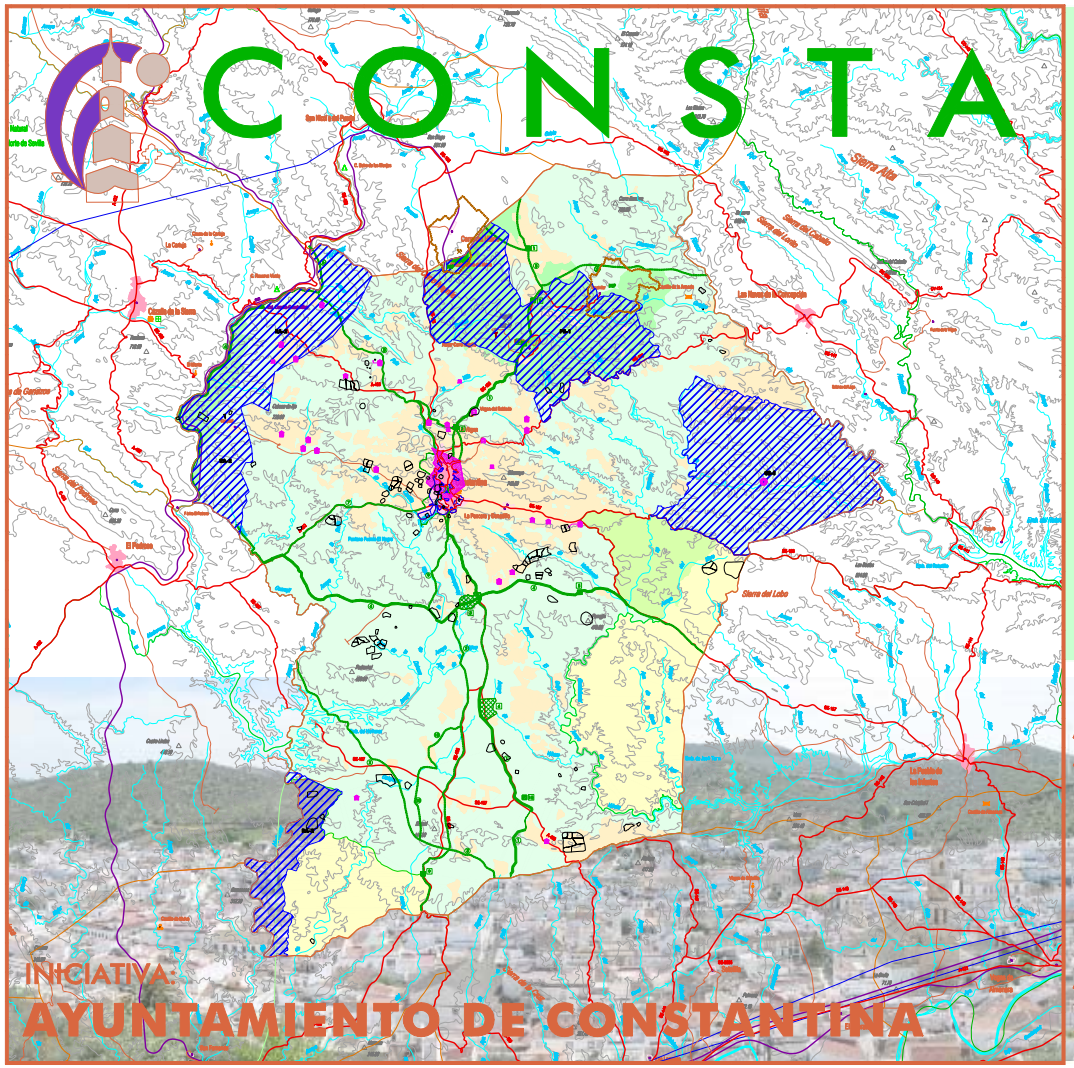
CONSTANTINA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PGOU

DOCUMENTO:

RESUMEN EJECUTIVO



INICIATIVA:

AYUNTAMIENTO DE CONSTANTINA

REDACCIÓN:

ALFREDO LINARES AGÜERA

ARQUITECTO

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL 2

JULIO 2018

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

CONSTANTINA

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE CONSTANTINA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PGOU

Documento de síntesis: **RESUMEN EJECUTIVO**

DOCUMENTO PARA APROB. **PROVISIONAL 2** / JUL 2018

Redacción: Alfredo Linares Agüera / ARQUITECTO

0. INTRODUCCIÓN.

0.1. INICIATIVA.

El *Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Constantina*, se redacta y formula 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 tramitación del PGOU, se han realizado durante el mandato de *Dª. Eva Mª. Castillo Pérez*, que como Alcaldesa 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:

-Dª. Eva Mª. Castillo Pérez, Alcaldesa.
-D. Mario Martínez Pérez, Primer Tte. de Alcalde y Concejal de Urbanismo.
-D. Juan Francisco Granés, Arquitecto Técnico Municipal.
-Dª. Macarena Álvarez Caro, Secretaria Municipal

0.2. REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL.

A) ADMINISTRACIÓN COLABORADORA EN LA REDACCIÓN DEL PLAN:

El PGOU ha contado con la financiación y colaboración de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y de la Consejería de Cultura.

B) EQUIPO REDACTOR:

-Coordinación y redacción:

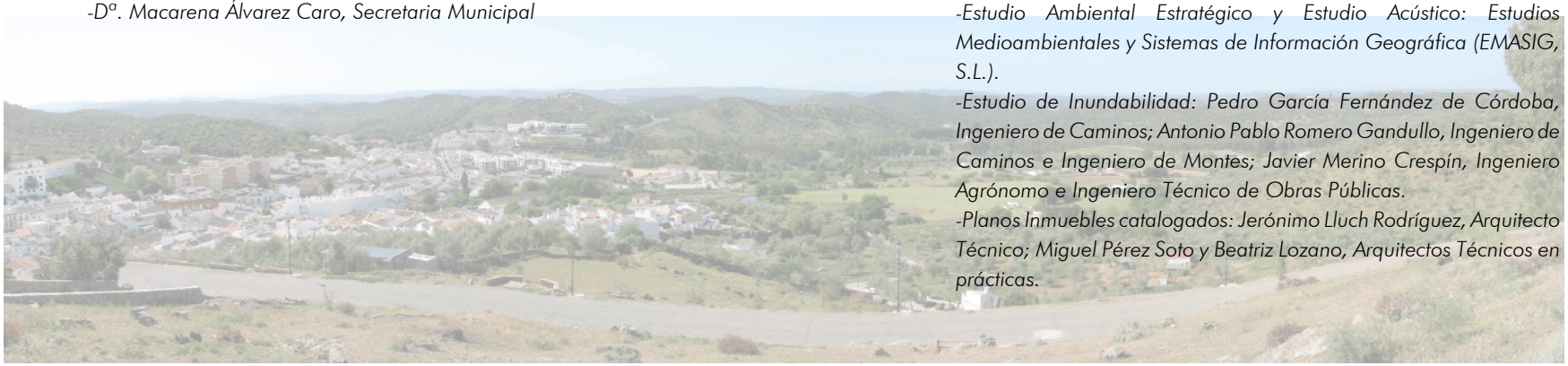
Alfredo Linares Agüera, Arquitecto

-Equipo:

Bartolomé Muñoz Pozo, Biólogo
Miguel Ortega Naranjo, Geógrafo
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 Técnico de Obras Públicas.
-Planos Inmuebles catalogados: Jerónimo Lluch Rodríguez, Arquitecto Técnico; Miguel Pérez Soto y Beatriz Lozano, Arquitectos Técnicos en prácticas.



DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

0.3. IDENTIFICACIÓN.

El *"PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE CONSTANTINA"*, tiene por objeto la ordenación integral del territorio municipal, para adecuar las NNSS vigentes desde 1996 (adaptadas a la LOUA en diciembre de 2009), a nuevas circunstancias legislativas, así como a nuevos objetivos y necesidades municipales, por inadecuación del modelo vigente. La superficie del ámbito objeto de ordenación es la totalidad del término municipal, con una superficie de 480,8 km^2; situado al Norte de la provincia de Sevilla, en la comarca del "*Sierra Norte*".

El presente DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL 2 tiene el alcance y las determinaciones de los artículos 9, 10 y 17 de la *Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)*, que se desarrollan en la documentación del artículo 19, necesaria para esta fase de tramitación, en la que se han integrado los objetivos y criterios deducidos de la fase de Avance, así como del resultado de la resolución de las alegaciones presentadas durante la información pública tras la aprobación inicial y de los Informes sectoriales emitidos sobre dicho documento.

0.4. DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PGOU.

El PGOU de Constantina está compuesto por los siguientes documentos:

Doc. de síntesis: ***RESUMEN EJECUTIVO***.
Documento I: ***MEMORIA.***
- I-A. *Memoria de información.*
- I-B. *Memoria de ordenación.*

Documento II. ***NORMAS URBANÍSTICAS.***
- II-A. *Normas de ordenación estructural.*
- II-B. *Normas de ordenación pormenorizada*
- II-C. *Fichas de ámbitos de desarrollo.*

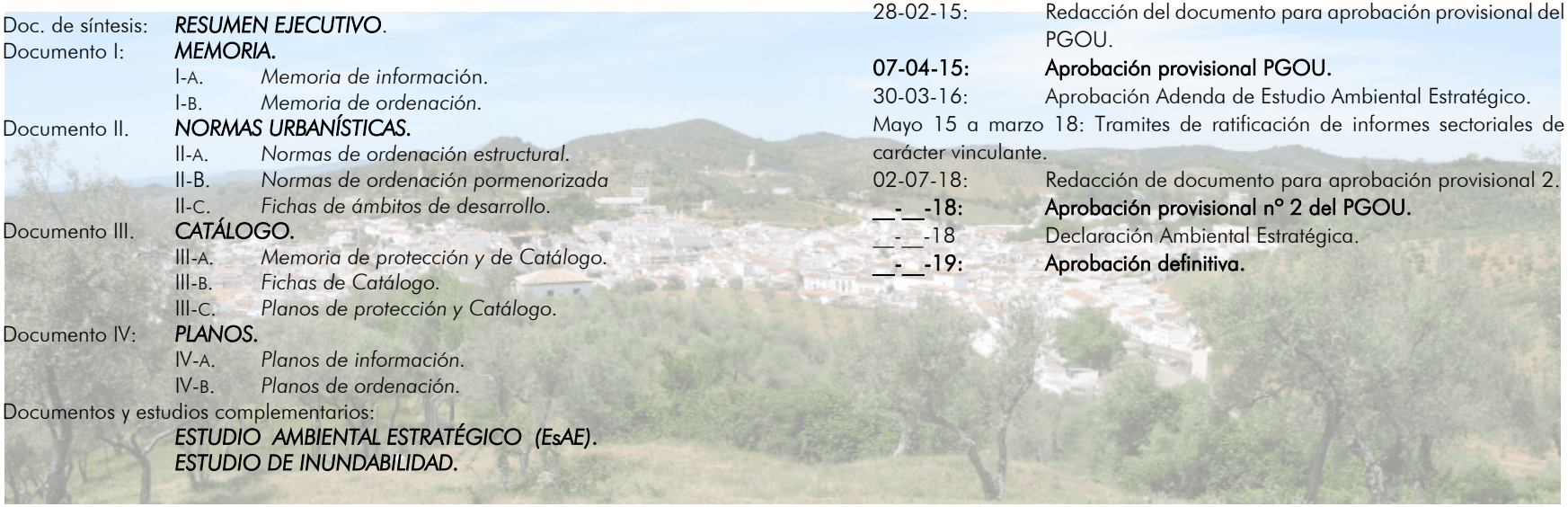
Documento III. ***CATÁLOGO.***
- III-A. *Memoria de protección y de Catálogo.*
- III-B. *Fichas de Catálogo.*
- III-C. *Planos de protección y Catálogo.*

Documento IV: ***PLANOS.***
- IV-A. *Planos de información.*
- IV-B. *Planos de ordenación.*

Documentos y estudios complementarios:
ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (EsAE).
ESTUDIO DE INUNDABILIDAD.

0.5. FORMACIÓN DEL PGOU. ESTADO Y PREVISIONES.

31-05-06: Redacción del documento de Avance
24-07-06: Acuerdo Ayto. de exposición pública del Avance.
12-03-08: Informe sobre sugerencias y alternativas al Avance.
19-06-08: Acuerdo Ayto. de aprobación de criterios para elaboración del documento para aprobación inicial.
10-06-10: Redacción del documento para aprobación inicial.
17-02-11: Aprobación inicial del PGOU.
09-05-11: Informe de Servicio de Carreteras de Diputación.
23-05-11: Informe de la DGBC de la Consejería de Cultura.
08-06-11: Informe de la Dirección General de Comercio.
20-06-11: Informe de Telefónica de España SAU.
29-06-11: Informe de Incidencia Territorial de la CIVTU.
13-10-11: Informe de Endesa.
20-04-12: Informe de Delegación de Economía y Hacienda estatal.
02-05-12: Informe del Servicio de Carreteras de la COPV
08-11-12: Informe de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.
16-06-14: Informe de la Administración Hidráulica Andaluza.
29-07-14: Declaración Previa de Impacto Ambiental.
Marzo-11: Informes solicitados sin respuesta: Ministerio Defensa, Ministerio Fomento y ADIF, Centro Territorial Residuos, Servicios de abastecimiento y saneamiento.
28-02-15: Redacción del documento para aprobación provisional del PGOU.
07-04-15: Aprobación provisional PGOU.
30-03-16: Aprobación Adenda de Estudio Ambiental Estratégico.
Mayo 15 a marzo 18: Tramites de ratificación de informes sectoriales de carácter vinculante.
02-07-18: Redacción de documento para aprobación provisional 2.
__-__-18: Aprobación provisional nº 2 del PGOU.
__-__-18 Declaración Ambiental Estratégica.
__-__-19: Aprobación definitiva.



DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

DOCUMENTO DE SÍNTESIS. RESUMEN EJECUTIVO.

ÍNDICE.

Páginas

1. INTRODUCCIÓN . OBJETO. 1

2. SÍNTESIS DE DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL. . . 3
2.1. El territorio como soporte físico. 3
2.2. Estructura del territorio. 5
2.3. Población. 6
2.4. Medio urbano. 7
2.5. Demanda de vivienda y suelo para otros usos. 9
2.6. Diagnóstico dotacional. 11
2.7. Planeamiento general vigente. 11
2.8. Legislación sectorial y planificación territorial con especial incidencia en el municipio. 14
2.9. Unidades ambientales y capacidad de acogida. 16

3. SÍNTESIS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA. 17
3.1. Características generales de la ordenación. 17
3.2. Resumen de características de actuaciones de desarrollo. . . . 24
3.2.1. Ordenación del suelo urbano no consolidado. 24
3.2.2. Ordenación del suelo urbanizable ordenado. 26
3.2.3. Ordenación del suelo urbanizable sectorizado. 27
3.2.4. Ordenación del suelo urbanizable no sectorizado. . . . 30

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

4. ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROPUESTA ALTERA LA VIGENTE O EL PGOU INICIAL, Y EN LAS QUE SE PROPONE SU SUSPENSIÓN. 32
4.1. Concreción del alcance de la alteración. 32
4.2. Ámbitos en los que el nuevo PGOU altera substancialmente la ordenación anterior. 33
4.3. Modificaciones más significativas del PGOU provisional 1 respecto al PGOU inicial. 35
4.3.1. Modificaciones motivadas por la participación y alegaciones formuladas al PGOU inicial. 35
4.3.2. Modificaciones motivadas por el resultado de los informes sectoriales emitidos. 37
4.3.3. Innovaciones legislativas. 39
4.4. Modificaciones más significativas del PGOU provisional 2 respecto al PGOU provisional 1. 40
4.5. Ámbitos en los que se propone suspender la ordenación anterior y criterios de aplicación. 41
4.6. Valoración de la necesidad de nuevo periodo de información pública. 41
4.6.1. Valoración del carácter substancial o no de las modificaciones introducidas. 41
4.6.2. Necesidad de ratificación de determinados informes sectoriales. 43

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

1. INTRODUCCIÓN. OBJETO.

El objeto de este apartado es cumplimentar lo dispuesto en el artículo 25.3 del *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), así como tener en cuenta previsión similar de la *Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, que introduce entre otras determinaciones, un nuevo apartado 3 en el artículo 19 de la misma, que establece que:

> *"Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1. y que deberá expresar, en todo caso:*
>
> *a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación, y alcance de dicha alteración.*
>
> *b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la*

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27.

Asimismo las finalidades de difusión de este documento se regulan adicionalmente en los artículos 39.4 y 40.2 de la LOUA.

En coherencia con dichos requisitos y finalidades, se ha estimado conveniente establecer el siguiente contenido de resumen ejecutivo del PGOU:

a) Síntesis de diagnóstico de la situación actual: Se desarrolla en el apartado 2 de este documento, y tiene por objeto reflejar los principales condicionantes de partida que fundamentan criterios de ordenación, tanto de medio físico y socioeconómico, normativa, planeamiento supramunicipal y en especial del PGOU-Adp vigente y su estado de desarrollo.

b) Síntesis de la características y cuantificación de la ordenación propuesta por el presente PGOU, a escala de término municipal y de núcleo urbano.

c) Ámbitos en los que la ordenación propuesta altera la vigente: En este caso interpretamos que se refiere a las alteraciones *más significativas* de clasificación y calificación, ya que por simple cuestión metodológica derivada de que las NNSS-94 se realizaron en soporte papel, serian muy numerosos los ajustes de determinaciones realizados por el presente instrumento respecto al anterior, como simple resultado de integrar la realidad física reflejada en la cartografía digital base del nuevo PGOU y su contraste con la información catastral. Por lo tanto sería claramente contradictorio con la finalidad de este resumen ejecutivo la simple enumeración de los centenares de este tipo de ajustes.

c) Ámbitos en los que se propone suspender la ordenación anterior y duración: Es objeto del nuevo PGOU respetar en lo esencial los parámetros de ordenación de la ciudad consolidada y de los desarrollos pendientes, en especial de aquellos que se encuentran en algún grado de desarrollo activo en este momento, al objeto de interferir lo menos posible en la escasa dinámica de desarrollo actual por las circunstancias económicas conocidas. Aparte se da la circunstancia de que la suspensión de licencias tras la aprobación inicial del PGOU ya está caducada desde febrero de 2013 y no procede suspensión adicional.

d) Planos: Los planos necesarios para la comprensión y difusión del presente Resumen Ejecutivo son los Planos de Ordenación siguientes del PGOU:

-o.3. NU. Clasificación del suelo.
-o.5a. NU. Calificación del suelo.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

2. SÍNTESIS DE DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL.

2.1. EL TERRITORIO COMO SOPORTE FÍSICO.

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

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

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

A) RELIEVE E HIDROLOGÍA:

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

Los ríos y arroyos del término municipal de Constantina pertenecen a la cuenca del río Guadalquivir, si bien se pueden diferenciar tres

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

subcuencas dentro del mismo:

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

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

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

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

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

B) MEDIO BIÓTICO:

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

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

C) PAISAJE:

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

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

-Paisajes naturales:

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

-Paisajes antrópicos:

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

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

2.2. ESTRUCTURA DEL TERRITORIO.

A) CARRETERAS:

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

En este momento se encuentra en fase avanzada la redacción del Proyecto de Variante de la A-455 a su paso por el núcleo, cuyo trazado conocido a fecha de marzo de 2010, se refleja en la Planos de Ordenación del PGOU.

B) FERROCARRIL:

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

C) VÍAS PECUARIAS Y CAMINOS:

El término municipal está surcado por las siguientes vías pecuarias:

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

Descansaderos:

-Descansadero del Vicario (387.832 m2)

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

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

El estado en cuanto a deslinde de este dominio público se refleja en el Plano de Información i.4d. En cuanto a operaciones pendientes de deslinde y recuperación del uso público, desde el análisis del PGOU se estima muy conveniente dar prioridad a las Cañadas del robledo y San Nicolás por las posibilidades de usos turístico recreativos en el enlace del núcleo de Constantina con el Monumento Natural Cerro del Hierro

D) INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES:

Las más significativas en el municipio son las siguientes:

-Embalses:

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

-Ciclo integral del agua:

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

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

-Saneamiento: Está prevista la agrupación de vertidos y colectores hasta la EDAR existente de Constantina, con un presupuesto de 293.942 €, que teóricamente estaba previsto invertir en el cuatrienio 2006-2010. El presupuesto del proyecto actual de agrupación de vertidos (2.693.594 €) más nueva EDAR (3.179.974 €) es de 5.873.568 €, ambos en curso de ejecución.

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

-Distribución de energía eléctrica:

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

2.3. POBLACIÓN.

La población del municipio ha venido teniendo un suave decrecimiento en los dos últimas décadas, desde una cifra de 7.315 hab (1991), 7.055 hab (2001), hasta 6.040 hab (2017).

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

Para el horizonte de programación del PGOU, de los cuatrienios 2019- 2022 y 2023-2027, se adopta la hipótesis de que se va a seguir produciendo el índice de decrecimiento cosntatado en los últimos años, y que la población sería la siguiente:

-Proyección 2019: 5.934 hab.
-Proyección 2023: 5.727 hab.
-Proyección 2027: 5.527 hab.

2.4. MEDIO URBANO.

A) EVOLUCIÓN Y MORFOLOGÍA URBANA.

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

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

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

B) ESTRUCTURA.

La configuración actual, por las razones históricas de desarrollo explicadas, es claramente lineal en el sentido N-S, con una longitud de unos 2,4 km, a lo largo de la travesía de la A-455, que discurre por calles muy estrechas del Conjunto Histórico con claras afecciones sobre el patrimonio. Esta cuestión será pronto resuelta mediante el proyecto en curso de la variante de la A-455 que discurrirá alejada del núcleo por el Este.

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

-Creación de fachada al río de la Villa, y su regeneración ambiental y paisajística, eliminando todos los vertidos de aguas residuales.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

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

C) CONJUNTO HISTÓRICO.

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

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

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

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

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

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

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

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

-Disposición generalizada de infraestructuras aéreas y grapadas en fachadas.

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

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

f) Otros impactos:

-Cambios tipológicos operados en actuaciones de décadas anteriores, que han incorporado el uso en bloque

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

plurifamiliar, mediante volumetrías o morfologías en claro contraste con la ciudad tradicional.

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

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

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

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

2.5. DEMANDA DE VIVIENDA Y SUELO PARA OTROS USOS.

A) NECESIDADES MÍNIMAS DE VIVIENDA.

Como síntesis de lo expuesto en apartados 7.5.1 y 7.5.2, 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, hay que aclarar que la capacidad del Plan es conveniente que a partir de dichas necesidades mínimas, establezca también un umbral adicional como estrategia municipal, en orden a evaluar qué margen de flexibilidad de capacidad suplementaria debe disponerse, en especial en el caso de vivienda de precio libre, para que siempre exista una oferta "suficiente" de suelo urbanizado capaz de incidir en la moderación o estabilización de precios de esta clase de viviendas.

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

Por lo tanto, el PGOU es conveniente que de acuerdo con motivaciones y estrategia de política urbanística municipal, establezca el rango adicional de crecimiento que estime oportuno, sobre la cifra

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

mínima de 223 viviendas; y sin sobrepasar el límite **máximo** establecido por la Norma 45 del POTA para el crecimiento urbanizable programado, del 40% de la población existente que, teniendo en cuenta la población actual de 6.040 hab (padrón 2017), sería de 2.416 hab y 1.006 viviendas. Es recomendable una estrategia basada en:

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

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

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

B) NECESIDADES DE SUELO INDUSTRIAL.

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

C) NECESIDADES DE SUELO TERCIARIO Y TURÍSTICO.

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

Desde un diagnóstico estrictamente urbanístico existen dificultades similares al caso del suelo industrial para cuantificar unas necesidades concretas. En todo caso, de todos los instrumentos de planificación del Parque Natural, y en especial del Plan de Desarrollo Sostenible, se deduce la conveniencia de fomentar los usos terciarios y en especial los turísticos, y más aún en el caso de Constantina, por sus

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

potencialidades de centralidad de actividades y servicios en la comarca.

2.6. DIAGNÓSTICO DOTACIONAL.

Del apartado 8 de esta Memoria se deducen el siguiente diagnóstico dotacional:

a) Servicios de interés público y social:

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

b) Centros docentes:

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

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

c) Equipo deportivo:

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

d) Sistema de espacios libres:

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

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

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

2.7. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.

El planeamiento general vigente está constituido por las NNSS aprobadas definitivamente por la CPOTU el 09-03-1994, sobre las que se han aprobado 5 Modificaciones, y en diciembre de 2009 se ha aprobado definitivamente por el Ayuntamiento la Adaptación Parcial a la LOUA.

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

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

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

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

Por lo tanto la capacidad actual y posible con las NNSS vigentes es la siguiente:

a) Capacidad operativa actual:

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

b) Capacidad pendiente de desarrollo:

-Capacidad UEs de SUrnc sin ningún desarrollo:

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

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

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

Total capacidad PG vigente: 4.292 viv

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

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

- En 24 años de vigencia de las actuales NNSS (AD 1994), se han urbanizado actuaciones de desarrollo que alcanzan 187 viviendas del total de nuevos desarrollos previstos en suelo urbano (522 viv), es decir el 35,82 %. En cambio del suelo urbanizable, solamente ha alcanzado la fase de planeamiento del Sector Industrial Z-2, no habiéndose desarrollado los SAU Z-1 y Z-3, que en la AdP se han clasificado como suelo urbanizable no sectorizado.

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

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

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

-Necesidad de integración en la ciudad del arroyo de la Villa a partir de la mitad Sur del núcleo, propiciando una fachada ordenada al mismo, y su regeneración paisajística y ambiental, con eliminación de vertidos y su conducción a la EDAR.

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

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

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

-Aspectos cualitativos:

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

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

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

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

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

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

-Parque del Castillo:

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

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

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

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

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

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

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

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

-Máximo crecimiento poblacional en ocho años: 40% de población existente (6.040 hab en dic 2017): 2.416 hab. Aplicando la composición media familiar en Andalucía, de 2,4 hab/viv según criterios de la Orden de 29-09-2008, resulta un incremento máximo de 1.006 viviendas.

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

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

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

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

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

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

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

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

El nuevo PORN y PRUG aprobado mediante Decreto 80/2004, cambia substancialmente los ámbitos de ordenación y normativa anterior, zonificando el Parque Natural en las siguientes áreas:

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

-Zonas A: Zonas de Reserva.
-Zonas B: Zonas de Regulación Especial
B1: Zonas forestales de elevado interés ecológico.
B2: Zonas forestales de singular valor paisajístico y ambiental.
-Zonas C: Zonas de Regulación común.

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

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

D) DECLARACIÓN DE MONUMENTO NATURAL DEL CERRO DEL HIERRO.

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

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

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

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

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

F) OTRAS AFECCIONES.

