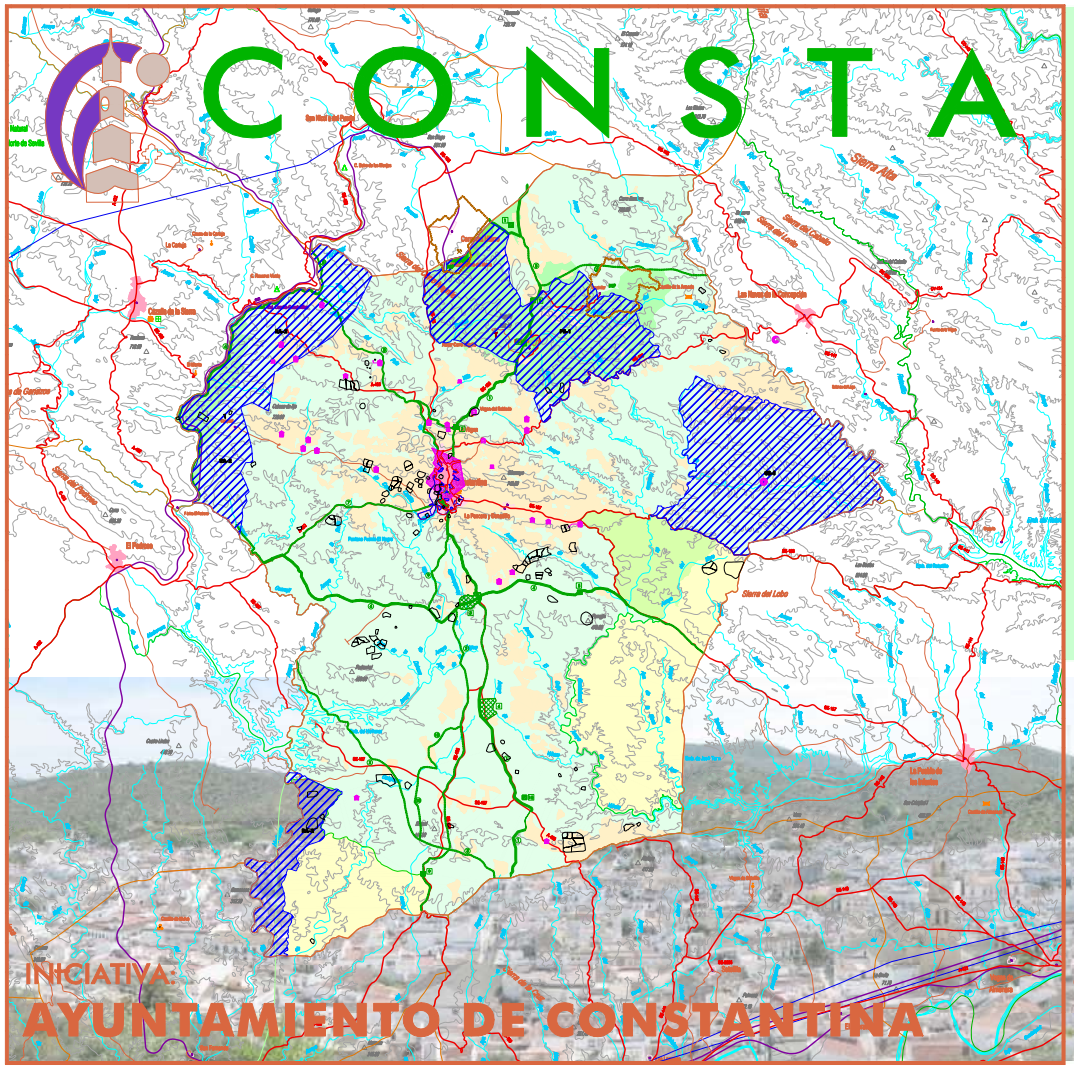


CONSTANTINA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PGOU

DOCUMENTO: I- A:

MEMORIA JUSTIFICATIVA

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

CONSTANTINA

AYUNTAMIENTO DE CONSTANTINA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PGOU

Documento: MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA CONSULTA PREVIA

DOCUMENTO PARA **CONSULTA PÚBLICA** / MAYO 2021

Redacción: Alfredo Linares Agüera / ARQUITECTO

0. INTRODUCCIÓN.

0.1. INICIATIVA.

El documento para *CONSULTA PÚBLICA PREVIA* sobre la oportunidad de formular un nuevo *Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Constantina*, se redacta y presenta por iniciativa pública del Excmo. Ayuntamiento de dicho municipio, con domicilio en c/ Eduardo Dato 7, 41450 Constantina.

Los trabajos de redacción de esta fase de decisión sobre posible tramitación del PGOU, se han realizado durante el mandato de *D. Rubén Rivera Sánchez*, que como Alcalde ha impulsado y dirigido las actuaciones del Ayuntamiento para formular esta iniciativa municipal.

La coordinación con el equipo redactor de los criterios del Equipo de Gobierno y Servicios Municipales en esta fase de tramitación ha sido realizada por:

-D. Rubén Rivera Sánchez, Alcalde.
-D. Juan Francisco Granés, Arquitecto Técnico Municipal.
-Dª. Macarena Álvarez Caro, Secretaria Municipal.
-D. Luis Mir, Asesor Jurídico

0.2. REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL.

A) ADMINISTRACIÓN COLABORADORA EN LA REDACCIÓN DEL PLAN:

Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, a través de la Mesa de Trabajo a constituir durante la formulación del Plan.

B) EQUIPO REDACTOR:

-Coordinación y redacción:

Alfredo Linares Agüera, Arquitecto

-Equipo:

Miguel Ortega Naranjo, Geógrafo
Bartolomé Muñoz Pozo, Biólogo
Antonio Cano Murcia, Abogado
Miguel Ángel Vargas Durán, Arqueólogo
José Mª. Marín García, Licenciado en Ciencias Ambientales

-Colaboraciones:

-Estudio Ambiental Estratégico y Estudio Acústico: Estudios Medioambientales y Sistemas de Información Geográfica (EMASIG, S.L.).
-Estudio de Inundabilidad: Pedro García Fernández de Córdoba, Ingeniero de Caminos; Antonio Pablo Romero Gandullo, Ingeniero de Caminos e Ingeniero de Montes; Javier Merino Crespín, Ingeniero Agrónomo e Ingeniero Civil.
-Planos Inmuebles catalogados: Jerónimo Lluch Rodríguez, Arquitecto Técnico; Miguel Pérez Soto y Beatriz Lozano, Arquitectos Técnicos en prácticas.

0.3. IDENTIFICACIÓN.

El documento para *CONSULTA PÚBLICA PREVIA*, sobre la oportunidad de formular un nuevo *"PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE CONSTANTINA"*, tienen por objeto, tras el prediagnóstico sobre el estado actual del planeamiento general vigente y de los problemas existentes en su desarrollo y gestión, y de la propia reflexión del Equipo de gobierno Local sobre la situación descrita; formalizar la decisión de trasladar el debate sobre la conveniencia de iniciar este proceso, mediante el primer trámite procedente, según el artículo 133.1 de la vigente *Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas* (LPAC), para que, con carácter previo a la elaboración del proyecto o anteproyecto normativo del futuro nuevo Planeamiento General de Constantina, se disponga de un proceso de ***"consulta pública"***, a través del portal web de la Administración municipal, para recabar la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectadas, acerca de los siguientes aspectos:

a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.
b) La necesidad y oportunidad de su aprobación.
c) Los objetivos de la norma.
d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

0.4. DOCUMENTOS SOMETIDOS A CONSULTA PREVIA.

A efectos de proceder desde la máxima transparencia y de fomentar el debate sobre la cuestión sometida a consulta previa, se ha elaborado la siguiente documentación:

Documento I: ***MEMORIA.***
- I-A. *Memoria justificativa de la consulta previa.*
- I-B. *Memoria de prediagnóstico.*

Documento II: ***PLANOS.***
- II-A. *Planos de información.*
- II-B. *Planos de alternativas planteadas.*

0.5. FORMACIÓN DEL PGOU. SÍNTESIS, ESTADO Y PREVISIONES.

10-05-21: Redacción del documento para consulta pública previa.
__-__-21: Resolución municipal sobre apertura del trámite de consulta pública previa.
__-__-21: Informe sobre el resultado del trámite de participación y de las aportaciones realizadas.
__-__-21: **Acuerdo municipal sobre la posible formulación o no de un nuevo planeamiento general municipal.** A partir de ahí, si procede, se iniciaría la elaboración formal del nuevo Planeamiento General y su tramitación urbanística y ambiental.

DOCUMENTO I-A:

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA CONSULTA PÚBLICA PREVIA.

ÍNDICE.

Páginas

1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DE LA CONSULTA PÚBLICA PREVIA. 1

1.1. Antecedentes planificadores recientes. 1
1.2. Procedencia de la consulta pública previa de un nuevo Plan General. 2
1.2.1. Planeamiento general vigente y grado de adecuación de las aspiraciones actuales. 2
1.2.2. Capacidad operativa del planeamiento general vigente. 4
1.2.3. Procedencia de habilitar el trámite de "consulta pública previa". 7

2. PROBLEMAS QUE SE PRETENDEN SOLUCIONAR CON LA INICIATIVA.. 8

2.1. Recuperar la mayor parte del PGOU suspendido. 8
2.2. Actualización de adecuación a nuevo marco de planificación territorial y sectorial. 9
2.3. Problemas específicos de la ciudad existente. 9
2.3.1. Necesidad de planeamiento con contenidos equiparables a Plan Especial de Protección. 9
2.3.2. Estructura urbana. 10

2.3.3. Déficits dotacionales. 10
2.3.4. Degradación ambiental y paisajística del Arroyo de la Villa. Problemas de riesgo de inundación. 12
2.3.5. Carencia de espacio específico para actividades económicas. 12
2.3.6. Problemas en el sector vivienda. 12
2.3.7. Sector turístico. 13
2.4. Asentamientos y parcelaciones en suelo no urbanizable. . . . 13

3. NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE LA APROBACIÓN DE UN NUEVO PLANEAMIENTO GENERAL. 14

3.1. El instrumento más coherente para abordar los problemas detectados. 14
3.2. Coherencia con los supuestos legales de revisión previstos en las Normas vigentes, y la procedencia de su sustitución por un PGOU. 15
3.3. Oportunidad del inicio de la formulación de un nuevo Plan. 16

4. LOS OBJETIVOS DEL NUEVO PLANEAMIENTO GENERAL. . 17

4.1. Objetivos generales. 17
4.2. Objetivos y criterios de la ordenación del territorio municipal. 18
4.3. Objetivos y criterios de la ordenación del núcleo urbano. . . . 22
4.3.1. Objetivos en cuanto a necesidades de crecimiento. 22
4.3.2. Objetivos en cuanto a estándares dotacionales de equipamiento y espacios libres. 23
4.3.3. Objetivos y criterios en cuanto a la ordenación estructural y su coherencia con el modelo de crecimiento. . . . 24
4.3.4. objetivos y criterios de la ordenación del centro histórico y patrimonio. 25
4.3.5. Objetivos y criterios sobre infraestructuras y servicios urbanos. 25

5. POSIBLES SOLUCIONES ALTERNATIVAS, REGULATORIAS Y NO REGULATORIAS. 27

5.1. Posibles soluciones alternativas regulatorias. 27
5.2. Posibles soluciones alternativas no regulatorias. 28
5.2.1. Descripción de alternativas. 29
5.2.2. Comparación del alternativas. 36

1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DE CONSULTA PÚBLICA PREVIA.

1.1. ANTECEDENTES PLANIFICADORES RECIENTES.

El municipio de Constantina ha estado tramitando en los últimos años su PGOU. Tras un dilatado proceso iniciado con el Avance en 2006, en 2020 quedó completado el expediente para aprobación definitiva ante la CTOTU.

Sin embargo, mientras que el PGOU estaba en esta última fase de tramitación, entró en vigor el *Decreto-ley 31/2020, de 1 de diciembre, de medidas extraordinarias y urgentes en materia de evaluación ambiental estratégica* y que en su artículo 3 dejaba sin efecto las Declaraciones Ambientales Estratégicas (DAE) que se hubieran emitido sobre planeamientos que hubieran iniciado su tramitación mediante procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental. La CTOTU en su sesión de 1 de febrero de 2021, acuerda *denegar* la aprobación definitiva del PGOU de Constantina, motivada exclusivamente en base a lo dispuesto en el artículo 3.2. del *Decreto-ley 31/2020 de 1 de diciembre*.

Ante esta situación lo primero que cabría platearse es la conveniencia

o no de iniciar lo antes posible la re-tramitación del PGOU, con un contenido muy similar al denegado y subsanando la tramitación ambiental, puesto que sus determinaciones están muy asentadas, tanto en el ámbito de decisión municipal, como en el supramunicipal de las numerosas afecciones sectoriales, respecto a las cuales, los Organismos afectados habían emitido y ratificado Informes favorables y, por lo tanto, la única cuestión que habría que resolver es el aspecto formal del sometimiento del PGOU al procedimiento exacto de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) desde su origen, sin perjuicio de otras posibles decisiones sobre alteración de los *"contenidos discrecionales y de oportunidad del plan"*, ya que, aparte de una nueva Corporación surgida de las últimas elecciones locales de mayo de 2019, estamos también en un tiempo nuevo en términos urbanísticos muy diferente del año 2006 cuando se inició la tramitación del PGOU denegado, y ante la perspectiva de una posible nueva regulación legislativa en materia de ordenación territorial y urbanística en Andalucía, sobre la que ha habido diversos proyectos legislativos si bien no han conseguido culminar y, por lo tanto el marco de la vigente LOUA a corto-medio plazo es plenamente válido para retomar el proceso del nuevo PGOU.

