay por exceso claro de número de plantas respecto a su entorno, o por pendientes elevadas de cubiertas con el objetivo de un mayor aprovechamiento, en clara contradicción con las suaves pendientes de las cubiertas tradicionales (15 al 20%). Entre estas tenemos sobre todo edificaciones de los años 70, con fuerte incidencia paisajística desde media y larga distancia y desgraciadamente algunas actuaciones más recientes.

d) Composición de fachadas: Son numerosos los impactos negativos en composición de fachadas, por alteración de ritmos en planta baja para la apertura de huecos mayores en escaparates comerciales o accesos a garajes.

e) Contaminación visual de fachadas: Dentro de este apartado hay dos grandes grupos de impactos:

-Disposición generalizada de infraestructuras aéreas y grapadas en fachadas.

-Disposición de anuncios en fachada o como banderines mayoritariamente muy inadecuados.

-Señalización: Son numerosas las señalizaciones y carteles informativos sin ningún criterio homogeneizador de diseño.

f) Otros impactos:

-Cambios tipológicos operados en actuaciones de décadas anteriores, que han incorporado el uso en bloque plurifamiliar, mediante volumetrías o morfologías en claro contraste con la ciudad tradicional.

-Tendencias a la transformación parcelaria, tanto de segregación como de agrupación, que ocasionan actuaciones edificatorias disonantes con la imagen tradicional.

-Actuaciones diversas de cocheras en planta baja que con portones individualizados sucesivos y agrupados constituyen un alto nivel de degradación formal. Las entradas de garajes tanto en nuevas viviendas como en rehabilitadas, hay una casi generalizada dificultad de integración de este elemento.

-Las transformaciones de localización de actividades comerciales en planta baja, de forma casi generalizada son poco respetuosas con la estructura de composición de la fachada.

-Problemas de escala en la altura de plantas en la coordinación de las edificaciones tradicionales con las nuevas.

3.5. DEMANDA DE VIVIENDA Y SUELO PARA OTROS USOS.

A) NECESIDADES MÍNIMAS DE VIVIENDA.

Como síntesis de lo expuesto en el Estudio de Vivienda del PGOU recientemente suspendido, la cifra de demanda mínima de viviendas que debe de servir de referencia para establecer la capacidad mínima del nuevo PGOU sería la siguiente:

-Demanda de nuevas viviendas por dinámica poblacional: 0 viv
- Demanda mínima de vivienda libre (por sustitución de viviendas inadecuadas actuales): 96 viv
-Demanda mínima de vivienda protegida: 127 viv
-Total demanda mínima: 223 viv

No obstante, hay que aclarar que la capacidad del Plan es conveniente que a partir de dichas necesidades mínimas, establezca también un umbral adicional como estrategia municipal, en orden a evaluar qué margen de flexibilidad de capacidad suplementaria debe disponerse, en especial en el caso de vivienda de precio libre, para que siempre exista una oferta "suficiente" de suelo urbanizado capaz de incidir en la moderación o estabilización de precios de esta clase de viviendas.

Asimismo también debe de tenerse en cuenta el otro factor habitual en cualquier planeamiento y más en la escala de municipio que nos ocupa, consistente en el grado de cumplimiento normal de las previsiones, ya que ni siquiera en el periodo de mayor explosión de desarrollo inmobiliario de los años 1996-2007, los PGOUs han llegado a colmatar sus capacidades, ya que es habitual que un determinado porcentaje, en especial cuando se ha establecido régimen de gestión por iniciativa privada (por la escala de nuestro municipio tampoco cabe esperar mucho de la iniciativa "pública municipal"), no lleguen a urbanizarse en los plazos previstos, por dificultades específicas de gestión, como nº de propietarios implicados, construcciones o afecciones preexistentes, dificultades de conexión a servicios generales y, en especial, el crecimiento exponencial que ha experimentado el tiempo de tramitación.