Todas las afecciones derivadas de novedades legislativas producidas durante la vigencia de las NNSS-94, se han realizado en el instrumento de AdP, por lo que el nuevo PGOU se limitará a su continuidad.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

La única novedad legislativa sobrevenida desde la aprobación de la AdP en diciembre de 2009, ha sido la entrada en vigor de la *ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía,* cuyas determinaciones para el planeamiento urbanístico se integrarán en el PGOU, en especial en la medida en que se promulgue el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, y la puesta en funcionamiento del Registro de Demandantes de VPO, cuya ordenanza fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento en febrero de 2010. El retraso en la formulación del vigente ^lan de vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 ha dificultado la formulación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, aun reconociendo que lo óptimo hubiera sido disponer del mismo para su mejor coordinación con el presente PGOU, recomendándose no obstante al Ayuntamiento su formulación lo antes posible.

2.9 UNIDADES AMBIENTALES Y CAPACIDAD DE ACOGIDA.

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

En lo que respecta al territorio municipal se da la paradoja de que la regulación normativa supramunicipal que condicionará las NNUU del PGOU es tan determinante, que deja poco margen a la intervención municipal.

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

De acuerdo con dichos criterios, en el apartado 9.5 de esta Memoria, se ha realizado una evaluación de la capacidad de acogida del entorno del núcleo urbano, con los siguientes parámetros:

-Clasificación y estado de desarrollo del planeamiento general vigente.
-Límites de crecimiento por razones de incidencia paisajística, en especial sobre el Conjunto Histórico declarado y entorno de protección del mismo.
-Análisis de pendientes y clasificación de idoneidad de los terrenos, en función de tramos de las mismas.
-Grados de protección de yacimientos arqueológicos delimitados en la Carta Arqueológica en elaboración.

En base a dicho conjunto de criterios, y tras el resultado del proceso de participación de la fase de Avance, por el Ayuntamiento se concretaron los criterios para la elaboración del documento para aprobación inicial del PGOU, en el que, de entre los terrenos con capacidad de acogida idónea se adoptó una decisión sobre el modelo urbano de crecimiento que desea el municipio.

Los objetivos y criterios que dicho modelo urbanístico y su justificación, se remite al Documento 1-B Memoria de Ordenación.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

3. SÍNTESIS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

3.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ORDENACIÓN.

El presente documento de PGOU, cuando concluya su tramitación, vendrá a sustituir el régimen urbanístico vigente constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NNSS-94) aprobadas definitivamente con fecha 09-03-1994 y sus innovaciones, más la Adaptación Parcial a la LOUA (AdP-2009) aprobada por el Ayuntamiento con fecha 29-12-2009.

Los rasgos más significativos de las previsiones del nuevo PGOU tanto en el término municipal como en el núcleo urbano y entorno se sintetizan a continuación.

En la ordenación del término municipal, al encontrarse el 85% de su ámbito incluido en el Parque Natural Sierra Norte de Sevilla, el margen de posible innovación desde la escala local, está muy precondicionado por la planificación supramunicipal de los recursos naturales (PORN y PRUG), o de protección del medio físico (PEPMF), cuestiones ya abordadas en gran medida en el documento de Adaptación Parcial aprobado en 2009, por lo que en este aspecto el nuevo PGOU lo que hace es culminar ahora la "plena" adaptación a la LOUA, introduciendo un mayor nivel de detalle, en los aspectos relacionados con la ordenación no estructural del término. Asimismo durante el último año, por el Ayuntamiento, en colaboración con la

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

CLASIFICACIÓN DEL SUELO (*)		1. PL. GENERAL VIGENTE 1a. NNSS-94 m²	1b. AdP 2009 m²	2. PGOU 2018 m²	3. VARIACIÓN % (2-1b)
SUELO URBANO (SUr):	-[SU]-Suelo urbano consolidado (SUrc):	792.725	820.822	852.427	3,85
	-[SU-ue]-Suelo urbano no consolidado (Surnc) sujeto a transf urbanística de "urbanización:	146.982	134.809	125.378	-7,00
	-[SU-ue]-Suelo urbano no consolidado (Surnc) sujeto a transf urbanística de "dotación:			8.851	
	TOTAL SUr:	939.707	955.631	986.656	3,25
SUELO URBANIZABLE (SUz):	-[SAU] Suelo urbanizable ordenado (SUzo):		77.221	56.734	
	-[SAU] Suelo urbanizable sectorizado (SUzs):			269.881	
	-[SAU]-Suelo urbanizable no sectorizado (SUzns):	569.762	492.538	428.825	
	TOTAL SUz:	569.762	569.759	755.440	32,59
TOTAL URBANO + URBANIZABLE		1.509.469	1.525.390	1.742.096	14,21
SUELO NO URBANIZABLE (SNU):					
-[SNUn]-Suelo no urbanizable de carácter rural o natural (SNUcr):		49.897.200	49.821.350	50.036.736	0,43
-[SNUp]-Suelo no urbanizable de especial protección (SNUep):		429.393.331	429.453.260	429.021.168	-0,10
	TOTAL SNU:	479.290.531	479.274.610	479.057.904	-0,05
TOTALES:		480.800.000	480.800.000	480.800.000	

(*) OBSERVACIONES: Entre corchetes [ ] se indican las clases asimilables de las NNSS-94: [SU]: Suelo urbano; [SU-ue]: Unidades de ejecución en suelo urbano; [SAU]: Suelo apto para urbanizar; [SNUn]: Sueno no urbanizable normal; [SNUp]: Suelo no urbanizable protegido.

Consejería de Cultura, se ha estado elaborando la Carta Arqueológica, cuyos datos han permitido integrar una delimitación y clasificación muy detallada de los 127 yacimientos inventariados, que permitirá particularizar su régimen de protección en la Normativa y Catálogo. Todas estas determinaciones, unidas a la concreción de las afecciones sectoriales (vías pecuarias, hidrología, infraestructuras, montes, instalaciones para la defensa nacional, etc) pretenden abarcar todos los posibles condicionantes superpuestos que afectan a cualquier intervención en el término municipal, que permita evaluar fácilmente su viabilidad, sin perjuicio de la autorización mediante la tramitación del oportuno proyecto a actuación o plan procedente.

Desde el PGOU se apuesta por reforzar la integración territorial en coordinación con planes previstos o en curso de otras Administraciones, así como reforzar la propia vertebración del término, con acciones como las siguientes:

-Integración de intervenciones de la escala supramunicipal, como la Variante a la A-455, mejora de la A-8202 para la articulación de núcleos rurales de la Sierra Norte, prioridad

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

en el deslinde y adecuación para usos públicos de la cañada del Robledo hasta su enlace con el Cerro del Hierro y vía verde, e Infraestructuras de abastecimiento de agua desde el Pintado junto con nueva EDAR y agrupación de vertidos a la misma, ambas en curso avanzado de ejecución.

-A escala municipal: Mejora de la red pública de caminos rurales y adecuación para itinerarios turístico recreativos, fomento del turismo rural, especialmente el vinculado a la rehabilitación del patrimonio disperso catalogado, controlar los incipientes procesos de parcelación.

Dado lo relativamente reciente de la aprobación de la Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS-94, y que el 85% del término está incluido en el Parque Natural Sierra Norte de Sevilla, la ordenación del PGOU en el suelo no urbanizable es claramente continuista respecto a la citada AdP-2009.

En la ordenación del medio urbano, las propuestas del PGOU se centran en los siguientes aspectos:

En primer lugar se apuesta por una recualificación de la ciudad existente, con la concreción de numerosas intervenciones de mejora del espacio público, ya sea viario o espacios libres, o de las deficiencias de infraestructuras y servicios, entre los que la protección frente al riesgo de inundación ocupa una preocupación especial. Ante la perspectiva de próxima construcción de la Variante de la A-455, se aprovechan las intervenciones sobre el espacio público para redefinir la jerarquía y funcionalidad del viario urbano, potenciar la peatonalización y restricción del tráfico en algunas áreas, e introducir nuevos sistemas de movilidad como una red básica de carril bici, que permita sistemas alternativos de desplazamiento en un núcleo.

En la mejora de la ciudad existente merece una singular atención el centro histórico, ámbito en el que el PGOU incorpora determinaciones asimilables a Plan Especial de Protección, para dar cumplimiento a la Legislación de Patrimonio y posibilitar la delegación de competencias por parte de la Consejería de Cultura al Ayuntamiento, de modo que todo tipo de licencias y autorizaciones en dicho ámbito que no afecten a inmuebles BIC, podrán ser otorgadas por la Administración Local, previo Informe de la Comisión Local de Patrimonio, que habrá de constituirse a tal fin, con lo que se ofrecerá un servicio mucho más ágil y cercano a la ciudadanía.

En el ámbito del Conjunto Histórico, el PGOU aporta una serie de determinaciones que lo complementan en materia de protección del patrimonio arquitectónico, etnográfico y urbano:

-Catálogo, que incluye 39 espacios urbanos, 231 inmuebles, y 23 elementos especiales, clasificados en niveles de protección según su interés patrimonial.

-Actuaciones específicas de rehabilitación y conservación, en función del estado de los inmuebles o espacios, y del nivel de catalogación.

-Para los inmuebles no catalogados, la ordenación del núcleo urbano, establece una ordenanza denominada "CH Centro Histórico", dividida en 5 subzonas CH-1 a CH-5, en base a las diferentes condiciones de morfología urbana, parcelación, altura, parámetros de edificación, con el objetivo de preservar los dos parámetros básicos requeridos por la legislación de patrimonio: Alineaciones y parcelario.

En cuanto a la ordenación general del núcleo urbano, las previsiones básicas del nuevo PGOU son las siguientes:

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

CLASES DE SUELO		PG VIGENTE (NNSS + AdP) Número de viviendas	PGOU 2018 Número de viviendas	VARIACIÓN %
SUELO URBANO (SUr):	Suelo urbano consolidado (Surc): Viv existentes:	3.814	3.814	0,00
	Capacidad solares y huecos:	143	143	0,00
	Capacidad límite uso global	361	361	0,00
	Suelo urbano no consolidado (Surnc) en curso des:	113	149	31,86
	Suelo urbano no consolidado (Surnc) pendiente des:	222		
	Suelo urbano no consolidado (Surnc) nuevo:		195	
	TOTAL SUr:	4.653	4.662	0,19
SUELO URBANIZABLE (SUz):	Suelo urbanizable ordenado (SUzo):	0	26	
	Suelo urbanizable sectorizado (SUzs):	0	362	
	Suelo urbanizable no sectorizado (SUzns):	No se fija	No se fija	
	TOTAL SUz	0	388	
TOTALES:		**4.653**	**5.050**	8,53

-En cuanto a crecimiento residencial, se propone pasar de un modelo del planeamiento anterior, con una capacidad para 4.653 viviendas a una capacidad para 5.050 viviendas, es decir 397 viviendas adicionales, lo que supone un incremento del 8,53 %. De las nuevas viviendas se proponen vinculadas a vivienda protegida el 43,92 de la superficie edificable residencial y el 54,29 % de las nuevas viviendas. Esta propuesta supone un techo poblacional máximo teórico de 7.796 habitantes, para el supuesto de total colmatación del modelo.

-En cuanto a previsión de suelo para actividades económicas, se propone dar respuesta a las necesidades a largo plazo para usos industriales y terciarios, ubicados al Sur del núcleo y asociados al sistema de comunicaciones.

-Los nuevos desarrollos se proponen en las áreas más adecuadas para ello, de acuerdo con el diagnóstico de la capacidad de acogida de todo el entorno inmediato al núcleo existente, teniendo en cuenta criterios ambientales, paisajísticos, y afecciones existentes (patrimonio, vías pecuarias, carreteras).

-Se aprovechan los crecimientos propuestos para configurar una estructura general viaria alternativa a la tradicional dependencia del único eje N-S constituido por la actual travesía de la A-455, mediante la disposición de un acceso alternativo al núcleo por el borde Oeste, así como la mejora de la permeabilidad en el sentido E-O.

-Respecto a las dotaciones de equipamientos y espacios libres, uno de los mejores indicadores de calidad de vida de un municipio, se proponen mejoras tanto desde el punto de vista cuantitativo, como cualitativo:

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

CUADRO COMPARATIVO DE DOTACIÓN DE SISTEMAS ENTRE PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE Y EL NUEVO PGOU							
TIPOS DE SISTEMAS	PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE (NNSS-1994 + AdP 2009)				OBJETIVOS	PGOU-2018	
	ACTUAL (3.814 viv / 6.040 hab)		POTENCIAL (4.006 viv / 6.501 hab)		EXIGENCIAS	CAPACIDAD (5.050 viv / 7.796 hab)	
	SUPERFICIES (m^2)	m^2/hab	SUPERFICIES (m^2)	m^2/hab	m^2/hab	SUPERFICIES (m^2)	m^2/hab
SISTEMAS GENERALES:							
Esp. libres: Parque urbano:	53.097,77	8,79	53.097,17	8,17	**5,00-10,00**	76.193,74	9,77
Recinto ferial:	3.790,72	0,63	3.790,72	0,58	1,00	3.790,72	0,49
Deportivo general:	27.789,84	4,60	27.789,84	4,27	2,00	27.789,84	3,56
Equipamiento: Docente:	45.672,40	7,56	45.672,40	7,03	5,00	45.672,40	5,86
SIPS (excluidos supramunicipales:	11.922,80	1,97	11.922,80	1,83	2,00	20.899,30	2,68
Eq. Genérico:							
Cementerio:	16.774,12	2,78	16.774,12	2,58	1,00	16.774,12	2,15
SUBTOTAL SG	159.047,25	26,33	159.045,85	24,46	1,00	191.119,72	24,52
SISTEMAS LOCALES:							0
Plazas y jardines:	9.656,09	1,60	25.291,54	3,89	5,00-10,00	67.907,62	8,71
Docente:	3.983,88	0,66	3.983,88	0,61	1,50	10.133,48	1,30
SIPS:	17.564,24	2,91	19.362,24	2,98	3,00	25.511,84	3,27
Deportivo:	2.435,81	0,40	3.916,65	0,60	1,00	10.066,25	1,29
SUBTOTAL SL	33.640,02	5,57	52.554,31	8,08	1,00	113.619,19	14,57
TOTALES:	192.687,27	31,90	211.600,16	32,55		304.738,91	39,09

-La actuación más relevante es la configuración de un parque urbano lineal a lo largo de toda la mitad Sur del Arroyo de la Villa, que junto con la mejora de los espacios libres existentes, supondrá pasar de un estándar actual de 8,17 m2/hab, a 9,77 m2/hab.