Por último, otro aliciente a favor de retomar la formulación del PGOU lo antes posible es que en el *Decreto-ley 31/2020*, en su artículo 5 se indique lo siguiente:

> *"Los Ayuntamientos que vuelvan a iniciar el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico que se hayan visto afectados por el presente Decreto-ley, tendrán una tramitación preferente por parte de las Consejerías competentes en materia de medio ambiente y urbanismo en relación con su evaluación ambiental estratégica y su aprobación definitiva, respectivamente, sobre los restantes instrumentos de planeamiento urbanístico que estén siendo objeto de evaluación ambiental estratégica o se encuentren pendientes de su aprobación definitiva."*

Por lo tanto, para los 95 municipios que, como Constantina, se han visto afectados por el cambio de criterio materializado en el *Decreto-ley 31/2020*, cabe la esperanza de que, con la aplicación práctica de dicho artículo 5, se pueda conseguir retramitar el PGOU de forma muy rápida, teniendo en cuenta que las emisiones de los Informes ambientales, en sus diferentes fases, sin duda son los que más tardan en emitirse de entre todos los informes a los que se debe someter un planeamiento general.

1.2. PROCEDENCIA DE LA CONSULTA PÚBLICA PREVIA DE UN NUEVO PLAN GENERAL.

1.2.1. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE Y GRADO DE ADECUACIÓN A LAS ASPIRACIONES ACTUALES.

El vigente planeamiento general del municipio de Constantina está constituido por los siguientes instrumentos:

-PGOU, Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS (en lo sucesivo PGOU-AdP), aprobado definitivamente por el Ayuntamiento con fecha 29-12-2009 (BOP 20-05-2010).

-Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (en lo sucesivo NNSS-94), aprobadas definitivamente por la CPU con fecha 27-01-1993 (BOP 30-03-1993). Texto Refundido aprobado por CPU el 09-03-1994 (BOP 09-03-1994)

Tal y como se justifica con mayor detalle en el apartado 2 del

"Documento I-B, Memoria de Prediagnóstico" el planeamiento general vigente, aunque desde el punto de vista formal esté ***"adaptado parcialmente a la LOUA"***, la realidad práctica es que dicha "adaptación" tiene como base unas Normas Subsidiarias que si bien pudieran responder a las aspiraciones del año 1991 cuando se inició su tramitación, dicho instrumento, tres décadas despues, ha quedado obsoleto en términos cualitativos por la propia entrada en vigor de la LOUA en 2002, del POTA (2006), la crisis inmobiliaria de 2007 y el cambio radical de enfoque de las bases conceptuales del Urbanismo iniciado en dicho año 2007 con la normativa estatal plasmada en la *Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo*, su posterior texto refundido aprobado por *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio*; actualmente sustituido por el vigente *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*.

Según acreditamos en apartado 1.2.2. siguiente, también en términos cuantitativos, el desarrollo ha sido muy limitado, encontrándose los ámbitos pendientes de desarrollo, e incluso en los que solo se ha aprobado el planeamiento, con dificultades de gestión de difícil solución desde el planeamiento general vigente.

Las Normas Urbanísticas del planeamiento general vigente, si bien no concretan posibles indicadores cuantitativos de desarrollo en los que deberán ser revisadas, cabe interpretar que se remiten a los supuestos genéricos de la legislación del suelo vigente en ese momento (TRLS92), asimilables a los del artículo 37 de la LOUA, según el que, "*se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística*".

Por otra parte, a la vista del diagnóstico de la situación actual, se dan los siguientes supuestos adicionales asimilables a los del artículo 37 de la LOUA, que suponen supuesto de *revisión* y la procedencia de su sustitución por un nuevo PGOU:

-Es necesaria la adopción de nuevos criterios respecto a la ordenación estructural y la clasificación del suelo, como consecuencia de nuevos objetivos de política urbanística municipal.

-A la vista del estado de desarrollo, es necesario un modelo de ordenación distinto para dar respuesta a los nuevos objetivos de política municipal.

-La tramitación de seis Modificaciones Parciales de las NNSS desde el año 1996, con diversas finalidades que se detallan en el apartado 2.2.1. de la Memoria de prediagnóstico, es un índice expresivo de la aparición de algunas "*circunstancias sobrevenidas*" que si bien no incurren en supuesto de *revisión*, o de necesidad de nuevo Plan, en su conjunto son indicadores de ciertos desajustes del modelo inicial, y debe aprovecharse el nuevo Plan para una mayor adecuación a las circunstancias actuales, dentro del marco de una reflexión general sobre la vigencia del modelo global y de detalle del planeamiento general vigente. Por otra parte, las propias limitaciones del *Decreto 11/2008*, ha imposibilitado integrar los nuevos objetivos urbanísticos municipales, en el marco de la AdP aprobada definitivamente por el Ayuntamiento en diciembre de 2009.

Las "*circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad*", y las numerosas novedades legislativas, tanto a nivel estatal como autonómico, y tanto en el

ámbito estrictamente urbanístico, como el de incidencia sectorial en la ordenación del territorio municipal, son aspectos que merecerían una reflexión diferenciada, como causa y fundamento de la procedencia de la formulación del presente PGOU.

De todas las posibles motivaciones de caducidad del modelo de las NNSS-94, sin duda hay circunstancias sobrevenidas que han cuestionado en gran medida la operatividad del planeamiento vigente, en particular el de las NNSS-94:

-A nivel de territorio municipal, el hecho más relevante es la variación de las condiciones de ordenación y gestión del Parque Natural de la Sierra Norte de Sevilla, al haberse aprobado mediante *Decreto 80/2004, de 24 de febrero,* un nuevo *Plan de Ordenación de los Recursos Naturales* (PORN) y *Plan Rector de Uso y Gestión* (PRUG), que se unen al Plan de Desarrollo Sostenible formulado en el año 2003. Este aspecto en gran parte ha sido abordado por la AdP, pero solo en el marco de maniobra de dicho instrumento.

-A nivel de medio urbano, la necesidad de la preservación del Conjunto Histórico de Constantina, declarado BIC por *Decreto 421/2004,* con un alto valor patrimonial tanto entendido como conjunto integrado con claros rasgos de homogeneidad, como por el gran número de elementos en los que es imprescindible su catalogación y preservación individualizada, es otra de las principales carencias del instrumento vigente de NNSS, que es imprescindible adaptar a la actual Legislación sobre Patrimonio Histórico, tanto autonómica como estatal, a pesar de que dichas leyes fueron promulgadas con anterioridad a la aprobación de las NNSS vigentes, las mismas remitían a la solución de la tramitación posterior de un Plan Especial de Protección, instrumento que no llegó a formularse asumiendo el futuro PGOU dichos contenidos asimilables.

-La crisis económica sobrevenida desde el verano de 2007, han incrementado las dificultades de acceso a la vivienda para capas significativas de la población en especial jóvenes. Si bien a partir de la aprobación de la AdP por lo menos hay algunas opciones de vinculación de como mínimo el 30% de la superficie edificable residencial para vivienda protegida, la realidad es que a medio y largo plazo, es imprescindible una mayor aproximación a la realidad de las demandas locales, en especial tras la creación del Registro Municipal de demandantes de VPO, o el futuro Plan Municipal de Vivienda y Suelo, que en coordinación con las actuaciones que desde el propio PGOU se pudieran establecer, permitirá realmente abordar una solución global y a largo plazo, del acceso a la vivienda, al que se debe dar una respuesta efectiva desde el Ayuntamiento, en especial a partir de la entrada en vigor de la *Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía*.

1.2.2. LA CAPACIDAD OPERATIVA DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.

De análisis de la capacidad del planeamiento vigente y del estado de desarrollo actual se llega a las siguientes conclusiones:

-La capacidad actual y posible del PG vigente es la siguiente:

-Viviendas existentes:	3.814
-Solares o UEs urbanizadas:	143

-UEs en curso de desarrollo:	49
Total capacidad operativa actual:	**4.006**

-Capacidad UEs de SUrnc sin ningún desarrollo:

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

En el futuro PGOU, se debería adscribir adicionalmente a este concepto la parte no ejecutada de la UE-8 (64 viv), ya que aunque ha alcanzado la fase de planeamiento y ejecución de parte de la urbanización, sería muy conveniente, en concertación con la propiedad, reajustar sus determinaciones 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 reflejo de la situación actual 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 cuando la situación económica se recupere, puede provocar fuertes tendencias al alza de los precios de suelo urbanizado por las simples perspectivas de escasez.

- En 27 años de vigencia de las actuales NNSS-94, se han urbanizado actuaciones de desarrollo que alcanzan 151 viviendas del total de nuevos desarrollos previstos en suelo urbano (522 viv), es decir el 35,82 %. Incluyendo suelo adicional con planeamiento aprobado, se alcanzaría el 57,47 %. 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 el PGOU-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, e incluso reserva de suelo urbanizable no sectorizado, es necesario acometer cuestiones insuficientemente abordadas o no resueltas en el planeamiento vigente, a las que nos referíamos en el documento de Prediagnóstico.

Es conveniente que el nuevo PGOU tenga en especial consideración las dificultades de gestión para la escala y dinámica de nuestro municipio, que hace conveniente fomentar a medio plazo la existencia de alternativas de desarrollo suficientes, ya que no cabe confiar en que una programación estrictamente ajustada a la mera dinámica reciente (muy baja) sea suficiente, ya que, con la reducida capacidad de gestión, tanto privada como pública, es aconsejable, y así se ha establecido desde los objetivos y criterios municipales por las sucesivas Corporaciones municipales en el PGOU recientemente

suspendido, que se dispongan de opciones alternativas para los supuestos de dificultades que ralenticen o simplemente impidan alcanzar los objetivos de desarrollo a priori estimados como más prioritarios, ya que mientras no vuelva a normalizarse la financiación y reactivarse la demanda, la programación no es equiparable a plena certeza del orden de desarrollo establecido.

Mas que un agotamiento cuantitativo crítico, estamos sobre todo ante un agotamiento estructural o cualitativo del modelo vigente, dado que la mayor parte de las actuaciones desarrolladas, a lo sumo han llegado a definir una ordenación "interna" coherente, pero ha faltado claramente una visión de mejora la estructura global de la ciudad en la relación de sus diferentes piezas. Si bien dicho modelo era el más probable en un instrumento como el vigente, en el que los criterios estructurales aparentemente no estaban entre sus prioridades, y sin entrar a cuestionar su adecuación para las necesidades de hace tres décadas, en el momento actual ya ha cumplido y agotado su función, y ahora es necesario un modelo más articulador de todos los posibles desarrollos e integrador con los crecimientos futuros, superando concepciones excesivamente localistas de los propietarios de cada actuación, que en algunos casos, por el tamaño de la misma, han dado lugar a cesiones para sistemas en situación marginal o de escasa funcionalidad por lo reducido de su tamaño. Si a ello añadimos que las actuaciones estructurales más significativas de las NNSS vigentes, como la circunvalación, y la integración en la ciudad como sistema general de espacios libres del cauce del arroyo de la Villa y patrimonio de restos de infraestructuras y antiguos molinos, mediante su restauración ambiental y paisajística, siguen siendo los grandes temas pendientes, y donde el estancamiento del modelo vigente es aún más patente.

Invertir estas tendencias del modelo vigente solamente se puede realizar con eficacia desde un nuevo PGOU, con una concepción de todos los crecimientos coherente con una nueva *ordenación estructural*, que defina determinados grados de vinculación de trazados y secciones de la red viaria de funcionalidad estructurante, así como tamaños, situación y agrupación en su caso, de las cesiones de diferentes ámbitos de actuación, que respondan mejor al interés público municipal.

Asimismo, es necesario pensar preferentemente en cómo mejorar la ciudad existente, tanto en lo que respecta al espacio público, como respecto al espacio edificado, teniendo muy presente que la mayor parte de la ciudad existente está declarada BIC Conjunto Histórico, y la necesaria ordenación equiparable a Plan Especial de Protección que permita la máxima delegación de competencias al municipio, es un objetivo que ha estado presente desde el inicio de la redacción del PGOU suspendido, habiendo alcanzado esta parte del Plan pleno consenso con la Consejería competente en materia de Cultura, logro que ha estado en la prioridad de política urbanística de las cuatro Corporaciones municipales sucesivas y que simplemente habría que limitarse a volver a plasmar en su literalidad en un nuevo PGOU con contenidos de protección equiparables a Plan Especial.

Por lo tanto, estimamos que en el aspecto técnico-urbanístico estaría plenamente justificado plantearse reiniciar la tramitación de un nuevo Planeamiento General municipal recuperando la mayor parte de contenidos del PGOU recientemente suspendido y simplemente adaptándolo a las aspiraciones de política urbanística de la actual Corporación municipal y a los pequeños reajustes que procenda en cuanto a novedades del marco normativo.