Por lo tanto, el PGOU es conveniente que de acuerdo con motivaciones y estrategia de política urbanística municipal, establezca el rango adicional de crecimiento que estime oportuno, sobre la cifra **mínima** de 223 viviendas; y sin sobrepasar el límite **máximo** establecido por la Norma 45 del POTA para el crecimiento urbanizable programado, del 40% de la población existente que, teniendo en cuenta la población actual de 5.864 hab (padrón 2020), sería de 2.346 hab y 978 viviendas. Es recomendable una estrategia basada en:

-Programar temporalmente exclusivamente la urbanización del "suelo residencial con ordenación detallada", en los términos del artículo 18 de la LOUA, para cubrir las necesidades mínimas evaluadas (223 viv), para lo cual bastarán las pequeñas unidades de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable ordenado . En definitiva se trataría de dar continuidad al ámbito más inmediato al suelo urbano existente, reconduciendo sus determinaciones a parámetros que faciliten su desarrollo y gestión.

-El resto de capacidad de suelo que se pueda sectorizar, establecer simplemente un "orden de prioridades" para el desarrollo, delegando al momento de la tramitación del Plan Parcial, los compromisos en cuanto a plazos de urbanización a su Plan de Etapas y convenios urbanísticos al efecto.

Asimismo, dado lo relativamente reciente del vigente Plan Andaluz de Vivienda y Suelo y la incertidumbre sobre financiación de vivienda protegida, no ha sido posible disponer de Plan Municipal de Vivienda y Suelo con anterioridad al PGOU, y se recomienda al Ayuntamiento su formulación a efectos de poder establecer una reserva de vivienda protegida coherente con la evolución de la demanda real del municipio, ya que, en función del dimensionado de crecimiento que se establezca en el PGOU entre el límite mínimo y máximo antes indicado, se puede dar claramente la circunstancia de que el 30% de la superficie edificable prevista de todos los desarrollos residenciales, sea claramente superior a las necesidades de vivienda protegida en el municipio, de modo que con el PMVS se pueda destinar la diferencia a algún *régimen de protección municipal* que simplemente limite el precio máximo de venta o alquiler, en los términos del artículo 10.1.A)b) de la LOUA.

B) NECESIDADES DE SUELO INDUSTRIAL.

En relación con las previsiones de las NNSS-1994 hay que señalar que la única actuación específicamente industrial era la denominada "Zona 2" de 7,42 has, que si bien ha llegado a aprobar su Plan Parcial, la gestión posterior se ha paralizado y declarada la caducidad del expediente de reparcelación, tras el cual el Ayuntamiento ha acordado que el destino mayoritario más adecuado para este suelo es residencial en vez de industrial, y establecer una reserva similar en suelos con capacidad de acogida adecuada al SO del núcleo actual, en una ubicación mucho más adecuada para evitar interferencias molestas con el suelo residencial y facilitar la accesibilidad y segregación del tráfico pesado.

C) NECESIDADES DE SUELO TERCIARIO Y TURÍSTICO.

Las NNSS vigentes no establecen ninguna previsión de suelo con la calificación específica o exclusiva de "terciario", sino que estas actividades han surgido en situación de compatibilidad con los usos residenciales o industriales.

Desde un diagnóstico estrictamente urbanístico existen dificultades similares al caso del suelo industrial para cuantificar unas necesidades concretas. En todo caso, de todos los instrumentos de planificación

del Parque Natural, y en especial del Plan de Desarrollo Sostenible, se deduce la conveniencia de fomentar los usos terciarios y en especial los turísticos, y más aún en el caso de Constantina, por sus potencialidades de centralidad de actividades y servicios en la comarca, de hecho en los últimos años ha habido varias iniciativas de implantación de centro comercial de pequeña escala que estaban pendientes del PGOU suspendido y que podrían retomarse en el nuevo.