-Se establecen reservas para nuevos equipamientos generales multifuncionales, junto a la Plaza de Toros, y en el área Sur del núcleo, con la finalidad de dar respuesta flexible a las necesidades futuras, y poder servir para la implantación de dotaciones y equipos que sigan reforzando la centralidad de Constantina en la prestación de servicios en la Comarca. Globalmente el nuevo PGOU supone una mejora de estándares dotacionales globales (generales + locales), pasando de un estándar actual de 31,90 m2/hab a 39,09 m2/hab, suponiendo una mejora del 22,54 %.

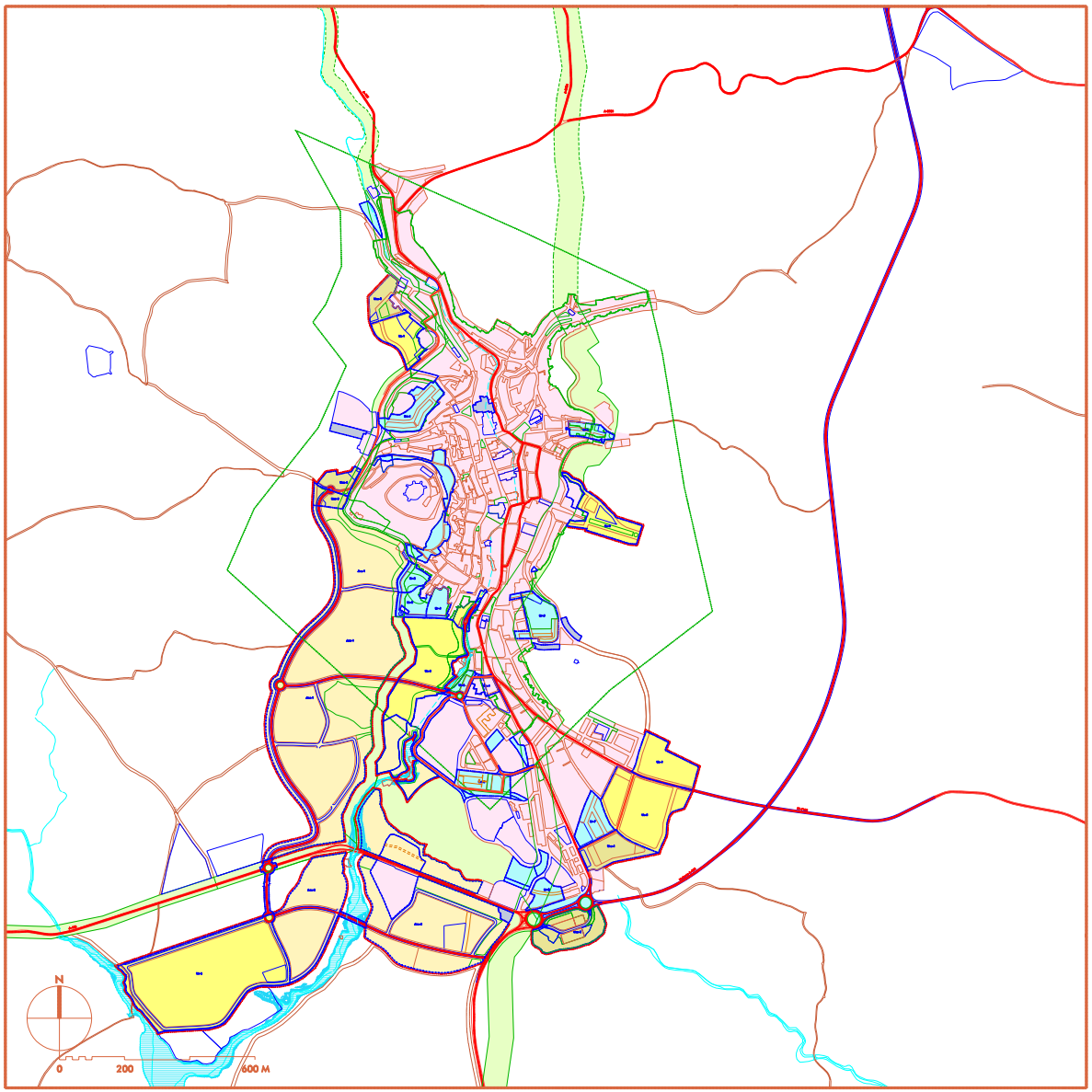
En conclusión este Plan propone una mejora apreciable de la calidad de vida de la ciudad existente, y que los nuevos desarrollos

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

Figura: 1

NÚCLEO URBANO

CLASIFICACIÓN DE SUELO



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
- SUzns: 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

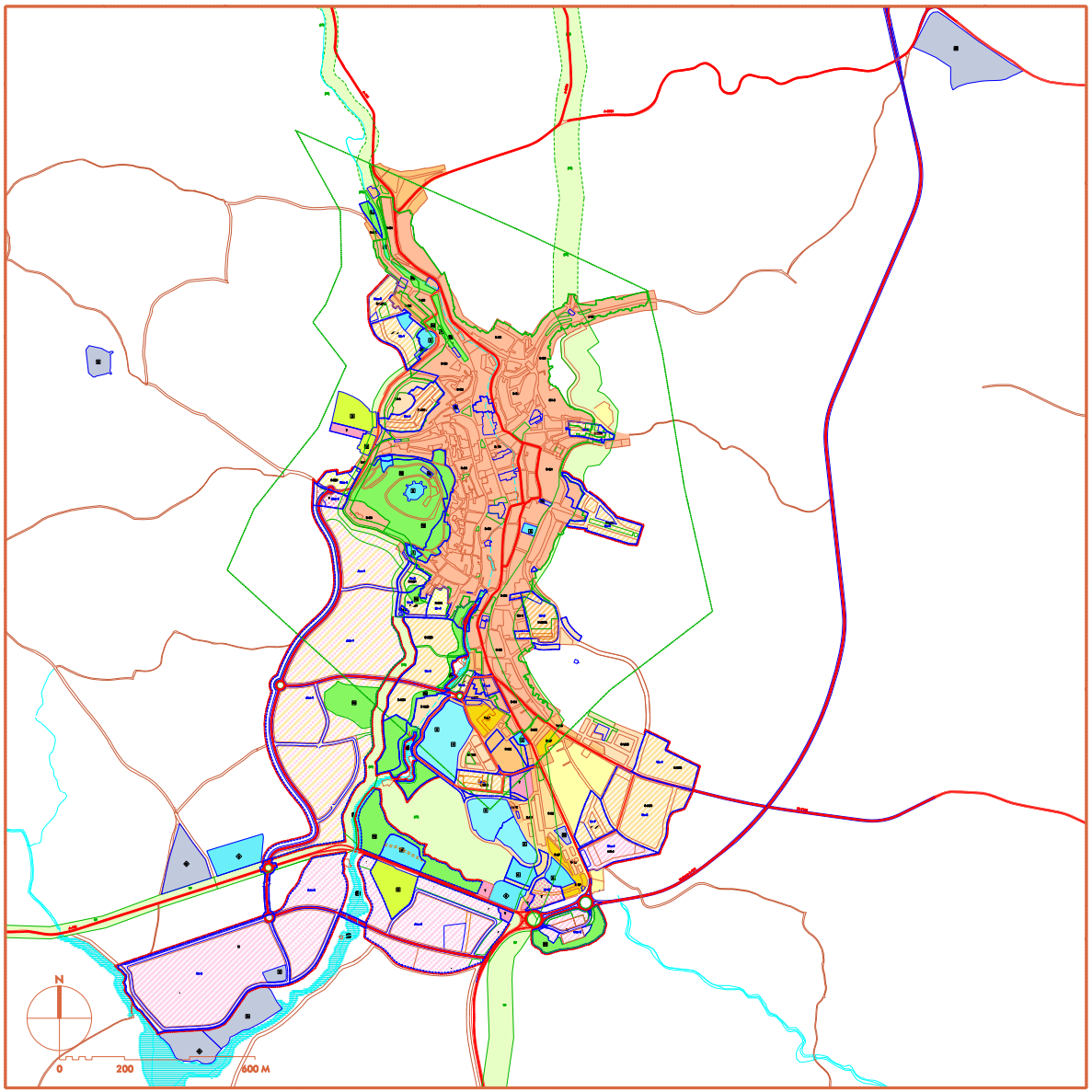
- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA DE VÍAS PECUARIAS
- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA DE AGUAS
  - Dominio público hidráulico
  - Zona de servidumbre en suelo no urbanizable
- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR 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)

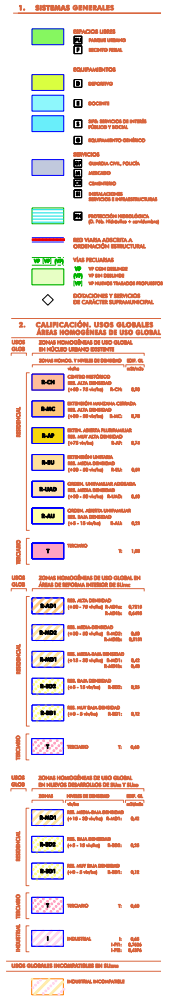
DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

Figura: 2

NÚCLEO URBANO

ESTRUCTURA, USOS GLOBALES





DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

contribuyan a generar una ciudad compacta y continuidad con el suelo urbano existente, más equilibrada y accesible para los hombres y mujeres de Constantina, y a ser la base para facilitar derechos básicos como acceso a la vivienda, soporte de actividades económicas diversificadas que generen empleo, y espacios para el ocio, la reflexión y las relaciones sociales, que puedan configurar una aportación razonable desde esta iniciativa pública a un mayor bienestar y calidad de vida para tod@s.

En todo caso este Plan para aprobación provisional 2, ya más acabado en relación a las fases anteriores, ha estado abierto e integrado el resultado de la participación social más amplia posible, con lo que este PGOU provisional nº 2 que refunde el resultado del proceso de ratificación de informes sectoriales como paso previo a su envio a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para el trámite de aprobación definitiva, ha buscado el logro del mayor consenso social, que ha sido la idea que nos han transmitido como objetivo las tres Corporaciones municipales sucesivas que han ido aprobando las fases anteriores de tramitación.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

3.2. RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE ACTUACIONES DE DESARROLLO.

3.2.1. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (*SUrnc*).

En la ordenación del suelo urbano no consolidado desde el PGOU se abordan los siguientes supuestos:

A) UNIDADES DE EJECUCIÓN EN CURSO DE DESARROLLO.

Suelo urbano no consolidado correspondiente a Unidades del planeamiento general al que se sustituye, que se encuentran en curso de desarrollo, por tener por lo menos su planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente. En tal situación solamente se encuentran dos:

-Urt-1: UE 8 de las NNSS
-Urt-2: UE2b de las NNSS

B) NUEVOS ÁMBITOS DE DESARROLLO DE GESTIÓN INTEGRADA.

a) Ámbitos sin ordenación pormenorizada que requieren planeamiento de desarrollo que la establezca:

Se trata de Sectores o áreas de reforma interior en los que por el tamaño, nivel de complejidad y opciones de ordenación previsibles, no se ha estimado conveniente desde el PGOU acometer su ordenación pormenorizada, sino simplemente establecer directrices para acometer la misma por el planeamiento de desarrollo, que se ha optado por Plan Parcial o Plan Especial de Reforma Interior (PERI) según los casos.

b) Ámbitos con ordenación pormenorizada directa desde el PGOU, que solamente requieren de Estudio de Detalle.