1.2.3. PROCEDENCIA DE HABILITAR EL TRÁMITE DE "CONSULTA PÚBLICA PREVIA".

Una vez puesta de manifiesto en los apartados anteriores la reflexión sobre esta necesidad, tanto en el plano de decisión política que se nos ha trasladado por el actual Equipo de Gobierno Local, como de su justificación técnico-urbanística; y puesto que estaríamos ante un *instrumento reglamentario*, el primer trámite que procede según el artículo 133.1 de la vigente *Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas* (LPAC), es que con carácter previo a la elaboración del proyecto o anteproyecto normativo del futuro nuevo Planeamiento General de Constantina, es preceptivo un proceso de ***"consulta pública"***, a través del portal web de la Administración municipal, para recabar la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectadas, acerca de los siguientes aspectos:

a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.
b) La necesidad y oportunidad de su aprobación.
c) Los objetivos de la norma.
d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

En los apartados siguientes desarrollamos con mayor detalle dichos aspectos, con el apoyo y remisión, en su caso, del *"Documento I-B, Memoria de prediagnóstico"*, ya que, según el apartado 3 del artículo 133 antes citado, *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*; y en coherencia con dicha regulación se ha integrado en la documentación objeto de *"consulta previa"*, la siguiente:

-***"Documento I-A, Memoria justificativa"***, que desarrolla a través del presente documento la literalidad de los apartados a) a d) del antes citado artículo 133.1 de la *Ley 39/2015*.

-***Documento I-B, Memoria de Prediagnóstico***: Su objeto es realizar un diagnóstico previo de los siguientes aspectos:

-Análisis de planeamiento general vigente, en núcleo urbano y territorio municipal, grado de desarrollo alcanzado y problemas de su aplicación.
-Análisis demográfico.
-Análisis del sector vivienda.
-Análisis socioeconómico y empresarial.
-Análisis de principales condicionantes para la ordenación del Plan.

-***Documento II: Planos:***

-***II-A: Planos de información:*** Su objeto es representar gráficamente los principales problemas y condicionantes existentes.

-***II-B: Planos de alternativas planteadas:*** Su objeto es representar de forma esquemática las tres alternativas planteadas.

En los apartados 2 a 5 siguientes abordamos de forma sintética los aspectos a los que se refiere el artículo 133.1 de la *Ley 39/2015*.

2. PROBLEMAS QUE SE PRETENDEN SOLUCIONAR CON LA INICIATIVA.

Tal y como se ha apuntado en el apartado 1 de este documento, los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa son los siguientes:

2.1. RECUPERAR LA MAYOR PARTE DEL PGOU SUSPENDIDO.

Desde la escala de planificación local-municipal estamos convencidos de la plena idoneidad del modelo urbanístico del PGOU suspendido por Acuerdo de CTOTU de 01-02-2021, motivada en la entrada en vigor del *Decreto-ley 31/2020* y no haberse sometido a EAE desde su origen. Estimamos que dicho PGOU había alcanzado un alto grado de consenso tanto en el marco local como en el supralocal y es plenamente válido recuperar la mayor parte de sus determinaciones, reorientándolas en los siguientes aspectos:

-Integración de criterios de la actual Corporación municipal surgida de las elecciones locales de mayo de 2019, en especial porque la mayor parte de sus miembros no formaban parte de las anteriores Corporaciones, con las que

se alcanzó a remitir el PGOU a la CTOTU para el trámite de aprobación definitiva.

-Evaluación de impacto en la salud: El PGOU suspendido, al haberse aprobado inicialmente en 2011, no le fue exigible esta evaluación, cuestión que si será de aplicación al nuevo plan y que ha cobrado especial trascendencia tras la situación de pandemia global sufrida el último año y que ha abierto una amplia reflexión sobre como se puede contribuir desde el urbanismo a planificar ciudades más preparadas y resilientes ante estas emergencias sanitarias.

Por lo tanto, salvo en los tres aspectos citados, el conjunto de problemas sobre los que abordar su solución en el nuevo planeamiento general y que desglosaremos a continuación, coincidirán en su mayor parte con los ya evaluados en el PGOU recientemente suspendido.

2.2. ACTUALIZACIÓN DE ADECUACIÓN A NUEVO MARCO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y SECTORIAL.

El actual marco de legislación del suelo estatal (TRLSRU) y las recomendaciones de las Agendas Urbanas (estatal y autonómica), recomiendan claramente dar prioridad y reorientar cada vez más al planeamiento municipal hacia la intervención sobre la ciudad existente en su mejora y regeneración urbana, frente a las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, que deberán estar más justificadas y orientadas en respuesta a necesidades más objetivas. Se trata de alcanzar modelos urbanos integrados, resilientes y sostenibles.

El nuevo planeamiento general es una oportunidad para que Constantina reflexione sobre su propia Agenda Urbana ajustada a las necesidades y aspiraciones de la población local y, si en parte coincide con las recomendaciones de las Agendas supralocales citadas, pues mejor aún.

También el nuevo Planeamiento general deberá profundizar con mucho mayor alcance que el vigente PGOU-AdP en la integración de determinaciones de los vigentes PORN y PRUG del Parque Natural Sierra Norte de Sevilla y es posible que a la previsible próxima revisión de dichos instrumentos.

2.3. PROBLEMAS ESPECÍFICOS DE LA CIUDAD EXISTENTE.

2.3.1. NECESIDAD DE PLANEAMIENTO CON CONTENIDOS EQUIPARABLES A *"PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN"*.

La mayor parte del núcleo urbano de Constantina está incluido dentro del ámbito del *Conjunto Histórico* y de su entorno, declarado mediante *Decreto 421/2004*. Por tal motivo en el PGOU recientemente suspendido se optó desde su origen por incluir contenidos de protección equiparable a *"Plan Especial de Protección"* en el ámbito declarado y dichos contenidos merecieron desde finales de 2016 Informe plenamente favorable por parte de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico y Dirección General de Bienes Culturales y Museos.

Por lo tanto, puesto que la legislación de protección de patrimonio sigue siendo idéntica, dichos contenidos están plenamente validados por la Administración Cultural y muy consensuados en el marco de

decisión local, por lo que, en lo que a estas determinaciones respecta, el nuevo planeamiento general entendemos que debería integrarlos en su mayor literalidad ya que, desde que se produjo la declaración de Conjunto Histórico en 2004, sin duda uno de los mayores problemas que arrastra la gestión de este ámbito es que todos los expedientes de licencias en dicho ámbito deban de ser informados por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico (CPPH).

En conclusión la ordenación del Conjunto Histórico es sin duda uno de los problemas urbanísticos más prioritarios a resolver en el núcleo urbano y, de no prosperar tras la consulta previa la formulación de un nuevo planeamiento general, se debería de habilitar la alternativa inmediata de formular un Plan Especial de Protección para este ámbito.

2.3.2. ESTRUCTURA URBANA.

El segundo problema del núcleo urbano en el orden de prioridades, estimamos que es de estructura urbana en la funcionalidad viaria, ya que la misma depende exclusivamente de la actual travesía urbana de la carretera autonómica A-455, que vertebra el eje N-S del núcleo urbano y que supone que la mayor parte del Conjunto Histórico soporta todo el tráfico de paso, creando graves problemas de ruido y congestión.

Se estima imprescindible que se agilice la ejecución de la Variante de la A-455, que dispone de Proyecto aprobado desde hace una década.

Asimismo sería muy conveniente que el nuevo PGOU en la posible ordenación de los nuevos desarrollos procure habilitar eje viario N-S alternativo, que coordinado con ejes E-O, pudiera conseguir una estructura viaria mallada que mejorase las condiciones de accesibilidad tanto rodada, como de carril-bici y de reforzamiento de itinerarios peatonales.

Es necesario acometer soluciones a los graves problemas de aparcamiento en el núcleo urbano y en particular en el centro histórico, habilitando nuevas reservas estratégicas en los bordes del núcleo y asociados a la estructura general viaria, así como bajo espacios libres (régimen de complejo inmobiliario) en aquellos ámbitos de SUrnc pendientes de desarrollo, donde sea compatible con la protección del patrimonio arqueológico.

2.3.3. DÉFICITS DOTACIONALES.

Un complemento importante del diagnóstico de la estructura urbana, es el conocimiento de los posibles déficits dotacionales, ya que es un índice muy representativo del nivel de calidad urbana. Sin duda un nuevo PGOU es el instrumento más adecuado para abordar este tipo de problemas. De acuerdo con el apartado 3.6. de la Memoria de Prediagnóstico, los principales déficits detectados han sido los siguientes por cada tipo de dotaciones:

a) Servicios urbanos y Servicios de interés público y social (SIPS):

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.

Hay que destacar la incidencia que para las políticas de igualdad de género tiene la solución de las deficiencias de los equipamientos de servicios sociales, en este caso de atención a mayores y personas dependientes, ya que está acreditado que las insuficiencias de dichos

servicios a quien más perjudica es a las mujeres, que siguen ocupando un papel social relevante en paliar las deficiencias del sistema público de servicios sociales, ya que según estadísticas de la Consejería de Asuntos Sociales, en un porcentaje superior al 90% de las personas dependientes y mayores, son atendidas por familiares mujeres. Por lo tanto una de las mayores contribuciones que se puede hacer desde el planeamiento urbanístico desde perspectiva de género es la mejora de servicios sociales a dependientes y mayores, en la medida en que en un porcentaje de nada menos que el 90 % se conseguirá aliviar una carga habitualmente asumida por las mujeres y que les permitirá una mejor inserción social y laboral y avanzar en condiciones de igualdad.

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 15-20 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) Deportivo:

El déficit de equipos de carácter local se compensa con el claro superávit del equipamiento general, por lo que desde criterios exclusivamente técnico-urbanísticos la situación actual sería equilibrada.

No obstante, por el Ayuntamiento se ha abordado el objetivo de construcción de una piscina cubierta, con una superficie mínima de suelo de 2.500 m2. Durante el proceso de concertación con los propietarios en la fase de Avance, se ha concretado su ubicación mediante Convenio urbanístico en terrenos de uso religioso de la congregación Hnas. Mercedarias al sur del núcleo urbano (ya operativa desde hace unos 3 años).

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. Del contraste de esta cuestión con los representantes municipales durante la tramitación del PGOU suspendido, no se percibe como deficitario, sino simplemente se acuerda posible ampliación cuando se desarrolle el Sector se prevea una reserva multifuncional de unos 1.500 m2 que pudiera servir para mejora de servicios del recinto ferial.

Los sistemas locales de espacios libres también son claramente deficitarios (22.052 m2 actual y 8.701 m2 potencial).

e) Déficits de infraestructuras y servicios.

Una vez resuelto hace dos años el grave problema del saneamiento, mediante la concentración de vertidos y su conducción a nueva EDAR, el principal problema de infraestructuras del núcleo urbano se refiere al abastecimiento de agua, donde persisten los mismos problemas

diagnosticados en el PGOU recientemente suspendido, aunque se ha ido avanzando en su solución:

-Necesidad de reducir el consumo muy elevado actual de 329 litros por hab/día a un máximo de 250 l/hab/día.

-Necesidad de mejorar la eficiencia de la red existente mediante la renovación de la misma de acuerdo con un programa coordinada entre Gestagua y la Administración municipal.

2.3.4. DEGRADACIÓN AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA DEL ARROYO DE LA VILLA. PROBLEMAS DE RIESGO DE INUNDACIÓN.

La degradación ambiental del tramo Sur del Arroyo de la Villa, es uno de los problemas pendientes y a los que se dio prioridad en las NNSS, si bien asociado al desarrollo de un amplio Sector Oeste, que por su complejidad y tamaño no llegó a fructificar a pesar de haberse intentado con ayuda del Servicio de Urbanismo de Diputación. Por lo tanto es necesario y urgente abordar la integración de la ciudad y el cauce, una vez resuelto recientemente el problema de vertidos y su conducción a la nueva EDAR. Es necesario un enfoque integrado en el que se aprovechen los recursos preexistentes en cuanto a vegetación de ribera, restos de arquitecturas e infraestructuras antiguamente vinculadas a la molinería y yacimientos arqueológicos, en especial el BIC Ermita de la Hiedra.

Asimismo debe de darse solución a los problemas de riesgo de inundación del núcleo urbano, por capacidad insuficiente del colector soterrado bajo la mitad Norte del núcleo urbano, en términos ya acordados con CHG y AHA en el PGOU recientemente suspendido.

2.3.5. CARENCIA DE ESPACIO ESPECÍFICO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

Una singularidad de Constantina como cabecera comarcal y núcleo más poblado de la Sierra Norte, respecto a municipios próximos como Cazalla, El Pedroso y Alanís, ha sido la carencia de un Sector específicamente industrial o de actividades económicas. Si bien el Sector Z-2 Vallehondo llegó a completar la aprobación de sus instrumentos urbanísticos, no llegó a urbanizarse y se han mantenido en los últimos años criterios diferentes entre Administración municipal y propietarios acerca del uso más conveniente, residencial o industrial o mezcla de ambos.

Esta carencia de espacio urbanizado productivo estimamos que ha lastrado las iniciativas económicas, incluso en comparación con municipios próximos, y ha contribuido a la pérdida poblacional.