3.6. DIAGNÓSTICO DOTACIONAL.

Del pre-diagnóstico dotacional se deducen los siguientes aspectos:

a) Servicios de interés público y social:

Hay déficit importante sobre todo en el capítulo de atención a personas mayores, debido a la fuerte tasa de envejecimiento de la población del orden del doble de la media provincial; y de equipamiento cultural, aunque en este caso claramente compensable con el superavit de otros como el escolar.

b) Centros docentes:

Hay un claro superávit de unidades en la dotación actual, suponemos debido a que los centros están dimensionados para las necesidades de hace 10-15 años cuando la población era unos 2.000 habitantes superior.

Este hecho da un margen para la escolarización de la edad no obligatoria (0-3 años) o para ofrecer servicios de educación de adultos o colectivos especiales.

c) Equipo deportivo:

El déficit de equipos de carácter local se compensa con el claro superávit del equipamiento general.

d) Sistema de espacios libres:

Hay un estándar razonable de sistema general de parque urbano, de 8,38 m2s/hab (7,81 m2s/hab potencial), cifra que se estima ajustada a las exigencias de la LOUA (5 a 10 m2/hab) y características del municipio. No obstante hay que señalar que es bastante mejorable en cuanto a urbanización, forestación y mobiliario urbano. Su gran atractivo es su situación topográfica en el área del Castillo que permite amplias vistas sobre el conjunto histórico y entorno del núcleo urbano.

El actual recinto ferial (Paseo de la Alameda), es claramente deficitario en unos 8.555 m2 en relación a los estándares habituales de referencia en torno a 2 m2s/hab.

Los sistemas locales de espacios libres también son claramente deficitarios (22.052 m2 actual y 8.701 m2 potencial), no obstante la percepción de este déficit no es percibido con tal intensidad por la población en un núcleo rural rodeado espacios e itinerarios forestados, también se podría paliar mediante la ampliación de la peatonalización o limitación de espacio de vehículos, en especial en el conjunto histórico.

3.7. LEGISLACIÓN SECTORIAL Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL CON ESPECIAL INCIDENCIA EN EL MUNICIPIO.

Desde la aprobación de las NNSS-94, han sobrevenido importantes novedades legislativas y de planificación sectorial. Si bien formalmente en parte (ordenación estructural) se ha integrado en el instrumento de Adaptación parcial aprobado definitivamente en diciembre de 2009, es necesaria una integración más sustantiva, solamente abordable en muchos aspectos en un nuevo PGOU.

En síntesis la planificación territorial y sectorial más significativa que incide sobre el planeamiento vigente es la siguiente:

A) PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (POTA):

En aplicación de la Norma [45], en ausencia de Plan Subregional, y modulada con los criterios interpretativos del *Decreto 11/2008*, los efectos prácticos para el municipio de Constantina de los límites del POTA para el crecimiento del suelo urbanizable sectorizado residencial en los próximos 8 años son los siguientes:

-Máximo crecimiento poblacional en ocho años: 40% de población existente (5.864 hab en dic 2020): 2.346 hab. Aplicando la composición media familiar en Andalucía, de 2,4 hab/viv según criterios de la Orden de 29-09-2008, resulta un incremento máximo de 978 viviendas.

-Máximo crecimiento de suelo urbanizable residencial a programar en 8 años: 40% del suelo urbano existente (955.631 m2): 382.252,40 m2; todo ello sin perjuicio del ajuste a la cifra final de clasificación de suelo urbano existente (consolidado + no consolidado) que disponga el nuevo PGOU.

B) PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO DE LA PROVINCIA DE SEVILLA.

Dicho PEPMF, delimita en su Catálogo tres espacios protegidos que afectan al municipio:

-PE-1: Montenegrillo y Cerro del Hierro.
-CS-1: Sierra Morena Central.
-RA-2: Ribera del Huéznar.