Se trata de Unidades de Ejecución que bien por su menor entidad superficial o bien porque desde el Plan se ha estimado prioritario, se ha concretado la ordenación pormenorizada directamente, y solamente precisan acometer la ordenación de volúmenes para distribuir la superficie edificable asignada de acuerdo con las ordenanzas asignadas, a través de Estudio de Detalle. A este supuesto

TABLA RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN CURSO DE DESARROLLO (SUrnc)

CL	ÁMBITO	SUPERF. m^2	CALIFIC.	SUP. GLOBAL m^2s	SUP. PORMEN m^2s	EDIFIC. m^2t	VIVIEND. Lb	VIVIEND. Pr	CESIONES DE SISTEMAS LOCALES (m^2) E. LIBRES	DOCENTE	DEPORTIV	SIPS	VIARIO	OBSERVACIONES Desar./S.Act/Programa
Ur	Urt-1 (UE-8 NNSS)	13.581,00	Res R-AD1a VP	13.581,00		8.000,00		80	1.764,00			1.176,00		PERI-PU-PR/-COM/1 De las 80 VP 50 son asim.
			Res R-AD1a			1.800,00	20							protección municipal
nc	Urt-2 (UE-2b NNSS)	11.433,33	Res AD1		5.811,98	6.860,00	49		3.070,12				2.551,23	ED-PU-PR/COM/1 ED A.Def 29-04-2010
	TOTALES	25.014,33			5.811,98	16.660,00	69	80	4.834,12			1.176,00	2.551,23	

TABLA RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE SECTORES Y UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUrnc)

CL	ÁMBITO	SUPERF. m^2	CALIFIC.	SUP. GLOB Y SG m^2s	SUP. PORMEN m^2s	SUP EDIFIC. m^2t	VIVIEND. nº Lb	VIVIEND. nº Pr	CESIONES DE SISTEMAS LOCALES (m^2) E. LIBRES	DOCENTE	DEPORTIV	SIPS	VIARIO	OBSERVACIONES Desar./S.Act/Programa
URBANO NO CONSOLIDADO	Ur-1	5.514,87	Res CH-3		1.943,49	2.316,25	18		595,61			397,07	1.695,58	ED-PU-PR/CU-COM/1
			Res CH-3 VP		883,12	992,68		10						
	Ur-2	5.911,56	Res R-MD1	5.435,48		1.369,74	7		543,55			273,95		PP-PU-PR/CU-COM/1
			Res R-MD1-VP			913,16		9						
			SGEL-6a	476,08										
	Ur-3	7.155,32	Res R-MD1	5.472,28		1.379,01	7		547,23			275,80		PP-PU-PR/CU-COM/1
			Res R-MD1-VP			919,34		9						
			SGEL-6b	1.683,04										
	Ur-4	5.461,70	Res R-BD2	5.461,70		955,80	4		546,17			163,85		PP-PU-PR/CU-COM/1
			Res R-BD-2-VP			409,63		4						
	Ur-5	14.283,58	Res CH-4		331,60	812,42	9		6.844,40			1.284,96	1.985,06	ED-PU-PR/CU-COM/1
			Res CH-5		425,54	1.361,73	12							Párametros Convenio INVIFAS
			Res EAC		1.595,33	2.903,23	22							
			Res EAC-VP		1.818,90	4.200,00		42						
	Ur-6	4.118,50	Res MC-2		446,07	659,39	4		1.165,00				2.207,43	ED-PU-PR/CU-COM/1
			Res MC-2 VP		300,00	439,59		4						
			DP: 1.501,87											
	Ur-7	11.298,29	Res AD-1 VP		1.618,48	1.356,72		13		2.518,67			3.032,67	ED-PU-PR/CU-COM/1
			Res AD-2		4.128,47	3.165,78	21							Parámetros Convenio Hnas Mercedarias
	Ur-8	6.679,82	Terciario T	6.679,82		4.007,89			667,98			267,19		PERI-PU-PR/CU-COM/1
	TOTALES	60.423,64			13.491,00	28.162,36	104	91	10.909,94		2.518,67	2.662,82	8.920,74	

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

se adscriben el resto de Unidades de Ejecución no adscritas al apartado anterior.

Respecto al nivel de vinculación de la ordenación pormenorizada establecida:

-Se podrá cambiar para su mejora, para adaptarla a las circunstancias del momento de su desarrollo, mediante la formulación de un instrumento con capacidad legal e instrumental, es decir mediante un Plan Parcial o mediante un Plan Especial de Reforma Interior, siempre que no incurra en supuesto de necesidad de innovación del PGOU.

-El Estudio de Detalle para la concreción de la ordenación de acuerdo con la finalidad legal de este instrumento.

c) Protección del patrimonio: Todos los ámbitos de desarrollo dentro del Conjunto Histórico, su planeamiento requerirá Informe vinculante de la Consejería competente en Cultura. Los que afecten a yacimientos arqueológicos requerirán acreditar la compatibilidad con su protección, mediante la intervención arqueológica que especifique dicha Consejería.

3.2.2. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO (*SUzo*).

En el momento de redactar el PGOU provisional 1, se dan dos circunstancias que justifican la incorporación de "suelo urbanizable ordenado":

a) *Sector Uzo*-1: Del Sector Industrial Vallehondo, con Plan Parcial aprobado con fecha 09-11-1999, por problemas de gestión se ha declarado la caducidad del expediente de reparcelación y, respecto a la ordenación, por el Ayuntamiento, en concertación con los propietarios, se opta por mantener la ordenación industrial sólo de la unidad de ejecución UE-1 (se integra como *"Planeamiento incorporado Pi-1"*) , y el en resto se opta por el cambio de uso global a residencial.

b) *Sector Uzo-2*: Mediante convenio entre Ayuntamiento y propiedad, se ha tramitado Proyecto de Actuación del Tanatorio y, en el entorno inmediato se acuerda delimitar un sector de actividades económicas complementarias, autosuficiente en cuanto a reservas de sistemas generales (cede el SGEL-13), así como la integración en el presente PGOU provisional con ordenación pormenorizada potestativa, a efectos de agilizar su desarrollo, ante la casi ausencia en el municipio de suelo específicamente industrial.

En la redacción del PGOU provisional nº 2 se incorporan los siguientes ámbitos adicionales de suelo urbanizable ordenado, en fases anteriores clasificados como suelo urbano no consolidado:

c) *Sectores Uzo-3, Uzo-4 y Uzo-5*: Se trata de pequeños Sectores de borde NO del núcleo, colindantes al suelo urbano consolidado, en los que, desde la estrategia de desarrollo del PGOU se estima conveniente incorporar la ordenación pormenorizada para facilitar su desarrollo posterior, por preexistencias de edificación o por necesidad de agilizar el desarrollo de suelo para actividades económicas.

Las características de estos Sectores se reflejan en la tabla de la página siguiente.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

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

CL	ÁMBITO	SUPERF. m^2	CALIFIC.	SUP. GLOBAL m^2s	SUP. PORMEN m^2s	EDIFIC. m^2t	VIVIENDAS Lb	VIVIENDAS Pr	CESIONES DE SISTEMAS LOCALES (m^2) E. LIBRES	DOCENTE	DEPORTIV	SIPS	VIARIO	OBSERVACIONES Desar./S.Act/Programa
Uzo	Uzo-1 (UE-1 de PP Vallehondo)	14.828,00	Industrial Pi-1	14.828,00	6.749,68	8.773,70							5.368,56	PP Vallehondo AD 9-11-99 PU Vallehondo AD 29-1-2002
			Terciario Pi-1		1.906,26	2.534,98								
			Aparcamiento		803,50	0,00								
	Uzo-2	20.486,00	Industrial I-1	12.484,00	2.796,26	3.355,20			2.180,78			673,29	2.417,66	Ordenación según Convenio Tanatorio
			Terciario T-1		1.525,81	1.830,00								
			Tanatorio TN		1.476,79	1.056,08								
			Aparcamiento		1.413,41	0,00								
			SGEL-13	8.002,00										
	Uzo-3	9.138,29	Res MC-1 VP	9.138,29	1.168,86	1.694,12		15	913,83			438,60	1.714,00	ED-PU-PR/CU-COM/1
			Res CJ-2		4.903,00	1.961,20	8							
	Uzo-4	6.470,61	Res. CJ-3	6.470,61	4.191,46	776,47	3		647,06			93,18	1.538,91	ED-PU-PR/CU-COM/1
	Uzo-5	5.284,66	Terciario T	4.606,10	2.673,14	2.763,66			460,61			184,24	1.288,11	ED-PU-PR/CU-COM/1
			SGCP-1	678,56										
	TOTALES	56.207,56			29.604,96	24.745,41	11	15	4.202,28	0	0	1.389,31	12.327,24	

3.2.3. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (*SUzs*).

La ordenación del SUzs se realiza con los siguientes criterios y parámetros, cuyo resultado se concreta en el cuadro resumen de la página siguiente:

A) FIJACIÓN DE USOS GLOBALES Y SU INTENSIDAD:

En coherencia con los objetivos de ordenación que determina la LOUA y el POTA de generación de ciudad compacta, se establece mayoritariamente el uso global *residencial de media o de media-baja densidad* en los Sectores residenciales, siendo excepción el uso global de baja densidad que solo se dispone cuando es necesaria como respuesta integradora a las viviendas aisladas preexistentes en el marco de la concertación con la propiedad.

Respecto a usos de actividades económicas, se concentran en el Sector Uz-6, específicamente industrial, y posibilidad de ampliación futura en los ámbitos no sectorizados colindantes Ans-2 y Ans-3.

Los umbrales de densidad global y los índices de edificabilidad global son los que se establecen en el Plano de Ordenación o.4, así como en las Fichas de las NNUU.

Los criterios con los que se han aplicado a cada Sector las reservas de

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

TABLA RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUzs)

CL	SECTOR SG-ADSCR	SUPERFIC. SECTOR m^2	USO GLOBAL	SUP. SG INCLUID	SUP. ZONA	SUP. MAX EDIFIC.	Viviendas		Aloj Tur	RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES (m^2)		OBSERVACIONES Desarrollo/Programa
			SG	m^2	m^2	m^2t	Lb	Pr		ES. LIBRES	DOCENTE + DEPOR + SIPS	
	Uz-1	14.883,20	Res R-MD1		12749,09	3.212,77	19			1.274,91	642,55	PP-PU-PR/CU-COM/2
			Res R-MD1 VP			2.141,85		19				
			SGEQ-5	1.539,95								
			SGSI-3	594,16								
	Uz-2	16.883,00	Res R-MD1		16.883,00	4.254,52	25			1.688,30	850,90	PP-PU-PR/CU-COM/2
			Res R-MD1-VP			2.836,34		25				
	Uz-3	42.194,10	Res R-MD1		36.629,24	9.230,57	55			3.662,92	1.846,11	PP-PU-PR/CU-COM/2
			Res R-MD1-VP			6.153,71		55				
			SGEL-9	3.375,44								
			SGEL-10	2.189,42								
	Uz-4	19.679,16	Res R-MD1		17.965,59	4.527,33	14			1.796,56	905,46	PP-PU-PR/CU-COM/2
			Res R-MD1-VP			3.018,22		27				
			DP: 1.713,57									
	Uz-5	42.377,95	Res R-MD1		41.056,35	10.346,20	60			4.105,64	2.069,24	PP-PU-PR/CU-COM/2
			Res R-MD1-VP			6.897,47		63				
			DP: 1.321,60									
	Uz-6	112.501,00	Industrial I2		109756,11	71.341,47				10.975,61	4.390,24	PP-PU-PR/CU-COM/1-2
			SGSI-1	2.744,89								Gestión enlaces exteriores SGCP-3 y SLRV-6
	TOTAL	248.518,21		10.442,75	235.039,38	123.960,45	173	189	0	23.502,12	10.702,81	
	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS NO INCLUIDOS EN SECTORES											
	SGEL-7	1.930,16	SGEL	1.930,16								
	TOTAL SG ni	1.930,16		1.930,16	0,00		0	0	0			
	TOTALES	250.448,37		12.372,91	235.039,38		173	189	0			

sistemas locales en cumplimiento de los estándares del artículo 17 de la LOUA y del Reglamento de Planeamiento han sido los siguientes:

-Sistema de espacios libres: 10% del Sector (excluidos sistemas generales) en todos los casos, salvo en el supuesto que del estándar de 18 m2s por cada 100 m2t edif de una reserva mayor, supuesto que se suele dar a partir de umbrales de alta densidad, que en general no es el caso. En sectores industrial y terciario, siempre el 10% del Sector.

-Equipamiento (docente, deportivo y SIPS):

-Áreas de uso global residencial: Se aplica el estándar de 12 m^2s por cada 100 m^2t edificables de uso residencial, según el estándar mínimo del

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

artículo 17 de la LOUA.
-Áreas de uso global terciario e industrial: 4% de la superficie del Sector (excluidos SG).

B) CONDICIONES PARA LA UBICACIÓN DE LOS SISTEMAS LOCALES:

Es objetivo del PGOU que en la ordenación pormenorizada de los Sectores de suelo urbanizable tengan en cuenta una serie de criterios de coordinación mas allá de la relación con los viarios estructurantes y sistemas generales dotacionales diseñados desde el propio Plan, de modo que en la escala local se tenga en cuenta una visión de ordenación más amplia que la del simple Sector como una isla.

Esta coordinación se realiza desde el PGOU mediante las siguientes determinaciones a tener en cuenta en los Planes Parciales de los Sectores:

-Se establecen sistemas viarios locales, siendo vinculantes para los Planes Parciales las relaciones de conexión con los Sectores o trama urbana colindantes, y la sección tipo mínima establecida. La concreción del itinerario del trazado interior se puede reajustar por el Plan Parcial respetando la jerarquía y la conexiones con la trama colindante.

-Se establecen áreas en las que deben de ubicarse determinadas dotaciones, con la finalidad de dar respuesta a objetivos generales de protección paisajística o de agrupación de reservas con Sectores colindantes. Los Planes Parciales podrán reajustar la ubicación condicionada establecida, en coherencia con la cuantificación del sistema y el trazado de red viaria local, debiendo de justificarse que se cumplen los objetivos previstos desde el PGOU.

C) FIJACIÓN DE LA *DIRECTRIZ DE ORDENANZA* A TENER EN CUENTA EN LOS PLANES PARCIALES.

En las condiciones de las fichas de normativa de los Sectores, se fija cuando se estima necesario, la *directriz de ordenanza* con la que en los Planes Parciales deberá de desarrollarse la ordenación pormenorizada de cada una de las calificaciones globales establecidas. En cada Plan Parcial, se distribuirá el aprovechamiento edificatorio del Sector, utilizando los subtipos de Ordenanza de las presentes NNUU dentro de la directriz establecida, determinando en caso justificado las sub-variantes que sean necesarias para el mejor transición de los bordes o la optimización del aprovechamiento.