Un problema importante a resolver por el nuevo PGOU es decidir el carácter definitivo de este Sector Vallehondo y establecer reservas adicionales, preferentemente al Sur de la A-455, por razones topográficas, paisajísticas y ambientales.

2.3.6. PROBLEMAS EN EL SECTOR VIVIENDA.

Según se ha deducido del apartado 3.5 de la Memoria de Prediagnóstico la cifra de **demanda mínima** de viviendas que debe de servir de referencia para establecer la capacidad mínima del nuevo PGOU es 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, 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.

Por lo tanto, en principio dichas necesidades mínimas será posible resolverlas en los ámbitos de SUrnc aún no desarrollados en el PGOU-AdP vigente, si bien reajustados, donde proceda, para que el tamaño medio y tipología de viviendas, así como la proporción entre sector libre y protegido se ajuste a las necesidades diagnosticadas.

Respecto al nuevo marco conceptual del urbanismo, no debe olvidarse que la prioridad, más que en nuevos crecimientos, deberá estar en la rehabilitación (incluida la de tipo energético), regeneración y renovación urbana de la ciudad existente. Para ello se deberá profundizar en el análisis del estado de actual de la edificación y urbanización y extender al conjunto del núcleo urbano, análisis muy detallados realizados en el PGOU recientemente suspendido respecto al ámbito del Conjunto Histórico.

2.3.7. SECTOR TURÍSTICO.

Los municipios de la Sierra Norte por su patrimonio histórico y natural ofrecen amplias posibilidades para el desarrollo del sector turístico. En este sector, Constantina como cabecera comarcal debería aprovechar estas posibilidades y fomentar la implantación de usos hoteleros, en especial los vinculados a la rehabilitación de inmuebles de interés histórico, tanto en el medio rural (donde sea compatible) como urbano.

2.4. ASENTAMIENTOS Y PARCELACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

El PGOU recientemente suspendido incorporó un estudio de asentamientos y parcelaciones en suelo no urbanizable, detectando dos implantaciones: Fuente del Negro y Pescara y Donadillo.

Del análisis de dicho estudio, se llegó a la conclusión de que no reunían el requisito para ser identificadas como *"asentamientos urbanísticos"*, sino como *parcelaciones irregulares* en SNU.

Dicho análisis y diagnóstico se realizó en base a la regulación del *Decreto 2/2012*; régimen substancialmente alterado con el *Decreto-ley 3/2019*, regulación mucho menos restrictiva y que, al contrario de con la regulación anterior, estimamos que podría ser viable el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación (AFO) en los supuestos regulados en los artículo 3 a 5 del citado *Decreto-ley 3/2019*, por lo que el nuevo planeamiento generad deberá adaptarse a este régimen sobrevenido.

3. NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE LA APROBACIÓN DE UN NUEVO PLANEAMIENTO GENERAL.

3.1. EL INSTRUMENTO MÁS COHERENTE PARA ABORDAR LOS PROBLEMAS DETECTADOS.

En el anterior apartado 2 hemos enumerado la *"relación de problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa"*. Por lo tanto la primera cuestión que procedería plantearse es si para la solución de dichos problemas es *"necesaria y oportuna"* la formulación de un nuevo planeamiento general.

La respuesta inmediata a dicha cuestión es bastante obvia. Si vamos analizando cada uno de los principales problemas pre-diagnosticados, vemos que abordar la solución del conjunto de ellos pasa necesariamente por la necesidad de un nuevo planeamiento general, si bien la solución parcial de algunos aislados, como por ejemplo la ordenación del Conjunto Histórico, también podría ser viable hacerlo a través de un Plan Especial de Protección; pero incluso en este supuesto, también sería claramente mejor solución abordar dichas determinaciones desde el marco de un planeamiento general, ya que de este modo se coordinarían mucho mejor ambas escalas planificadoras.

Por lo tanto, a fecha de mayo de 2021, persisten y se encuentran acentuadas las mismas razones que justificaron la conveniencia y oportunidad de la formulación en 2006 del PGOU recientemente suspendido y, por lo tanto está plenamente argumentada la necesidad de volver a formularlo con objetivos muy similares, que desarrollamos en detalle en apartado 4.1.

3.2. COHERENCIA CON LOS SUPUESTOS LEGALES DE REVISIÓN PREVISTOS EN LAS NORMAS VIGENTES, Y LA PROCEDENCIA DE SU SUSTITUCIÓN POR UN PGOU.

Las Normas Urbanísticas del planeamiento general vigente, si bien no concretan posibles indicadores cuantitativos de desarrollo en los que deberán ser revisadas, cabe interpretar que se remiten a los supuestos genéricos de la legislación del suelo vigente en ese momento (TRLS92), asimilables a los del artículo 37 de la LOUA, según el que, "*se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística*".

Por otra parte, a la vista del pre-diagnóstico de la situación actual, se dan los siguientes supuestos adicionales asimilables a los del artículo 37 de la LOUA, que suponen supuesto de *revisión* y la procedencia de su sustitución por un nuevo PGOU:

-Es necesaria la adopción de nuevos criterios respecto a la ordenación estructural y la clasificación del suelo, como consecuencia de nuevos objetivos de política urbanística municipal.

-A la vista del estado de desarrollo, es necesario un modelo de ordenación distinto para dar respuesta a los nuevos objetivos de política municipal.

-La tramitación de seis Modificaciones Parciales de las NNSS desde el año 1996, cuyas finalidades se detallan en el inventario del apartado 2.2.1. de la Memoria de Pr-diagnóstico, es un índice expresivo de la aparición de algunas "*circunstancias sobrevenidas*" que si bien no incurren en supuesto de *revisión*, o de necesidad de nuevo Plan, en su conjunto son indicadores de ciertos desajustes del modelo inicial, y debe aprovecharse el nuevo Plan para una mayor adecuación a las circunstancias actuales, dentro del marco de una reflexión general sobre la vigencia del modelo global y de detalle del planeamiento general vigente. Por otra parte, las limitaciones del *Decreto 11/2008*, ha imposibilitado integrar los nuevos objetivos urbanísticos municipales, en el marco de la AdP aprobada definitivamente por el Ayuntamiento en diciembre de 2009.

Las "*circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad*", y las numerosas novedades legislativas, tanto a nivel estatal como autonómico, y tanto en el ámbito estrictamente urbanístico, como el de incidencia sectorial en la ordenación del territorio municipal, son aspectos que contribuyen adicionalmente, como causa y fundamento de la procedencia de la formulación del nuevo planeamiento general.

3.3. *OPORTUNIDAD* DEL INICIO DE LA FORMULACIÓN DE UN NUEVO PLAN.

El PGOU iniciado en 2006 partía en su Avance de la confianza en un ciclo económico expansivo que se vio pronto frustado con la crisis de 2007 y que debió reconvertir gran parte de sus objetivos por la entrada en vigor del POTA y posterior reforma de la legislación estatal del suelo de la *Ley 8/2007*, que supuso un cambio radical en las bases conceptuales del urbanismo, que posteriormente se acentuó mediante la *Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible,* la posterior *Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas*. de economía sostenible, y por último el vigente *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana* (TRLSRU). Estos cambios supusieron reconsiderar muchos aspectos durante la tramitación, que se vieron reflejados en las fases inicial y provisional.

A esta alteración substancial de las bases reguladoras del urbanismo y de la ordenación territorial, es posible que se incorpore a medio plazo una nueva legislación urbanística en Andalucía, sobre la que ha habido diversos intentos recientes que, al no culminar, es aconsejable y plenamente viable retomar la tramitación con la legislación autonómica y estatal vigente y, si sobreviene nuevo marco legal, bastará adaptarse a su régimen de transitoriedad, en su caso.

Dicho marco es suficientemente claro y preciso para retomar la formulación del nuevo PGOU lo antes posible, y que sea viable su tramitación ágil, ya que gran parte de los contenidos propiamente urbanísticos, de ordenación del Conjunto Histórico y de condicionantes medioambientales, por su muy reciente elaboración, son plenamente aprovechables en el nuevo Plan y habían alcanzado un alto consenso tanto a nivel local como de otras Administraciones con competencias sectoriales.

El nuevo Plan solamente requerirá reelaboración relevantes de nuevos contenidos en las materias siguientes: Evaluación de impacto en la salud (no aplicable al PGOU suspendido), adaptación a legislación reciente en materia de riesgos asociados al cambio climático, tanto estatal como autonómica, así como mayor coherencia con las recomendaciones de las diversas Agendas Urbanas recientes (europea, estatal y autonómica).

La adaptación a este marco normativo y conceptual muy reciente, y a los objetivos específicos de la actual Corporación municipal, estimamos que permitirá avanzar de forma muy substancial en un nuevo PGOU y que se pueda lograr su retramitación con gran agilidad administrativa; y de ahí la "oportunidad" de acometer dicho proceso lo antes posible.

4. LOS OBJETIVOS DEL NUEVO PLANEAMIENTO GENERAL.

4.1. OBJETIVOS GENERALES.

Desde el nuevo planeamiento general se asumen los principios de desarrollo territorial y urbano sostenible, en los términos del artículo 3 del TRLSRU, en orden a conseguir los siguientes objetivos generales:

a) Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado del municipio en términos sociales, culturales, económicos, sanitarios, y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de la población.

b) Vincular los usos y transformación del suelo, sea cual fuere su titularidad, a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, asegurando la adecuación e integración paisajística de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística y el respeto a las normas de protección del patrimonio.

c) Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, conforme a su función social y al interés general,

garantizando una justa distribución de beneficios y cargas en el ámbito de cada actuación de transformación, así como la protección del medio ambiente.

d) Asegurar la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen, impedir la especulación del suelo y garantizar su disponibilidad para los usos urbanísticos y los adecuados equipamientos urbanos, así como el acceso a una vivienda digna estableciendo las reservas suficientes para vivienda protegida.

e) Integrar el principio de igualdad de género teniendo en cuenta las diferencias entre mujeres y hombres en cuanto al acceso y uso de los espacios, infraestructuras y equipamientos urbanos, y garantizando una adecuada gestión para atender a las necesidades de mujeres y hombres en las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística.

f) Atender a los principios de accesibilidad universal.

4.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL.

A) INTEGRACIÓN DE OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN SUPRAMUNICIPAL.

Es objetivo del PGOU de Constantina la integración y concreción para su ámbito municipal de todas las planificaciones supra-municipales que le afectan y en particular las siguientes:

a) Planificación de los recursos naturales:

-Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN).
-Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG).
-Plan de Desarrollo Sostenible (PDS).

b) Planificación especial del medio físico y de coordinación de la ordenación del suelo no urbanizable:

-Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla (PEPMF).
-Directrices de coordinación urbanística del suelo no urbanizable de los municipios del Parque Natural Sierra Norte de Sevilla.

c) Planificación de infraestructuras:

-Plan Director de Infraestructuras de Andalucía (PDIA).

d) Otras planificaciones sectoriales:

-Plan de Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
-Plan Hidrológico de Cuenca del Guadalquivir.
-Plan de prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.
-Planes de gestión de residuos urbanos y peligrosos.

e) Principios de desarrollo urbano y territorial sostenible:

El PGOU se adhiere expresamente a los principios de desarrollo urbano y territorial basados en la sostenibilidad, expresamente contemplados por el marco legislativo estatal a partir de la *Ley*

Foto: Áreas forestales de Montenegrillo, desde mirador del Robledo. Especialmente protegidas por PEPMF y PORN.

8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, y ratificada en su posterior texto refundido aprobado por *Real Decreto Legislativo 2/2008* y en el vigente *Real Decreto Legislativo 7/2015*, así como en la normativa autonómica que sucesivamente ha ido concretando para Andalucía la implementación de dichos principios del marco estatal.

B) ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

a) Modelo de asentamientos poblacionales:

En coherencia con lo dispuesto en el artículo 9.A) de la LOUA y Norma 45 del POTA, se pretende optar por un modelo de crecimiento vertebrado en torno al núcleo principal actual, evitando la dispersión locacional en nuevos núcleos de población, dispersión por otra parte incompatible con la preservación del Parque Natural.

La integración de la planificación supramunicipal y su concreción a las condiciones del territorio municipal supondrá, en aplicación del régimen urbanístico de la LOUA para el suelo no urbanizable, limitar coherentemente con el grado de protección de cada espacio, las actuaciones que puedan suponer nuevas edificaciones no vinculadas a usos de protección o de actividades agropecuarias o forestales y en particular la vivienda, y contribuir a la evitación de nuevos núcleos de población.

Respecto a las parcelaciones existentes los criterios son los siguientes:

-La parcelación Pescara y Donadillo, situada a 1,4 km en la carretera SE-157 a Puebla de los Infantes, con una superficie de unas 18 has y 27 viviendas de unos 5.000 m2 cada una: No llega a constituir *"asentamiento urbanístico"* y no se estima viable su integración en el medio urbano por su situación segregada del núcleo.

-La parcelación Fuente del Negro, a unos 3,2 km del núcleo, en el borde sur de la carretera A-452, con una superficie de unas 75 has y 22 viviendas (unas 3,5 has viv), no tiene el nivel de densidad e intensidad parcelaria de la anterior,

obviamente tampoco reúne los requisitos de densidad para constituir *"asentamiento urbanístico"* y se estima igualmente incompatible su integración en el medio urbano por su situación claramente segregada del núcleo y desde criterios elementales de conservación del Parque Natural.