La protección de dichos espacios ya se integró en las NNSS-94, con un ligero reajuste de delimitación coherente con la capacidad de este instrumento para adecuar los límites a la realidad física. Por lo tanto como la idoneidad de dicho reajuste ya se valoró en su día por la CPOTU en la aprobación definitiva de las NNSS-94, se mantuvo esta delimitación en la AdP (2009), y se propone mantener en el presente PGOU.

C) PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES Y PLAN RECTOR DE USO Y GESTIÓN DEL PN SIERRA NORTE DE SEVILLA.

Durante la vigencia de las NNSS-94, mediante *Decreto 120/1994, de 31 de mayo*, se aprobó el *Plan de Ordenación de los Recursos Naturales* (PORN) y el *Plan Rector de Uso y Gestión* (PRUG); instrumentos que han sido revisados y sustituidos por los actualmente vigentes, aprobados mediante *Decreto 80/2004*.

El PORN, de acuerdo con la *Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios naturales y de la Flora y Fauna Silvestres*, prevalece sobre el planeamiento urbanístico.

El posterior PORN y PRUG aprobado mediante *Decreto 80/2004*, y actualmente vigente cambia substancialmente los ámbitos de ordenación y normativa anterior, zonificando el Parque Natural en las

siguientes áreas:

-Zonas A: Zonas de Reserva.

-Zonas B: Zonas de Regulación Especial
B1: Zonas forestales de elevado interés ecológico.

B2: Zonas forestales de singular valor paisajístico y ambiental.

-Zonas C: Zonas de Regulación común.

El apartado 2 de la Norma 5.3.8. del PORN, determina que al menos, las zonas A y B1 antes enumeradas tendrán la consideración en el planeamiento urbanístico de *"suelo no urbanizable de especial protección"*, es decir el resto de las zonas B2 y C, no habría obstáculo alguno en que tuvieran un régimen equiparable en términos urbanísticos al SNU de carácter rural o natural, sin perjuicio obviamente de que tuviese el paraguas de protección genérica derivado de estar incluido en el Parque Natural.

En la reciente AdP, se ha realizado una integración de dicha normativa en las NNUU del suelo no urbanizable, siguiendo los criterios de las Directrices de Coordinación Urbanística del Suelo No Urbanizable de los municipios del PN Sierra Norte, elaboradas simultáneamente al último PORN con el consenso de todas las Administraciones implicadas, si bien carecen de aprobación y de vinculación normativa.

Por lo tanto dada lo reciente de dicha integración, el nuevo PGOU establecerá muy pocos cambios al respecto, salvo los derivados de su integración coherente en las nuevas NNUU, así como de la aplicación de la reciente legislación en materia de biodiversidad (*Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad*).

No obstante, los municipios de la Sierra Morena de Sevilla, tienen constancia relativamente reciente de la intencionalidad de la Administración Autonómica de revisar los actuales PORN y PRUG, instrumentos sobre cuya revisión se realizó un trámite de *"consultas previas"* en junio de 2018, si bien no continuó de ahí. No obstante, en el caso de que se retome el proceso, sería muy conveniente la coordinación con las aspiraciones ya manifestadas en 2018 unánimemente por los municipios del Parque Natural, en especial que este tipo de instrumentos de planificación de los *"recursos naturales"* se limiten al ámbito de dicha finalidad sectorial, y corrijan lo antes posible la anomalía de los instrumentos vigentes de regular *"determinaciones propiamente urbanísticas"*, que si bien pudieran tener alguna justificación y comprensión en 2004, cuando prácticamente o no había planeamiento urbanístico en los municipios afectados o era muy precario; en el momento actual carece completamente de justificación ya que la mayoría de municipios tiene planeamiento por lo menos adaptado parcialmente a la LOUA y disponen de Servicios urbanísticos de asesoramiento plenamente conscientes de las competencias locales en esta materia. En todo caso, si fuese necesaria una coordinación de determinaciones urbanísticas en el conjunto de los municipios del Parque Natural, el instrumento adecuado para formularlas, sin ningún género de dudas, debería de ser un instrumento *"urbanístico"* supramunicipal (Plan Especial de ordenación del SNU, Normas Directoras, o similares), en ningún caso un instrumento de ordenación de los *"recursos naturales"* que no tiene capacidad alguna de ordenación de parámetros *urbanísticos*.