D) FLEXIBILIDAD DE ORDENACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES.

El objetivo que se persigue en cuanto al alcance de las *directrices de ordenanza* establecidas, tienen en cuenta que el horizonte funcional del PGOU será de unos 15-20 años, y que a dicho plazo es conveniente que los Sectores se puedan desarrollar con un margen razonable de flexibilidad en la propuesta de tipologías acordes con la evolución de las demandas de formas de habitación, de ocio, y especialmente con la rápida evolución hacia demandas de suelo industrial alternativo a los obsoletos polígonos industriales tradicionales, con tendencia a sustitución por conceptos más recientes (parques industriales, de servicios, empresariales, centros logísticos y de distribución de mercancías, etc).

La intención del PGOU es que las Ordenanzas particulares para cada zona establecidas en las NNUU sean la base de referencia para la aplicación también en SUz, pero que los Planes Parciales puedan tener un margen para justificar ajustes, o establecer ordenanzas alternativas, para la mejor distribución de la edificabilidad permitida,

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

manteniendo parámetros básicos de reservas de dotaciones, secciones mínimas de viario, y altura máxima permitida.

E) FLEXIBILIDAD EN LA IMPLANTACIÓN DE USOS ALTERNATIVOS COMPATIBLES.

Uno de los rasgos más característicos de la evolución de las formas de habitación, en especial en municipios de cinco a diez mil habitantes como el que nos ocupa, es la necesidad cercana de espacio terciario, para el comercio y el ocio, que permita este tipo de implantaciones de oportunidad, objetivamente beneficiosas en cuanto a creación de empleo y evitación de desplazamientos tanto dentro del núcleo como a municipios cercanos que dispongan de dichos servicios.

Con este criterio, se establece con carácter general en todos las zonas de uso global diferente al terciario, la posibilidad de que el Plan Parcial establezca hasta el 15 % del aprovechamiento edificatorio del Sector, con destino a usos pormenorizados diferentes del residencial y compatibles con el mismo, como el terciario, industria artesanal, dotacional privado o similares, siempre que se justifique la resolución de los problemas de tráfico y de aparcamiento.

Este criterio se establece en coherencia con las previsiones del artículo 9.G) de la LOUA, que determina entre los objetivos de los PGOUs *"evitar procesos innecesarios de especialización de usos en los nuevos desarrollos urbanísticos de la ciudad"*.

F) PROTECCIÓN PATRIMONIAL:

Todos los ámbitos de desarrollo urbanizable afectados por yacimientos arqueológicos, su planeamiento requerirá Informe vinculante de la Consejería competente en Cultura y acreditarse la compatibilidad del desarrollo con la protección del yacimiento y otorgar a los terrenos la calificación más idónea a tal fin.

3.2.4. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

La ordenación de esta clase de suelo se realiza con unos rasgos adicionales de flexibilidad en relación al sectorizado, de modo que será el *"Plan de Sectorización"* el que concrete los usos globales con la limitación de incompatibilidad fijada desde el PGOU.

La justificación de la incorporación al PGOU de esta clase de suelo se justifica en las siguientes argumentaciones:

-Adecuación de algunas propuestas de desarrollo del Avance en suelo de capacidad de acogida idónea a los límites de crecimiento del POTA (sobrevenido tras la fase de Avance) para acoger posibles desarrollos a medio-largo plazo, y una vez alcanzado un determinado porcentaje de desarrollo del suelo urbanizable sectorizado.

-Dar respuesta flexible a largo plazo a dinámicas de crecimiento del núcleo u opciones de oportunidad que por la singularidad de la implantación o por su tamaño no tuvieran posibilidad de tener acogida en el suelo sectorizado.

En tanto no se formule el Plan de Sectorización a esta clase de suelo le será aplicable el régimen del suelo no urbanizable de regulación común del Parque Natural (Zonas C).

Entre las condiciones para la activación de estos suelo se establecen las siguientes:

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

TABLA RESUMEN DE AVANCE DE CARACTERÍSTICAS DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (SUzns)										
CL	ÁREAS SG-ADSCR	SUPERFIC. ÁREA m^2	USOS GLOB INCOMPAT SGAdscitos	SUP. SG INCLUID m^2	SUP. ZONA m^2	SUP. MAX EDIFIC. m^2t	N°. MAX VIVIENDA	RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	REQUISITOS PARA EL DESARROLLO	OBSERVACIONES Desarrollo/Pioridad
Uz	Ans-1	251.529,00	Industrial		Según PS	Según PS	Según PS	Según PS	Urbanización del 60% de los Sectores residenciales	PS-PP-PU-PR
no			SGEL-16 SG Adicionales:	15.631,17 Según PS						El PS determinará los SG adicionales en función de los usos globales
Sec	Ans-2	52.187,30	Residencial	Según PS	Según PS	Según PS	Según PS	Según PS	Urbanización del50% de los Sectores industriales	PS-PP-PU-PR
			37,62% SGEL-15 SG: Adicionales:	8.603,49 Según PS						El PS determinará los SG adicionales en función de los usos globales
	Ans-2	86.536,10	Residencial	Según PS	Según PS	Según PS	Según PS	Según PS	Urbanización del50% de los Sectores industriales	PS-PP-PU-PR
			62,38% SGEL-15 SG: Adicionales:	14.265,98 Según PS						El PS determinará los SG adicionales en función de los usos globales
	TOTALES	390.252,40								

-Desarrollo de los suelos sectorizados hasta un 60 % de los Sectores residenciales, terciarios o turísticos

-Aparición de circunstancias sobrevenidas que aconsejen desde el interés público municipal la activación anticipada para la implantación de actividades económicas cuyos requerimientos en cuanto a tamaño y tipología no pudieran materializarse en el suelo sectorizado, siendo de interés municipal su activación por generación de empleo o bien para desarrollos vinculados mayoritariamente a vivienda protegida.

La innovación del PGOU a través de los Planes de Sectorización, debe de respetar los estándares mínimos de sistemas generales del presente PGOU, y los mismos criterios en cuanto a estándares mínimos de sistemas locales. Asimismo la sectorización y desarrollo quedará condicionada a la protección de los yacimientos arqueológicos.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

4. ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROPUESTA ALTERA LA VIGENTE, O LA ORDENACIÓN DE FASES ANTERIORES, Y EN LOS QUE SE PROPONE SU SUSPENSIÓN.

4.1. CONCRECIÓN DEL ALCANCE DE LA ALTERACIÓN.

Al referirnos al objeto del presente "Resumen Ejecutivo" ya apuntábamos el posible problema metodológico derivado de la necesidad previa de concretar el *"alcance"* de las alteraciones del planeamiento anterior a enumerar para que su número sea coherente con el carácter de "resumen" de este documento. Este síntoma es representativo del problema innecesario que a veces se genera cuando se pretenden trasladar a instrumentos urbanísticos como un PGOU, contenidos documentales de otros ámbitos como los procedimientos ambientales, sin cuestionarse si son idóneos o no para el campo urbanístico, campo que por otra parte tradicionalmente se ha caracterizado por la gran capacidad para sintetizar sus propuestas y desde luego por fomentar la difusión, transparencia y participación pública. La puntualización es muy conveniente, dado que un nuevo PGOU no es un "Proyecto", y abarca la ordenación integral de todo su término municipal, y sin duda son miles los parámetros y determinaciones en los que se puede ver alterada la ordenación antes vigente, y en los que ni siquiera en las propias Memorias del PGOU,

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

sería operativo enumerar, ya que dicha labor sería incluso claramente contraria al artículo 8.2 de la LOUA que dispone que *"el contenido de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, sin perjuicio de su adecuada normalización, debe desarrollarse con arreglo a los principios de máxima simplificación y proporcionalidad según la caracterización del municipio.."*.

Por lo tanto, por mera imposibilidad material y a efectos de no contrariar aún más de lo habitual el artículo 8.2 de la LOUA y la finalidad legal del presente "Resumen", habrá que concluir que sólo cabe enumerar los ámbitos más *"significativos"* en los que el nuevo PGOU proponga una ordenación substancialmente muy diferente de la vigente, en especial en lo que afecte a desarrollos o derechos antes reconocidos en el medio urbano, ya que insistimos en que es inviable y contrario al más elemental sentido común, la pretensión de que en un documento "resumen" se describan las miles de alteraciones de un nuevo PGOU sobre el planeamiento anterior en su término municipal. Respecto a la situación de los ámbitos modificados nos remitimos a los Planos de Ordenación o.1, o.4, o.6 y o.9, sin duda los más representativos de la situación de los ámbitos más significativos antes citados.

Por otra parte, la obligatoriedad legal de que el presente PGOU provisional incluya el presente Resumen Ejecutivo, viene motivada por la modificación substancial de la LOUA mediante *Ley 2/2012, de 30 de enero,* ya que el PGOU en su fase inicial (febrero 2011) no estaba obligado a incorporarlo. Por lo tanto, aparte de hacer una breve referencia recordatoria de los principales cambios que introducía el PGOU inicial respecto al régimen vigente, entendemos más razonable detallar las principales alteraciones del presente documento de PGOU provisional 2, frente a la versión aprobada inicialmente y especialmente respecto a la provisional 1, ya que ese sería el objeto principal de una posible nueva información pública, si el Ayuntamiento estimase oportuno adoptarla por razones de máxima transparencia del proceso de decisión municipal.

4.2. ÁMBITOS EN LOS QUE EL NUEVO PGOU ALTERA SUBSTANCIALMENTE LA ORDENACIÓN ANTERIOR.

A) ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE:

Como hemos comentado en el apartado 3 de este documento, dada la relativamente reciente aprobación de la AdP-2009, y el hecho de que el 85% del municipio esté incluido en el Parque Natural Sierra Norte, hace que sean muy poco relevantes los cambios de ordenación del suelo no urbanizable que se introducen, ya que tanto la AdP como el nuevo PGOU, están extremadamente condicionados por la ordenación de los instrumentos de planificación del Parque Natural (PORN y PRUG), vigentes desde 2004.

Las únicas alteraciones introducidas sólo cabe considerarlas ajustes de detalle como consecuencia del mayor conocimiento del patrimonio arquitectónico, etnográfico y en especial la delimitación detallada de los yacimientos arqueológicos o la integración de las parcelaciones urbanísticas como áreas de riesgo de formación de núcleo de población, al no darse las circunstancias para alcanzar a la consideración de "asentamientos urbanísticos" ni ser razonable su integración en el núcleo urbano.

B) ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO:

De la comparación del Plano de clasificación del suelo del planeamiento vigente (ver Plano de Información i.16), frente a los propuesta del nuevo PGOU (ver Plano de Ordenación o.3), se pueden apreciar que estamos ante un modelo de ordenación muy

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

similar, salvo en los siguientes aspectos:

-Se desclasifica respecto a la AdP-2009, el ámbito de suelo urbanizable Z-3 de unas 6 has, situado al Norte del núcleo urbano.

-Se mantiene con una delimitación muy similar, el suelo urbanizable no sectorizado Z-1, al Oeste del núcleo, por entender que sigue siendo una zona con capacidad de acogida idónea para el desarrollo de Constantina a muy largo plazo, razón por la que se mantiene en la mayor parte la clasificación de suelo urbanizable no sectorizado (Ans-1 en el nuevo PGOU), salvo una pequeña parte colindante al núcleo urbano, que se clasifica como urbanizable sectorizado (Sector Uz-3).

-Se propone un nuevo área de desarrollo al Sur de la carretera A-452, en suelos de capacidad de acogida muy idónea, formalizada con tres nuevos Sectores urbanizables, en el PGOU inicial y provisional 1 "sectorizados", pero que en el presente PGOU provisional 2, dos de ellos se han clasificado como "no sectorizados":

-Uz-6: Sector de uso global industrial que vendrá a sustituir el Sector Vallehondo del planeamiento vigente, que si bien llegó a tener aprobado el Plan Parcial y demás instrumentos de desarrollo, el mismo se ha desestimado por el Ayuntamiento optando en el presente PGOU por su cambio a uso global residencial salvo una pequeña parte del mismo sobre el que hay iniciativas en curso para implantar actividades económicas más propiamente terciarias que industriales (Uzo-1). La ubicación del Sector Uz-6 es la óptima para actividad industrial separada del residencial así como para la segregación de tráfico específico de camiones que genera este tipo de actividad.

-Ans-2: Ámbito no sectorizado susceptible de albergar actividades económicas a largo plazo.

-Ans-3: Ámbito no sectorizado susceptible de albergar actividades económicas a largo plazo.

-La clasificación de los ámbitos indicados, Uz-6, Ans-2 y Ans-3, también viene motivada por el cumplimiento de un convenio urbanístico con una parte significativa de propietarios hace más de 10 años, en que aportaron al Ayuntamiento el suelo para la EDAR y estación de transferencia de residuos (31.568 m2), con el compromiso de vía innovación o nuevo PGOU integrar en el desarrollo del núcleo un ámbito similar al propuesto.

-El resto de nuevos desarrollos propuestos son colindantes al núcleo existente o bien se trata de pequeñas Unidades de suelo urbano no consolidado, continuidad de las ya existentes o bien nuevos ámbitos en los que simplemente se constata que se dan los supuestos previstos en el artículo 45 de la LOUA para establecer esta clasificación reglada.