En ambos supuestos, se propone que desde el PGOU se categoricen como "parcelaciones" y "áreas de riesgo objetivo de formación de nuevo núcleo de población", y aparte de las medidas que pudieran proceder desde la disciplina urbanística, proponer desde las NNUU del PGOU medidas tendentes a evitar formar nuevos núcleos de población, puesto que es patente el riesgo de la situación actual. Las construcciones sobre las que no proceda por transcurso del plazo, ejercicio de acciones de disciplina urbanística, podrán ser declaradas en situación de asimilado a fuera de ordenación cuando se den los supuestos de los artículos 3 a 5 del *Decreto-ley 3/2019*.

b) Redes viarias e infraestructuras.

Desde el Plan no se plantea el objetivo de ninguna nueva red viaria estructural que afecte al término municipal, aparte de la circunvalación de las carreteras que actualmente pasan por el núcleo, sobre la que en este momento se encuentra con Proyecto aprobado por parte del Servicio de Carreteras de la Consejería de FIOT.

En cuanto al resto de posibles infraestructuras aéreas (líneas AT, antenas de telecomunicaciones), se plantea el objetivo de la limitación gradual en las diferentes áreas homogéneas del municipio, en función de la capacidad de acogida evaluada y de las propias limitaciones de la normativa del Parque Natural (PORN y PRUG); que son especialmente restrictivas en las Zonas de Reserva (A) y en las Zonas Forestales de Especial Interés Ecológico (B1): Rivera del Huéznar, Cerro del Hierro y Monte Negrillo, y limitadas en el resto de áreas de especial protección: Entorno del Huéznar, Sierra Morena Central y Zonas Forestales de Singular Valor Paisajístico y Ambiental (B2).

En cuanto a las infraestructuras subterráneas, su viabilidad en suelos protegidos se remitirá a la evaluación ambiental del proyecto específico.

c) Vías pecuarias y caminos públicos.

Respecto a la red de vías pecuarias se propone el objetivo de dar prioridad en coordinación con el Plan de Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias, a la recuperación del dominio y uso público de aquellos tramos con una función de especial vertebración del medio rural, tanto para su uso tradicional como para la habilitación de itinerarios relacionados con el senderismo y fomento del turismo rural.

La red que discurre por el núcleo urbano consolidado, el criterio, en aplicación del Reglamento de Vías Pecuarias será plantear su desafección según la Disposición Adicional 1ª del *Decreto 155/1998*. Respecto a las que afectan a nuevos desarrollos, se opta con carácter general por mantener el trazado con la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección de vías pecuarias, con lo que a efectos prácticos constituye un sistema de espacios libres complementario y vertebrador de los desarrollos urbanísticos propuestos.

Respecto a la red de caminos se proponen objetivos de ámbito municipal para la mejora o la recuperación del uso público o la habilitación de itinerarios de especial interés por servir de conexión entre carreteras o entre éstas y vías pecuarias, creando una estructura más permeable en el término, con similar objetivo que con las vías pecuarias, en cuanto al fomento del senderismo y turismo rural.

C) OBJETIVOS DE PARÁMETROS DE ORDENACIÓN FÍSICA EN EL TERRITORIO MUNICIPAL.

Por todas las Administraciones que intervienen en la formación del PGOU, se coincide en que la regulación de los parámetros básicos de parcelación y de edificación vinculada a las explotaciones, en cada una de las áreas homogéneas del municipio, es el instrumento técnico fundamental desde el planeamiento urbanístico para la preservación de las características paisajísticas del Parque Natural.

En la fijación de la parcela mínima adecuada para cada área homogénea, en especial a efectos de edificación en la misma, se deben de tener en cuenta los siguientes criterios:

-Graduación según se trate de áreas homogéneas que se correspondan con zonas A, B1 o B2, según el PORN y PRUG, o espacios catalogados por el PEPMF.

-Proporcionalidad y relación de la edificación con la viabilidad económica del tamaño de la explotación a la que se pretende servir. A tal efecto servirán de orientación adaptándolos al municipio los tamaños mínimos fijados por las *Directrices de coordinación urbanística del suelo no urbanizable en los municipios del Parque Natural*.

-Riesgos de generación de núcleo de población en función de la parcelación preexistente en cada área homogénea o partes de la misma.

En coherencia con los criterios de la LOUA y del POTA, se deberá adoptar una regulación del suelo no urbanizable que impida la implantación de nuevas viviendas en suelo no urbanizable, no vinculadas a la explotación agraria o forestal. La demanda acreditada de 2º residencia y sector turístico, que sea generadora de una actividad económica compatible con el modelo de desarrollo adoptado es un objetivo expreso al que el Ayuntamiento quiere dar respuesta "ordenada" en el medio urbano.

No obstante lo expuesto también debe de merecer especial reflexión en la ordenación del suelo no urbanizable, en áreas con menor grado de protección y capacidad de acogida idónea, para facilitar la implantación de actividades industriales incompatibles con el medio urbano y actividades turísticas, en especial si están vinculadas a la rehabilitación del patrimonio histórico en el medio rural.

Foto: Mezcla de texturas de cultivos y forestal al NE del término municipal.

D) FOMENTO DE LA INTERVENCIÓN ACTIVA EN LA PRESERVACIÓN DEL MEDIO RURAL.

Se establece el objetivo de superar la concepción pasiva habitual del planeamiento en el suelo no urbanizable proponiendo la intervención en el mismo mediante *Acciones Territoriales (AT)*, que complementen las normativas estáticas de protección, coadyuvando al logro de determinados objetivos prioritarios para solucionar los problemas diagnosticados (recuperación de vías pecuarias y caminos, mejora del paisaje, restauración de canteras y similares).

La concreción de estas actuaciones se estima muy conveniente desde el planeamiento, para facilitar las adquisiciones de suelo necesarias (expropiaciones y recuperaciones de dominio público), y promover los acuerdos necesarios para cooperar con particulares y otras Administraciones en su ejecución.

E) OBJETIVOS DE CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ETNOGRÁFICO EN EL MEDIO RURAL. USOS ALTERNATIVOS DE DICHO PATRIMONIO.

En cuanto al amplio patrimonio arquitectónico y etnográfico en el medio rural se plantean los siguientes objetivos:

-Catalogación no limitada a la edificación, sino extensiva al paisaje que lo envuelve desde los corredores visuales de acceso, y a los elementos auxiliares como abrevaderos, tribunas, vallados tradicionales de mampostería, fuentes, así como maquinaria y enseres vinculados a actividades de interés etnológico en especial en lagares, de gran tradición en el municipio.

-Propiciar usos alternativos de carácter dotacional o relacionados con el turismo rural (pequeños hoteles, restaurantes, actividades de ocio), vinculados a la rehabilitación coherente con sus valores patrimoniales y según grados de protección y en las zonas o edificios en los que desde el PGOU se estima más adecuados dichos usos turísticos alternativos.

F) OBJETIVOS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

Simultáneamente a la redacción del documento del PGOU recientemente suspendido se elaboró en convenio entre el Ayuntamiento y la Delegación de Cultura, prospección arqueológica del municipio, cuyos resultados en cuanto a delimitación de yacimientos y grados de protección se integraron en dicho PGOU y su Catálogo, y que se trasladará en su literalidad al nuevo planeamiento.

4.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO.

4.3.1. OBJETIVOS EN CUANTO A NECESIDADES DE CRECIMIENTO.

Con carácter general se adoptan como objetivos *mínimos* de crecimiento en el dimensionado del PGOU, los enumerados en los apartados 2.3.5 y 2.3.6 del presente documento para suelo de actividades económicas y nuevas viviendas del sector libre y protegidas.

De acuerdo con la nueva conceptualización de la clasificación de suelo del TRLSRU-2015 la clasificación de nuevos suelos urbanizables se ajustará a la "capacidad de acogida del entorno del núcleo urbano y las nuevas actuaciones de "transformación urbanística para nueva urbanización", solo se acometerán cuando se acredite dicha necesidad por agotamiento del núcleo urbano y de los huecos existentes en el mismo.

La mayor parte del entorno del núcleo tiene la calificación de Zona C y excepcionalmente B2 del PORN, por lo que, si a dichos condicionantes se añaden otros parámetros como incidencia paisajística, pendientes, yacimientos arqueológicos, entorno del BIC Conjunto Histórico y riesgo de inundación, se obtiene un mapa muy detallado de capacidad de acogida para nuevos desarrollos, a cuyos suelos, se les deberá dotar del esquema funcional de posibles sistemas generales viarios y dotacionales que orienten sobre la "estructura urbana" futura en coherencia con los objetivos y modelo de desarrollo del nuevo PGOU.

4.3.2. OBJETIVOS EN CUANTO A ESTÁNDARES DOTACIONALES DE EQUIPAMIENTO Y ESPACIOS LIBRES.

Se establecen unos objetivos mínimos dotacionales coincidentes con los diagnosticados en al apartado 2.3.3. con especial atención a la mejora de servicios sociales para personas mayores y dependientes, así como las mejoras de equipamiento de tipo cultural (habilitación de patio del Castillo, posible museo de artes y costumbres populares), nuevo auditorio (en construcción), promoción turística y dotaciones de aparcamiento periféricas al núcleo urbano o en subsuelo de nuevos desarrollos en huecos del suelo urbano, donde sea compatible con la protección arqueológica.

Asimismo debe de tener prioridad la mejora de espacios libres de carácter local o alternativamente avanzar en la peotanalización en especial en el conjunto histórico.

Foto: Entorno SO del núcleo.

4.3.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS EN CUANTO A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y SU COHERENCIA CON EL MODELO DE CRECIMIENTO.

A) OBJETIVOS EN CUANTO A ESTRUCTURA VIARIA DEL NÚCLEO.

El paso por el centro histórico de las travesías de la carretera A-455, se diagnosticó desde el planeamiento general vigente como uno de los graves problemas actuales de funcionalidad viaria y así es percibido cada vez más por la ciudadanía con mayor intensidad en la medida en que se va incrementando el nivel de tráfico. En coherencia con dicho problema, se plantean los siguientes objetivos:

-Fomentar las gestiones con la CFIOT para agilizar la construcción de la variante que evite el tráfico interurbano por el núcleo, puesto que ya se dispone de Proyecto aprobado.

-Aprovechar los nuevos desarrollos para establecer una red viaria estructurante "urbana" de nivel general alternativa a la actual, para tráfico exclusivamente local, en la que se disponga de una red mallada, con un nuevo eje N-S, y en especial el máximo de conexiones transversales en el sentido E-O con el casco actual.

B) COHERENCIA ENTRE OBJETIVOS DE RED VIARIA GENERAL Y MODELO DE CRECIMIENTO.

Si bien la circunvalación interurbana, de acuerdo con los criterios de la Administración titular, se limitará a enlazar todas las carreteras que confluyen al núcleo, en cambio los trazados de la red viaria general urbana, deben ser plenamente coherentes en su trazado con la vertebración de los terrenos de mejor capacidad de acogida para nuevos desarrollos.

Una última escala de objetivos de mejora de nueva red viaria estará en pequeñas posibles actuaciones de borde del núcleo urbano, que permitan mejorar la accesibilidad de zonas cercanas que ahora tienen difícil conexión.

C) REORDENACIÓN FUNCIONAL DEL TRÁFICO EN EL CONJUNTO HISTÓRICO.

La construcción de la nueva Variante de la A-455 debe de ir acompañada de una reordenación del tráfico, en especial del Conjunto Histórico, fomentando la jerarquización funcional, peatonalización y acceso sólo a residentes en la red secundaria.

D) INTEGRACIÓN EN LA CIUDAD DEL TRAMO SUR DEL ARROYO DE LA VILLA.

Se reformula el objetivo del planeamiento general ya vigente, de integración en la ciudad del tramo urbano Sur del Arroyo de la Villa con los siguientes criterios:

-Delimitar el espacio urbano de ordenación del cauce:

-Concretar el dominio público del cauce, que ante la usencia de deslinde del Organismo de cuenca, se realiza una delimitación técnica en coincidencia con la lámina de inundación de la *máxima crecida ordinaria* (MCO) de 10 años de retorno del Estudio de Inundabilidad.

-Integración del área inundable con periodo de

retorno de 500 años, más las franjas próximas con vegetación de ribera, caminos, puente y molinos existentes, generando un parque urbano lineal.

-Regeneración ambiental tras la eliminación de vertidos de aguas residuales y su conducción a la EDAR (de reciente ejecución).

-Continuidad con camino de la Yedra e integración de los yacimientos existentes, así como elementos vinculados a arquitectura del agua (molinos, conducciones).

-Configuración de fachadas urbanas al parque lineal a generar, reordenando y suturando las traseras actuales.

-Supresión de construcciones precarias, cobertizos y balsas de alpechín.

4.3.4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO Y PATRIMONIO.

Si bien algunos de los objetivos planteados para el conjunto del núcleo tienen obvia incidencia positiva sobre el centro histórico (en especial el desvío de trafico por nueva estructura viaria, modelo de crecimiento), es conveniente destacar en este apartado aquéllos objetivos y criterios adicionales específicos de la ordenación de esta zona.