D) MONUMENTOS NATURALES.

a) Declaración de monumento natural del Cerro del Hierro.

Mediante *Decreto 225/1999, de 9 de noviembre, de regulación y desarrollo de la figura de Monumento Natural de Andalucía*, se establecen entre otros, la tipología, principios inspiradores y criterios caracterizadores y procedimiento de catalogación de los monumentos naturales.

Mediante *Decreto 250/2003, de 9 de septiembre, por el que se declaran determinados Monumentos Naturales de Andalucía,* en el apartado 11 del artículo 1 se incluye *"Cerro del Hierro (San Nicolás del Puerto, Constantina, Parque Natural Sierra Norte de Sevilla)"*. En el Anexo 1 de este Decreto, se incluyen unas Normas generales y Directrices de Ordenación y Gestión, así como unas Normas Particulares para cada uno de los monumentos naturales declarados, que en el caso del Cerro del Hierro son las siguientes, ya fueron integradas en el instrumento de AdP; por lo que el nuevo PGOU se limitará a su continuidad.

b) Declaración de monumento natural de las Huellas Fósiles de Medusas de Constantina.

Mediante *Decreto 456/2019, de 23 de abril, por el que se declaran determinados monumentos naturales de Andalucía y se dictan normas y directrices para su ordenación y gestión,* se incluye en este régimen, entre otros, las Huellas Fósiles de Medusas de Constantina.

E) OTROS INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN SOBRE EL PARQUE NATURAL.

Aparte de los indicados en los apartados C) y D) anteriores, sobre el Parque Natural conflueyn algunas otras protecciones a tener en cuenta en el planeamiento urbanístico:

-Reserva de la Biosfera denominada "*Dehesas de Sierra Morena*", declarada el 8 de noviembre del 2002 por la UNESCO a propuesta del Comité Andaluz de Reservas de la Biosfera.

-Res Natura 2000 y como tal ya ha sido declarada Zona de Especial Conservación (ZEC).
-Zona de Importancia Comunitaria (ZIC).
-Zona de especial protección para las aves (ZEPA).
-Declaración de Geoparque por la UNESCO.

F) PLAN DE PREVENCIÓN DE AVENIDAS E INUNDACIONES EN CAUCES URBANOS ANDALUCES.

Ha sido aprobado por *Decreto 189/2002, de 2 de julio*. Dicho Plan se cataloga expresamente como plan con incidencia territorial según la *Ley 1/1994*, y tiene por objetivo general la prevención y minimización de riesgos de inundación en los núcleos urbanos andaluces, para ello se propone intervenir a través de la planificación territorial y urbanística, aumentando así la adaptación de los asentamientos a los cursos fluviales.

En el apartado 2 del Anexo IV del Decreto, referente a Inventario de puntos de riesgo, incluye el Arroyo de la Villa con el nivel de riesgo "B". En cumplimiento del Plan de Prevención, una vez fijados por el Ayuntamiento los criterios de desarrollo del PGOU suspendido tras la fase de Avance, se redactó un Estudio de Inundabilidad para determinar con precisión los terrenos inundables con los periodos de retornos del *Decreto 189/2002*, para que se tengan en cuenta en el establecimiento de la clasificación y calificación más coherente con dicho riesgo en el documento para aprobación inicial del PGOU. Dicho Estudio llegó a alcanzar Informes favorables tanto de

Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (CHG), como de la Administración Hidráulica Andaluza (AHA), por lo que, si en el nuevo PGOU se mantiene o se reduce el crecimiento previsto, dicho Estudio sería plenamente válido ya que sus llanuras de inundación estarían dentro del margen de seguridad o sobredimensionadas (si se redujera el crecimiento urbanizable).

3.8. UNIDADES AMBIENTALES Y CAPACIDAD DE ACOGIDA.

La determinación de las unidades ambientales es una forma de clasificar un territorio siguiendo determinados criterios, de modo que las parcelas distinguidas reúnan ciertas propiedades, constituyendo una herramienta de síntesis para la evaluación de la capacidad de acogida del ámbito objeto del Plan.

En lo que respecta al territorio municipal se da la paradoja de que la regulación normativa supramunicipal de ordenación de los *"recursos naturales"*, y que como antes hemos comentado en el apartado 3.8.C), se extralimita incorporando determinaciones de carácter "urbanístico", mientras persista dicha regulación, estimamos que condicionará las NNUU del PGOU de forma muy determinante, dejando muy poco margen a la intervención municipal.

Esta herramienta tiene en cambio un mayor interés en el caso del núcleo urbano y su entorno, a efectos de determinar los terrenos con la capacidad de acogida más idónea para nuevos desarrollos, así como para el establecimiento, en su caso, de condicionantes y parámetros de ordenación a dichos crecimientos.

De acuerdo con dichos criterios, en el PGOU recientemente suspendido, se realizó una evaluación de la *capacidad de acogida* del entorno del núcleo urbano, con los siguientes parámetros:

-Clasificación y estado de desarrollo del planeamiento general vigente.

-Calificación por el PORN, que incluye la práctica totalidad del entorno urbano como Zonas C y B2 y, por lo tanto, no condicionadas a que el planeamiento urbanístico las deba clasificar urbanísticamente como "SNU de especial protección", y serían zonas válidas para el posible crecimiento urbanístico.

-Límites de crecimiento por razones de incidencia paisajística, en especial sobre el Conjunto Histórico declarado y entorno de protección del mismo.

-Análisis de pendientes y clasificación de idoneidad de los terrenos, en función de tramos de las mismas.

-Grados de protección de yacimientos arqueológicos delimitados en la Carta Arqueológica en elaboración.

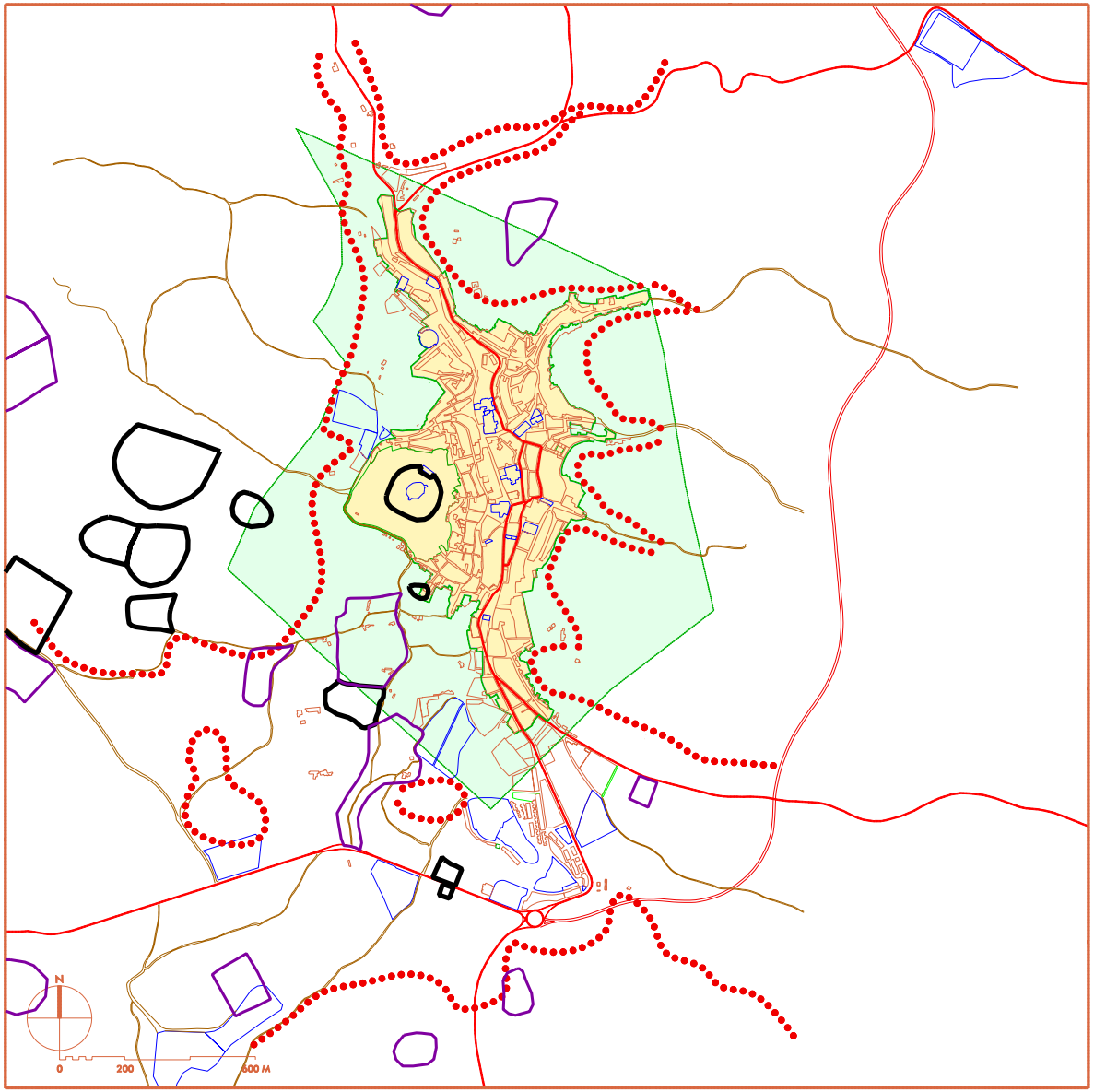
En base a dicho conjunto de criterios, y tras el resultado de los 5 procesos de información pública del PGOU suspendido, dicha capacidad de acogida y los ámbitos de posible desarrollo dispuestos en coherencia con dicho análisis, fueron validados tanto por la Administración municipal como por el resto de Administraciones con competencias sectoriales, llegando a emitirse Declaración Ambiental Estratégica (DAE) en marzo de 2019 (Expte EA/SE/126/2011), si bien la misma quedó sin efecto tras la entrada en vigor del *Decreto-ley 31/2020*, siendo ésta la única motivación de la denegación de la aprobación definitiva del PGOU.

Por lo tanto, la evaluación de la "capacidad de acogida" del entorno urbano del PGOU suspendido, es plenamente válida como punto de

Figura: 6

NÚCLEO URBANO

CAPACIDAD DE ACOGIDA



BIC CONJUNTO HISTÓRICO

ENTORNO DE PROTECCIÓN DEL BIC CONJUNTO HISTÓRICO

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

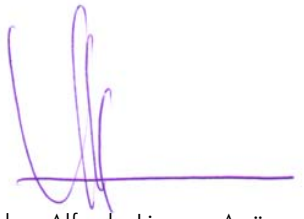
YACIMIENTOS BIC Y GRADO I

YACIMIENTOS GRADOS II Y III

LIMITES DE CRECIMIENTO POR RAZONES TOPOGRÁFICAS Y PAISAJÍSTICAS

partida de pre-diagnóstico como suelos aptos para el crecimiento de un posible nuevo PGOU si, tras el trámite de consulta previa, así se estima conveniente por el Ayuntamiento de Constantina.

Constantina, 10 de mayo de 2021



Fdo.: Alfredo Linares Agüera
ARQUITECTO