En cuanto a ordenación estructural, el objetivo del PGOU inicial, aunque en cuanto a clasificación era bastante continuista respecto a la AdP-2009, en cambio como instrumento con mucha más capacidad operativa que las NNSS-94, tenía los siguientes objetivos:

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

-Generar una nueva estructura viaria por el Oeste del núcleo, que a largo plazo configura una ordenación más mallada de la estructura viaria del núcleo con un acceso alternativo N-S, frente a la exclusiva articulación actual del eje de la travesía de la carretera A-432, y en especial configurar como mínimo un acceso E-O entre el núcleo actual y el nuevo viario estructuran del borde del ámbito Ans-1.

-Profundizar en la ordenación de un parque urbano lineal a lo largo del Arroyo de la Villa, aprovechando la vegetación y los numerosos restos de arquitectura del agua (molinos) e infraestructuras asociadas, regenerando este espacio e integrándolo con el núcleo y nuevos desarrollos.

C) ORDENACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO:

Es objetivo del presente PGOU desde el inicio de su redacción, abordar la ordenación del ámbito del Conjunto Histórico declarado BIC, con el grado de detalle equiparable a ***Plan Especial de Protección***, a efectos de establecer desde la competencia y los criterios propios municipales la ordenación urbanística y de protección, en consenso con la Consejería competente en materia de Cultura, a efectos de que tras la aprobación definitiva del PGOU sea viable la máxima delegación de competencias en el Ayuntamiento, para la autorización de obras en dicho ámbito, con la excepción de las que afecten a inmuebles BIC, que seguirán por Ley, siendo competencia de dicha Consejería.

4.3. MODIFICACIONES MÁS SIGNIFICATIVAS DEL PGOU PROVISIONAL 1 RESPECTO AL PGOU INICIAL.

Las innovaciones más significativas del documento de PGOU provisional 1 respecto a la fase inicial vienen motivadas por tres aspectos:

-Resultado de la participación pública (alegaciones formuladas) tras la aprobación inicial.

-Resultado de los Informes sectoriales emitidos por las Administraciones u Organismo afectados por la ordenación del Plan.

-Novedades legislativas, en especial modificación substancial de la LOUA mediante *Ley 2/2012, de 30 de enero*.

4.3.1 MODIFICACIONES MOTIVADAS POR LA PARTICIPACIÓN Y ALEGACIONES FORMULADAS AL PGOU INICIAL.

En Pleno de 17-02-2011 fue aprobado inicialmente el PGOU (BOP 28-03-2011), sometiéndose a información pública por plazo de dos meses. Durante dicho periodo, aparte de exposición en el propio patio del Ayuntamiento de los principales planos de ordenación y de diversos actos de difusión y atención periódica a ciudadanos por parte del equipo redactor y Servicios Municipales, se siguió profundizando en la concertación con los propietarios y ciudadanía en general.

Como resultado de este proceso se formularon 33 alegaciones, cuyo resultado más significativo fue el siguiente:

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

a) Alegaciones que inciden en cuestiones generales de la ordenación del PGOU (8 escritos de alegaciones por diferentes asociaciones):

Hay que destacar por su interés general las alegaciones de grupos ecologistas y defensores del patrimonio, cuyas propuestas se centraban en los siguientes aspectos:

-Consideran excesivo el crecimiento propuesto: Aunque no se comparte la legalidad del fundamento de la forma de cómputo de los límites del POTA ni que deban incluirse en el mismo las viviendas del suelo urbano no consolidado, indirectamente se han integrado sus propuestas ya que la realidad es que desde la aprobación inicial, como consecuencia de la agudización de la crisis económica, la dinámica poblacional y de actividad se ha ralentizado substancialmente.

-Patrimonio: Se han integrado algunas de las propuestas referentes a incorporar al Catálogo los inmuebles adicionales que han propuesto, en especial los complejos e infraestructuras del agua (molinos) a lo largo del arroyo de la Villa, que si bien en una parte significativa están muy deteriorados o perdidos los valores, y ya en el PGOU inicial estaba prevista su integración en el sistema general de espacios libres apoyado en las márgenes del cauce, en el presente PGOU provisional se mejora su protección mediante la catalogación individualizada.

b) Alegaciones vinculadas a propuestas de propietarios afectados sobre la ordenación del PGOU inicial. Los aspectos más significativos han sido los siguientes:

-Real Fundación Patronato de la Vivienda: Se han realizado propuestas de reajuste de la ordenación de la UE-8 del PGOU-AdP (Urt-1 del presente PGOU), que disponiendo de planeamiento aprobado y urbanización en parte ejecutada, se propone incrementar el número de viviendas de 64 a 100, para el destino mayoritario de esta unidad al sector protegido, manteniendo inalterada la superficie edificable, ya que el tamaño medio de vivienda deducible de la ordenación vigente (integrada literalmente en el PGOU inicial), no respondía ni al interés del Patronato ni al del Ayuntamiento, ya que dificultaba la promoción de vivienda protegida.

-Unidad Ur-5 del PGOU inicial (Ur-2 + Ur-3 PGOU provisional 1): Se propone una segregación de la Unidad en dos para facilitar la gestión y tener en cuenta la diferente situación de partida de ambas propiedades, una con actividad industrial existente (polvero) y otra mayoritariamente libre.

-Unidad Ur-10 del PGOU inicial (Ur-6 + Ur-7 + Ur-8 del PGOU provisional 1): En términos similares al caso anterior, se propone la segregación en 2-3 Unidades, para responder mejor a los condicionantes de propiedad, y de las aspiraciones de ordenación de cada uno de ellos.

-Unidad Ur-14 del PGOU inicial (Urc-1 del PGOU provisional 1): Se acepta la alegación de esta propiedad, en el sentido de mantener la clasificación vigente de "suelo urbano consolidado" en vez de "no consolidado", ya que se reconoce que los objetivos de ordenación del PGOU se limitan a la rectificación de alineaciones y ordenación de volúmenes, siendo viable conseguir dichos objetivos mediante la delimitación de un ámbito a ordenar mediante

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

Estudio de Detalle, con la clasificación de "suelo urbano consolidado".

-Unidad Urt-2 del PGOU inicial (igual denominación en PGOU provisional 1): Se integra la ordenación prevista en el Estudio de Detalle aprobado con fecha 11-06-2010 y que no fue viable su incorporación al PGOU inicial (su redacción se formalizó en julio 2010). El PGOU provisional 1 integra la ordenación literal del citado Estudio de Detalle.

-Unidad Ur-15 del PGOU inicial (suprimida en el PGOU provisional 1): El objetivo del PGOU inicial era la transformación a residencia de la actividad industrial-terciaria existente, la coordinación en cuanto a continuidad viaria E-O con la Urt-2. Dichos objetivos se han conseguido mediante un proyecto de parcelación aprobado en la que se segrega la parcela de la actividad citada, de las que deben destinarse a viario y espacios libres en continuidad con la Urt-2 y, por lo tanto una vez conseguido un consenso razonable entre Ayuntamiento y propiedad en la ordenación de la zona carece ya de justificación el mantenimiento de esta unidad de ejecución.

-Sector Industrial Vallehondo (Uz-4 del PGOU inicial y Uz-4+Uz-5-Uzo-1 del PGOU provisional 1): Desde la aprobación inicial del PGOU se ha avanzado en la concertación con la propiedad de este Sector declarando caducada la reparcelación del Plan Parcial Industrial, dando vía libre a la transformación de la mayor parte del mismo de industrial a residencial, excepto en la Unidad de Ejecución que se identifica como "Sector urbanizable ordenado Uzo-1" en el PGOU provisional 1, en que, por existir expectativa de a corto plazo implantar actividad económica y comercial, en la concertación con esta propiedad se opta porque sea la única parte en la que se mantiene la vigencia del Plan Parcial Industrial Vallehondo, cuya ordenación literal se integra en el nuevo PGOU.

-Sectores Uz-5 y Uz-6 del PGOU inicial (Uz-6, Uz-7 y Uz-8 del PGOU provisional 1): En concertación con estos propietarios se opta por dividir en 3 Sectores de menor tamaño y más ajustados a composición de la propiedad para facilitar la gestión, ya que los objetivos de ordenación estructural del PGOU se pueden conseguir igualmente, respetando los esquemas y funcionalidad del viario estructurante propuesto así como la coordinación de ubicación de sistemas locales.

4.3.2. MODIFICACIONES MOTIVADAS POR EL RESULTADO DE LOS INFORMES SECTORIALES EMITIDOS.

Los aspectos más significativos alterados respecto al PGOU inicial y los Informes que lo han motivado son los siguientes:

a) Reajuste de la cuantía de crecimiento:

Tanto el Informe de Incidencia Territorial (IIT) emitido por la CIVTU, como la Declaración Previa de Impacto Ambiental (DPIA) que asume el primero, recomiendan reducir el crecimiento computando en los límites de la Norma 45 del POTA la población de las nuevas viviendas de las Unidades de suelo urbano no consolidado. En términos similares a lo defendido en sus alegaciones por algunas asociaciones ciudadanas.

Aunque el criterio justificado por el PGOU inicial de no computar

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

dichas viviendas de suelo urbano no consolidado en los límites de la Norma 45 del POTA se ajusta estrictamente a le legalidad y así ha sido ya reconocido por la propia Secretaría General de Ordenación del Territorio en su Instrucción 1/2014 hecha pública en julio de 2014, también debemos de reconocer que en los últimos 4 años, por la agudización de la crisis económica, se ha acentuado el estancamiento poblacional (ligero descenso), así como las demandas de vivienda, por lo que estimamos muy adecuado integrar estas aspiraciones de los Informes sectoriales citados, coincidentes con las asociaciones ciudadanas.

A tal efecto el PGOU provisional 1 disminuye el techo poblacional del PGOU inicial (5.725 viv y 11.112 habitantes), a la cifra de 5.462 viviendas (9.082 habitantes), y dentro de las prioridades acerca de donde suprimir crecimiento se ha optado por desclasificar algunas actuaciones previstas en el PGOU inicial al NE del núcleo (se identificaban como Ur-3, Ur-4 y Ur-6) en terrenos con dificultades topográficas por su pendiente y que podrían incidir negativamente en el paisaje del centro histórico.

b) Ordenación del PGOU y vías pecuarias:

A pesar de haber solicitado Informe al Órgano Ambiental desde antes del inicio de la redacción del PGOU y durante la tramitación del mismo, sólo hasta avanzada la tramitación del PGOU inicial se ha emitido Informe detallado sobre las vías pecuarias que confluyen al núcleo urbano, y del mismo han resultado la conveniencia de las siguientes modificaciones substanciales:

-Por parte de Medio Ambiente se ha delimitado el Descansadero de Cuesta Blanca al Sur del núcleo, donde estaba previsto en el PGOU inicial el Sector turístico Uz-3, que por este motivo ha sido suprimido. Aunque Medio Ambiente recomendaba en la Declaración Previa de Impacto Ambiental (DPIA) que se mantuviese, condicionado a cambiar de ubicación el descansadero y situarlo a las afueras del núcleo urbano, la dificultad de gestionar dicha cuestión en un momento tan avanzado de tramitación del PGOU, no ha motivado descartar dicha posibilidad, sin perjuicio de que en el futuro se pudiera retomar vía innovación del PGOU.

-A la vista de la complejidad del trámite de desafectación de vías pecuarias que confluyen por suelo urbano no consolidado o urbanizable, se ha optado por descartar la misma y mantener el trazado de las vías pecuarias existentes, con los trazados indicados por Medio Ambiente, salvo los tramos que discurren por suelo urbano consolidado, que lo razonable es la simple desafectación, ya que en éste último supuesto no es necesario disponer con cargo al PGOU un trazado alternativo.

c) Informe de la Dirección General de Comercio:

Este informe sectorial determina que en el Sector Uz-6 del PGOU inicial (Uz-8 del PGOU provisional 1) debe de quedar excluida la posibilidad de implantar en el mismo gran superficie minorista, porque supuestamente no se ajustaría a los criterios de los artículos 25 y 33 de la Ley de Comercio Interior de Andalucía. Aunque en el Informe no se motiva en qué no se ajustaría a los citados artículos, sino que con nuestro criterio justificamos que se ajustaría a todos, se propone en el PGOU provisional 1 excluir este tipo de implantación en este Sector.

d) Informe de Cultura.

El Informe de Cultura sobre el PGOU inicial realiza una valoración

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

razonablemente positiva del documento, proponiendo una relación de detalles del mismo a subsanar, normalmente dirigidos a incrementar el número de inmuebles protegidos y mayor restricción normativa en el resto.

Como en un momento de la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental se dispuso que las observaciones del Informe de Cultura debían subsanarse, se redactó un Documento Complementario del PGOU que aparte de algunas subsanaciones ambientales incorporaba un Anexo de adaptación al Informe de Cultura, que ya salvo pequeños detalles de matiz arqueológico, el resto por lo menos formalmente quedó subsanado. No obstante, puesto que somos conscientes de que los criterios de esta Consejería han evolucionado bastante en los 2-3 últimos años en el sentido de requerir un mayor detalle en las determinaciones de protección, en el PGOU provisional 1, aparte de incrementar el número de inmuebles catalogados, se han establecido las determinaciones siguientes:

-Se ha establecido una nueva categoría de inmuebles que aunque no se proponen como catalogados, se determina su protección de carácter "ambiental", y su rehabilitación obligada salvo excepciones de supuestos de ruina, en los que la nueva edificación habrá de respetar los parámetros formales y volumétricos del inmueble sustituido.

-Se ha elaborado un plano detallado (nº pc.6) de las parcelas con inmuebles catalogados, en el que se concretan las edificaciones y espacios sometidos a protección y, en su caso, los restos de edificación o espacios de la parcela susceptibles de nueva edificación de acuerdo con las ordenanzas particulares de la zona "Centro histórico CH".

e) Informes sectoriales de Aguas.