En coherencia con el diagnóstico se establecen los siguientes objetivos y criterios de ordenación del centro histórico:

-Puesto que la ordenación por el PGOU suspendido, del Conjunto Histórico declarado y su entorno equiparable a Plan Especial de Protección ya alcanzó un alto grado de consenso tanto en el ámbito local, como Informe favorable de la Consejería de Cultura, se propone la integración literal de dichas determinaciones y del Catálogo en el nuevo planeamiento general.

4.3.5. OBJETIVOS Y CRITERIOS SOBRE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.

A) ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Los principales objetivos que se plantean están dirigidos a la solución de algunas disfuncionalidades de la red existente y al ahorro de consumo de agua, para lo cual a la vista del estado de la red se propone realizar desde los siguientes criterios:

-Continuar con la labor que se está haciendo de renovación progresiva de una red con un acreditado índice de pérdidas por roturas o insuficiente estanqueidad. Mejorar sección de determinados tramos para completar el funcionamiento de anillos básicos de la red

-Fomentar la disminución del consumo privado mediante requisitos técnicos de las nuevas instalaciones y mediante campañas de ahorro y precios desincentivadores del consumo a partir de 150 litros/hab/día; destinando dichos recursos a la renovación progresiva de la red. La disminución del consumo de un recurso escaso como el agua es imprescindible en un municipio cuyo consumo por habitante y día supera los 500 litros, prácticamente el doble de Sevilla, lo que es una situación inadecuada desde criterios de sostenibilidad.

B) SANEAMIENTO.

Los principales objetivos que se plantean por el Plan son los siguientes:

-Resolver los problemas actuales de falta de capacidad de evacuación de aguas pluviales hacia el encauzamiento del Arroyo de la Villa, en los colectores de las calles Navas y Concordia, en parte responsables del riesgo de inundación de área NE del núcleo urbano

-Extremar los requisitos de estanqueidad de los colectores, en especial de los que discurren sobre acuíferos.

-No agotar la capacidad de depuración de la EDAR de reciente construcción.

C) ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.

Los objetivos del PGOU en este aspecto son los siguientes:

En cuanto a redes generales:

-Evaluar entre Administración municipal y compañía suministradora la conveniencia o no de una nueva subestación, dado el escaso crecimiento propuesto como objetivo y la ubicación de la existente en un edificio de valor patrimonial.

En cuanto a ahorro de consumo y eficiencia energética:

-Fomento de la eficiencia energética y reducción de consumo en alumbrado público y edificios municipales. En términos similares respecto al consumo privado, mediante el fomento de la utilización de energías renovables, de la calificación energética de edificios, tramitando en su caso ordenanza específica, o ya simplemente aplicando estrictamente el CTE y fomentando la rehabilitación energética.

-Establecer medidas de limitación de la contaminación lumínica.

D) NUEVOS PARÁMETROS DE CALIDAD EN URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS.

Aparte de los objetivos cuantitativos de jerarquización y mejora de sección de viario y superficie de espacios libres antes referidos, éstos objetivos deben de complementarse en el aspecto *cualitativo*, estableciendo desde las Normas Urbanísticas unas directrices generales de calidades de urbanización, susceptibles de completarse con posterioridad mediante *Ordenanzas Especiales de Urbanización*, y/o *Pliegos de Prescripciones Técnicas* de obligado cumplimiento en los Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias que se ejecuten en lo sucesivo en el municipio.

5. POSIBLES SOLUCIONES ALTERNATIVAS, REGULATORIAS Y NO REGULATORIAS.

5.1. POSIBLES SOLUCIONES ALTERNATIVAS *REGULATORIAS*.

Las posibles soluciones alternativas de tipo *"regulatorio"* o de figura normativa o instrumental de entre las posibles, serían las siguientes:

a) Alternativa 0: No formular ningún instrumento de planeamiento.

Esta alternativa implicaría la renuncia expresa a dar una solución global e integrada a los problemas urbanísticos existentes enumerado en el apartado 2 de este documento.

Por lo tanto lo único que cabría como sub-alternativa 0, es plantear sucesivas innovaciones vía modificación e incluso de revisión parcial, para ir dando respuesta independiente a cada uno de los problemas.

Asimismo los posibles desarrollos tendría que ser en base a las determinaciones vigentes, que se han acreditado en la mayor parte de ámbitos no ajustada a las necesidades actuales.

b) Alternativa 1: Formular un Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico (PEPCH):

En el apartado 2 del presente documento hemos argumentado que uno de los problemas más relevantes del núcleo urbano es la ausencia de instrumento de ordenación del Conjunto Histórico declarado, equiparable a Plan Especial de Protección, tanto por obligación legal desde su declaración por *Decreto 421/2004*, como por necesidad material para acometer de forma racional e integrada la conservación y rehabilitación de dicho ámbito urbano, que supone del orden de 2/3 del núcleo consolidado existente.

Asimismo, dicho PEPCH, en especial su instrumento asociado de Catálogo, podría extenderse al patrimonio arquitectónico, etnográfico y arqueológico disperso en el término municipal.

Por lo tanto esta alternativa *"regulatoria"*, sería una solución intermedia entre la anterior alternativa 0 (no hacer nada) y la alternativa 2 (formular un nuevo planeamiento general con contenidos de protección del CH), pero tiene la desventaja de que se limitaría a resolver la ordenación de 2/3 del núcleo y sólo desde el exclusivo prisma "sectorial" de la protección del patrimonio histórico que, por supuesto sería un avance y mejora importante, pero claramente insuficiente para abordar el conjunto de problemas urbanísticos existentes enumerado en el apartado 2 del presente documento.

c) Alternativa 2: Formular un nuevo planeamiento general:

Se estima que esta opción sería la alternativa regulatoria óptima en la situación actual, por las siguientes argumentaciones:

-Es la única que daría una respuesta global e integrada a los problemas urbanísticos existentes.

-Para la casi totalidad de los problemas, el municipio ya ha formulado un PGOU en los últimos años que ha dado solución a los mismos. Por lo tanto, la opción más inmediata y ágil sería volver a tramitar dicho PGOU con idéntico contenido y ajustándolo a los criterios de la actual Corporación municipal.

5.2. POSIBLES SOLUCIONES ALTERNATIVAS *NO REGULATORIAS*.

Por alternativas *"no regulatorias"*, debemos entender que, puesto que estamos ante un instrumento urbanístico con capacidad para establecer modelos de organización urbana, se trataría de evaluar diferentes alternativas de estrategias básicas de *ordenación* y de modelos de desarrollo ante los problemas pre-diagnosticados, en orden a fomentar el debate durante el proceso de consulta pública y que por los destinatarios de la misma se puedan formular otras alternativas y, que el resultado del debate se substancie mediante la justificación de la selección de una de ellas, que sería con la que se iniciaría el procedimiento de evaluación ambiental estratégica en la siguiente fase de Borrador o Avance del instrumento de planeamiento.

Puesto que respecto al posible inicio de la formulación de un nuevo planeamiento general de Constantina, nos encontramos en la situación muy singular por lo poco habitual, descrita en el apartado 1 del presente documento, en cuanto al antecedente muy inmediato de la reciente denegación de aprobación definitiva del PGOU tramitado en los últimos años, nos encontramos en una situación en la que sobre los problemas urbanísticos del municipio ya existe un diagnóstico muy detallado y reciente, y también una alternativa muy concreta de ordenación que daba respuesta a dichos problemas. Por

ello entendemos que, inevitablemente, dicho modelo urbano del PGOU recientemente suspendido, debería de evaluarse como una de las posibles alternativas a considerar.

Por lo tanto la situación tan singular de partida en que nos encontramos, permite aprovechar este trámite para también formular *"alternativas* ***no regulatorias****"*, es decir contraste de diferentes *modelos urbanos* con un nivel de concreción muy avanzado; en contraposición con la situación ordinaria en la mayoría de municipios, en que en un trámite de consultas previas (por no disponer aún de información-diagnóstico actualizado), sería muy extraño poder plasmar ya alternativas de ordenación, más allá de meras estrategias de intencionalidades.

Las alternativas se centrarán en *"modelos de ciudad"* y posible desarrollo; ya que respecto a la ordenación del término municipal, al ser tan determinantes los instrumentos vigentes de ordenación del Parque Natural y de PEPMF, son escasas las variantes que se pueden plantear.

5.2.1. DESCRIPCIÓN DE ALTERNATIVAS.

Las alternativas planteadas se reflejan en los Planos de ordenación o.1 y o.2, así como en las Figuras 1 a 3 de las páginas siguientes.

A) ALTERNATIVA 0: ORDENACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE NNSS-1994 + PGOU-AdP-2009:

Los rasgos de esta alternativa están descritos en sus aspectos básicos en el apartado 2 de la Memoria de Pre-diagnóstico, al que nos remitimos y de los que destacamos:

-Respecto a la ordenación de la ciudad consolidada, nos encontramos ante un modelo de Plan propio del régimen del TRLS-76 y TRLS-92, en que la ciudad existente está simplemente esbozada y aunque se establecen unas ordenanzas bastante más precisas que las habituales de dichos años (centro histórico, manzana cerrada y ordenación abierta) se trata de una regulación que se vio pronto sustituida y desbordada en la mayor parte del núcleo urbano por la declaración de BIC Conjunto Histórico mediante *Decreto 421/2004*, y el consiguiente régimen restrictivo al incremento de edificación y limitación de segregaciones, resultante de la aplicación directa de la legislación de patrimonio, en tanto se formulase planeamiento de protección.

-La concreción de la *"estructura urbana"*, diferenciando entre sistemas generales y locales no se alcanza hasta el instrumento de adaptación parcial a la LOUA.

-Estamos ante un modelo de planeamiento general cuya principal finalidad es habilitar nuevos desarrollos, ya sea en huecos de la malla urbana o en nuevos sectores urbanizables. Es muy escasa la reflexión sobre la coordinación entre dichos desarrollos y su mejor integración con la ciudad existente.

-Destaca un modelo claro de desarrollo preferente al SO del núcleo (Z.1), mediante una amplia bolsa de suelo de 43 has, con múltiples afecciones (hidrología, yacimientos, complejo molinero del Arroyo de la Villa, BIC la Hiedra, vías pecuarias), que prácticamente invalidaban los esquemas de ordenación dispuestos desde la NNSS-94. Y previsiblemente frustraron los intentos de desarrollo. Respecto a los otros dos

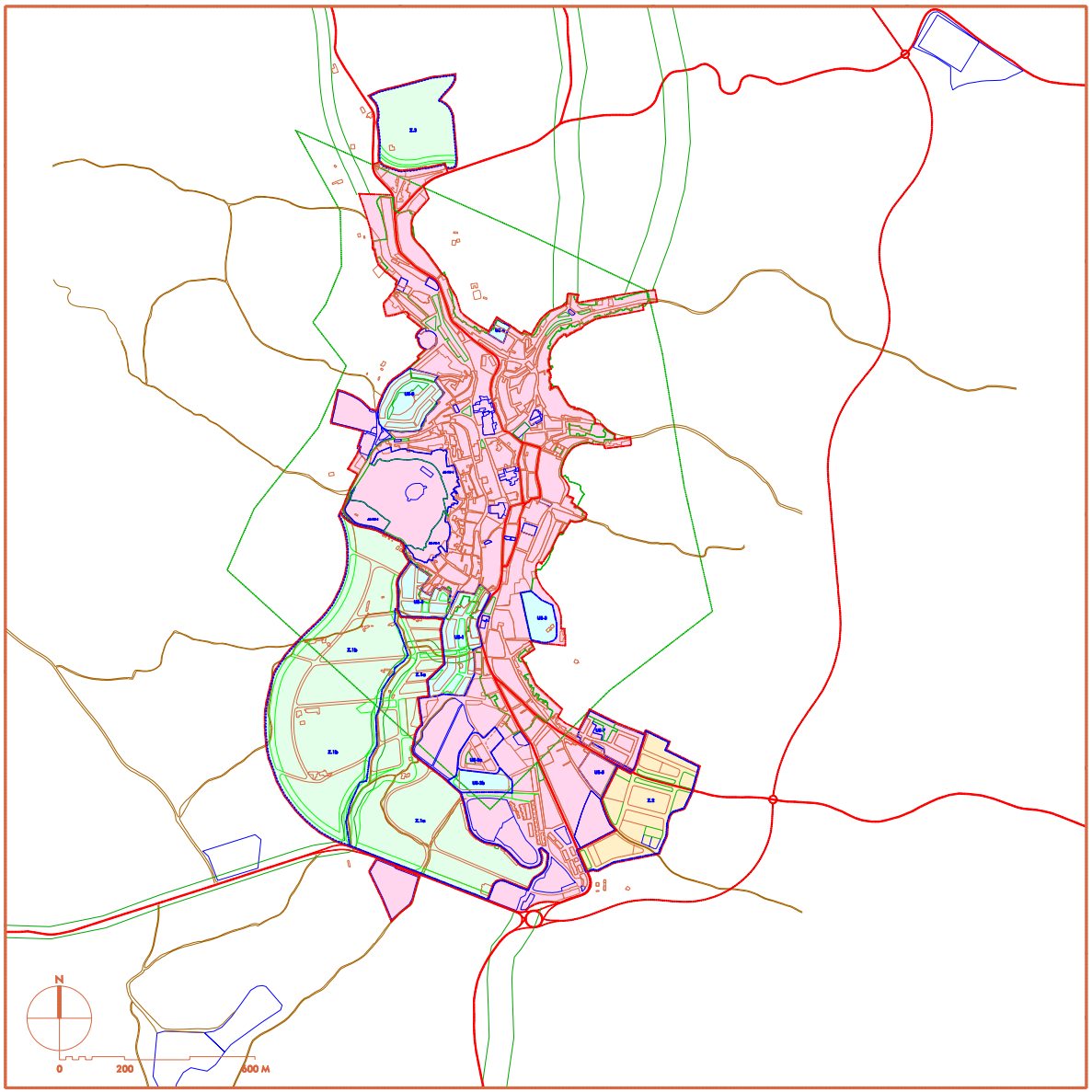


Figura: 1

NÚCLEO URBANO

CLASIFICACIÓN DE SUELO
ALTERNATIVA 0

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

grandes desarrollos urbanizables: El Industrial Z.2 Vallehondo, no culminó la urbanización y equidistribución; y el Z.3 al N del núcleo no tuvo iniciativa alguna.

Optar por esta Alternativa 0 "no regulatoria", tendría el mismo efecto que la estudiada en términos "regulatorios", es decir, implicaría que desde el Ayuntamiento se renunciaría a abordar de forma global, eficaz e integrada el conjunto de problemas urbanísticos actuales enumerados en el apartado 2 del presente documento.

B) ALTERNATIVA 1: ORDENACIÓN DEL PGOU-2019, DE RECIENTEMENTE DENEGADA SU APROBACIÓN DEFINITIVA: MODELO EXPANSIVO A MUY LARGO PLAZO.

Los rasgos más característicos de la alternativa de ordenación plasmada en este instrumento que identificamos como PGOU-2019 (año en que se remitió a la CTOTU para su aprobación definitiva) son los siguientes:

-Con carácter general, este modelo, en comparación con la alternativa 0, daba respuesta ordenada a todos los problemas urbanísticos y de gestión del planeamiento vigente y ha alcanzado un alto grado de consenso por las 4 corporaciones municipales sucesivas que han decidido sobre diferentes fases de tramitación. Por lo tanto es la alternativa más obvia e inmediata a considerar.

-El modelo urbano del PGOU-2019 es un plan que pone en su prioridad nº 1 la ordenación de la mejora de la ordenación de la ***ciudad existente***, con un salto cualitativo muy relevante respecto al planeamiento vigente en los siguientes aspectos:

-Ordenación del Conjunto Histórico y su entorno, con el máximo grado de precisión, con plena coordinación de los parámetros de uso, edificación y de conservación-rehabilitación de los inmuebles con acreditado valor patrimonial, de forma individualizada para cada una de las parcelas. Diferenciación entre inmuebles con valor histórico, de aquellos otros (en su mayor parte renovados en los últimos 50 años) en los que se detecta valor "ambiental" y en los que se da preferencia a la rehabilitación, si bien se regulan detalladamente situaciones excepcionales en las que estos inmuebles podrían ser sustituidos, manteniendo los valores "ambientales" del paisaje urbano en que se insertan.

-Ordenación del resto del núcleo urbano con una delimitación de zonas y condiciones de ordenanza s de uso y de edificación con un alto grado de detalle y de adaptación a los objetivos perseguidos para cada una de ellas.

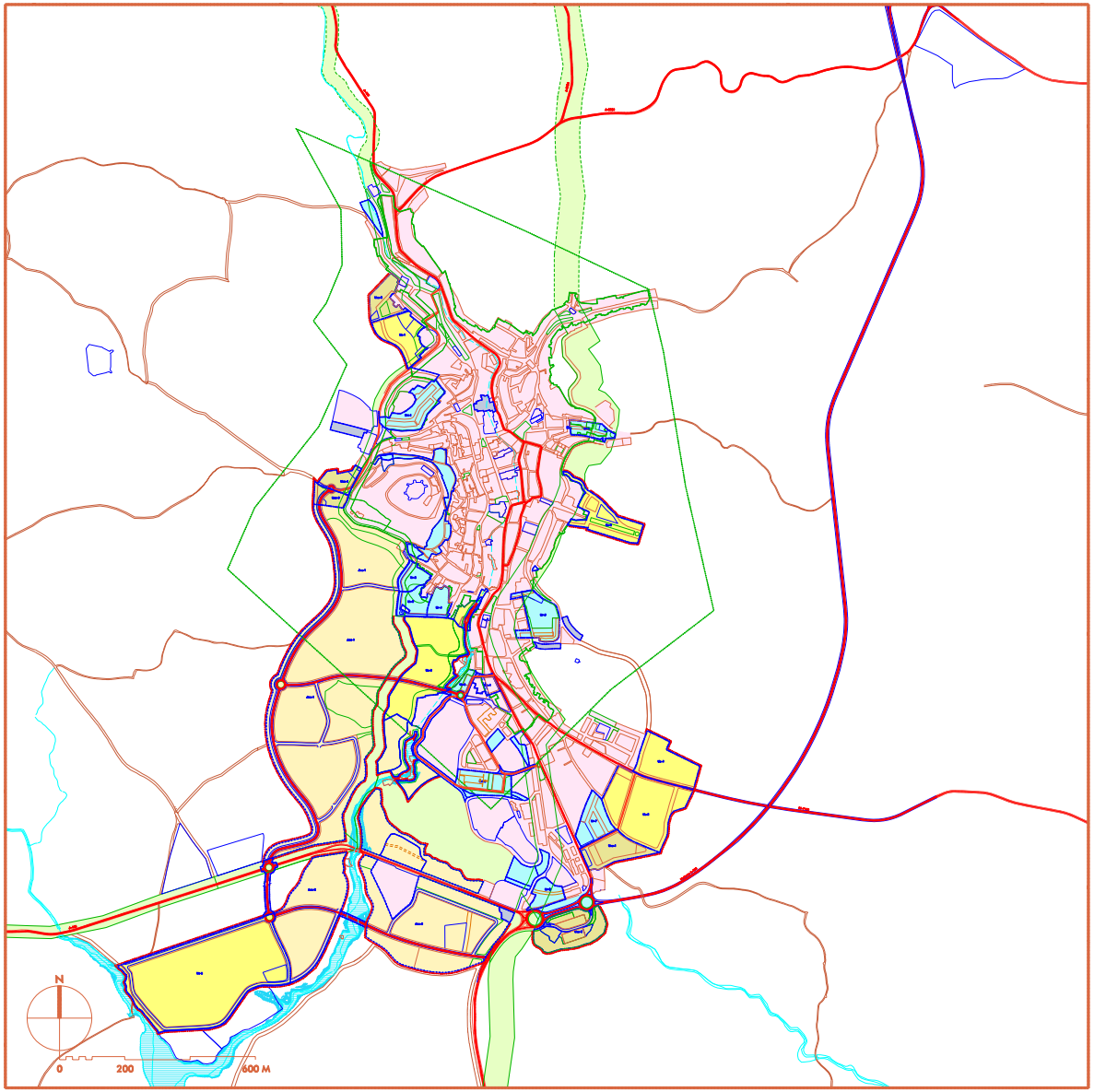
-Previsión de numerosas actuaciones de renovación y regeneración urbana, a través de "mejora de viario" y "mejora de espacios libres", así como un inventario muy detallado de estado de la edificación para el fomento de la rehabilitación. Todos estos aspectos son muy coherentes con las previsiones del vigente TRLS-2015 y de la nueva LISTA.

-El modelo urbano del PGOU-2019 establece unas previsiones de crecimiento "programadas", muy ajustadas a las necesidades mínimas de vivienda y de espacio para

Figura: 2

NÚCLEO URBANO

CLASIFICACIÓN DE SUELO
ALTERNATIVA 1



1. SUr: SUELO URBANO

- SUr: LÍMITE DEL SUELO URBANO
- SUrc: SUELO URBANO CONSOLIDADO
- SUrnc: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
  - Sujeto a transformación urbanística de "urbanización" (Régimen del artículo 45.2.B.a) y b) de la LOUA)
  - Sujeto a transformación urbanística de "dotación" (Régimen del artículo 45.2.B.c) de la LOUA)

2. SUz: SUELO URBANIZABLE

- SUz: LÍMITE DEL SUELO URBANIZABLE
- SUzo: SUELO URBANIZABLE ORDENADO
- SUzs: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- SUznс: SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

3. ÁMBITOS DE DESARROLLO: PLANEAMIENTO Y/O GESTIÓN

- EN SUELO URBANO
- EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
- OTROS ÁMBITOS DE GESTIÓN Y/O EJECUCIÓN

3. DETALLE DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DENTRO (O QUE DISCURRE) EN MEDIO URBANO

- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA DE VÍAS PECUARIAS
- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA DE AGUAS
  - Dominio público hidráulico
  - Zona de servidumbre en suelo no urbanizable
- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA
  - Zona inundable T-500 años (en s. urbano no consolidado y s. urbanizable es compatible con sistema espacios libres según condiciones de NNUU)
- PROTECCIÓN DE ARQUITECTURA DEL AGUA EN SNU (MOLINOS) VINCULADOS AL ARROYO DE LA VILLA
  - Delimitación de ámbito de molinos (Protección patrimonial según NNUU y Catálogo)

actividades económicas diagnosticados. Dichas previsiones de crecimiento en población y en suelo estaban extremadamente alejadas de los límites de la Norma 45 del POTA. Además, el PGOU-2019, establecía otras reservas de "suelo urbanizable no sectorizado", como previsiones a largo plazo o de posibles actuaciones de "oportunidad" que no tuvieran acogida en el suelo "programado".

-Dichos crecimientos posibles de "nueva urbanización" estaban acreditadamente dirigidos a las zonas con la capacidad de acogida ambiental y paisajística más adecuada, según el diagnóstico realizado del entorno inmediato del núcleo urbano (ver apartado 3.8 de memoria de Pre-diagnóstico). Este modelo era plenamente compatible en la zona SO del núcleo con las múltiples afecciones existentes (vías pecuarias, Arroyo de la Villa y riesgo de inundación, yacimientos arqueológicos, patrimonio arquitectónico).

-El modelo urbano estaba plenamente vertebrado y articulado mediante la previsión de nuevos sistemas generales de equipamientos y espacios libres, así como de viarios de carácter "estructurante", cuya funcionalidad (no estrictamente el trazado preciso) debía ser respectada por los nuevos desarrollos.

-No obstante el total convencimiento municipal de este modelo urbano del PGOU-2019, el mismo debió reajustarse a la baja en cuanto a crecimiento poblacional estrictamente "programado" para los próximos dos cuatrienios, Este reajuste generó algunas descordancias del modelo inicialmente previsto, en el sentido de que era compleja la desprogramación proporcional de los "sistemas generales", con lo que dicho modelo quedó finalmente algo sobredimensionado de estas cargas que, si bien en ningún caso llegaban a comprometer la viabilidad económica, si que podrían desincentivar algunos desarrollos en momentos de grave crisis como el actual.

C) *ALTERNATIVA 2: ORDENACIÓN DE PGOU-2021: MODELO MUY CONTENIDO Y PARA NECESIDADES ESTRICTAS A CORTO- MEDIO PLAZO.*

La principal cuestión que debería de ser objeto de reflexión desde el punto de vista estrictamente técnico urbanístico y ante la posibilidad de retomar de nuevo el planeamiento general de Constantina, debería de ser si para la dinámica poblacional y económica del municipio, sería estrictamente imprescindible *"clasificar"*, aunque sea en la categoría de "suelo urbanizable no sectorizado", la misma extensión de suelo prevista en el PGOU-2019 (Alternativa 1).

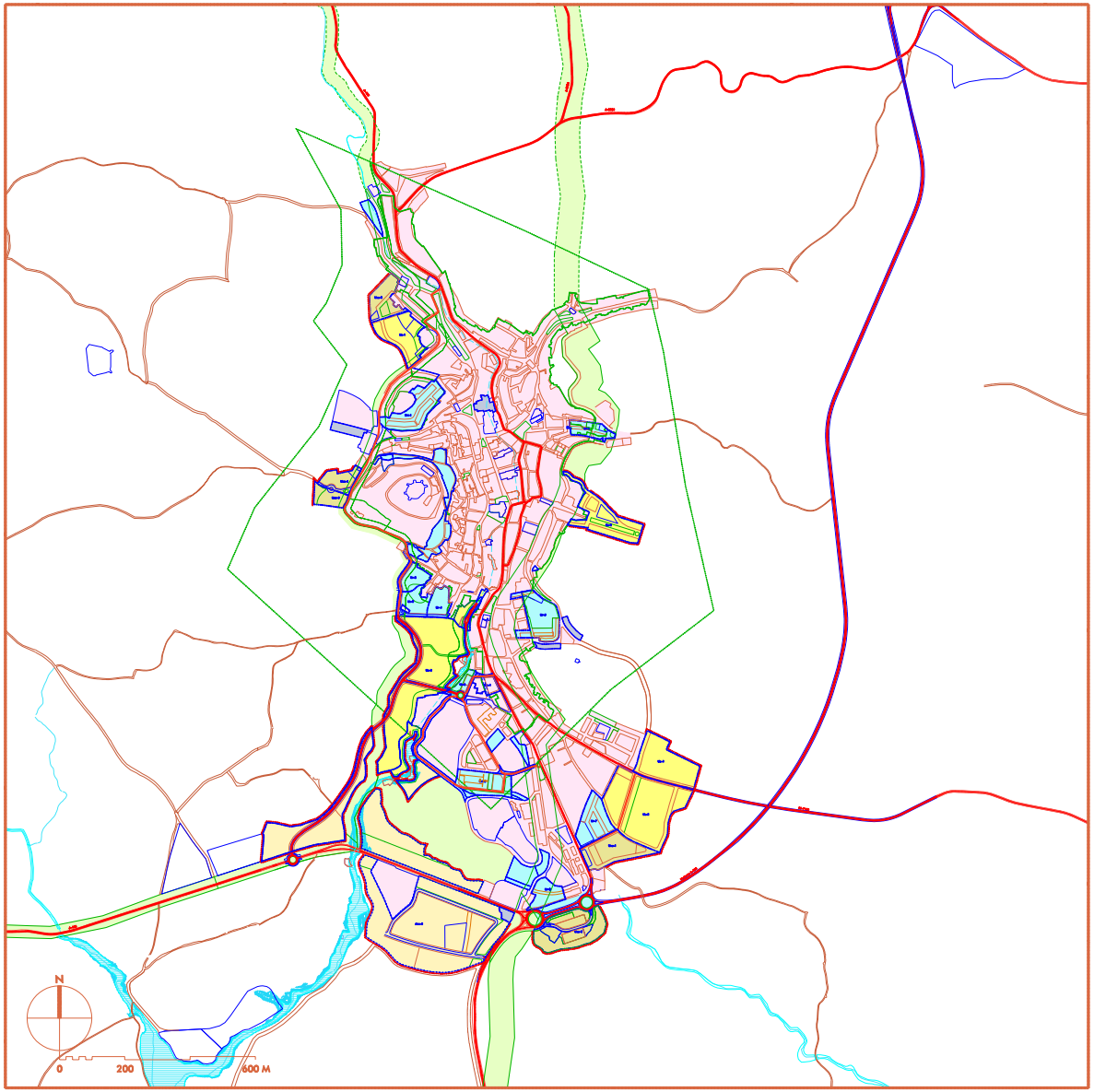
A la invitación anterior a la reflexión sobre el modelo de "crecimiento", no es ajeno al cambio radical de enfoque de las bases conceptuales del Urbanismo iniciado en dicho año 2007 con la normativa estatal plasmada en la *Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo*, su posterior texto refundido aprobado por *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio*; actualmente sustituido por el vigente *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*.

Es conveniente recordar que en dicho marco se determinan dos situaciones básicas de suelo: urbano y rural. La transformación mediante actuación de transformación urbanística de éste último, mediante la clasificación como "urbanizable", en especial si se

Figura: 3

NÚCLEO URBANO

CLASIFICACIÓN DE SUELO
ALTERNATIVA 2



1. SUr: SUELO URBANO
   - SUr: LÍMITE DEL SUELO URBANO
   - SUrc: SUELO URBANO CONSOLIDADO
   - SUrnc: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
     - Sujeto a transformación urbanística de "urbanización" (Régimen del artículo 45.2.B.a) y b) de la LOUA)
     - Sujeto a transformación urbanística de "dotación" (Régimen del artículo 45.2.B.c) de la LOUA)
2. SUz: SUELO URBANIZABLE
   - SUz: LÍMITE DEL SUELO URBANIZABLE
   - SUzo: SUELO URBANIZABLE ORDENADO
   - SUzs: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
   - SUznс: SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
3. ÁMBITOS DE DESARROLLO: PLANEAMIENTO Y/O GESTIÓN
   - EN SUELO URBANO
   - EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
   - EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
   - OTROS ÁMBITOS DE GESTIÓN Y/O EJECUCIÓN
3. DETALLE DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DENTRO (O QUE DISCURRE) EN MEDIO URBANO
   - SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA DE VÍAS PECUARIAS
   - SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA DE AGUAS
     - Dominio público hidráulico
     - Zona de servidumbre en suelo no urbanizable
   - SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA
     - Zona inundable T-500 años (en s. urbano no consolidado y s. urbanizable es compatible con sistema espacios libres según condiciones de NNUU)
   - PROTECCIÓN DE ARQUITECTURA DEL AGUA EN SNU (MOLINOS) VINCULADOS AL ARROYO DE LA VILLA
     - Delimitación de ámbito de molinos (Protección patrimonial según NNUU y Catálogo)

programa su urbanización a corto.medio plazo, deberá de estar muy justificada su necesidad o bien clasificarse como "suelo urbanizable no sectorizado", con lo que simplemente se estaría evaluando que en dicho suelo sería viable su transformación urbanística a largo plazo, cuando se agoten el suelo prioritario (urbano no consolidado y urbanizable sectorizado) y, mientras tanto, estos suelos tendrían un régimen jurídico más próximo al suelo rural que al susceptible de transformación urbanística, sin perjuicio de dotarle de unas mínimas estrategias orientadoras en cuanto a usos incompatibles, y en cuanto a trazado de posibles sistemas generales viarios y dotacionales, así como sobre los usos globales incompatibles.

Por lo tanto, la primera cuestión que deberíamos de transmitir a los agentes implicados, es que el que desde el PGOU-2021 se prevea una reducción del suelo sobre el que se concreta su desarrollo, ello no significa que, una vez desarrolladas dichas opciones, no pueda continuar el crecimiento por el resto del suelo que en las alternativas 0 y 1 se clasificaban como "urbanizable". Dicha transformación urbanística del suelo con la clasificación "rural" del entorno del núcleo, seguirá siendo viable, en suelo con la capacidad de acogida para ello y que no tenga valores objetivos que impliquen su clasificación como *"suelo rural de especial protección"*, pero primero, deberá haberse urbanizado (por estar justificada su necesidad) el suelo que desde el PGOU se clasifique en el primer orden de prioridad en su estrategia de crecimiento, que deberá en todo caso de ser gradual y en continuidad con la trama urbana existente o previamente transformada según un orden de prioridades claro y preciso.

Una vez explicadas estas necesarias premisas, pasamos a describir en síntesis el modelo urbano de la Alternativa 2:

-El modelo urbano del PGOU-2021, al igual que el de la Alternativa 1, pondrá en el primer orden de prioridad la ordenación y recualificación de la ciudad existente, profundizando en la identificación de las actuaciones, en el marco del TRLS-2015, diferenciando:

-***Actuaciones de transformación urbanística***, y dentro de éstas:

-Actuaciones de *nueva urbanización*.
-Actuaciones de *reforma o renovación* de la urbanización existente (viario y espacios libres).
-Actuaciones de *dotación*.

-***Actuaciones edificatorias***:

-Actuaciones de nueva edificación o de sustitución de la edificación existente.
-Actuaciones de rehabilitación.

Asimismo se pueden dar situaciones en las que sea preciso delimitar actuaciones integradas de ***"regeneración urbana"***, que precisen de la mezcla de varias de las actuaciones de transformación urbanística y edificatorias de las contempladas con anterioridad.

-Respecto a la ordenación del Conjunto Histórico y entorno, se proponen idénticas determinaciones que las del PGOU-2019 suspendido, ya que las mismas han sido validadas por la Consejería de Cultura y disponen de amplio consenso en el municipio.

-El modelo de *"crecimiento o de transformación urbanística"* en *"suelo rural"* del entorno del núcleo se limitarán a las

estrictamente imprescindibles a corto-medio plazo para crecimiento residencial y, especialmente a suelo para actividades económicas, sin duda una de las mayores carencias tradicionales de Constantina como cabecera comarcal, frente a municipios próximos y que debe de ser objetivo del nuevo planeamiento general fomentar.

-El modelo de crecimiento mucho más contenido y limitado, implica una estructura general igualmente mucho más modesta, si bien se mantienen algunos objetivos funcionales, también con menor extensión y reduciendo su impacto:

-En cuanto a estructura general viaria, se mantiene la conveniencia de disponer de un viario estructurante de borde Oeste, si bien en parte aprovechando el borde urbano actual en las laderas del parque del Castillo. De esta vía N-S se irían produciendo algunas conexiones O-E, para genera una estructura general más mallada, frente a la hiperdependencia de la actual travesía N-S de la estructura actual.

-Los sistemas generales se reducirán a los mínimos imprescindibles para *"mantener o mejorar"* el nivel de dotaciones generales actual y delegando a cada Sector de nueva urbanización, el establecimiento de una carga reducida de SG y, preferentemente, orientando a que los sistemas locales se distribuyan de forma que consigan objetivos de continuidad o regeneración, similares a los que en la Alternativa 1 se asignaban a sistemas generales (por ejemplo el parque lineal del Arroyo de la Villa).

5.2.2. COMPARACIÓN DE ALTERNATIVAS.

De las alternativas 0, 1 y 2, analizadas en anterior deducimos que la primera es claramente inadecuada y las 1 y 2 serían dos formas plenamente legítimas desde el punto de vista disciplinar de dar respuesta a las aspiraciones municipales y al conjunto de problemas urbanísticos existentes.

La alternativa 1 se plantea en términos más "expansivos" como un modelo para dar respuesta a posibles demandas a muy largo plazo, y que, solamente se materializará si efectivamente dichas demandas y actuaciones de "oportunidad" se llevan a cabo con todas las garantías y avales en cuanto a viabilidad económica, ambiental y social.

La alternativa 2 es bastante más contenida en cuanto a previsiones de posible crecimiento, y también es más restrictiva en cuanto a previsión de nuevos sistemas generales, por lo que mejorará la viabilidad económica de los posibles desarrollos planteados.

La alternativa 2 también más coherente con los nuevos enfoques del del Urbanismo, en especial con los criterios de sostenibilidad social, ambiental y económica, muy presente desde la reforma del régimen del suelo de 2007, en las recomendaciones de las diversas Agendas Urbanas, y en el que han insistido los recientes proyectos de nueva legislación urbanística de Andalucía. Según se aprecia en la tabla de la página siguiente, la Alternativa 2, con una superficie de suelo urbano + urbanizable de 1.356.630 m2, es también la única que disminuye dicho concepto respecto a la Alternativa 0 (1.595.390 m2).

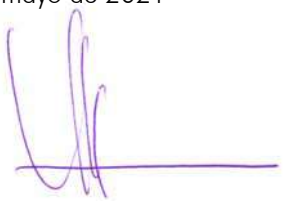
Por lo tanto, desde todos los agentes implicados en la posible decisión sobre la formulación de un nuevo planeamiento general, se debería de asumir que estamos en un tiempo muy diferente de 2006

CLASIFICACIÓN DEL SUELO		ALTERNATIVA **0** m^2	ALTERNATIVA **1** m^2	ALTERNATIVA **2** m^2
SUELO URBANO (SUr):	-Suelo urbano consolidado (SUrc):	820.822	852.427	852.427
	-Suelo urbano no consolidado (Surnc) sujeto a transf urbanística de "urbanización:	134.809	125.378	125.378
	-Suelo urbano no consolidado (Surnc) sujeto a transf urbanística de "dotación:		8.851	8.851
	TOTAL SUr:	955.631	986.656	986.656
SUELO URBANIZABLE (SUz):	-Suelo urbanizable ordenado (SUzo):	77.221	56.734	56.734
	-Suelo urbanizable sectorizado (SUzs):		269.881	152.929
	-Suelo urbanizable no sectorizado (SUzns):	492.538	428.825	160.311
	TOTAL SUz:	569.759	755.440	369.974
TOTAL URBANO + URBANIZABLE		1.525.390	1.742.096	1.356.630
SUELO NO URBANIZABLE (SNU):				
-Suelo no urbanizable de carácter rural o natural (SNUcr):		49.821.350	50.036.736	50.422202
-Suelo no urbanizable de especial protección (SNUep):		429.453.260	429.021.168	429.021.168
TOTAL SNU:		479.274.610	479.057.904	479.443.370
TOTALES:		480.800.000	480.800.000	480.800.000

cuando se iniciaron los trabajos del PGOU recientemente frustrado, y que el objetivo prioritario del planeamiento futuro será la mejora y recualificación de la ciudad existente y que, respecto a futuros nuevos desarrollos, solamente se definirá un esquema de estrategias y que será en el momento de la planificación y gestión de posibles nuevos desarrollos, cuando se establecerá el régimen detallado no solo de ordenación (por supuesto coherente con las directrices y estrategias del planeamiento general), sino de respuesta detallada ante todos los condicionantes y afecciones que, desde las concepciones tradicionales, se tenían que resolver desde el planeamiento general, con un nivel de sobrecarga de determinaciones que extendían hasta la extenuación la documentación y complejidad de la tramitación.

En cualquier caso, se inicia un proceso de consulta pública previa, dirigida principalmente a debatir si existen o no mejores alternativas, tanto regulatorias como no regulatorias, y desde el Ayuntamiento se invita a la participación en esta decisión.

Constantina, a 10 de mayo de 2021



Fdo.: Alfredo Linares Agüera
ARQUITECTO