Los Informes sectoriales de aguas por parte de la Administración Hidráulica Andaluza (AHA) y Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (CHG) han incidido en parámetros técnicos del Estudio de Inundabilidad, y en la extensión del ámbito del mismo hacia el Sur, lo que ha motivado la exclusión de una pequeña parte del Sector Uz-5 del PGOU inicial (Uz-6 en PGOU provisional 1), por haber resultado con riesgo de inundación T-500 años.

4.3.3. INNOVACIONES LEGISLATIVAS.

La innovación más significativa en materia de legislación urbanística ha sido la Modificación de la LOUA mediante *Ley 2/2012, de 30 de enero*, que es una alteración muy substancial del régimen urbanístico propio de Andalucía, así como de integración de aspectos del Texto Refundido de la Ley estatal.

Aunque el presente PGOU, de acuerdo con el régimen transitorio establecido, tenía la posibilidad de seguir tramitándose de acuerdo con la LOUA anterior, dado lo dilatada de la tramitación del PGOU, se ha optado por adaptar el mismo en su integridad, por lo que integramos el nuevo régimen de determinaciones, especialmente del artículo 10 de la LOUA, en aspectos como los siguientes:

-Fijación de los usos globales con niveles de densidad.
-Establecimiento de "Actuaciones de dotación" a las que se refiere el artículo 45.2B.c) de la LOUA.
-Inclusión de estudio de posibles asentamientos y parcelaciones en suelo no urbanizable, ajustado al Decreto 2/2012.
-Inclusión de Estudio de sostenibilidad económica.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

4.4. MODIFICACIONES MÁS SIGNIFICATIVAS DEL PGOU PROVISIONAL 2 RESPECTO AL PGOU PROVISIONAL 1.

Las modificaciones más significativas del PGOU provisional 2 respecto al PGOU provisional 1 han venido motivados por el proceso de concertación de la Administración municipal con la Delegación Territorial de MAOT con motivo de la evaluación ambiental estratégica y la integración de las opiniones del Servicio de Protección Ambiental y de la dirección del Parque Natural, de modo que sin incidir básicamente en el modelo propuesto por el municipio en la fase provisional 1, se ha procedido a reducir ligeramente el crecimiento programado. De este modo se ha pasado de una capacidad máxima de 5.462 viv y 9.082 habitantes a las cifras de 5.050 viviendas y 7.796 hab. La mayor parte de la reducción ha sido a costa de reajustar la clasificación de *"urbanizable sectorizado"* de los Sectores Uz-7 y Uz-8 del PGOU provisional 1 al Sur del núcleo, que pasan a *"urbanizable no sectorizado"* Ans-2 y Ans-3.

El resto de reajustes introducidos son adscribibles a aspectos de detalle y de mera evolución de las determinaciones hacia una mayor precisión técnico jurídica derivada del proceso de ratificación de Informes sectoriales y participación pública.

Se resumen a continuación los reajustes introducidos y que pueden ser objeto exclusivo de nueva información pública si por el Ayuntamiento se estima oportuno, ya que legalmente no la estimamos obligada por las razones que argumentamos en apartado 4.6.:

A) REAJUSTES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:

a) Supresión de la Unidad Ur-3, que pasa en parte a suelo urbano consolidado y en parte se desclasifica.

b) Las Unidades Ur-1, Ur-4 y Ur-5, del PGOU provisional 1, se opta por seguridad jurídica por su clasificación como "suelo urbanizable ordenado" con las denominaciones Uzo-3, Uzo-4 y Uzo-5.

Este cambio junto con el anterior a), aconseja renumerar el resto de Unidades de SUrnc.

c) Reajuste de actuaciones de dotación:

-Se suprime la Ado-3 y el perimetro que se clasifica como urbano consolidado se limita al funcional vinculado a la edificación existente.
-Se suprime la Ado-4, que se clasifica como "urbano consolidado".
-Se reajusta el tamaño de la Ado-5 (Ado-3 en PGOU provisional 2).
-Las Ado-6 y Ado-7 quedan igual y pasan a denominarse Ado-4 y Ado-5.

B) REAJUSTES EN SUELO URBANIZABLE:

a) Suelo urbanizable ordenado:

-Se incorporan los nuevos Sectores Uzo-3, Uzo-4 y Uzo-5, por las razones indicadas en A)b).

-Se reajusta la ordenación pormenorizada del Sector Uzo-2, integrando propuesta de los propietarios del mismo en sus alegaciones durante la información pública tras la aprobación provisional 1.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

b) Suelo urbanizable sectorizado:

-Se disminuye el tamaño del Sector Uz-1 de 3,52 a 1,48 has. Se disminuyen las reservas de SG.

-Los Sectores Uz-7 y Uz-8 del PGOU provisional 1, se cambia la clasificación a urbanizable no sectorizado (Ans-2 y Ans-3).

-Se disminuye el tamaño del Sector industrial Uz-6 de 18,82 a 11,25 has.

-Se suprimen los sistemas generales de espacios libres SGEL-13-14-15-16 asociados al arroyo de la Villa al Sur de la A-452, en coherencia con la disminución del suelo sectorizado.

-En coherencia con la disminución del crecimiento programado, se cambia la clasificación de "sectorizado" a "no sectorizado" de los SGEL-11-12 y 18 del PGOU provisional 1, que pasan a denominarse SGEL-11-12 y 14.

c) Suelo urbanizable no sectorizado:

-Se disminuye ligeramente el tamaño del Ámbito Ans-1 en su esquina SO.
-Se suprime el ámbito Ans-2 que se clasifica como suelo no urbanizable.
-Se incorporan ámbitos Ans-2 y Ans-3 al Sur del núcleo, por el reajuste de clasificación de "sectorizado" a "no sectorizado" los Sectores Uz-7 y Uz-8 del PGOU provisional 1.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

4.5. ÁMBITOS EN LOS QUE SE PROPONE SUSPENDER LA ORDENACIÓN ANTERIOR Y CRITERIOS DE APLICACIÓN.

Tras la aprobación inicial del PGOU (febrero 2011) se aplicó suspensión de licencias de 2 años a las actuaciones ajustadas al planeamiento anterior pero que fuesen contradictorias con el nuevo.

Dicho periodo de suspensión ya caducó, y no es viable aplicar nuevo periodo, por lo que no procede nueva suspensión tras la aprobación provisional 2, al igual que se argumentó tras la aprobación provisional 1.

4.6. VALORACIÓN DE LA NECESIDAD DE NUEVO PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA.

La valoración de si tras la aprobación provisional nº 2 del presente documento de PGOU, el mismo debe o no someterse a nueva información pública y solicitud de nuevos informes de órganos o entidades administrativas cuando, según el artículo 32.1.regla 3ª ***"cuando las modificaciones afecten substancialmente a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural o bien alteren los intereses públicos tutelados por los órganos y entidades administrativas que emitieron los citados informes".***

Pasamos a continuación a valorar dichos aspectos:

4.6.1. VALORACIÓN DEL CARÁCTER SUBSTANCIAL O NO DE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS.

La valoración de si las modificaciones introducidas en el PGOU

provisional 2, respecto al PGOU provisional 1 "afectan substancialmente a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural", estimamos que debe de resolverse en sentido negativo por las siguientes argumentaciones:

a) Tal y como hemos descrito en el apartado 4.4, estamos ante meros "reajustes" de determinaciones, dirigidos a disminuir ligeramente la capacidad "programada" por el PGOU, para integrar los criterios de los Servicios de Protección Ambiental y de la Dirección del Parque Natural, ya que en ningún momento ha quedado acreditado que el PGOU provisional 1 no se ajustase a alguna determinación legal o algún interés supralocal concreto, sino que estamos ante simplemente "criterios" diferentes sobre los contenidos de la potestad discrecional municipal de planeamiento.

   Asimismo dichos reajustes son el resultado de la integración del resultados de los procesos de participación pública tras la aprobación provisional y de la Adenda de Estudio Ambiental Estratégico.

   Por lo tanto estamos ante reajustes muy alejados del concepto *"modificaciones substanciales de la ordenación estructural"*.

b) No obstante lo anterior, ante un aspecto susceptible de ser adscrito al concepto jurídico indeterminado, lo más razonable es recurrir a cómo han sido establecidos por la jurisprudencia sobrevenida sobre esta materia los límites aparentemente dudosos acerca de cuando una alteración de la ordenación estructural es o no *substancial*.

   La STS de 15-07-1995 indica que *"esta Sala ha establecido ya una doctrina al efecto en el sentido de que la repetición de la información pública en un Plan tendrá lugar cuando las modificaciones introducidas merezcan ser tenida como substanciales porque supongan un nuevo esquema de planeamiento y alteren por tanto de una manera esencial las líneas y criterios básicos del Plan y su propia estructura, quedando por ello afectado de igual manera el modelo territorial dibujado en el mismo, de tal modo que parezca un Plan nuevo"*.

   La STS de 07-07-2011 establece que *"Los cambios aislados y puntuales en la clasificación del suelo no constituyen modificaciones sustanciales determinantes de la necesidad de una nueva información pública"*, entendiendo este concepto en el sentido de que los cambios *"han de suponer la alteración del modelo de planeamiento elegido al extremo de hacerlo distinto y no solamente diferente en aspectos puntuales y accesorios, que constituya una alteración de la estructura fundamental del planeamiento elaborado, o un nuevo esquema que altere de manera importante y esencial sus líneas y criterios básicos y su propia estructura"*.

   La STS de 28-10-2011 establece que *"por muy importantes y sustanciales que resulten para los propietarios de los terrenos afectados, son irrelevantes desde la perspectiva del Plan considerado en su conjunto"*.

Por lo tanto, en coincidencia con la jurisprudencia referida, está claro que las alteraciones introducidas por el PGOU provisional 2 respecto al provisional 1, son alteraciones no substanciales de aspectos puntuales de la ordenación estructural, que no afectan al modelo territorial ni de la estructura general del mismo que, esencialmente sigue siendo el mismo que el de la fase anterior e incluso que del PGOU inicial. Por lo tanto no es obligada en términos jurídicos ni de exigencia legal una nueva información pública. Otra cuestión

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

diferente es que, por razones de máxima transparencia del proceso el Ayuntamiento estime conveniente establecerla y limitada en su objeto exclusivamente a las innovaciones introducidas respecto al PGOU provisional 1 y enumeradas en el apartado 4.4 de este Resumen Ejecutivo.

Además, no estimamos que la información pública suponga retraso adicional ya que la ratificación de los informes sectoriales que procedan según apartado 4.6.2 siguiente, previsiblemente tardará más que la duración de dicha información pública.

4.6.2. NECESIDAD DE RATIFICACIÓN DE DETERMINADOS INFORMES SECTORIALES.

Según el artículo 32.1. regla 4ª, *"Tras la aprobación provisional, el órgano al que competa su tramitación requerirá a los órganos y entidades administrativas citados en la regla 2ª y cuyo informe tenga carácter vinculante, para que en el plazo de un mes, a la vista del documento y del informe emitido previamente, verifiquen o adapten, si procede, el contenido de dicho informe"*.

El objeto de la elaboración de presente PGOU provisional 2 es, en su mayor parte, integrar el resultado del proceso de ratificación producido tras la aprobación provisional 1, y refundir su resultado en un documento lo más armonizado posible para su remisión a la Comisión Provincial para el trámite de aprobación definitiva. Por lo tanto, estimamos que sólo procede dicha ratificación en los Informes de Organismos en los que aún no se dispone de informe favorable o que siendo favorable el mismo ha quedado condicionado a su verificación. En este supuesto se encuentran solamente tres:

-Declaración Ambiental Estratégica (DAE): El propio Órgano Ambiental ha considerado que debía emitirla sobre un documento que integrase el resultado de sus propuestas sobre el PGOU provisional 1.

-Consejería de Cultura, Comisión Provincial de Patrimonio Histórico (CPPH): Aunque se dispone de Informe de 14-12-2016 sobre un documento de subsanación que le fue enviado en septiembre de 2016, en el que consideran que en dicho documento se subsanan todas las observaciones del Informe de la CPPH de 03-06-2015 sobre el PGOU provisional 1, consideran que deben pronunciarse sobre su efectiva integración en un PGOU provisional que se apruebe por segunda vez.

-Administración Hidráulica Andaluza (AHA), Servicio de Infraestructuras: En términos similares a Cultura, el Ayuntamiento aportó documentación complementaria de subsanación de los reparos de un primer Informe de 01-09-2015 de la AHA sobre el PGOU provisional 1, que en un segundo Informe de 27-06-2016, se indica que *"una vez recogidas en el documento de Plan General de Ordenación Urbanística de Constantina (Sevilla) la información y las determinaciones conforme a lo expuesto en el presente escrito y en la documentación aportada, quedarían subsanadas las cuestiones que hacen que el carácter del informe emitido al documento del PGOU aprobado provisionalmente el 7 de abril de 2015 sea desfavorable"*. Por lo tanto es necesaria ratificación de la AHA.

Respecto al resto de Informes de carácter vinculante, no estimamos necesaria ratificación alguna, de hecho la mayor parte de Organismos indicaban que se les comunicara solo el contenido del documento que se apruebe definitivamente. No obstante se deja a criterio municipal la conveniencia o no de la misma, en especial por que conste que se han solicitado para la mayor seguridad jurídica del

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

expediente y siempre que quede claro, en términos del artículo 32.1.regla 4ª, que dichos Organismos tienen un mes para *"verificar o adaptar"* su Informe emitido sobre el PGOU provisional 1.

Constantina, 2 de julio de 2018

Fdo.: Alfredo Linares Agüera
ARQUITECTO

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO