

CONSTANTINA

ANTINA

PGOU. ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

PGOU

DOCUMENTO I:

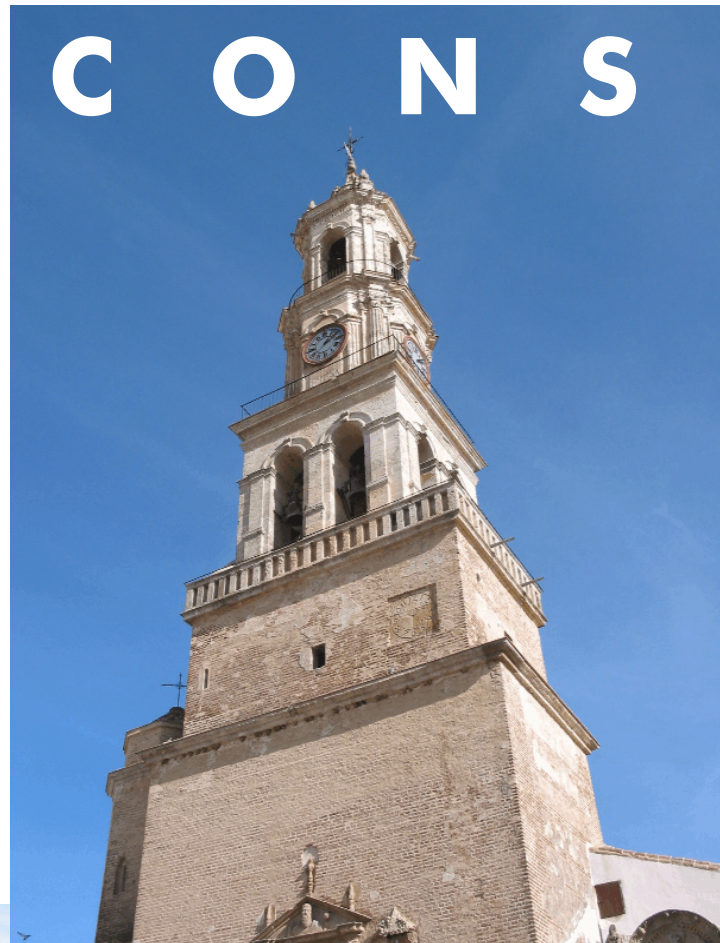
MEMORIA JUSTIFICATIVA

REDACCIÓN:
ALFREDO LINARES AGÜERA
ARQUITECTO

DOCUMENTO PARA
APROBACIÓN DEFINITIVA
DIC 2009



C O N S T A N T I N A



AYUNTAMIENTO DE CONSTANTINA

PGOU. ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

P G O U

Documento I: MEMORIA JUSTIFICATIVA

FASE: DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA / DIC 2009

Técnico redactor: Alfredo Linares Agüera / ARQUITECTO

0. INTRODUCCIÓN.

0.1. INICIATIVA.

La Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal 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 y la tramitación del PGOU, se han realizado durante el mandato de *D. Mario Martínez Pérez*, que como Alcalde ha impulsado y dirigido las actuaciones del Ayuntamiento para formular esta iniciativa municipal.

La coordinación con el equipo redactor de los criterios técnicos y jurídicos municipales ha sido realizada por:

- D. *Juan Francisco Granés*, *Arquitecto Técnico Municipal*.
- D^a. *Macarena Álvarez Caro*, *Secretaria Municipal*

0.2. REDACCIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

A) ADMINISTRACIÓN COLABORADORA EN LA REDACCIÓN:

La Adaptación Parcial ha contado con la financiación y colaboración de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

B) EQUIPO REDACTOR:

-Coordinación:

Alfredo Linares Agüera, Arquitecto

-Equipo:

Bartolomé Muñoz Pozo, Biólogo
Miguel Ortega Naranjo, Geógrafo
Estudios Medioambientales y Sistemas de Información Geográfica (EMASIG, S.L.).



AYUNTAMIENTO DE CONSTANTINA

0.3. IDENTIFICACIÓN.

La Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS de Constantina, tiene por objeto la adecuación de las determinaciones de las NNSS vigentes, aprobadas definitivamente por la CPOTU el 9-3-1994, a las disposiciones de la *Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)*, en los términos previstos en su disposición transitoria segunda, es decir, alcanzar como mínimo al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley.

El presente documento tiene el contenido y determinaciones previstas en el artículo 3 del *Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.*

0.4. DOCUMENTOS INTEGRANTES DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS.

La Adaptación Parcial de las NNSS de Constantina está compuesta por los siguientes documentos, según dispone el artículo 6 del *Decreto 11/2008*:

Documento I: **MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

Documento II: **ANEXO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.**

Documento III: **PLANOS.**

III-A. *Planos de información.*

III-B. *Planos de ordenación.*

0.5. FORMACIÓN DE LA ADAPTACIÓN. ESTADO Y PREVISIONES.

09-04-09: Inicio de los trabajos.

20-07-09: Redacción del documento de Adaptación para tramitación.

30-07-09: Acuerdo municipal de inicio de tramitación e información pública.

10-09-09: Publicación en el BOP de la información pública.

16-10-09: Informe de la Consejería de Cultura, Delegación Provincial de Sevilla.

22-10-09: Informe de la Consejería de Medio Ambiente, Delegación Provincial de Sevilla.

06-11-09: Informe de los Servicios Técnicos de la Dirección General de Urbanismo, indicando correcciones a realizar.

10-11-09: 2º Informe de la Consejería de Medio Ambiente; Delegación Provincial de Sevilla.

22-11-09: Informe del Servicio de Carreteras de la COPT Delegación Provincial de Sevilla.

23-11-09: Redacción de Anexo de correcciones de la AdP para adecuarse al Informe de la DGU.

30-11-09: Informe de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística.

21-12-09: Redacción de documento de AdP para aprobación definitiva.

__ - __-09: Aprobación definitiva de la Adaptación por Ayuntamiento.



0.6. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL PRESENTE DOCUMENTO DE AdP PARA APROBACIÓN DEFINITIVA.

El presente documento para aprobación definitiva, introduce en relación al documento de inicio de la tramitación las correcciones derivadas de los Informes emitidos enumerados en el anterior apartado 0.5., así como refunde el contenido del Anexo de correcciones redactado el 23-11-09 incorporado para dar cumplimiento al Informe de la DGU de 06-11-09 (salvo en cuestiones que hayan sido afectadas por el Informe de la Comisión Interdepartamental).

La síntesis de los aspectos corregidos para dar cumplimiento a los 8 apartados del Informe de la Comisión Interdepartamental, que se transcriben a continuación literalmente en *cursiva*, son los siguientes:

“1. Se deberá corregir lo especificado en el informe técnico respecto a la superposición de las protecciones del PEPMF y del PORN en la memoria justificativa”.

Efectivamente esta cuestión fue subsanada en los Planos corregidos incorporados en el Anexo de correcciones redactado el 23-11-2009, y aunque en la Memoria de dicho Anexo se indicaba que se sustituían las argumentaciones del documento inicial de elegir la normativa más restrictiva entre PEPMF y PORN, por el argumento de la superposición de ambas, que era el criterio de la DGU, dicha cuestión debe de materializarse con más detalle en el presente documento para aprobación definitiva y así se hace en el apartado 3.1.3 de la Memoria Justificativa .

“2. En los planos de ordenación de esta adaptación, sólo se dibujarán las vías pecuarias deslindadas, y se clasificarán como suelo urbanizable de especial protección. No obstante se podrán dibujar el resto de las vías pecuarias sólo a efectos informativos”.

En el Plano de clasificación del territorio municipal nº o.1, incorporado al Anexo de correcciones redactado el 23-11-2009, se corrigió el documento inicial, en el sentido de incluir las vías pecuarias deslindadas como “suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica”, y el resto de vías pecuarias dibujadas en las NNSS pero no deslindadas, aplicando el criterio de los Servicios Técnicos de la DGU, se clasificaba como “suelo no urbanizable de especial protección por planeamiento urbanístico”. Este

último criterio ya advertimos que dejaba fuera de la representación del plano, una serie de tramos que están en el inventario digital de vías pecuarias de la Consejería de Medio Ambiente (CMA), pero que ni están deslindadas, ni están en las NNSS vigentes, y ello generaba la lógica discrepancia e inquietud en la CMA que se ponía de manifiesto en su Informe.

Ahora el Informe de la Comisión Interdepartamental, aparentemente excluye el criterio técnico anterior de la DGU de incorporar como SNU de especial protección por planeamiento urbanístico, las vías pecuarias no deslindadas pero cuyos trazados estaban en las NNSS, criterio habíamos incorporado en el Plano o.1 corregido del Anexo de correcciones.

Para dar cumplimiento literal a este apartado 2 del Informe de la Comisión Interdepartamental, entendemos que la mejor solución es que en el Plano o.1 de este documento para aprobación definitiva, se incluyan sólo las vías pecuarias con deslinde aprobado en la categoría de “SNU de especial protección por legislación específica”. Asimismo dado que en el Plano de Información i.2, se refleja la totalidad de los trazados de vías pecuarias de las NNSS vigentes, y en el Plano de Información i.3d Afecciones, se refleja la información de la totalidad de vías pecuarias que constan en el inventario digital de vías pecuarias, entendemos que con el reflejo de esta “información” se da solución armonizadora , y desde el Ayuntamiento se espera dar satisfacción a todas las aspiraciones que han concurrido sobre esta cuestión en los informes y criterios contradictorios entre sí de las Administraciones que han intervenido en la tutela de las decisiones municipales.

3. Se tendrán que eliminar las unidades de ejecución delimitadas en el sistema general de espacios libres “Parque del Castillo”, así como los sistemas de actuación, para la obtención de los suelos.

La delimitación de estas Unidades se incorporó en el documento inicial de la AdP, para dar respuesta a una cuestión urbanística obvia, consistente en que una parte del sistema general de espacios libres del Cerro del Castillo, calificado en las NNSS vigentes, no está gestionado su suelo y, por lo tanto, para poder aplicar determinaciones de la LOUA que según sus disposición transitoria 1ª son de aplicación íntegra, inmediata y directa (incluso en planeamientos no adaptados), sólo cabía concretar algo tan elemental como delimitar lo que falta por gestionar de dicho sistema general, que como tal no cabe duda que forma parte de la “ordenación estructural”, y delimitar la correspondiente Unidad de Ejecución.

AYUNTAMIENTO DE CONSTANTINA

Este criterio municipal no fue compartido por el Informe de los Servicios Técnicos de la DGU, y a pesar de que en la reunión de contraste mantenida por parte municipal no se compartía el criterio, dicha cuestión fue corregida en los nuevos "Plano o.3, Clasificación de Suelo" y "o.4, Estructura General y Usos Globales", incorporados en el Anexo de correcciones de 23-11-2009.

En el presente documento para aprobación definitiva, se reitera la corrección de la misma cuestión ya corregida en planos, y lógicamente al refundir la documentación se suprimen estas unidades de la Memoria y Fichas del Anexo de NNUU, que al parecer es la razón por la que en el Informe de la Comisión Interdepartamental, se ha mantenido esta observación.

4. *Se deberá rectificar el cálculo del estándar de sistemas generales de espacios libres por habitante teniéndose en cuenta los desarrollos que tendrán los suelos urbanos no consolidados.*

Esta cuestión ya fue rectificada en el Anexo de correcciones, adecuándose a los criterios del Informe de los Servicios Técnicos de la DGU de 06-11-2009. No obstante, como en el apartado 5 del Informe de la Comisión Interdepartamental, se incide de nuevo sobre la cuestión de la delimitación realizada de áreas homogéneas a efectos de fijación de densidad y edificabilidad globales, suponemos que la rectificación a la que se refiere este apartado 4 es a los reajustes que se derivará de integrar la observación del apartado 5.

5. *No se podrá asimilar cada una de las unidades de ejecución en suelo Urbano no consolidado a un área homogénea distinta.*

En el Anexo de correcciones incorporado al expediente con fecha 23-11-2009, se daba respuesta a los criterios del apartado 6 del Informe de la DGU de 6-11-2009, en el que se decía que "Para dar cumplimiento al artículo 3.2.d del Decreto 11/2008 no se podrá considerar cada unidad de ejecución como una zona homogénea distinta, puesto que esto es objeto de la ordenación pormenorizada. A su vez se sugiere que se unifiquen todas aquellas zonas de suelo urbano que tengan parámetros de densidad y edificabilidad semejantes y que por tanto prevean el desarrollo del mismo modelo de ciudad". En la reunión de contraste de criterios mantenida el 17-11-2009, entre Servicios Técnicos de la DGU, Técnico Municipal y equipo

redactor, se clarificó entre las partes que del artículo 3.2.d citado no se deducía la falta de idoneidad legal del criterio municipal, ampliamente explicado en la Memoria Justificativa del documento, y de hecho se reconocía que simplemente "se sugería" la unificación de áreas homogéneas, que por cierto, fue bastante simplificada respecto al documento inicial en el Plano de Ordenación o.4 que se incorporó al Anexo de correcciones de 23-11-2009, en atención a dicha sugerencia.

A pesar de esta corrección municipal de parámetros del documento inicial claramente justificados técnicamente y ajustados a la legalidad, para aproximarse a la sugerencia de los criterios de los Servicios Técnicos de la DGU, en el Informe de la Comisión Interdepartamental se sigue aludiendo a esta cuestión, sin incorporar motivación jurídica.

Para intentar encontrar alguna argumentación que desde el punto de vista municipal nos motive a aproximarnos aún más a estos criterios de la DGU, nos dirigimos al apartado 4 del "Informe para la Valoración de la Comisión Interdepartamental...", que debió de servir de argumentación al punto 5 del Informe de dicha Comisión, en el que se vuelve a especificar que "Para dar cumplimiento al artículo 3.2.d del Decreto 11/2008 no se podrá considerar cada unidad de ejecución como una zona homogénea distinta, puesto que esto es objeto de la ordenación pormenorizada. A su vez se sugiere que se unifiquen todas aquellas zonas de suelo urbano que tengan parámetros de densidad y edificabilidad semejantes y que por tanto prevean el desarrollo del mismo modelo de ciudad".

Dado que de la lectura literal del artículo 3.2.d) del Decreto 11/2008, que supuestamente motiva esta observación, seguimos sin encontrar referencia alguna que impida que el ámbito de una Unidad de Ejecución pueda ser una área homogénea de uso global, y dado que en el punto 4 citado se sigue manteniendo que se trata de una sugerencia, lo único que podemos hacer para aproximarnos a la posición del punto 5 del Informe de la Comisión Interdepartamental, es intentar simplificar aún más la delimitación de áreas homogéneas, y así se hace en el Plano o.4 y en la Memoria Justificativa, en relación a lo ya rectificado en el Anexo de correcciones de 23-11-2009. Ello llevará a ligeros reajustes de capacidad poblacional de la AdP, y al reajuste coherente del estándar de SG de espacios libres a que alude el punto 4.

AYUNTAMIENTO DE CONSTANTINA

6. *Se deberán eliminar todas las fichas del anexo normativo que fijen nuevas determinaciones que no estuviesen en las NNSS, además de las introducidas para gestionar la obtención de parte del sistema general de espacios libres "Parque del Castillo". A su vez se corregirán las referentes al Sector Z.1.*

Las únicas observaciones incluidas en las Fichas de Normativa que no constaban en las NNSS vigentes, son aspectos sobrevenidos por legislación o planificación sectorial, como los siguientes:

-Observación de que en las Unidades y Sectores afectados por el Arroyo de la Villa se realice un estudio de inundabilidad que garantice la coordinación con el cumplimiento del Decreto 189/2002, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones.

-Observación de realización de estudio arqueológico previo al desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables afectados por el entorno del BIC conjunto Histórico. Esta cuestión además, a pesar de haberse incluido en el documento inicial, se ha puesto de manifiesto que se incorpore, en el Informe de la Delegación de Cultura.

Puesto que además en el Anexo de correcciones para dar cumplimiento al Informe de la DGU de 6-11-2009, ya se simplificaron los cuadros de características, en el sentido de ni siquiera evaluar por la AdP la superficie edificable de cada Unidad (no se establecía en las NNSS), la solución más conveniente para dar cumplimiento literal a este apartado 6 del Informe de la Comisión Interdepartamental, es sustituir las Fichas del Anexo de las NNUU por un cuadro conjunto de características, que se limite a la inclusión de los datos de los cuadros de características de las NNSS vigentes, más los ajustes numéricos propios de la AdP.

7. *Debe de reflejarse la variante A-455 al tener un estudio informativo aprobado y trasladar al anexo normativo la normativa de protección, en especial las zonas de servidumbre y líneas límite de edificación.*

La variante de la A-455, ya se incluye desde el documento inicial la alternativa de trazado seleccionada tras el estudio informativo, en los planos

de estructura del territorio y del núcleo urbano, indicando en las leyendas la referencia "circunvalación en proyecto".

En el artículo 4.4.1 del Anexo de NNUU del documento inicial también consta expresamente la integración del régimen legal de la legislación de carreteras para las carreteras del término municipal, especificando las condiciones para las zonas de afección, de servidumbre y línea límite de edificación. Obviamente una variante con estudio informativo aprobado, también es una futura carretera y debe entenderse incluida en dicho régimen ya dibujado y regulado en el documento inicial; no obstante para cumplimiento literal del apartado 7 del Informe de la Comisión Interdepartamental, incluiremos un nuevo párrafo en el artículo 4.4.1 de las NNUU indicando expresamente que dichas condiciones de la legislación de carreteras ya recogida, es aplicable también a la variante de la A-455 en proyecto.

8. *Debe reflejarse en el documento el arroyo de la Villa.*

El Arroyo de la Villa ya está incluido en la cartografía del núcleo y del territorio del documento inicial de la AdP. A lo largo del casco urbano consolidado, está interrumpido en la cartografía, porque discurre subterráneo; no obstante se puede mejorar reflejándolo en la cartografía dicho tramo en línea discontinua.

Asimismo, puesto que este apartado 7 del Informe de la Comisión Interdepartamental, se incluye en el contexto de "observaciones a propuesta de la Consejería de Medio Ambiente y la Agencia Andaluza del Agua (AAA)", tal vez otra interpretación de este punto 8 del Informe de la Comisión es que se refleje en la AdP, la referencia al punto de riesgo de inundación del Arroyo de la Villa, puesto de manifiesto por el Informe de la Consejería de Medio Ambiente y la AAA, en el sentido de que en la AdP se debe de situar el punto de riesgo de inundación existente en el municipio.

Por otra parte la alusión a dicho riesgo y la necesidad de medidas correctoras en las Unidades y Sectores afectados, ya las incluimos en el documento inicial en las fichas de Normativa, cuestión sobre la que el Apartado 6 del Informe de la Comisión, ha especificado "que se eliminen nuevas determinaciones que no estuviesen en las NNSS".

DOCUMENTO I. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

ÍNDICE	Páginas
1. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.	1
1.1. Concepto de Adaptación Parcial.	1
1.2. Alcance y determinaciones de la AdP.	2
1.3. Contenido documental de la Adaptación.	4
2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO, TERRITORIAL Y SECTORIAL VIGENTE..	7
2.1. Las Normas Subsidiarias vigentes y estado de desarrollo.	7
2.1.1. Instrumentos de planeamiento general y de desarrollo vigentes.	7
2.1.2. Clases de suelo en el planeamiento vigente.	9
2.1.3. Ordenación del núcleo urbano. Estructura y calificación.	12
2.1.4. Grado de desarrollo del planeamiento urbanístico.	15
2.1.5. Evaluación de capacidad actual y potencial de las NNSS vigentes.	15
2.1.6. Diagnóstico dotacional.	18
2.2. Instrumentos y Proyectos de planificación territorial o sectorial sobrevenida a las NNSS vigentes.	23
2.2.1. Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).	23
2.2.2. Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla (PEPMF).	24

AYUNTAMIENTO DE CONSTANTINA

2.2.3. Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural Sierra Norte de Sevilla.	26	3.6. Espacios o elementos de especial protección.	67
2.2.4. Directrices de Coordinación Urbanística del suelo no urbanizable de los municipios incluidos en el Parque Natural Sierra Norte de Sevilla.	30	3.7. Previsiones generales de programación y gestión.	71
2.2.5. Declaración del Monumento Natural Cerro del Hierro.33		3.8. Dotaciones, densidades y edificabilidades en sectores pendientes de desarrollo previstos en la AdP.	72
2.2.6. Otras afecciones singulares que condicionan la ordenación del suelo no urbanizable en la AdP.	34		
2.2.7. Usos globales actualizados del término municipal.	39		
3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE LA ADAPTACIÓN.	42		
3.1. Clasificación y categorías de suelo.	42		
3.1.1. Suelo urbano.	43		
3.1.2. Suelo urbanizable.	45		
3.1.3. Suelo no urbanizable.	47		
3.1.4. Resumen y cuantificación de la clasificación de suelo de la Adaptación.	50		
3.1.5. Calificación y estructura general del territorio municipal.	51		
3.2. Disposiciones que garanticen suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida.	55		
3.2.1. Criterios generales.	55		
3.2.2. Coeficiente de homogeneización vivienda protegida/vivienda libre.	55		
3.2.3. Correcciones de densidad y/o edificabilidad.	56		
3.3. Usos, densidades y edificabilidades globales. Dimensionado de la AdP.	58		
3.3.1. Usos, densidades y edificabilidades globales.	58		
3.3.2. Usos globales incompatibles en suelo urbanizable no sectorizado.	61		
3.3.3. Dimensionado de la AdP.	61		
3.4. Los sistemas generales. Estándares dotacionales de la AdP.	63		
3.5. Áreas de reparto y aprovechamiento medio.	66		
		ANEXO. TABLAS RESUMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN.	76

1. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

1.1. CONCEPTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL.

El presente documento es una *adaptación parcial* (en lo sucesivo AdP) del planeamiento vigente en el municipio de Constantina a la *Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002* (en lo sucesivo LOUA) y sus posteriores modificaciones.

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

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

El instrumento de planeamiento vigente en el municipio esta constituido por unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

AYUNTAMIENTO DE CONSTANTINA

(en lo sucesivo NNSS) aprobadas definitivamente por la comisión Provincial de Urbanismo de Sevilla (CPU), con fecha 27 de enero de 1993 (BOP 30-03-1993), elaborándose un Texto Refundido aprobado por la CPU el 09-03-1994, y cuyas Normas Urbanísticas fueron publicadas en el BOP de 12-06-1997.

Configura igualmente el planeamiento vigente en el municipio:

-El conjunto de modificaciones aprobadas por los distintos órganos urbanísticos en el periodo de vigencia de las NNSS.

-El planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente que sea considerado como "planeamiento aprobado" por el documento de adaptación y, en consecuencia, contenedor de la ordenación detallada de áreas o sectores desarrollados o ejecutados en el periodo de vigencia del instrumento de planeamiento que se pretende adaptar.

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

1.2. ALCANCE Y DETERMINACIONES DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

Según el artículo 3 del Decreto 11/2008, *"la adaptación parcial del instrumento de planeamiento general vigente contrastará la conformidad de las determinaciones del mismo con lo regulado en la LOUA, respecto a la ordenación estructural exigida para los Planes Generales de Ordenación Urbanística"*. Se establece como contenido sustantivo de la adaptación parcial las siguientes determinaciones:

- a) Clasificación de la totalidad del suelo: Los criterios de clasificación deben ser obviamente los de los artículos 44 a 47 de la LOUA y de aplicación del régimen de equivalencias respecto al planeamiento vigente y su desarrollo establecido en el artículo 4 del *Decreto 11/2008*.
- b) Disposiciones que garanticen suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10 de la LOUA y Disposición Transitoria Única de la *Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo*. Ello implica que en cada área o sector de uso residencial deberá destinarse el 30% de la edificabilidad residencial a vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública, quedando excluidos de la obligatoriedad de dicha reserva los sectores con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente antes del 20-01-2007. Es significativa la consideración del artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, en el sentido de que *"no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la LOUA"*.
- c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público, destinados a:
 - Parques, jardines y espacios libres públicos, con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación. Si los mismos no alcanzasen el estándar del artículo 10.1.A).c).c1) de la LOUA, deberán aumentarse hasta alcanzarlo.

AYUNTAMIENTO DE CONSTANTINA

- Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que su uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.
- d) Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas del suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado. Para el suelo urbanizable no sectorizado (de establecerse), se fijarán los usos incompatibles, las condiciones para proceder a la sectorización asegurando la inserción de los sectores en la estructura general municipal, y los criterios de disposición de los sistemas generales.
- e) Delimitación de áreas de reparto y aprovechamiento medio. Para el suelo urbanizable se mantendrán las ya delimitadas y el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación de la LOUA.
- f) Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La adaptación recogerá con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación de patrimonio histórico.
- g) Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural, cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.
- Aparte del contenido positivo de la Adaptación Parcial, el *Decreto 11/2008*, establece que no podrá:
- a) Clasificar nuevos suelos urbanos, salvo los ajustes en la clasificación de suelo en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4.1.
- b) Clasificar nuevos suelos urbanizables.
- c) Alterar la regulación del suelo no urbanizable, salvo en los supuestos en que haya sobrevenido la calificación de especial protección, por aplicación de lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 4.3.
- d) Alterar densidades ni edificabilidades, en áreas o sectores que tengan por objeto las condiciones propias de la ordenación pormenorizada, las cuales seguirán el procedimiento legalmente establecido para ello.
- e) Prever nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.
- f) Prever cualquier otra actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido por la figura de planeamiento general vigente.
- Relacionando estas prohibiciones expresas, con el contenido que debe de tener la Adaptación Parcial, se concluye que el objetivo fundamental es integrar las determinaciones de ordenación estructural de forma diferenciada de las de ordenación pormenorizada, con la finalidad de, que tras la aprobación definitiva de la Adaptación,

AYUNTAMIENTO DE CONSTANTINA

quede plenamente clarificada la competencia administrativa para la aprobación definitiva de los expedientes de innovación.

Además de esta clarificación del régimen competencial, la Adaptación tiene el efecto inmediato de la exigibilidad de incorporar la reserva de vivienda protegida en los ámbitos sometidos a planeamiento de desarrollo no iniciado, en un régimen de mejor sistemática integradora frente a la aplicación directa de la Ley 13/2005, así como la necesidad de completar el sistema general de espacios libres para alcanzar el estándar de la LOUA, si el planeamiento general vigente no lo alcanza.

En consecuencia, el *Decreto 11/2008*, obliga y al mismo tiempo habilita expresamente a la Adaptación Parcial a establecer dos alteraciones del planeamiento general vigente que tienen el carácter de sustantivas, si bien el propio Decreto expresamente no las considera como sustanciales:

- a) La obligación de incorporar la reserva de vivienda protegida en sectores y áreas de reforma interior que no cuentan con su ordenación pormenorizada aprobada inicialmente a fecha de la adaptación. Como medida favorecedora de la necesidad de esta reserva, en especial cuando las tipologías, densidades o edificabilidades del planeamiento vigente no son las adecuadas, la Adaptación podrá alterar dichos parámetros, poniendo los siguientes límites:

-Aparentemente el incremento de densidad y de edificabilidad, es sólo en la medida en que resulte necesario para mantener el aprovechamiento urbanístico establecido por el planeamiento vigente.

-No se pueden superar los parámetros del artículo 17.1 de la LOUA.

- b) La obligación de incrementar los sistemas generales de espacios libres, sólo en la medida en que el planeamiento general vigente no alcance el estándar legal (artículo 10 de la LOUA) mínimo de 5 m²/hab. En el caso de que el planeamiento vigente alcance dicho estándar, de acuerdo con el artículo 3.2.c), deberá mantenerse el mismo, lo cual es aplicable a los incrementos de densidad que se propongan, aunque sean con el objeto de favorecer la implantación de vivienda protegida manteniendo el aprovechamiento preexistente.

Por último la Adaptación deberá tener muy presente en su alcance, las determinaciones de ordenación estructural del artículo 10 de la LOUA, así como la disposición transitoria 1ª, que dispone que los Títulos II, III, VI y VII son de aplicación inmediata a la entrada en vigor de la misma. Por lo tanto las disposiciones contenidas no sólo en las Normas Urbanísticas de las NNSS vigentes, sino en los instrumentos de planeamiento de desarrollo vigentes al 20 de enero de 2003 en relación a dichos Títulos, deben entenderse inaplicables y en consecuencia desplazados por los títulos citados de la LOUA de aplicación inmediata, por lo que, aunque no conste expresamente en el *Decreto 11/2008*, la Adaptación Parcial debe proceder a la innovación de los contenidos de las NNUU de las NNSS vigentes que se opongan o contradigan manifiestamente dicha regulación y sustituirlos por una nueva normativa adaptada a los citados Títulos.

1.3. CONTENIDO DOCUMENTAL DE LA ADAPTACIÓN.

Para dar cumplimiento adecuado a las determinaciones previstas por el *Decreto 11/2008* para el presente instrumento de Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS de Constantina, y a las circunstancias particulares de dicho planeamiento vigente, se ha previsto el siguiente contenido documental, acorde con el artículo 6 del *Decreto*

11/2008:

Documento I: *MEMORIA JUSTIFICATIVA* del contenido y alcance de la adaptación, en la que se abordan las siguientes cuestiones:

1. La presente introducción expositiva del contenido y alcance de la AdP.
2. Información, análisis y diagnóstico del planeamiento urbanístico, territorial y sectorial vigente:

-Se identifica el planeamiento general que se “*adapta*”, en este caso las NNSS de Planeamiento Municipal de Constantina, sus modificaciones posteriores y grado de desarrollo alcanzado. Dada la antigüedad del instrumento vigente, requerirá un especial esfuerzo justificativo el contraste al que se refiere el artículo 3 del *Decreto 11/2008*, de la conformidad de sus determinaciones con lo regulado en la LOUA.

-Planificación supramunicipal sobrevenida durante la vigencia de las NNSS con especial incidencia en las determinaciones de la Adaptación Parcial: Tanto en el núcleo urbano por la circunstancia de la declaración del BIC Conjunto Histórico y su entorno de protección mediante *Decreto 421/2004*, como en el territorio municipal, con la aprobación del *Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN)* y *Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG)* mediante *Decreto 120/1994* y posterior revisión de los mismos mediante *Decreto 80/2004*, se incide de forma substancial sobre todo en la ordenación del suelo no urbanizable, por lo que para el cumplimiento de los criterios de clasificación de suelo del apartado 3 del artículo 4 del

Decreto 11/2008, deberán analizarse detalladamente dichos instrumentos de planificación supramunicipal para poder establecer las categorías de suelo no urbanizable del artículo 46.2 de la LOUA, y en particular las de especial protección que resultan de la directa aplicación de los mismos al término municipal de Constantina.

3. Descripción y justificación de los parámetros de la AdP:

-Clasificación y categorías de suelo adaptada a las determinaciones de la LOUA: Se cuantificará y justificará cada una de las clases y categorías establecidas, así como los parámetros a establecer en las NNUU de la Adaptación, como complemento de las de las NNSS vigentes.

-Calificación global del suelo, estructura y sistemas generales: Para el núcleo urbano se establecerán los usos, densidades y edificabilidades globales, que permitan cuantificar el dimensionado del planeamiento general adaptado y la comparación de los estándares resultantes respecto al planeamiento preexistente. Respecto a la estructura y sistemas generales: Se desarrollan las determinaciones con el contenido previsto en el artículo 3.2.c) del *Decreto 11/2008*, en especial en lo referente al estándar de sistemas generales de espacios libres del artículo 10.1.A.c).c1) de la LOUA. Asimismo se sintetizarán el resultado de los estándares dotacionales resultantes de la Adaptación, en comparación con el modelo de las NNSS-94.

-Adecuación de la AdP al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA): Se analiza el modelo de crecimiento resultante de la Adaptación en relación a los límites de la Norma 45 del POTA.

AYUNTAMIENTO DE CONSTANTINA

-Disposiciones que garanticen suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida: Se acreditará el cumplimiento de las reservas mínimas del 30% de la superficie edificable residencial, en los sectores pendientes de desarrollo en los que procede dicha reserva.

-Ámbitos y elementos de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La Adaptación recogerá los elementos así declarados por la legislación de patrimonio histórico.

-Delimitación de áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio.

-Previsiones generales de programación y gestión.

III-B: PLANOS DE ORDENACIÓN: Integran las determinaciones de ordenación de la Adaptación, con todos los contenidos exigidos por el artículo 6 del Decreto 11/2008, particularizados para el caso de este municipio.

Documento II: ANEXO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS: Se especificará el contenido normativo específico de la Adaptación Parcial, que complementa o modifica las NNUU de las NNSS-94 vigentes.

Documento III: PLANOS: Se desglosan en dos partes:

III-A: PLANOS DE INFORMACIÓN: Integra los planos de ordenación de las NNSS vigentes, actualizados con todas las modificaciones aprobadas, así como los descriptivos de las afecciones sobrevenidas por la planificación supramunicipal, que justifican la necesidad de la integración de estas determinaciones en los planos de ordenación de la Adaptación.

2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO, TERRITORIAL Y SECTORIAL VIGENTE.

2.1. LAS NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES Y ESTADO DE DESARROLLO.

2.1.1. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL Y DE DESARROLLO VIGENTES.

Las Normas Subsidiarias vigentes (NNSS-94), en la versión de su texto refundido fueron aprobadas definitivamente por la CPU el 9 de marzo de 1994 (NNUU publicadas en BOP de 12-06-1997).

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

AYUNTAMIENTO DE CONSTANTINA

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

PLANEAMIENTO E INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE LAS NNSS VIGENTES						
TIPO PLAN	ÁMBITO	APROBACIÓN DEFINITIVA			DENOMINACIÓN	OBJETO / OBSERVACIONES INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN Y GESTIÓN
		FECHA	PUBLICACIÓN	ÓRGANO		
PLAN PARCIAL	Zona 2	9-11-1999	BOP 18-12-99	Ayto	Plan Parcial Z.2 Industrial Vallehondo	P Urbanización AD Ayto 26-03-01 (BOP 02-03-02) P Reparcelación AD Delegación COPT 26-03-01 (BOP 19-04-01), pendiente de inscripción Registro
ESTUDIOS DETALLE	UA-8	16-01-1995	BOP 24-02-95	Ayto	ED UA-8 Corral de Cortinal o Viñuela	P Urbanización AD 06-04-1995 P Parcelación Licencia 6-10-1993
		24-11-2004	BOP 18-05-05	Ayto	Modificado ED UA-8	P Urbanización de Modificado ED: AD 19-01-2006
	UA-7	26-01-1995	BOJA 24-2-95	Ayto	ED UA-7 Carretera de Puebla	
	UA-5	25-09-96		Ayto	ED UA 5	
	(*)	13-05-2003	BOP 8-10-03	Ayto	ED en c/ San José de la Bastida nº 5	Ordenación de volúmenes en interior de manzana, delimitando ámbito no previsto en las NNSS, en aplicación de la funcionalidad legal del E-Detalle
	UA-6					Urbanizada y edificada antes de la aprobación definitiva de las NNSS-94. No constan instrumentos.

2.1.2 CLASES DE SUELO EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

Las NNSS vigentes establecen las siguientes clases básicas de suelo, delimitadas con los criterios del entonces aplicable Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 (TRLR-92):

- Suelo urbano.
- Suelo apto para urbanizar.
- Suelo no urbanizable.

La clasificación del suelo en las NNSS vigentes se reproduce en los Planos de Información i.2 e i.5 de la presente AdP, y se sintetiza en las Figura 1 y 2 de las páginas siguientes.

A su vez en cada una de dichas clases se establecen las siguientes determinaciones y subclases, con especial incidencia para la elaboración de la AdP.

A) SUELO URBANO:

En el ámbito del suelo urbano se diferencia entre el "suelo urbano" dotado de todos los servicios e infraestructuras, y aparte se delimitan 8 Unidades de Actuación, en las que completar los mismos. Su régimen, en desarrollo de las previsiones del TRLR-92, se determina en los artículos 24 a 28 de las NNUU.

La superficie de esta clase de suelo alcanza la cifra de 793.997,61 m², el dotado de servicios y 147.184 m² el comprendido en unidades de actuación.

B) SUELO APTO PARA URBANIZAR:

Se delimita para servir de soporte de las necesidades de expansión urbana, y en expresión del apartado 2.1. de la Memoria de

Ordenación de las NNSS se ha realizando evaluando las zonas más adecuadas en función de su posición relativa con respecto al tejido urbano consolidado y de la facilidad de conexión con las infraestructuras generales del núcleo, en especial la red de saneamiento.

Su régimen, en desarrollo de las previsiones del TRLR-92, se determina en los artículos 29 al 34 de las NNUU.

La superficie total delimitada en esta clase de suelo es de 492.541 m² de uso residencial y 77.221 de uso industrial.

Se delimitan tres áreas aptas para urbanizar, no sectores, debiendo establecerse en los Planes Parciales, con la condición de superficie mínima de sector de 5 has, y que no queden residuos en esta clase de suelo inferiores a dicha cantidad.

C) SUELO NO URBANIZABLE:

El régimen general del suelo no urbanizable delimitado se regula en los artículos 35 a 38 de las NNUU, y en detalle para las diferentes categorías delimitadas en los artículos 189 a 221 de las NNUU.

Se establecen las siguientes subclases:

- a) Suelo no urbanizable "normal": Se delimita en planos de ordenación del término municipal, pero no se establece regulación en NNUU.
- b) Suelo no urbanizable de protección especial: Se delimitan los siguientes espacios, coincidentes muy aproximadamente con los así definidos en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Sevilla (PEPMF):

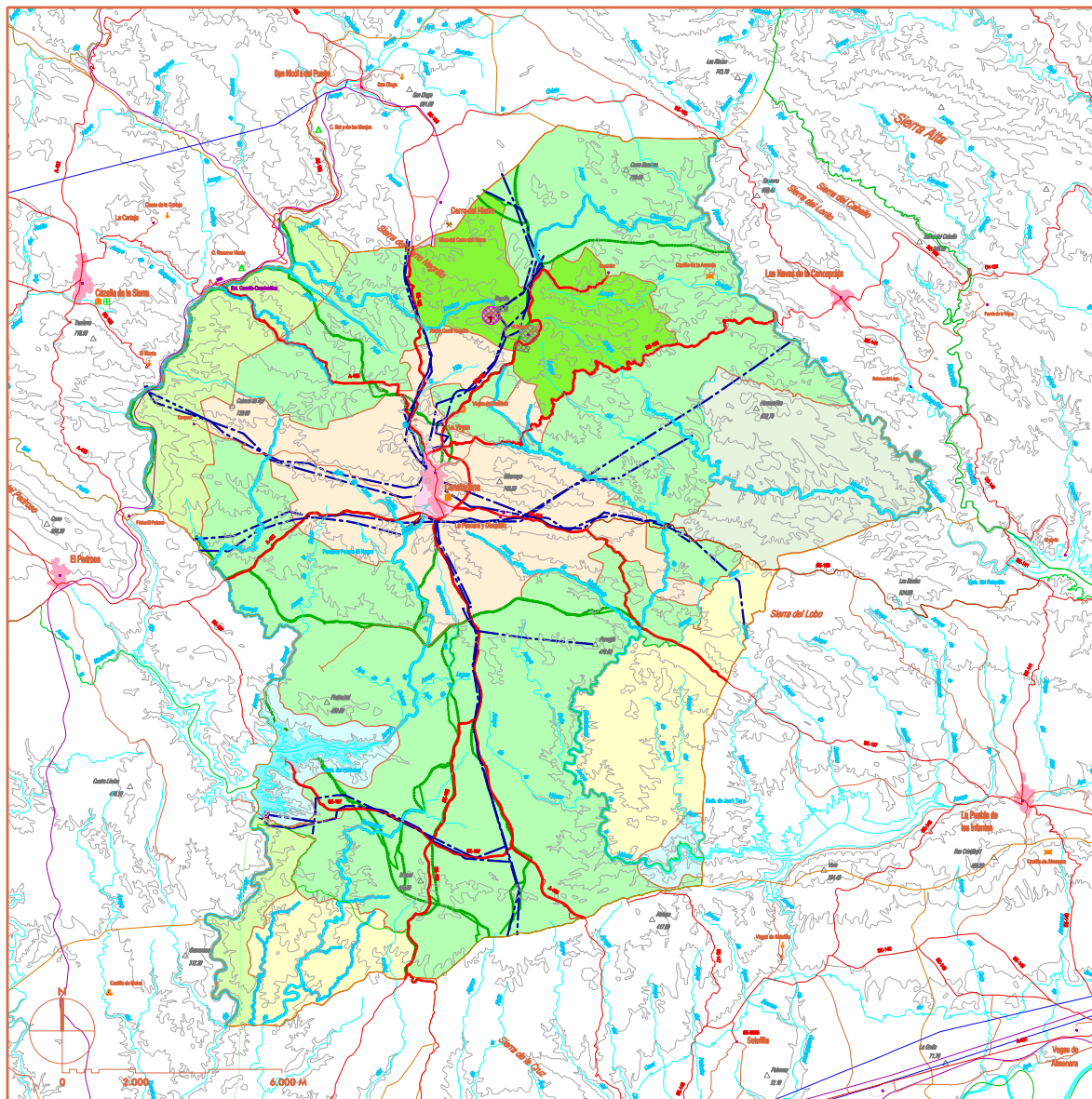


Figura: 1
TERRITORIO MUNICIPAL / ORDENACIÓN NNSS VIGENTE
CLASIFICACIÓN DE SUELO

CLASIFICACIÓN DEL SUELO ESTRUCTURA DEL TERRITORIO.

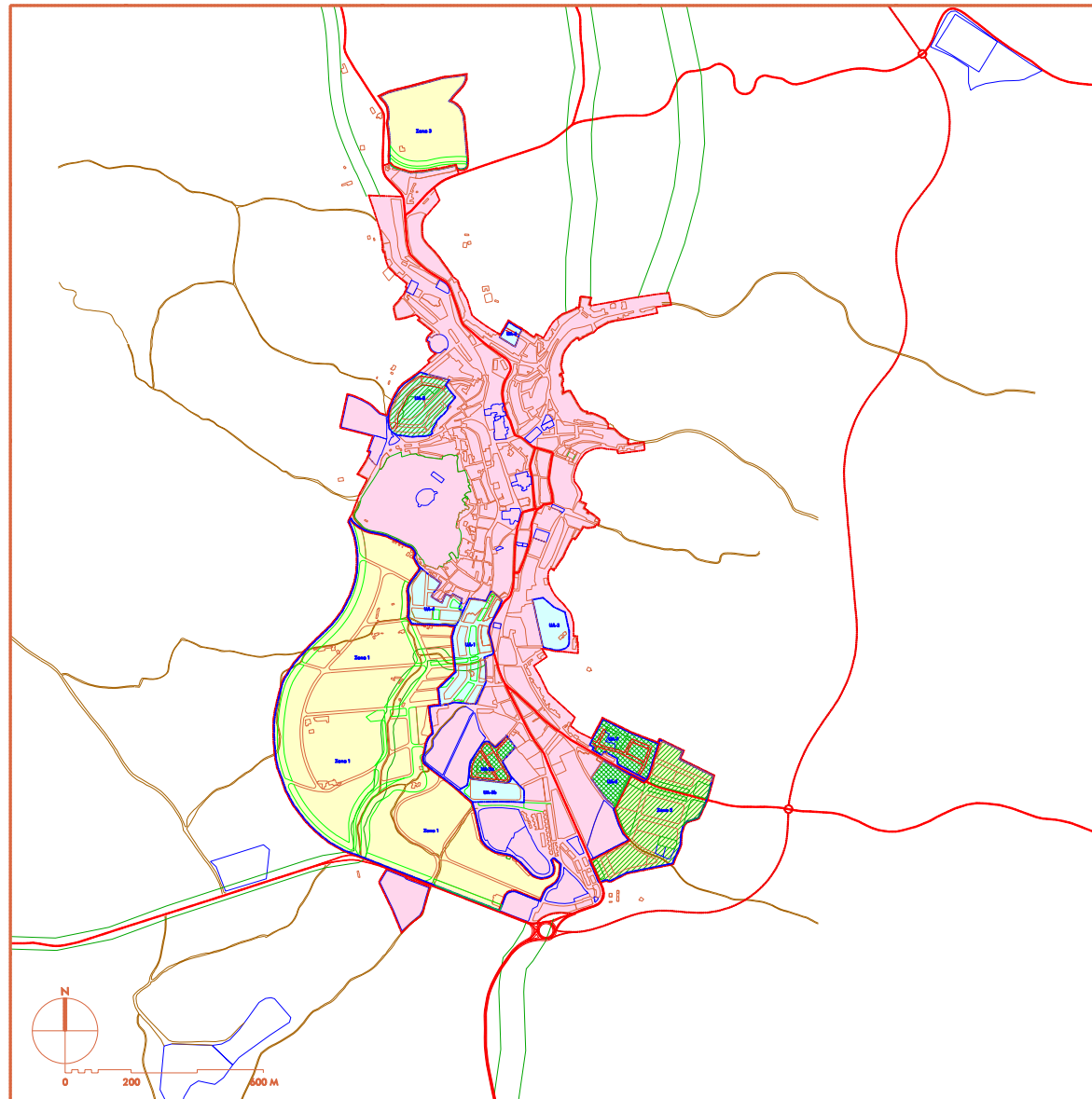
- SUELO URBANO.
- SUELO APTO PARA SER URBANIZADO.

- SUELO NO URBANIZABLE.
- NORMAL.
- PROTECCIÓN ESPECIAL:
- RUEDO.
- DEHESA.
- PMPAF: EL NEGRILLO
- COMPLEJO SERRANO
- RIBERA DEL HUEZÑAR

- EMBALSES.
- ACTIVIDADES RECREATIVAS.
- RÍOS Y ARROYOS.

- SISTEMAS.
- COMUNICACIONES:
- CARRETERAS.
- CAMINOS
- VÍAS PECUARIAS.
- INFRAESTRUCTURAS:
- RED ELÉCTRICA.
- TELECOMUNICACIONES.
- DEFENSA.
- OBRAS PÚBLICAS.
- SANEAMIENTO.

Figura: 2
NÚCLEO URBANO / NNSS VIGENTES
CLASIFICACIÓN DE SUELO



NNSS VIGENTES / CLASIFICACIÓN DE SUELO

- SUELO URBANO
- UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO
- SUELO APTO PARA URBANIZAR (sin definición de sistema)

ESTADO DE DESARROLLO

- SUELO ORDENADO
Planesamiento con aprobación definitiva
- SUELO ORDENADO + URBANIZADO

AYUNTAMIENTO DE CONSTANTINA

- Monte Negrillo (PE-1 del PEPMF).
- Ribera del Huéznar (RA-2 del PEPMF).
- Complejo Serrano (CS-1 del PEPMF).

Adicionalmente se incorporan los siguientes:

- Dehesas.
- Ruedo.

- c) Suelo no urbanizable de protección especial de carácter sectorial.

Se trata de zonas que operan con carácter superpuesto sobre las anteriores, con la finalidad de integrar en las NNUU las protecciones sectoriales específicas:

- Protección de márgenes de los cauces públicos.
- Protección militar.
- Protección de carreteras.
- Protección de vías pecuarias.
- Protección de ferrocarriles.
- Régimen especial de edificaciones al servicio de instalaciones de infraestructura, militares y recreativas.

2.1.3. ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO. ESTRUCTURA Y CALIFICACIÓN.

En la colección de planos de ordenación del núcleo urbano denominados "Estructura Urbana", se establecen las determinaciones básicas de estructura y calificación de las NNSS vigentes. Su contenido, incorporando el de los planos de ordenación del suelo apto para urbanizar se ha reflejado literalmente en el Plano de

Información i.6 de la presente AdP, y se sintetiza en la Figura 3 de la página siguiente.

A) ESTRUCTURA:

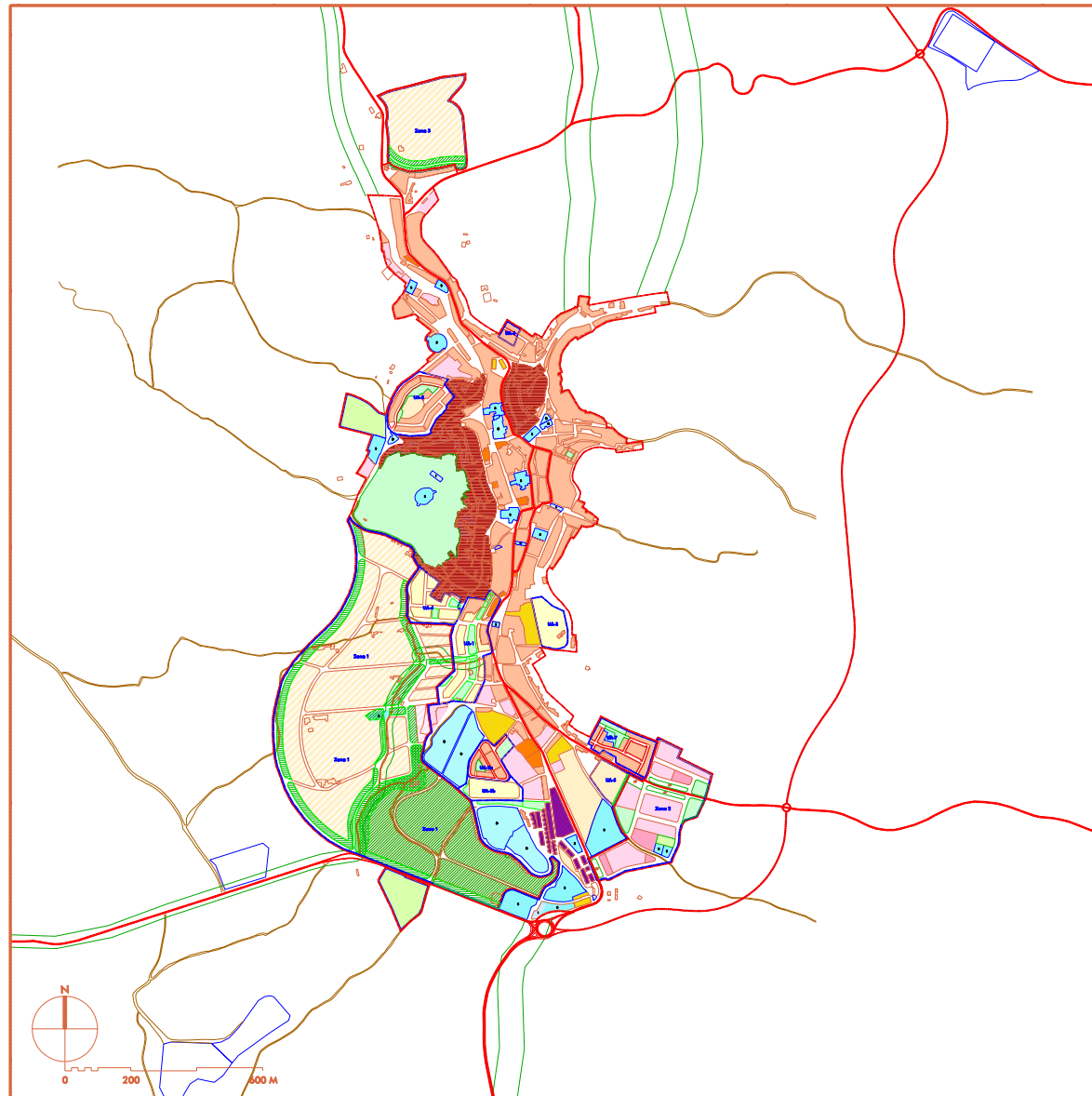
Entre las determinaciones que se adscriben a este concepto, como "sistemas" se incluyen las siguientes:

- | | |
|----------------------------|----------------------|
| -Comunicaciones: | -Viario interurbano. |
| | -Viario urbano. |
| -Espacios libres: | -Parques y jardines. |
| | -Deportivos. |
| -Equipamiento comunitario: | -Docente. |
| | -SIPS. |
| | -Instalaciones. |

Aunque en los planos no se determina expresamente si se trata de sistemas "generales" o "locales", mayoritariamente cabría adscribirlos a los primeros por las siguientes razones:

- En su mayor parte se delimitan espacios y dotaciones de funcionalidad claramente general. Hay otra serie de dotaciones y espacios que existían en el momento de redacción de las NNSS vigentes y que no se califican, y que en su mayor parte tienen una funcionalidad claramente local. No obstante hay una clara excepción como es el caso del Paseo de la Alameda, sistema de espacios libres emblemático en el núcleo, por tamaño y funcionalidad, que ni siquiera se delimita. En sentido contrario, hay una serie de dotaciones de carácter privado, como las iglesias y conventos, que por ser dotaciones de carácter privado y

Figura: 3
NÚCLEO URBANO / NNSS VIGENTES
CALIFICACIÓN Y ESTRUCTURA



CALIFICACIÓN DEL SUELO

1. CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO SEGÚN PLANO DE "ESTRUCTURA URBANA" DE LAS NNSS-94

USOS

- RESIDENCIAL
 - MANZANA CERRADA INDIVIDUAL
 - MANZANA CERRADA COLECTIVA
 - EDIFICACIÓN ABIERTA INDIVIDUAL
 - EDIFICACIÓN ABIERTA COLECTIVA
- INDUSTRIAL
 - MANZANA CERRADA
 - EDIFICACIÓN ABIERTA

ZONAS

- CONTUO HISTÓRICO
- ÁREAS DEL TARDÓN Y FUENTE NUEVA
- EXTENSIÓN
- CONVULSO DE EDIFICACIÓN LIBRE

SISTEMAS

- ESPACIOS LIBRES
 - ESPACIOS LIBRES
 - DISPOSITIVO
- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
 - D. DEPORTE
 - S. S.I.P.A.
 - I. INSTALACIONES

2. CALIFICACIÓN DEL SUELO SEGÚN PLANO DE "DETERMINACIONES EN SUELO APTO PARA SER URBANIZADO" DE LAS NNSS-94

USOS

- RESIDENCIAL
- INDUSTRIAL

ÁREAS LIBRES LOCALES (ESQUEMA ORIENTATIVO)

- PARQUES Y JARDINES
- PROTECCIÓN CAUCE
- PROTECCIÓN VADO

3. NUEVOS USOS INTRODUCIDOS POR EL P.P. VALLEHONDO (Zona 2)

- TURISMO
- AFRANQUEMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE CONSTANTINA

dirigidas a un sector de la población, en ningún caso deberían de entenderse como dotaciones de "sistemas generales", sino sistemas locales de carácter privado, y que desde el planeamiento debe establecerse la plena compatibilidad de la continuidad de dicha titularidad.

-En el caso del sistema de comunicaciones, la interpretación más razonable es que el "viario interurbano" tengan la consideración de sistema general, y el "viario urbano", que incluye el resto de calles del núcleo, sin ninguna consideración sobre su jerarquía estructural, se adscriba al "sistema local".

-La lectura de los artículos 43 a 49 de las NNUU, en lo referente a la "regulación de los sistemas generales y complementarios", avalan las interpretaciones y matices anteriores, a efectos de poder desde la AdP cumplir su finalidad básica de diferenciar la ordenación estructural de la pormenorizada.

B) CALIFICACIÓN.

Para la calificación, se utilizan dos tipos de zonificación, de cuya superposición resulta la normativa pormenorizada:

a) Zonas en suelo urbano:

Desde el punto de vista de los usos, se distinguen las siguientes zonas y subzonas:

Zona	Zubzonas	
Residencial:	Manzana cerrada:	Unifamiliar

Colectiva

Edificación abierta: Unifamiliar
Colectiva

Industrial: Manzana cerrada
Edificación abierta.

A partir de esta zonificación hay que añadir la derivada de áreas homogéneas de tejido urbano, junto con la delimitación de Conjunto Histórico, estableciéndose:

Zona	Subzonas
Conjunto Histórico:	Tardón Fuente Nueva
Extensión:	Conjuntos de edificación abierta

Hay que señalar que la delimitación de la zona de Conjunto Histórico de las NNSS, que recogía la anterior delimitación de "Conjunto Histórico Artístico", debe de entenderse sustituida por la que consta en Decreto 421/2004, de 1 de junio, por el que se declara Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico, el sector delimitado de la población de Constantina.

b) Zonas en suelo apto para ser urbanizado:

Se establecen dos zonas de uso global residencial, una al Oeste (Zona 1) y otra al Norte (Zona 3); y otra de uso global industrial (Zona 2) al Sureste.

AYUNTAMIENTO DE CONSTANTINA

2.1.4. GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

Durante la vigencia de las NNSS y sus Modificaciones, enumeradas en el apartado 2.1.1., el grado de desarrollo alcanzado de las actuaciones previstas es el que se refleja en el cuadro de esta página, en el que se resume si se han alcanzado los hitos de aprobación del planeamiento, cesión, equidistribución y ejecución de las obras de urbanización; destacándose con relleno de color amarillo aquellos ámbitos que han alcanzado desarrollo completo.

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

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

Zona 3	58.503,00	RESID					Sin desarrollo alguno
	565.709,00						

2.1.5 EVALUACIÓN DE LA CAPACIDAD ACTUAL Y POTENCIAL DE LAS NNSS VIGENTES.

A efectos de cuantificar el modelo actual, para la posterior comparación con el resultante de la AdP, es necesario calcular la capacidad actual y potencial tanto residencial como de otros usos, para poder dar cumplimiento a las determinaciones exigidas por el artículo 3.2.d) del Decreto 11/2008 y 10.1.d) de la LOUA.

Ante la inconcreción de dichos parámetros en las NNSS vigentes (no eran determinaciones exigibles para esta figura de planeamiento en suelo urbano por el TRLS-92), será imprescindible evaluarlo desde la AdP, cuestión que se aborda con los siguientes criterios:

-Se delimitan áreas homogéneas de usos globales, utilizando como referencia las zonas de ordenación pormenorizada, sí establecidas desde las NNSS vigentes, e incluyendo los sistemas de funcionalidad local.

-Se cuantifica la capacidad real actual, residencial y de otros usos, así como una evaluación de la capacidad previsible en solares y vacíos urbanos significativos, en simple aplicación de las NNUU particulares de cada zona, teniendo en cuenta las particularidades de la zona de Conjunto Histórico, y en particular las áreas de Tardón y Fuente Nueva, en las que deben de tenerse en cuenta las restricciones derivadas de la legislación sectorial de patrimonio, en tanto no se haya

AYUNTAMIENTO DE CONSTANTINA

EVALUACIÓN DE LA CAPACIDAD ACTUAL Y POTENCIAL DE COLMATACIÓN DE LOS USOS GLOBALES DE LAS NNSS VIGENTES												
ZONAS USO GLOBAL	CAPACIDAD ACTUAL				CAPACIDAD PENDIENTE				CAPACIDAD TOTAL			
	SUPERFICIE ZONA m2	SUP NETA m2	SUP EDIFIC m2t	VIVIENDAS EXISTENTES nº	SUP NETA m2	EDIF NETA m2t/m2s	SUP EDIF m2t	VIVIENDAS NUEVAS	SUP EDIF TOTAL m2t	VIVIENDAS nº	EDIF GLOBAL m2t/m2s	DENSIDAD GLOBAL
CIUDAD CONSOLIDADA												
CH-1	79.002,87	61.367,38	80.892,65	644	2.590,79		0,00		80.892,65	644	1,02	81,52
CH-2	21.095,83	16.127,18	24.247,75	179	217,49		0,00		24.247,75	179	1,15	84,85
CH-3	328.671,48	250.240,34	275.680,68	2.326	10.332,18	1,40	14.465,05	59	290.145,73	2.385	0,88	72,56
CH-4	8.512,70	8.512,70	7.998,3600	80			0,00		7.998,36	80	0,94	93,98
EX-1	56.345,22	36.626,62	22.173,9800	118	10.259,16	1,50	15.388,74	54	37.562,72	172	0,67	30,53
EX-2	17.696,07	14.162,29	13.095,4400	168	1.858,00	1,50	2.787,00	22	15.882,44	190	0,90	107,37
EX-3	41.151,33	33.808,30	7.286,4800	27	3.072,95	0,30	921,89	6	8.208,37	33	0,20	8,02
EU	19.005,84	12.050,39	13.695,4700	133			0,00		13.695,47	133	0,72	69,98
IN	40.124,57	38.845,09	14.839,4700		6.229,31	1,00	6.229,31		21.068,78	0	0,53	0,00
Subtotal	611.605,91	471.740,29	459.910,2800	3.675	34.559,88		39.791,99	141	499.702,27	3.816	0,82	62,39
ACTUACIONES EN SUELO URBANO												
UA-1	34.861,15						14.000,00	100	14.000,00	100	0,40	28,69
UA-2a	12.861,95	7.847,00	5.434,0200	57					5.434,02	57	0,42	44,32
UA-2b	10.984,53						6.860,00	49	6.860,00	49	0,62	44,61
UA-3	12.020,18						7.000,00	50	7.000,00	50	0,58	41,60
UA-4	18.326,23						10.080,00	72	10.080,00	72	0,55	39,29
UA-5	8.907,12	8.330,02	1.499,0400	6	3.332,00	0,30	999,60	4	2.498,64	10	0,28	11,23
UA-6	2.682,68	2.279,80	1.619,8000	8			0,00		1.619,80	8	0,60	29,82
UA-7	19.161,55	10.214,80	6.408,9600	62	1.879,39	1,50	2.819,09	14	9.228,05	76	0,48	39,66
UA-8	27.234,78	14.806,01	3.731,2800	36	4.054,06	1,50	6.081,09	61	9.812,37	97	0,36	35,62
Subtotal	147.040,17	43.477,63	18.693,1000	169	9.265,45		47.839,78	350	66.532,88	519	0,45	35,30
SUELO APTO PARA URBANIZAR												
Zona 1	432.659,00						225.992,00	1.000	225.992,00	1.000	0,52	23,11
Sector Zona 2	72.221,42						51.955,00		51.955,00	0	0,72	0,00
Zona 3	58.879,02						16.842,00	64	16.842,00	64	0,29	10,87
Subtotal	563.759,44	0,00	0,00	0	0,00		294.789,00	1.064	294.789,00	1.064	0,52	18,87
TOTAL	1.322.405,52	515.217,92	478.603,38	3.844	43.825,33		382.420,76	1.555	861.024,14	5.399	0,65	40,83

AYUNTAMIENTO DE CONSTANTINA

formulado Plan Especial de Protección.

-En las unidades de actuación y sectores, cuantificamos la capacidad existente y pendiente, en función del grado de desarrollo alcanzado en cada una de ellas.

El resultado de dicha evaluación se sintetiza en la tabla de la página anterior, de donde resultan las siguientes cifras:

-Viviendas existentes:		3.844 viv
-Viviendas potenciales:	S. Urbano:	491 viv
	SAU:	1.064
-Total capacidad NNSS vigentes:		5.399 viv.

La población actual, según se acredita en certificado adjunto en esta página, a 31 de diciembre de 2008, ascendía a la cifra de **6.612** habitantes.

Aplicando el índice de 2,4 hab/viv a la capacidad de 1.555 nuevas viviendas previstas, resulta una capacidad potencial de las NNSS vigentes de 6.612 hab + 3.732 hab = **10.344** hab.

Respecto a capacidad para otros usos, las previsiones de las NNSS vigentes son las siguientes:

-Suelo urbano: Industrial:	21.069,78 m2t
-Suelo apto para urbanizar industrial:	51.955,00 m2t
-Otros usos lucrativos compatibles permitidos en áreas de SAU residenciales:	16.434,00 m2t



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
CONSTANTINA
41480 (Sevilla)
N.R.E.L. - 01410331



Constantina: Historia y Naturaleza

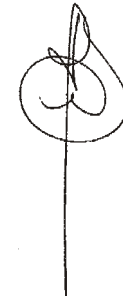
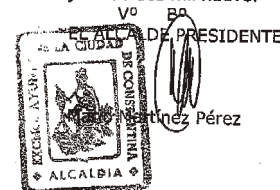
EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO
DE
CONSTANTINA
(SEVILLA)

REGISTRO GENERAL	
08 JUL 2009	
Nº ENTRADA	Nº SALIDA
	1377-

DON JOSE LUIS ORTIZ GOMEZ, JEFE DE NEGOCIADO, EN FUNCIONES DE SECRETARIO ACCIDENTAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CONSTANTINA (Sevilla)

CERTIFICO: Que de conformidad con los datos obtenidos del Instituto Nacional de Estadística (INE), la población de este municipio al 31 de diciembre de 2008, asciende a 6.612 habitantes.

Y para que conste, a efectos de acreditarlo donde proceda, doy la presente de orden y con el visado del Sr. Alcalde, en Constantina, a siete de julio de dos mil nueve.



2.1.6. DIAGNÓSTICO DOTACIONAL.

En el anterior apartado 2.1.3.A), nos hemos referido a la necesidad de interpretar en base a la Memoria y a las NNUU, el carácter de sistema general o local de determinadas dotaciones existentes, a la vista de que en los Planos de Ordenación no se diferencia entre ambos conceptos; de hecho en la regulación del TRLS92 para la figura de NNSS no era imprescindible que este tipo de instrumentos simplificados de planeamiento general determinara la "estructura general".

Una de las grandes innovaciones de la LOUA fue la determinación para los PGOUs, de la diferenciación de las determinaciones de carácter "estructural", de las de carácter "pormenorizado".

De acuerdo con el apartado 2 de la Disposición Transitoria 2ª de la LOUA, y con el artículo 2.2 del *Decreto 11/2008*, las AdP, deben alcanzar como *mínimo* las determinaciones que configura la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1 de la LOUA.

Por otra parte, entre las determinaciones que debe abordar la AdP (artículo 2.2.c del *Decreto 11/2008*), se encuentra la concreción de los sistemas generales de espacios libres (con mandato expreso de alcanzar el estándar de 5 a 10 m²/hab), equipamientos, servicios e infraestructuras, lo que inevitablemente lleva, ante la inconcreción en este aspecto de las NNSS vigentes, a elaborar un inventario dotacional existente y proyectado por las mismas, de la situación antes de la AdP, clarificando para cada uno de ellos si tienen un ámbito funcional "general" o "local", como paso previo a la imprescindible calificación por la AdP como "sistema general integrado en la ordenación estructural", o bien como "sistema local" adscrito al nivel de ordenación pormenorizada.

Además, teniendo en cuenta que, de acuerdo con el artículo 3.2.b)

del *Decreto 11/2008*, las AdP están habilitadas para introducir "correcciones de edificabilidad y de densidad o de ambas", en orden de coherencia con disposiciones para garantizar suelo suficiente para vivienda protegida; habilitación plenamente coherente con la finalidad del Decreto, y que en la práctica está llevando a numerosas AdP ya vigentes a introducir incrementos significativos de capacidad residencial y, por lo tanto, de demandas dotacionales que deberán resolverse en el marco de la propia AdP, en elemental cumplimiento del mandato de los artículos 9.D) y en especial del 36.2 de la LOUA, se deberá acreditar que se mantiene o se mejora la proporción entre usos lucrativos y reservas dotacionales en la situación anterior y posterior a la AdP.

Por lo tanto es evidente que una AdP, en la propia configuración legal antes explicada, y teniendo en cuenta que en gran parte de casos se debe de acometer la adaptación de NNSS aprobadas en el régimen del TRLS-92, y no digamos si se trata de NNSS aprobadas en el régimen del TRLS-76, que configuraban el instrumento de NNSS con un alcance muy limitado en su capacidad de concreción de parámetros "estructurales", nos lleva al razonamiento, salvo que se aceptase el absurdo de que determinados instrumentos de NNSS por su antigüedad y contenidos sean "inadaptables a la LOUA", de que una AdP necesariamente, aparte de un procedimiento de reconversión de determinaciones de regímenes urbanísticos anteriores a la LOUA, en la propia configuración de ésta y del *Decreto 11/2008*, es un instrumento en el que se deben adoptar a nivel de núcleo urbano numerosas decisiones de planificación urbanística, más cuanto más antigüedad tenga el instrumento a adaptar, en cuestiones como determinar la capacidad poblacional potencial del modelo, qué reservas dotacionales preexistentes deben ser sistemas generales o locales, establecer correcciones de densidad y edificabilidad, y las consiguientes nuevas reservas, generales y locales, que generen dichos incrementos, en orden a mantener o mejorar la proporción previa a la AdP, o alcanzar los estándares dotacionales mínimos de

AYUNTAMIENTO DE CONSTANTINA

la LOUA.

En base a lo anterior se ha realizado el inventario de dotaciones que se refleja en las tablas de las páginas siguientes, del que se deduce el siguiente diagnóstico sobre estándares, a los efectos previstos en el artículo 3.2.c) del Decreto 11/2008:

A) SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES:

El único espacio calificado en las NNSS vigentes que reúne condiciones para ejercer dicha función a nivel de ciudad es el Parque del Castillo, con una superficie total de 77.246,40 m². De dicha superficie, solamente es de titularidad municipal en este momento un ámbito de 53.097,17 m²; no estando prevista en las NNSS actuación específica de obtención del suelo restante con dicha calificación (24.149,23 m²), por lo que sería conveniente, la previsión de la concreción de una actuación simple específica con tal finalidad, en aplicación de las previsiones genéricas del artículo 51 de las vigentes NNUU en cuanto a procedimiento para la obtención de los sistemas generales.

Por lo tanto el estándar proyectado para la capacidad poblacional potencial de las NNSS vigentes es el siguiente:

$$-77.246,40 \text{ m}^2 / 10.344 \text{ hab} = 7,47 \text{ m}^2/\text{hab}.$$

Aparte del Parque del Castillo, del inventario realizado se ha detectado que el Paseo de la Alameda (4.113,51 m²), espacio libre emblemático del núcleo urbano actualmente calificado como viario, reúne condiciones para su calificación como SG de espacios libres, lo que otorga un margen adicional para dar respuesta a correcciones de edificabilidad y densidad para garantizar suelo suficiente para vivienda protegida.

B) SIPS Y SERVICIOS GENERALES:

Excluyendo las dotaciones de carácter supramunicipal, del centro de visitantes el Robledo (15.341,96 m²) y el hospital comarcal (6.499,10 m²), resulta una dotación conjunta de 45.666,55 m², lo que supone un estándar de 4,41 m²/hab.

La EDAR actual está diseñada para una capacidad de 13.361 hab/equiv, claramente superior al techo potencial de las NNSS vigentes (10.344 hab).

En cuanto a depósitos de abastecimiento de agua, la capacidad actual es de 2.750 m³, justa para la población y demanda actual. No obstante está prevista la próxima construcción de un nuevo depósito en el marco de las mejoras de abastecimiento para el conjunto de municipios de la Sierra Norte.

C) CENTROS DOCENTES:

La dotación de centros actuales de funcionalidad general es de 45.716,92 m², y supone un estándar de 4,42 m²/hab.

Los centros existentes cubren holgadamente las necesidades de la población actual (6.612 hab). Las necesidades del incremento potencial de 3.732 hab se resolverían sin problemas mediante las reservas del suelo apto para urbanizar, que es el que generaría la mayor parte de la nueva demanda.

D) DEPORTIVO:

La dotación actual de funcionalidad general alcanza 27.842,41 m², y supone un estándar de 2,69 m²/hab, cifra claramente superior a los 2 m²/hab recomendables desde criterios de planificación.

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	SUPERFICIE (m ²)		DOMINIO		FUNCIONALIDAD			OBSERVACIONES
	GENERAL	LOCAL	PUB	PRI	TIPOLOGÍA	ESTADO		
Parque del Castillo	77.246,40		X		P. Urbano	Regular		Necesita mejoras urb y forestación. Titularidad municipal actual 53.097,17 M2
Paseo Riuelo		1.638,88	X		Paseo	Regular		
Paseo de la Alameda	4.113,51		X		Paseo			Se utiliza también como recinto ferial
Plaza Ángel Carmona		794,67	X		Jardines			Complementa paseo Alameda
Plaza de la Carretería		521,98	X		Plaza			
Plaza Constitución		225,15	X		Plaza			
Plaza sobre mercado		1.278,78	X		Plaza elevada			Situada sobre mercado
Plaza sur Ig. N ^o S ^o Encarnación		1.521,65	X		Plaza			
Plaza norte Ig. N ^o S ^o Encarnación		630,02	X		Plaza			
Jardines Santa Ana		857,07	X		Jardines			
Jardines C/ Gertrudis		550,00	X		Jardines			
Desarrollos recientes:								
Espacios libres UE-8		2.410,92	X		Jardín	Sin urbanizar		
Espacios libres 1 UE-2a		357,25	X		Plaza			
Espacios libres 2 UE-2a		1.963,51	X			sin urbanizar		
Espacios libres UE-7		2.746,95	X			Sin urbanizar		En gran parte de difícil uso por pendientes
E. libres entre UA-5 y Vallehondo		877,09	X			Sin urbanizar		P Parcial aprobado
E. Libres 1 Vallehondo		1.809,01	X			Sin urbanizar		"
E. Libres 2 Vallehondo		2.494,19	X			Sin urbanizar		"
E. Libres 3 Vallehondo		2.975,72	X			Sin urbanizar		"
TOTALES:	81.359,91	23.652,84						

SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL	SUPERFICIE (m ²)		DOMINIO		FUNCIONALIDAD			OBSERVACIONES
	GENERAL	LOCAL	PUB	PRI	SUP. EDIF. m ² t	ESTADO		
ADMINISTRATIVO: Ayuntamiento	1.226,59		X		1.158,50			
SERV. URBANOS: Guardia civil	1.361,07		X		1.057,00			
Mercado		1.278,78	X		1.278,78			
Correos		299,33		X	151,44			
Almacén municipal		490,69	X		490,69			Nave salida A-455 Cazalla
Nave municipal		880,03	X		880,03			Nave Paseo Alameda
EDAR	18.442,38		X					
Telecomunicaciones	416,40			X				
Subestación	279,21			X				
Cementerio	16.774,22		X					
SOCIAL: Centro c/ Venero		612,16	X		612,16			
Centro C/ Aguilas		130,28	X		130,28			
SIPS UA-7		985,22	X		985,22			No construido
SIPS Vallehondo		813,49	X		813,49			PP aprobado. Pendiente cesión Ayto
ASISTENCIAL: Residencia ancianos		1.251,95	X		1.884,00			
Hogar jubilado		1.111,20	X		981,72			
Albergue juvenil	4.580,55		X		3.288,00			
Cáritas		333,46		X	188,77			
CULTURAL, ESPECTÁCULOS: Plaza de toros	2.586,13		X					
SANITARIO: Centro de Salud	6.499,10		X					Centro alta resolución. Equip supramunicipal
RELIGIOSO: Iglesia S ^o M ^o Encarnación		1.521,65		X	1.521,65			
Iglesia Concepción		447,71		X	447,71			
Capilla N ^o Padre Jesús		310,00		X	310,00			
Monasterio N ^o S ^o de los Ángeles		2.206,60		X	2.818,00			
Convento Jerónimas		11.306,67		X	551,00			
OTROS: Centro visitantes el Robledo	15.341,96		X		643,00			Equipamiento supramunicipal
TOTALES:	67.507,61	23.878,78			20.191,44			

CENTROS DOCENTES - EQUIPO EDUCATIVO	SUPERFICIE (m ²)		DOMINIO		FUNCIONALIDAD			OBSERVACIONES
	GENERAL	LOCAL	PUB	PRI	SUP. EDIF. m ²	ESTADO	UNIDADES	
Instituto ES Constantina:	24.186,70		X		6.200,00		3 BA + 16 ESO + 2 FP + 6 Otras	Funcionalidad supramunicipal
Colegio Público F. R de la Fuente	21.530,26		X		6.518,00		6 IN + 19 Pr	
Colegio Sagrado Corazón de Jesús		2.182,22		X	2.879,00		4 ESO + 3 IN + 6 Pr	
Colegio Público Virgen Robledo		745,84	X		748,00			
Colegio Público Lora Tamayo		1.055,82	X		1.692,00		Ed Adultos	
TOTAL	45.716,92	3.983,88			18.037,00			

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	SUPERFICIE (m ²)		DOMINIO		FUNCIONALIDAD			OBSERVACIONES
	GENERAL	LOCAL	PUB	PRI	SUP. EDIF. m ²	TIPOLOGÍA	ESTADO	
Polideportivo	10.829,77		X			Descubierto		
Polideportivo La Laguna	2.435,81		X		2.073,63	Cubierto		
Campo de Fútbol	14.572,83		X			Descubierto		
Deportivo Vallehondo		1.480,84	X					PP aprobado. Pendiente cesión Ayto
TOTAL	27.842,41	1.480,84			2.073,63			

AYUNTAMIENTO DE CONSTANTINA

A la vista del análisis dotacional realizado de sistemas generales existentes o proyectados por las NNSS vigentes, cabe concluir la idoneidad para la población actual y potencial, permitiendo una margen adicional para la adecuación funcional a las correcciones de edificabilidad y densidad que pudieran ser necesarias para garantizar suelo suficiente para vivienda protegida.

2.2. INSTRUMENTOS Y PROYECTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL SOBREVENIDA A LAS NNSS VIGENTES.

Durante los 15 años de vigencia de las NNSS-94, se han producido importantes novedades en cuanto a planificación supramunicipal con incidencia en el término de Constantina, que obligadamente deben de integrarse en la Adaptación Parcial, por mandato expreso del apartado 3 del artículo 4 del *Decreto 11/2008*. Ello obliga, a la aplicación íntegra de los criterios de clasificación del territorio de los artículos 10.1.A), 44, 45, 46 y 47 de la LOUA, y a la actualización de la ordenación del suelo no urbanizable, la normativa urbanística correspondiente, así como, en un espacio territorial como el de la Sierra Norte, a verificar los usos globales del territorio, de acuerdo con los mapas oficiales actualizados de coberturas y diferenciar por lo menos entre usos globales forestales (con sus diferentes grados de valor ecológico) y agrícolas.

Entre la planificación supramunicipal sobrevenida con afecciones para la Adaptación Parcial se encuentra la siguiente:

- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).
- Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia

de Sevilla: No es propiamente sobrevenida, aunque su publicación material se haya producido mediante *Resolución de 14 de febrero de 2007* (BOJA de 10-4-2007), que ha venido a resolver algunos problemas planteados sobre su efectiva vigencia por su falta de publicación hasta dicha fecha.

- Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural Sierra Norte de Sevilla.

- Directrices de coordinación urbanística del suelo no urbanizable de los municipios incluidos en el Parque Natural Sierra Norte de Sevilla.

- Actualización de otras afecciones que por la legislación sectorial implica la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección: Patrimonio histórico en término municipal declarado BIC, vías pecuarias, montes públicos.

2.2.1. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (POTA).

El POTA fue aprobado mediante Decreto 206/2006, de 28 de diciembre y está vigente desde su publicación (BOJA 29-12-2006).

Las determinaciones del POTA, en coherencia con la *Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía* (en lo sucesivo LOTA), se estructuran en: Objetivos [O], Líneas Estratégicas [E], Directrices [D], Normas [N] y Recomendaciones [R], con el significado para cada una de ellas regulado en la Norma 2; de las que interesa especialmente en cuanto a su aplicación práctica en los PGOUs, las referentes a Normas [N], al ser "determinaciones que vinculan directamente a las administraciones públicas, tanto en los

AYUNTAMIENTO DE CONSTANTINA

objetivos como en los instrumentos a aplicar"; y Directrices [D], que son "determinaciones vinculantes en cuanto a los objetivos y resultados que deban lograrse"; ya que el resto, o bien se trata de grandes objetivos y líneas estratégicas propios de la escala de planificación de la política de la Administración autonómica, de difícil concreción en un PGOU, o bien se trata de determinaciones de carácter indicativo (Recomendaciones), a considerar con dicho carácter.

Posiblemente la determinación del POTA que ha tenido una mayor trascendencia práctica ha sido la Norma [45] Modelo de ciudad, que incorpora los límites de crecimiento del 30% de la población y 40% del suelo urbano existente. Dichos límites en cuanto a incremento de población, han sido flexibilizados por la disposición adicional 2ª del Decreto 11/2008, y que para el caso de Constantina, por estar comprendida su población entre 5.000 y 10.000 hab, el crecimiento máximo permitido es del 40% de la población actual.

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 son los siguientes:

-Máximo crecimiento poblacional en ocho años: 40% de población existente (6.612 hab en dic 2008): 2.645 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 1.102 viviendas en suelo urbanizable en 8 años.

-Máximo crecimiento de suelo urbanizable residencial a programar en 8 años: 40% del suelo urbano existente (941.181,61 m2): 376.472,64 m2.

El suelo apto para urbanizar en las NNSS vigentes alcanza 492.541 m2 y 1.064 viviendas, por lo que en la AdP, en aplicación de los criterios de clasificación del artículo 4 del Decreto 11/2008, y de las previsiones de programación y gestión, del artículo 3.2.g), deberán introducirse los ajustes adecuados en cuanto a extensión de suelo para el cumplimiento de dichos límites vigentes.

2.2.2. PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO DE LA PROVINCIA DE SEVILLA (PEPMF).

El "PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y CATÁLOGO DE ESPACIOS Y BIENES PROTEGIDOS DE LA PROVINCIA DE SEVILLA" (en lo sucesivo PEPMF) fue aprobado definitivamente por Resolución de la Consejería de Política Territorial de 7 de julio de 1986 (BOJA 01-08-86). A su vez, mediante la Resolución de 14 de febrero de 2007, de la Dirección General de Urbanismo, por la que se dispone la publicación del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Sevilla, quedan resueltas las dudas legales que durante los últimos años se habían planteado sobre la vigencia.

El PEPMF afecta al término de Constantina en tres espacios:

- CS-1: Complejo serrano "Sierra Morena Central".
- PE-1: Paraje natural excepcional "Cerro del Hierro Y Montenegro".
- RA-2: Complejo rivereño de interés ambiental "Rivera del Huéznar".

Dicho PEPMF, ya fue tenido en consideración en las NNSS-94 en ordenación del suelo no urbanizable, con los siguientes matices a considerar en la AdP:

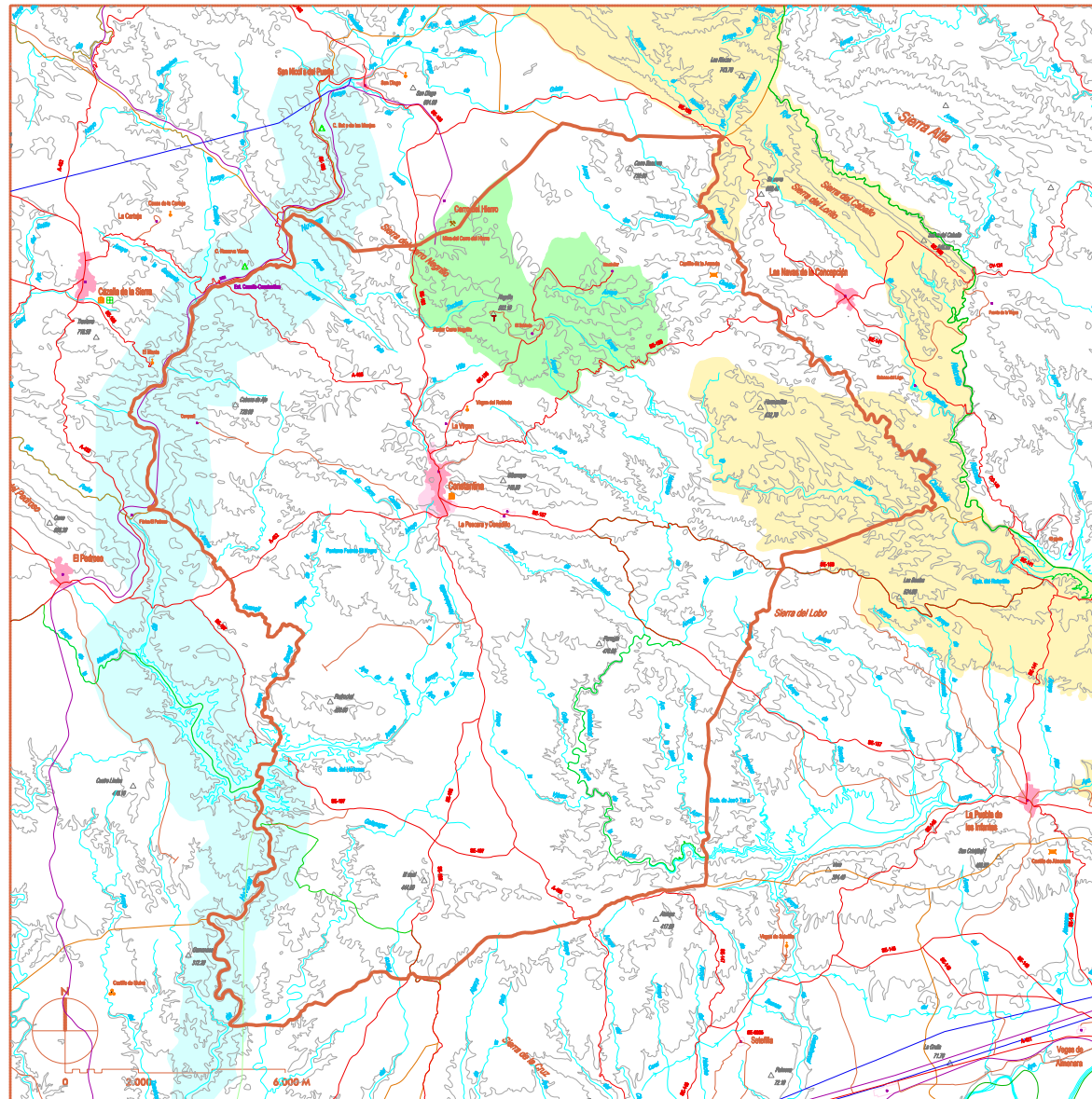


Figura: 4
TERRITORIO MUNICIPAL
ESPACIOS PROTEGIDOS
POR EL PEPMF

ESPACIOS PROTEGIDOS POR EL PEPMF.

- COMPLEJO SERRANO DE INTERÉS AMBIENTAL
CS-1 SIERRA MORENA CENTRAL
- PARAJE NATURAL EXCEPCIONAL
PE-1 CERRO DEL HIERRO Y MONTE NEGRILLO
- COMPLEJO RIVEREÑO DE INTERÉS AMBIENTAL
RA-2 RIVERA DEL HUÉZNAR

AYUNTAMIENTO DE CONSTANTINA

-La delimitación realizada por las NNSS-94 (Plano de Información i.2, y Figura 1 de página 10 de esta Memoria), difiere en algunos espacios, respecto a la delimitación literal del PEPMF (Plano i.3a y Figura 4 de página anterior). Dicha discrepancia se resuelve en la presente AdP, con el criterio de prevalencia de los límites del Plano de Ordenación de las NNSS-94, por entender que se han estudiado los límites físicos de los espacios con mayor detalle en la escala de planificación municipal y dicha cuestión ya fue valorada en su momento por la Administración supramunicipal en el resolución de aprobación definitiva de las NNSS-94.

-La normativa de protección de los espacios protegidos por el PEPMF, es menos restrictiva que la de los espacios de las categorías A y B1 del PORN, por lo que en la AdP, no obstante, en los casos de coincidencia, según criterio del Informe de la DGU, deberán de superponerse el régimen del PORN y del PEPMF.

2.2.3. PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL PARQUE NATURAL 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 se concibe como una norma general que regula la ordenación de los recursos con carácter global, mientras que el PRUG complementa al anterior, no sólo en la ordenación de la recursos

naturales, sino en todo lo referente a administración, visita, uso didáctico, científico, turístico y régimen interior.

La relación entre PORN y el planeamiento urbanístico debe analizarse a la luz del artículo 5.2. de la *Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios naturales y de la Flora y Fauna Silvestres*, donde se determina que "Los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales... serán obligatorios y ejecutivos en las materias reguladas en la presente Ley, constituyendo sus disposiciones, un límite para cualesquiera otros instrumentos de ordenación territorial o física, cuyas determinaciones no podrán alterar o modificar dichas disposiciones. Los instrumentos de ordenación territorial o física existentes que resulten contradictorios con los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales deberán adaptarse a éstos". La propia Normativa del PORN confirma y detalla plenamente este criterio.

La claridad del precepto no deja lugar a dudas en cuanto a la prevalencia del PORN en relación a planes territoriales y urbanísticos, vigentes o futuros. Existe una peculiaridad respecto del Plan Especial de Protección del Medio físico, debido a su finalidad protectora del medio ambiente, no obstante reiteramos que también el artículo 15.5 de la *Ley 2/1989*, le otorga asimismo un carácter supletorio respecto a los instrumentos de planificación de los recursos naturales.

En definitiva el PORN se concibe como un documento marco, básicamente normativo y director para otras figuras de planeamiento ambiental, territorial e incluso sectorial, que carece de programa de actuación propio.

El PORN vigente establece una zonificación del Parque Natural en las siguientes áreas, a efectos de su regulación normativa (ver Plan i.3b y Figura 5 de la página siguiente):

-Zonas A: Zonas de Reserva.

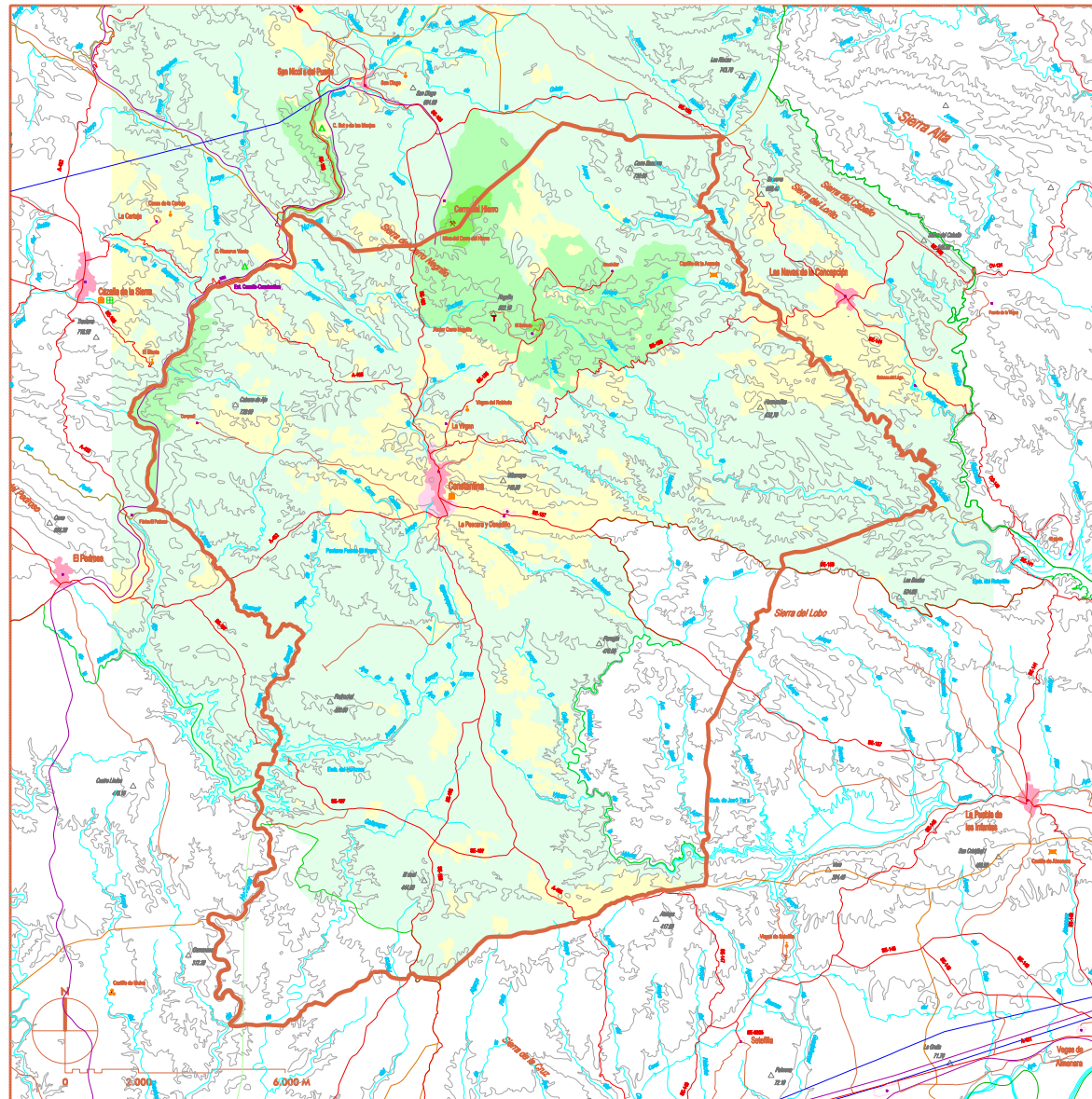


Figura: 5
 TERRITORIO MUNICIPAL
 PLAN DE ORDENACIÓN
 DE LOS RECURSOS NATURALES
 (PORN)

PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS
 NATURALES (PORN)
 ZONIFICACIÓN.

- A. ZONAS DE RESERVA.
- B. ZONAS DE REGULACIÓN ESPECIAL.
- B1. ZONAS FORESTALES DE ELEVADO INTERÉS ECOLÓGICO.
- B2. ZONAS FORESTALES DE SINGULAR VALOR PAISAJÍSTICO Y AMBIENTAL
- C. ZONAS DE REGULACIÓN COMÚN.
- SUELO URBANO.

AYUNTAMIENTO DE CONSTANTINA

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

El apartado 2 de la Norma 5.3.8. del PORN, determina que al menos, las zonas A y B1 antes enumeradas tendrán la consideración en el planeamiento urbanístico de "suelo no urbanizable de especial protección".

La regulación normativa de dichas zonas por el PORN es la siguiente:

A) ZONAS A: ZONAS DE RESERVA.

1. De acuerdo con los objetivos y propuesta de ordenación, y en los términos establecidos en la normativa general se consideran compatibles los siguientes usos y actividades:

- a) Los aprovechamientos forestales.
- b) Los aprovechamientos ganaderos tradicionales.
- c) Las actividades cinegéticas y piscícolas, salvo en el área de compensación ecológica de la presa de los Melonares.
- d) Las actividades de educación ambiental.
- e) Las actividades científicas.
- f) El senderismo en la Rivera de Huesna.
- g) El senderismo y la escalada en el Cerro del Hierro, en las zonas acondicionadas al efecto.
- h) Las actividades de uso público en la franja central de Las Navas-El Berrocal.

2. De acuerdo con los objetivos y propuesta de ordenación, y en los términos establecidos en la normativa general, se consideran

incompatibles los siguientes usos y actividades:

- a) Los cambios de uso del suelo, salvo aquellos que puedan originar una mejora de los valores naturales territoriales.
- b) El establecimiento de cualquier tipo de infraestructuras, salvo las viarias de carácter público y territorial y la instalación de líneas eléctricas de transporte o distribución que ineludiblemente deban realizarse.
- c) La instalación de soportes de publicidad u otros elementos análogos excepto aquellos de la Consejería de Medio Ambiente que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no suponga deterioro del paisaje.
- d) Cualquier tipo de construcción o edificación, de carácter temporal o permanente, a excepción de las ligadas a las obras públicas y que tengan carácter temporal.
- e) La eliminación de especies arbóreas o arbustivas autóctonas, a excepción de los tratamientos selvícolas de conservación, mantenimiento y mejora de la vegetación.
- f) Los aprovechamientos ganaderos o cinegéticos que impidan la regeneración natural de las masas, y que no estén reguladas por un proyecto de ordenación, plan técnico o un plan de manejo ganadero de la finca.
- g) El levantamiento de nuevos cercados cinegéticos.
- h) Los movimientos de tierra y actuaciones que conlleven la transformación de las características fisiográficas de la zona, exceptuando las tareas propias para la prevención de incendios, la reparación de caminos y sendas necesarias para los aprovechamientos tradicionales y las actividades de investigación, didáctica, uso público y vigilancia.
- i) Las actividades de uso público en los barrancos del río Viar y en el Área de Compensación Ecológica de la Presa de Los Melonares.
- j) Las actividades de orientación, el globo aerostático y las actividades náuticas.
- k) Las nuevas actividades de investigación y aprovechamiento de los yacimientos minerales y demás recursos geológicos.

AYUNTAMIENTO DE CONSTANTINA

l) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como incompatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

B) ZONAS B: ZONAS DE REGULACIÓN ESPECIAL.

Serán de aplicación las normas particulares de las Zonas de Regulación Especial (B), a los islotes de vegetación forestal situados en el interior de las Zonas de Regulación Común (C), que no se vean representados en la cartografía de ordenación por su pequeño tamaño.

– Zonas Forestales de Elevado Interés Ecológico. Zonas B1.

1. De acuerdo con los objetivos y propuesta de ordenación y en los términos establecidos en la normativa general, se consideran compatibles los siguientes usos y actividades:

- a) Los aprovechamientos forestales.
- b) Los aprovechamientos ganaderos tradicionales siempre que no comporten degradación de las condiciones naturales del medio.
- c) Las actividades cinegéticas y piscícolas siempre que no comporten degradación de las condiciones naturales del medio.
- d) Las actividades y equipamientos de uso público y de educación ambiental.
- e) Las actividades científicas.
- f) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como compatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

2. De acuerdo con los objetivos y propuesta de ordenación, y en los términos establecidos en la normativa general, se consideran incompatibles los siguientes usos y actividades:

- a) El cambio de uso de forestal a agrícola.
- b) El nuevo establecimiento de cualquier tipo de infraestructuras y edificaciones que puedan constituir un factor de riesgo para las Zonas A.
- c) Las actividades de uso público que puedan constituir un factor de riesgo para las Zonas A.
- d) Las extracciones de arenas y áridos, así como las explotaciones mineras a cielo abierto y todo tipo de instalaciones e infraestructuras vinculadas al desarrollo de las actividades mineras.
- e) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como incompatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

– Zonas Forestales de Singular Valor Paisajístico y Ambiental. Zonas B2.

1. De acuerdo con los objetivos y propuesta de ordenación y en los términos establecidos en la normativa general, se consideran compatibles los siguientes usos y actividades:

- a) Los aprovechamientos forestales.
- b) Los aprovechamientos ganaderos tradicionales siempre que no comporten degradación de las condiciones naturales del medio.
- c) Las actividades cinegéticas y piscícolas siempre que no comporten degradación de las condiciones naturales del medio.
- d) Las actividades y equipamientos de uso público y de educación ambiental.
- e) Las actividades científicas.
- f) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como compatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

2. De acuerdo con los objetivos y propuesta de ordenación, y en los términos establecidos en la normativa general, se consideran incompatibles los siguientes usos y actividades:

AYUNTAMIENTO DE CONSTANTINA

- a) El cambio de uso de forestal a agrícola.
- b) El nuevo establecimiento de cualquier tipo de infraestructuras y edificaciones que puedan constituir un factor de riesgo para las Zonas A.
- c) Las actividades de uso público que puedan constituir un factor de riesgo para las Zonas A.
- d) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como incompatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

C) ZONAS C: ZONAS DE REGULACIÓN COMÚN.

1. Les serán de aplicación las normativas particulares de las Zonas de Regulación Común (C) a los pequeños enclaves de aprovechamientos agrícolas incluidos en las Zonas de Regulación Especial (B), que por su pequeño tamaño no aparezcan representados en la cartografía de ordenación.

2. De acuerdo con los objetivos y propuesta de ordenación y en los términos establecidos en la normativa general, se consideran compatibles los siguientes usos y actividades:

- a) Las actividades cinegéticas y piscícolas.
- b) Los aprovechamientos ganaderos tradicionales.
- c) Los aprovechamientos agrícolas tradicionales que no comporten degradación de las condiciones naturales del medio.
- d) Los cambios de cultivo herbáceo anual a leñoso.
- e) Las actividades y equipamientos de uso público y de educación ambiental.
- f) Las actividades científicas.
- g) La eliminación de vegetación autóctona que haya colonizado terrenos agrícolas.
- h) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como compatible, en los términos establecidos

en la normativa que resulte de aplicación.

3. De acuerdo con los objetivos y propuesta de ordenación, y en los términos establecidos en la normativa general se considera incompatible cualquier actuación que en el correspondiente procedimiento de autorización así se determine.

La regulación detallada para las diferentes zonas del PORN que afectan al municipio, obligan, por mandato legal de las Leyes 4/1989 y 2/1989 de prevalencia de la planificación de los recursos naturales sobre la planificación urbanística, a reconsiderar toda la ordenación del suelo no urbanizable de las NNSS-94 de la parte del municipio incluida en el Parque Natural, para su adaptación al PORN.

2.2.4. DIRECTRICES DE COORDINACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO NO URBANIZABLE DE LOS MUNICIPIOS INCLUIDOS EN EL "PARQUE NATURAL SIERRA NORTE DE SEVILLA".

Desde la declaración de Parque Natural por la Ley 2/1989 y en especial desde la elaboración del primer Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) y el Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG), aprobados mediante Decreto 120/1994, se detectaron problemas de falta de homogeneidad de las normativas urbanísticas de los distintos municipios afectados por el Parque, que motivaron la iniciativa de la Junta Rectora de solicitar a la Consejería de Obras Públicas y Transportes la redacción de un documento que unificara las distintas normativas y las adecuara a lo establecido en la legislación e instrumentos de ordenación de los recursos naturales.

En 1997 el Servicio de Urbanismo de la Diputación de Sevilla asume el encargo de la redacción de las Directrices, mediante convenio con

AYUNTAMIENTO DE CONSTANTINA

la COPT y con la participación de todos los municipios afectados. En abril de 2003 se presentó el avance y como resultado del nuevo proceso abierto, en octubre del 2003 se presentó el documento final; y los Ayuntamientos se comprometieron a incluirlos dentro de sus planeamientos generales, la mayor parte de los cuales se encontraban en proceso de revisión y, tras la entrada en vigor de la LOUA, en proceso de adaptación a la misma.

Hay que destacar también que las Directrices se redactaron durante el proceso de revisión del PORN y PRUG actualmente vigentes, e integran sus determinaciones, que se aprobaron inmediatamente después de las Directrices, mediante *Decreto 80/2004*.

Entre los objetivos particulares de las Directrices, que se reflejan en la documentación gráfica de la misma (ver Plano i.3c y Figura 6 de la página siguiente) se encuentran:

- a) Homogeneización de las delimitaciones y determinaciones gráficas, dado que hay una notable discrepancia entre la delimitación de los espacios protegidos por el PEPMF, el PORN y a su vez en la revisión de éste. La zonificación de las Directrices homogeneizan desde la cartografía oficial 1:10.000 estas delimitaciones.
- b) Delimitación de áreas homogéneas que deben ser objeto de un tratamiento específico.
- c) Cartografiado de los elementos del territorio sujetos a normativas sectoriales más importantes: cauces, embalses, acuíferos, espacios naturales protegidos, monumentos naturales, vías pecuarias, carreteras, ferrocarriles, patrimonios históricos, etc...
- d) Definición de la normativa urbanística común que contemple los siguientes aspectos:

- Adaptación a la legislación y normativas más recientes. En especial a la LOUA.
- Unificación de definiciones y conceptos sobre las que se establecen las determinaciones, en especial la regulación de las diferentes construcciones de tipo agrario, de modo que todos los municipios empleen los mismos términos y con el mismo significado.
- Clarificación de procedimientos de tramitación de licencias y autorizaciones que se derivan de la confluencia de normativas urbanísticas y de espacios naturales protegidos.
- Regulación de las condiciones generales de usos de los suelos y de los edificios, contemplando condiciones de implantación, tipológicas y estéticas.
- Regulación específica de las áreas del territorio que deban ser objeto de especial protección por valores naturales, productivos, culturales o paisajísticos.

e) Definición de los elementos principales de la estructura general y orgánica del territorio.

f) Las Directrices contienen además un Anexo con criterios y recomendaciones de protección y gestión del paisaje, que tiene especial trascendencia que haya sido asumido por todos los implicados, dado que son bastante certeras en el análisis de los múltiples riesgos actuales de degradación del paisaje y las propuestas de corrección que proponen para numerosos supuestos de todo tipo de edificaciones, instalaciones e infraestructuras.

No obstante en lo expuesto, hay que matizar que las directrices se han elaborado con una escala de trabajo referida a todos los municipios del Parque Natural, y que deben de concretarse y pormenorizarse a escala municipal.

También hay que señalar que las determinaciones en materia de

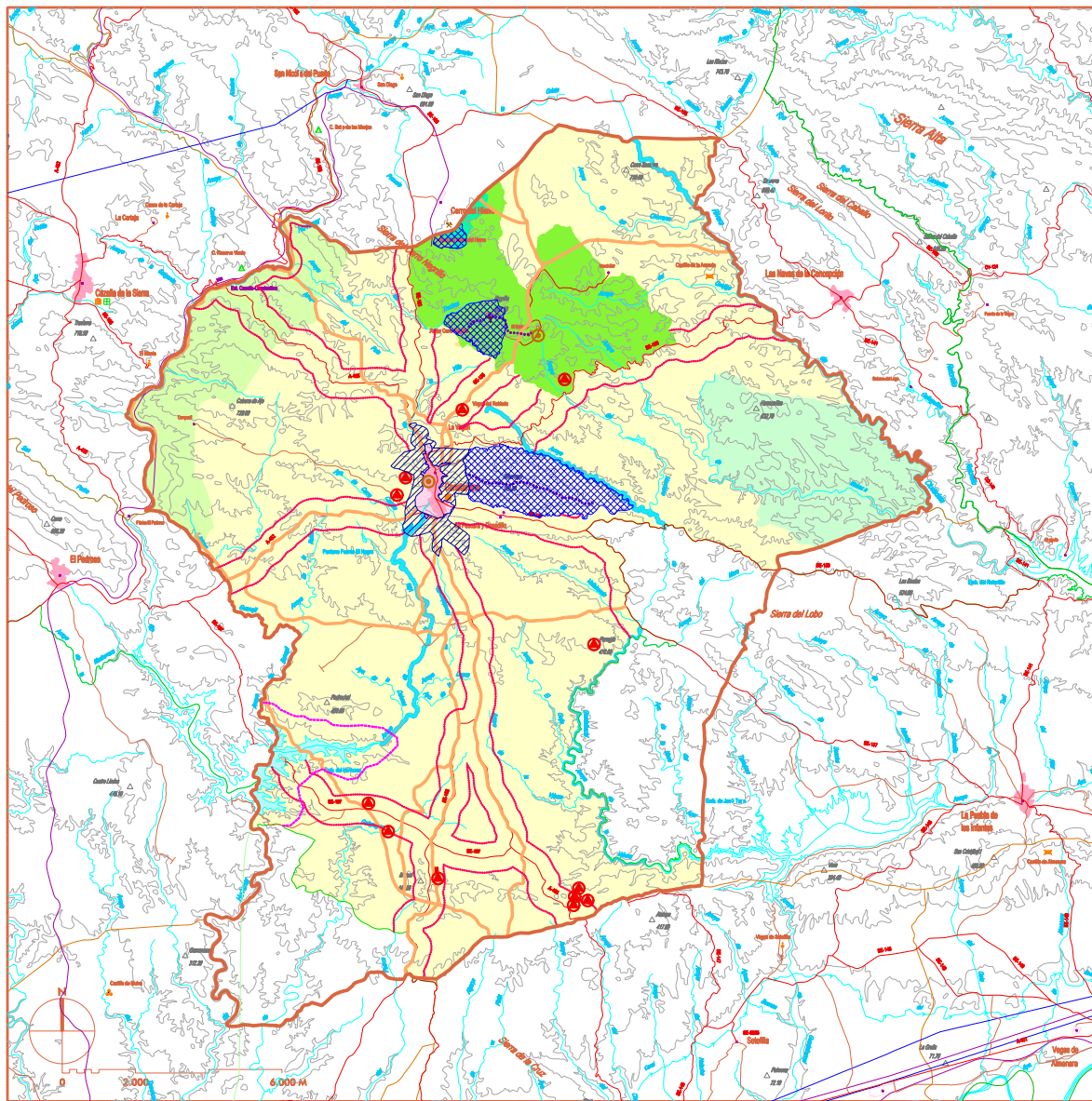


Figura: 6
**TERRITORIO MUNICIPAL
 DIRECTRICES DE COORDINACIÓN
 URBANÍSTICA DEL SNU DE LOS
 MUNICIPIOS DEL PN SIERRA NORTE**

**ZONIFICACIÓN Y ELEMENTOS DE PROTECCIÓN
 DEL PATRIMONIO Y DEL PAISAJE.**

ZONIFICACIÓN BÁSICA:

- 1. ZONA DE RESERVA.
- 2. ZONA DE ESPECIAL PROTECCIÓN INTEGRAL.
- 3. ZONA DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE CAUCES Y RIBERAS.
- 4a. ZONA FORESTAL DE ESPECIAL PROTECCIÓN "COMPLEJOS SERRANOS".
- 4b. ZONA FORESTAL DE ESPECIAL PROTECCIÓN "COMPLEJOS RIBEREÑOS".
- 5. ZONA AGRÍCOLA DE ESPECIAL PROTECCIÓN.
- 6. ZONA RURAL.

ZONIFICACIÓN COMPLEMENTARIA:

- PERÍMETROS DE PROTECCIÓN DE EMBALSES.
- PROTECCIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS.

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.

- YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

PROTECCIÓN Y GESTIÓN DEL PAISAJE.

- PUNTOS CULMINANTES PRINCIPALES.
- FONDOS ESCÉNICOS Y RELIEVES PRINCIPALES.
- ENTORNOS VISUALES DE NÚCLEOS URBANOS.
- ENTORNOS VISUALES DE CARRETERAS.
- ENTORNO DE MIRADORES.

- NÚCLEO URBANO.
- LÁMINAS DE AGUA (embalses).

AYUNTAMIENTO DE CONSTANTINA

paisaje, de alguna manera merecerían su actualización, tras la ratificación por España del Convenio Europeo del Paisaje, publicada en BOE de 5-2-2008, lo que aconseja que sea el proceso de redacción del nuevo PGOU en vez de la Adaptación Parcial de las NNSS, donde se aborde con mayor detalle esta cuestión, que también desborda la propia regulación de la normativa del PORN para la zonificación establecida.

2.2.5. 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:

"11. CERRO DEL HIERRO

11.1. Instrumentos de planificación.

La gestión del Monumento Natural se adecuará a los instrumentos de planificación vigentes, en particular, el Plan de Ordenación de Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierra Norte de Sevilla, así como a los instrumentos de protección del patrimonio histórico.

11.2. Actividades no compatibles.

Se consideran incompatibles con la conservación del Monumento Natural las siguientes actividades:

- a) La circulación rodada libre y las prácticas de cross en todas sus modalidades.
- b) Los movimientos de tierra y actuaciones que conlleven la transformación de las características fisiográficas del Monumento y, en especial, las actividades mineras.
- c) La instalación de infraestructuras de nueva construcción para uso turístico o residencial.
- d) La colocación de carteles y anuncios publicitarios, salvo los autorizados.
- e) La tala o eliminación de elementos vegetales, excepto los estrictamente necesarios en las labores de restauración y mantenimiento.
- f) La recolección de rocas, minerales y fósiles, salvo para la realización de proyectos de investigación debidamente autorizados.

11.3. Actividades tradicionales.

La práctica de actividades deportivas como la escalada y el senderismo, según lo establecido en la normativa vigente en esta materia.

11.4. Aprovechamientos ganaderos.

1. Los aprovechamientos ganaderos se consideran compatibles en el ámbito del Monumento Natural, debiendo realizarse de manera equilibrada, siempre que no sobrepase el límite del sobrepastoreo.
2. Se determinarán las zonas donde sea posible el tránsito de ganado, de forma compatible con la conservación del Monumento Natural.

11.5. Restricción de acceso.

En el caso que se considere necesario para el mantenimiento de los valores que se pretenden proteger o por el riesgo que comporte su visita, se podrá restringir el paso a las áreas del Monumento Natural que se estimen oportunas.

11.6. Actuaciones.

La Consejería de Medio Ambiente promoverá y, en su caso, llevará a efecto:

- a) La adecuación y señalización detallada de los senderos.
- b) La habilitación periódica de las medidas necesarias para la recogida de basuras y desechos sólidos en general, con especial

AYUNTAMIENTO DE CONSTANTINA

consideración en época de máxima afluencia.

c) La adopción de las medidas necesarias para la adecuada vigilancia del Monumento Natural.

11.7. Equipamientos.

1. Las Administraciones competentes impulsarán la dotación de un equipamiento de uso público y el establecimiento de circuitos de interpretación, dando prioridad a la rehabilitación de infraestructuras existentes, recuerdo de las actividades mineras.

2. El elevado número de visitas que soporta el Monumento requiere de la habilitación de un espacio para aparcamiento de turismos y autobuses, con la suficiente capacidad para soportar la presión en épocas de máxima afluencia; así como una zona de recreo y esparcimiento.

3. También se potenciará la posibilidad de la adecuación de las antiguas viviendas de la época minera al objeto de realizar un museo minero o bien un centro de acogida de visitantes, de conformidad con la Consejería de Cultura.

11.8. Tratamientos silvícolas.

Los tratamientos silvícolas sobre la vegetación boscosa existente en el ámbito del espacio protegido deberán estar supervisados por la Consejería de Medio Ambiente.

11.9. Criterios para la gestión.

La gestión del Monumento Natural se orientará hacia:

- a) La promoción y difusión de los valores naturales, culturales y paisajísticos.
- b) El establecimiento de un Plan de Evacuación sanitario y un puesto de primeros auxilios, para poder hacer frente a una urgencia o accidente, al menos durante la época de mayor afluencia.
- c) La adopción de las medidas y elementos de seguridad necesarios.
- d) La elaboración de un plan de prevención de incendios, especialmente para la vegetación de la ladera noreste.
- e) La protección y regeneración de los valores botánicos, faunísticos y paisajísticos presentes en el mismo.
- f) La limpieza y adecentamiento del espacio protegido, con la retirada de basuras y escombros."

2.2.6. OTRAS AFECCIONES SINGULARES QUE CONDICIONAN LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE EN LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

Aparte de la planificación supramunicipal expuesta en apartados anteriores, existen otras afecciones singulares para la ordenación de suelo no urbanizable en la Adaptación Parcial, ya que, en aplicación de la legislación sectorial correspondiente, incluso se determina unívocamente que la clasificación procedente es la de "suelo no urbanizable de especial protección", tal es el caso de las vías pecuarias, los montes públicos, patrimonio histórico en el medio rural, o la protección de los recursos hidrológicos.

En cumplimiento de las determinaciones mínimas de la ordenación estructural (artículo 10.1 de la LOUA) y de los criterios de clasificación del suelo no urbanizable del artículo 46, entendemos que es ineludible que la Adaptación Parcial integre estas protecciones de carácter "superpuesto" para la concreción en la ordenación del suelo no urbanizable y en las Normas Urbanísticas de estas afecciones resultantes de la aplicación directa de la legislación sectorial citada.

A) VÍAS PECUARIAS:

Caso especial es el de las vías pecuarias, en las que la legislación específica (artículo 39.1 del Decreto 155/1998) establece el régimen directo de "suelo no urbanizable de especial protección".

Para la integración de esta afección en la AdP, se parte de las siguientes referencias:

- a) Por una parte, en las NNSS vigentes se delimitan una serie de vías pecuarias, que se reflejan literalmente en el Plano de Información i.2. Estos trazados en una parte significativa, no coincide con la

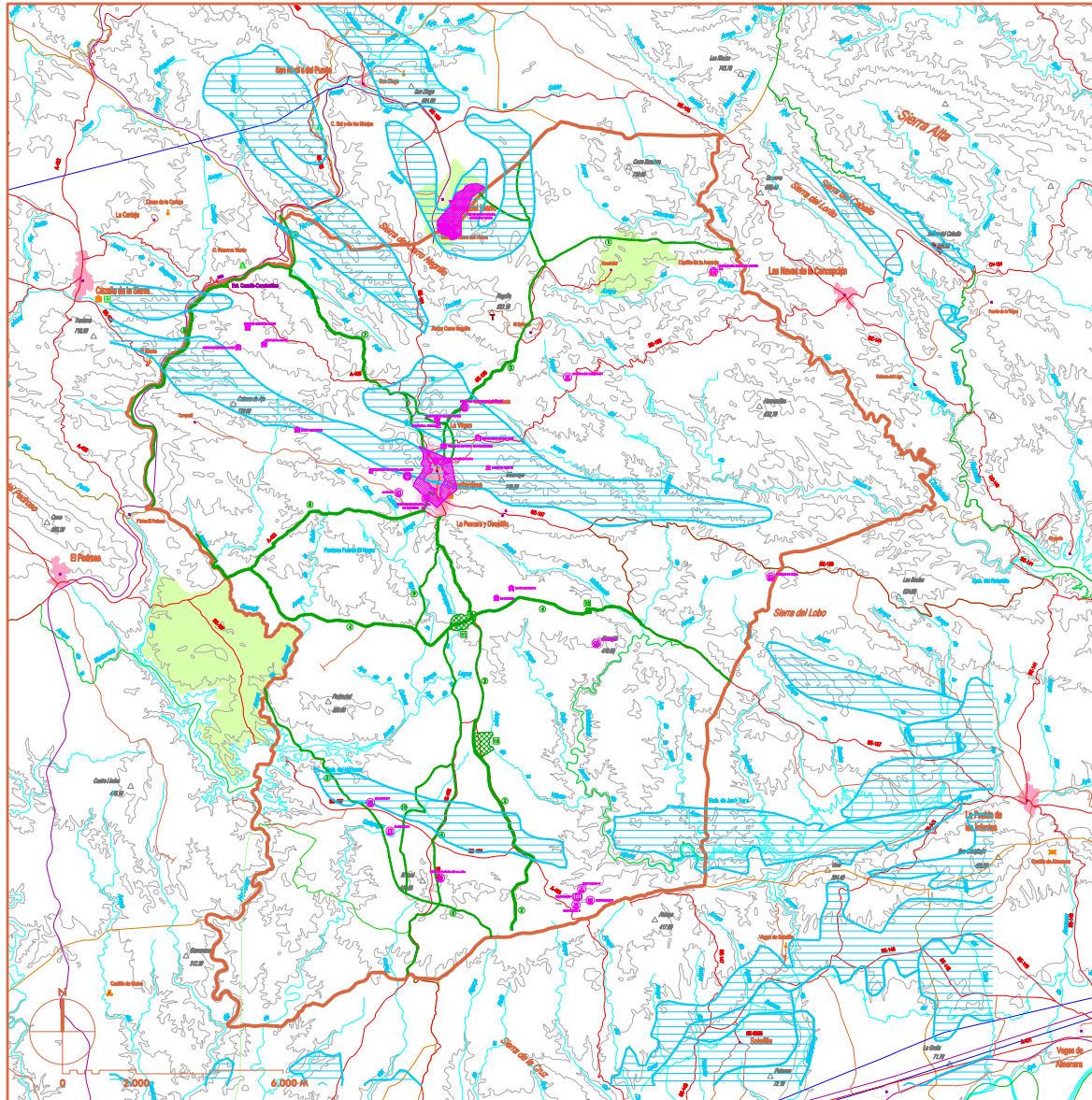


Figura: 7
TERRITORIO MUNICIPAL
OTRAS AFECCIONES

PATRIMONIO HISTÓRICO

PATRIMONIO DE INTERÉS SUPRAMUNICIPAL

○ INDICADOR DE PATRIMONIO DE INTERÉS SUPRAMUNICIPAL

CH CONJUNTO HISTÓRICO (según órdens de Planos L.5 e L.7)



PATRIMONIO DE INTERÉS MUNICIPAL

🏠 ARQUITECTÓNICO

📜 ARQUEOLÓGICO

👤 ETNOGRÁFICO

PATRIMONIO GEOLÓGICO DE INTERÉS SUPRAMUNICIPAL

🌿 MONUMENTO NATURAL

🏔️ CERRO DEL HIERRO

VÍAS PECUARIAS

	VP CON DESLINDE	VP SIN DESLINDE	Andares legal (A)
1	🟩	🟩	75,22 m
2	🟩	🟩	75,22 m
3	🟩	🟩	75,22 m
4	🟩	🟩	75,22 m
5	🟩	🟩	75,22 m
6	🟩	🟩	37,41 m
7	🟩	🟩	37,41 m
8	🟩	🟩	37,41 m
9	🟩	🟩	37,41 m
10	🟩	🟩	20,89 m
11	🟩	🟩	
12	🟩	🟩	
13	🟩	🟩	

MONTES PÚBLICOS

🟩 MONTES PÚBLICOS

HIDROLOGÍA

🟩 HIDROLOGÍA SUPERFICIAL:
CAUCES DE DOMINIO PÚBLICO

🟩 HIDROLOGÍA SUPERFICIAL: EMBALSES

🟩 HIDROLOGÍA SUBTERRÁNEA: ACUIFEROS

AYUNTAMIENTO DE CONSTANTINA

información que se expone en apartados siguientes.

b) El *Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias*, en lo sucesivo PRORVP (aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 27 de marzo de 2001), tiene como objetivo específico “definir la *Red Básica de Vías Pecuarias*”, para lo cual integra los datos del denominado “*Inventario digital de Vías Pecuarias*”, compuesto por la base cartográfica digital a escala 1/50.000 asociada a una base de datos alfanumérica, en la que se recogen detalladamente los itinerarios y demás características legales de la totalidad de vías pecuarias registradas hasta ese momento en Andalucía. El PRORVP considera la red de vías pecuarias como un “*elemento territorial de conexión, multifuncional e integrado en la planificación territorial, ambiental y económica de Andalucía*”; y determina la integración en la planificación territorial y urbanística.

c) Durante la vigencia de las NNSS-94, se han producido los siguientes expedientes de deslinde que afectan a vías pecuarias del municipio:

-Resolución de la Secretaría General Técnica de la Consejería de medio Ambiente, de fecha 10 de julio de 2000, por la que se aprueba el deslinde parcial de la vía pecuaria Cañada Real Ribera del Huesna, en su tramo 4º, desde el último cruce con el ferrocarril Sevilla-Mérida hasta su finalización en el cordel y carretera de El Pedroso a Constantina, a su paso por los términos municipales de Constantina y El Pedroso. BOJA 15-05-2001.

-Resolución de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente, de fecha 2 de octubre de 2000, por la que se aprueba el deslinde parcial de la vía pecuaria Cañada Real de Hornachuelos a El Pedroso, en su tramo 4º, en el término municipal de Constantina (Sevilla). BOJA 12-06-2001.

-Resolución de 29 de octubre de 2001, de la Secretaría General

Técnica, por la que se aprueba el deslinde parcial de la vía Pecuaria Cañada Real de Hornachuelos a El Pedroso, en su tramo 1º, en el término municipal de Constantina (Sevilla). (VP 300/00). BOJA 01-12-2001.

-Resolución de 19 de noviembre de 2001, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba el deslinde parcial de la vía pecuaria Cañada Real de Hornachuelos a El Pedroso, en su tramo 2º, en el término municipal de Constantina (Sevilla). (VP 301/00). BOJA 29-12-2001.

-Resolución de 4 de enero de 2002, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba el deslinde parcial de la vía pecuaria Cañada Real de Robledo a Lora del Río y Sevilla, en su tramo nº 5º, desde la salida del casco urbano de Constantina, provincia de Sevilla (VP 462/00). BOJA 19-02-2002.

-Resolución de 6 de febrero de 2002, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba el deslinde parcial de la vía pecuaria Cordel de Cazalla a Extremadura, en su tramo nº 1, desde la Mojenera del término de Cazalla, San Nicolás y Constantina hasta su encuentro con la Ribera del Huéznar, a su paso por el término municipal de Constantina, provincia de Sevilla (VP 127/01). BOJA 16-03-2002.

-Resolución de 31 de julio de 2002, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba el deslinde parcial de la vía pecuaria Cañada Real de Robledo a Lora del Río y Sevilla, en su tramo octavo, comprendido entre el abrevadero real de la Fuente de la Higuera, hasta su terminación en el término municipal de Lora del Río, en el término municipal de Constantina, provincia de Sevilla. BOJA 27-08-2002.

-Corrección de errores de la Resolución de 2 de octubre de 2000, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente, por la que se aprueba el deslinde parcial de la vía pecuaria Cañada Real de Hornachuelos a El Pedroso, en su tramo

AYUNTAMIENTO DE CONSTANTINA

4º, a su paso por el término municipal de Constantina, provincia de Sevilla (VP 371/00). BOJA 14-11-2002.

-Corrección de errores de la Resolución de 10 de julio de 2000, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente, por la que se aprueba el deslinde parcial de la vía pecuaria Cañada Real Ribera del Huéznar, en su tramo 4º, a su paso por los términos municipales de Constantina y El Pedroso, provincia de Sevilla (VP 332/99). BOJA 19-11-2002.

-Resolución de fecha 4 de diciembre de 2002, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente, por la que se acuerda el archivo del expediente administrativo de deslinde de la vía pecuaria denominada Cañada Real de la Rivera del Huéznar, en su tramo primero, en el término municipal de Constantina, en la provincia de Sevilla. BOP 26-4-2003.

-Resolución de 30 de enero de 2003, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria Cañada Real de la Ribera del Huéznar, tramo tercero, comprendido desde su primer cruce con el ferrocarril Sevilla-Mérida, hasta que penetra en el término municipal de El Pedroso, en el término municipal de Constantina, provincia de Sevilla (VP 324/99). BOJA 26-02-2003.

-Resolución de 1 de agosto de 2005, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria Cañada Real de la Rivera del Huéznar, tramo II, desde su cruce en la carretera de Cazalla-Constantina hasta su encuentro con la vía férrea Sevilla-Mérida, en el término municipal de Constantina, provincia de Sevilla (VP 203/03). BOJA 23-08-2005.

-Resolución de 21 de abril de 2008, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria Cañada Real del Robledo a Lora del Río, tramo tercero, comprendido desde el Acuartelamiento y el Descansadero del Arenal, hasta llegar al Descansadero del Rebollar de la Virgen, en

el término municipal de Constantina, en la provincia de Sevilla. BOJA 12-05-2008.

A la vista de los datos de partida y tras las consultas con los Servicios Técnicos de la DGU, se ha optado por incorporar en la AdP, las vías pecuarias de la ordenación de las NNSS-94, aunque estén claramente desactualizados, que prevalecerán frente a los del PRORVP, excepto en los tramos deslindados, en los que prevalecerán éstos últimos. No obstante en el presente documento para aprobación definitiva se integra literalmente este tema según se especifica en el apartado 2 del Informe de la Comisión Interdepartamental: "En los planos de ordenación de esta adaptación, sólo se dibujarán las vías pecuarias deslindadas, y se clasificarán como suelo no urbanizable de especial protección. No obstante se podrán dibujar el resto de las vías pecuarias sólo a efectos informativos".

B) PATRIMONIO HISTÓRICO.

Aparte del perímetro de la entonces vigente delimitación del Conjunto Histórico y la regulación de los artículos 169 a 171 de las NNUU, no se contenía previsión alguna de protección del patrimonio, sino que se delegaba dicha cuestión en la formulación de un Plan Especial del Conjunto Histórico al que se refiere el artículo 5 de las NNUU, y la elaboración de un Catálogo, instrumentos que no han llegado a formularse.

Por lo tanto ante esta situación la AdP debería de identificar aparte de los bienes declarados o inventariados por la Consejería de Cultura con posterioridad, los declarados con anterioridad.

a) Patrimonio declarado BIC:

-Iglesia Santa Mª de la Encarnación. Declarado BIC en la

AYUNTAMIENTO DE CONSTANTINA

tipología de monumento, mediante resolución de 25-01-1983 (BOE 05-03-1983)

-Ermita Nª Sª de la Hiedra. Declarado BIC en la tipología de monumento, mediante resolución de 02-03-1983 (BOE 05-03-83).

-Castillo de la Hiedra. Declarado BIC en la categoría de monumento mediante resolución de 29-06-1985 (BOE 29-06-1985).

-Castillo Cerro del Almendro. Declarado BIC en la tipología de monumento, mediante resolución de 25-06-1985 (BOE 29-06-1985).

-Castillo del Cerro del Castillo. Declarado BIC mediante resolución de 25-06-1985 (BOE 29-06-1985).

-Castillo de la Armada. Declarado BIC mediante resolución de 25-06-1985 (BOE 29-06-1985).

-Conjunto Histórico de Constantina: Declarado BIC en la categoría de conjunto histórico, mediante Decreto 421/2004, de 1 de junio (BOJA 25-06-2004).

b) Yacimientos adicionales inventariados por la Consejería de Cultura:

- Gereñal del Señorito.
- Cortijo de Gibla.
- Saladillo II.
- Cortijo Caña de la Jara.
- Castillejos II.
- Castillejos IV.

c) Otros inmuebles inventariados por la Consejería de Cultura (Base de datos Sibia-Etno):

- Lagar Campovid.
- Santa Catalina.
- El Charco.
- El Pocito.
- Atarazanas.
- Lagar de Jacinta.
- Lagar de Pinchete.
- Fábrica de anisados la Violetera.
- Lagar Monte Gurugu.
- Lagar de A Dávila en Finca la Portuguesa.
- Lagar de Vicente.
- Lagar de Fernando Mateo.
- Cortijo de Mesto.
- Cortijo Labrados Alto.
- Cortijo Labrados Bajos.

De acuerdo con el apartado 2 del Informe de la DGU, la relación de yacimientos e inmuebles no declarados, de los anteriores apartados b) y c), deben excluirse de la ordenación de la AdP.

C) MONTES PÚBLICOS.

Los Montes Públicos, son espacios forestales que expresamente, según el artículo 27 de la Ley 2/1992 "tendrán la consideración a efectos urbanísticos de suelo no urbanizable de especial protección". En Constantina se han detectado los que se indican en el Plano de Información i.3.d.

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

Mediante Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces, en el municipio de Constantina se asigna el nivel de riesgo B, en la zona del Arroyo de la Villa. Si bien en el documento inicial de la AdP, no se había incluido ninguna determinación al respecto, por entender que realizar un estudio de inundabilidad rebasaba claramente el objeto y alcance de la AdP; si embargo el informe de la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente (Agencia Andaluza del Agua), se establece que por lo menos se sitúe el punto de riesgo y se integren las medidas necesarias para la corrección del riesgo, cuestión que en la AdP, sólo es viable trasladar a los desarrollos que se pretendan realizar en las proximidades del arroyo, la necesidad de que se efectúa una previa valoración del riesgo y medidas correctoras, junto con la tramitación del planeamiento de desarrollo.

2.2.7. USOS GLOBALES ACTUALIZADOS DEL TERRITORIO MUNICIPAL.

Para la adecuada formalización de la estructura general de la ordenación del término municipal, y como complemento necesario de la integración en la AdP de las determinaciones del PORN y PRUG es imprescindible la concreción de los usos globales del mismo, así como los elementos fundamentales de dicha estructura: redes de comunicaciones, infraestructuras.

Especial consideración merece la fijación de los usos globales del

suelo no urbanizable, en la medida en que la propia normativa del PORN y del PEPMF determina en los espacios que somete a especial protección, la prohibición del cambio del uso, salvo a otro de mayor valor ecológico. A tal efecto, en el Plano de Información i.4 y en las Figuras 8 y 9 de las páginas siguientes, se refleja el mapa más actualizado de usos y coberturas del territorio, así como la síntesis de clasificación de los usos forestales por su valor ecológico, que servirá de modelo para el establecimiento de los usos globales del territorio en el Plano de Estructura del término municipal de la AdP.

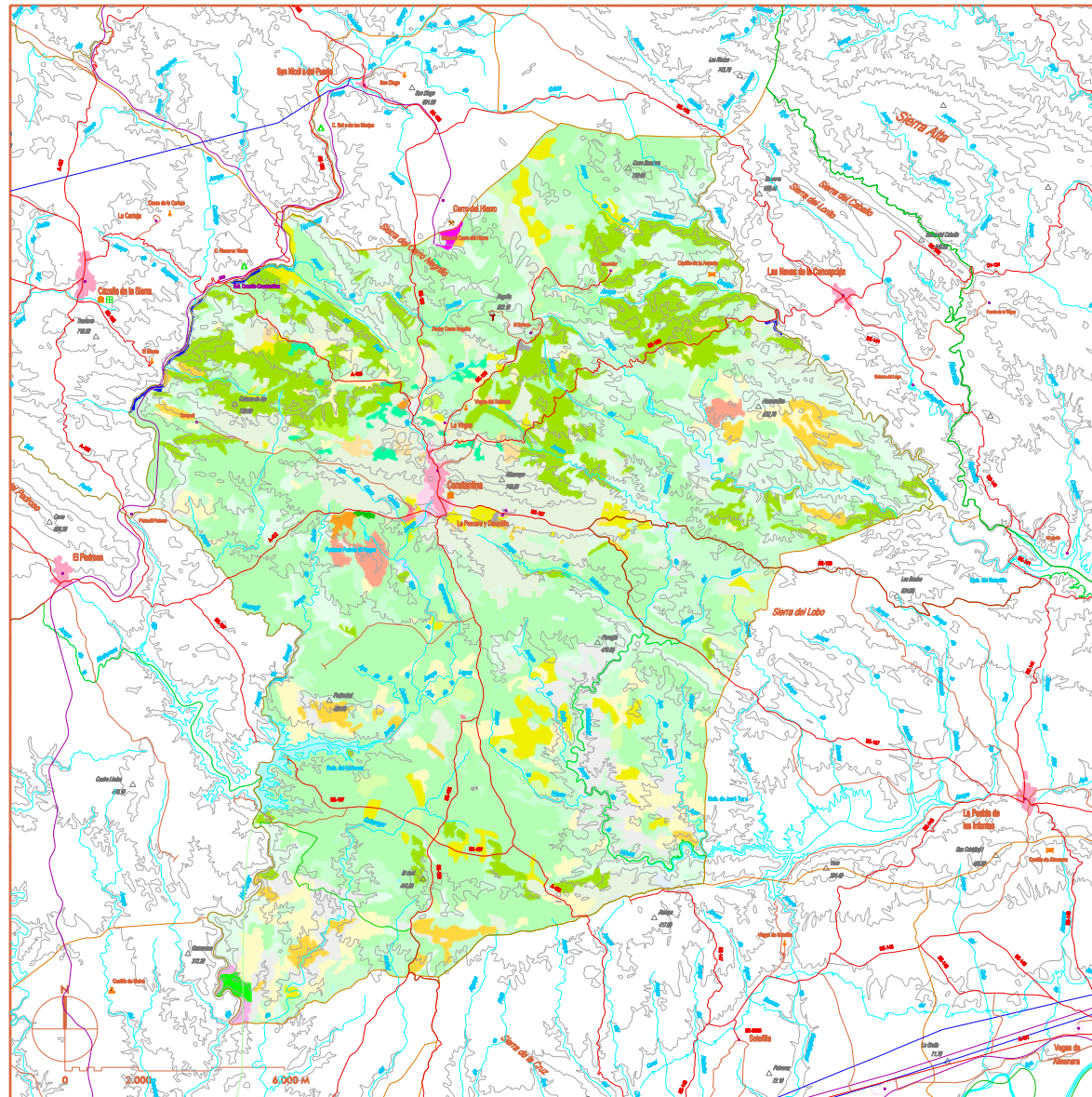
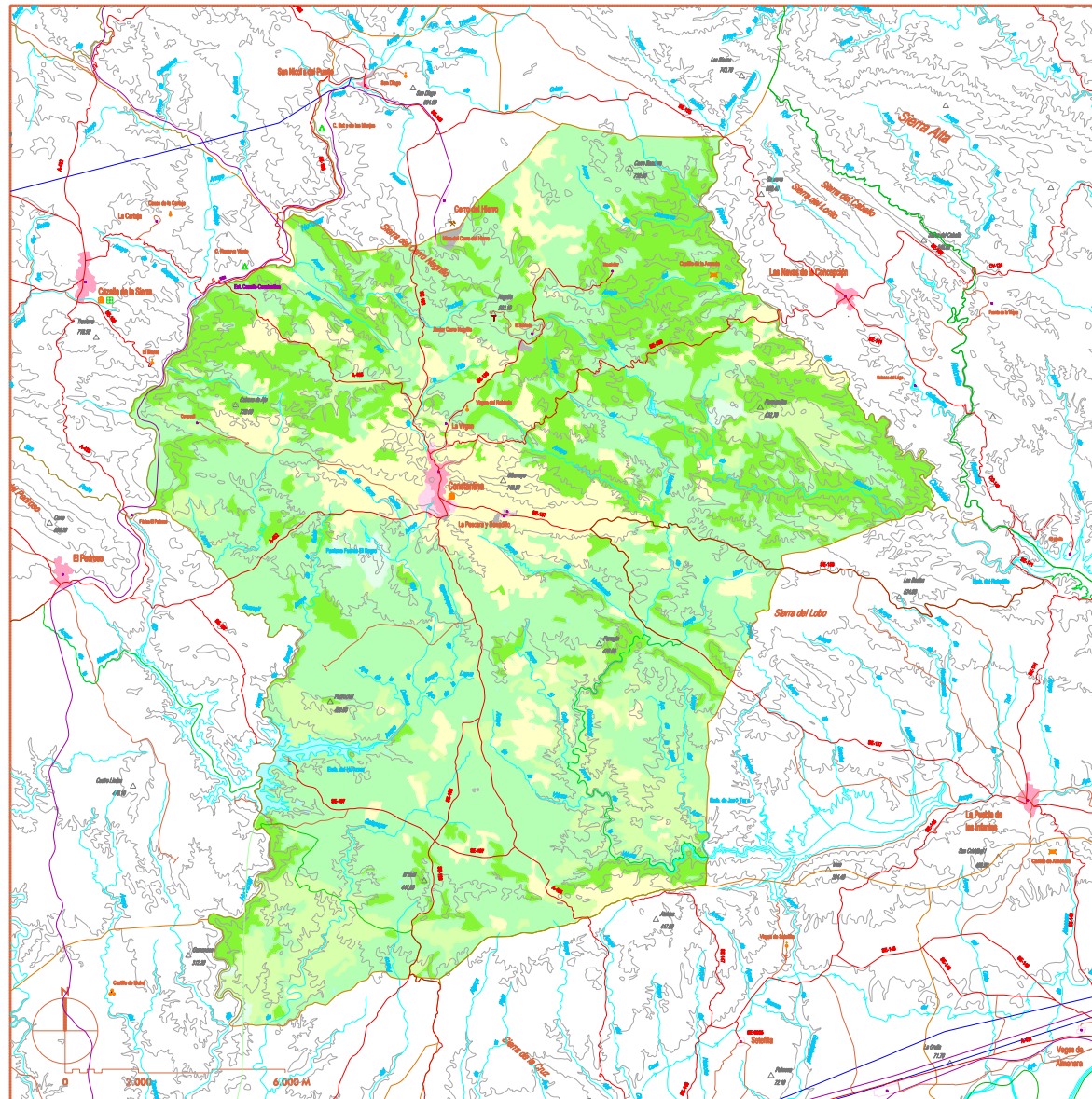


Figura: 8
TERRITORIO MUNICIPAL
USOS Y COBERTURAS ACTUALES

USOS DEL SUELO

- CULTIVOS HERBÁCEOS ARBOLADOS CON QUERCÍNEAS: (DEHESAS CULTIVADAS).
- CULTIVOS HERBÁCEOS EN REGADÍO.
- CULTIVOS HERBÁCEOS EN SECANO.
- MOSAICO DE CULTIVOS HERBÁCEOS Y LEÑOSOS EN SECANO Y REGADÍO.
- OTROS CULTIVOS LEÑOSOS EN SECANO.
- OLIVAR.
- OLIVAR ABANDONADO.
- CULTIVOS LEÑOSOS Y VEGETACIÓN NATURAL LEÑOSA.
- FORMACIÓN ARBOLADA DENSA: EUCALIPTOS.
- FORMACIÓN ARBOLADA DENSA: QUERCÍNEAS.
- FORMACIÓN ARBOLADA DENSA: CASTAÑARES.
- FORMACIÓN ARBOLADA DENSA: MEZCLAS.
- MATORRAL DENSO.
- MATORRAL DENSO ARBOLADO CON CONÍFERAS.
- MATORRAL DENSO ARBOLADO CON EUCALIPTOS.
- MATORRAL DENSO ARBOLADO CON QUERCÍNEAS.
- MATORRAL DISPERSO ARBOLADO CON CONÍFERAS.
- MATORRAL DISPERSO ARBOLADO CON QUERCÍNEAS. (MONTE ADEHESADO)
- MATORRAL DISPERSO CON PASTIZAL.
- PASTIZAL CONTINUO.
- PASTIZAL ARBOLADO CON QUERCÍNEAS. (DEHESAS PURAS).
- VEGETACIÓN RIPARIA: BOSQUES GALERÍA.
- OTRAS FORMACIONES RIPARIAS NO ARBOLADAS.
- TALAS Y PLANTACIONES FORESTALES RECIENTES.
- BALSAS DE RIEGO Y GANADERAS.
- EMBALSES Y OTRAS LÁMINAS DE AGUA.
- ZONAS MINERAS.
- PARCELACIONES AGRORESIDENCIALES Y OTRAS
- ÁREAS EDIFICADAS.
- SUELO URBANO.

Figura: 9
TERRITORIO MUNICIPAL
SÍNTESIS DE USOS



USOS DEL SUELO

- ÁREAS FORESTALES DE ALTO VALOR ECOLÓGICO.
- ÁREAS FORESTALES DE MEDIO Y BAJO VALOR ECOLÓGICO.
- OTRAS ÁREAS FORESTALES - REBOPLACIONES.
- ÁREAS AGRO-FORESTALES. DEHESAS Y MONTE ADEHESADO.
- ÁREAS AGRÍCOLAS.
- LÁMINAS DE AGUA (EMBALSES).
- MINAS Y CANTERAS.

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE LA ADAPTACIÓN.

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

3.1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO.

La clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categoría, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por las NNSS vigentes, lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la LOUA y en los artículos 3.2.a y 4 del *Decreto 11/2008*, queda determinada en la AdP de Constantina en las siguientes clases y categorías:

- | | |
|---------------------|--|
| -Suelo urbano: | -Suelo urbano consolidado.
-Suelo urbano no consolidado. |
| -Suelo urbanizable: | -Suelo urbanizable ordenado.
-Suelo urbanizable no sectorizado. |

-Suelo no urbanizable:

-Suelo no urbanizable de carácter rural:

-Suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística:

- Espacios catalogados por el PEPMF:
 - CS-1: Sierra Morena Central.
 - PE-1: Cerro del Hierro y Montenegriño.
 - RA-2: Rivera del Huéznar.

-Áreas forestales de Los Granadillos.

-Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

- De espacios naturales (Ley 2/1989): Parque Natural Sierra Norte de Sevilla.
 - Zona de reserva del PN (A), Monumento Natural Cerro del Hierro.
 - Zona de reserva del PN (A).
 - Zonas forestales de elevado interés ecológico (B1).
 - Zonas forestales de singular valor paisajístico y ambiental (B2).
 - Zonas de regulación común del Parque Natural (C).

-De Montes (sólo los deslindados).

-De Vías Pecuarias: Sólo las deslindadas.

-De Aguas: Cauces públicos
Embalses.

-De patrimonio histórico.

Los criterios con los que se ha realizado la "adaptación" de las categorías de las NNSS vigentes a las de la LOUA, en aplicación de los del Decreto 11/2008, y artículos 44 a 47 de la LOUA se enumeran en los apartados siguientes para cada clase.

El resultado de la clasificación establecida por la AdP para el núcleo urbano se refleja en el Plano de Ordenación o.3, que se sintetiza en la Figura 10 de la página siguiente.

3.1.1. SUELO URBANO.

A) SUELO URBANO CONSOLIDADO:

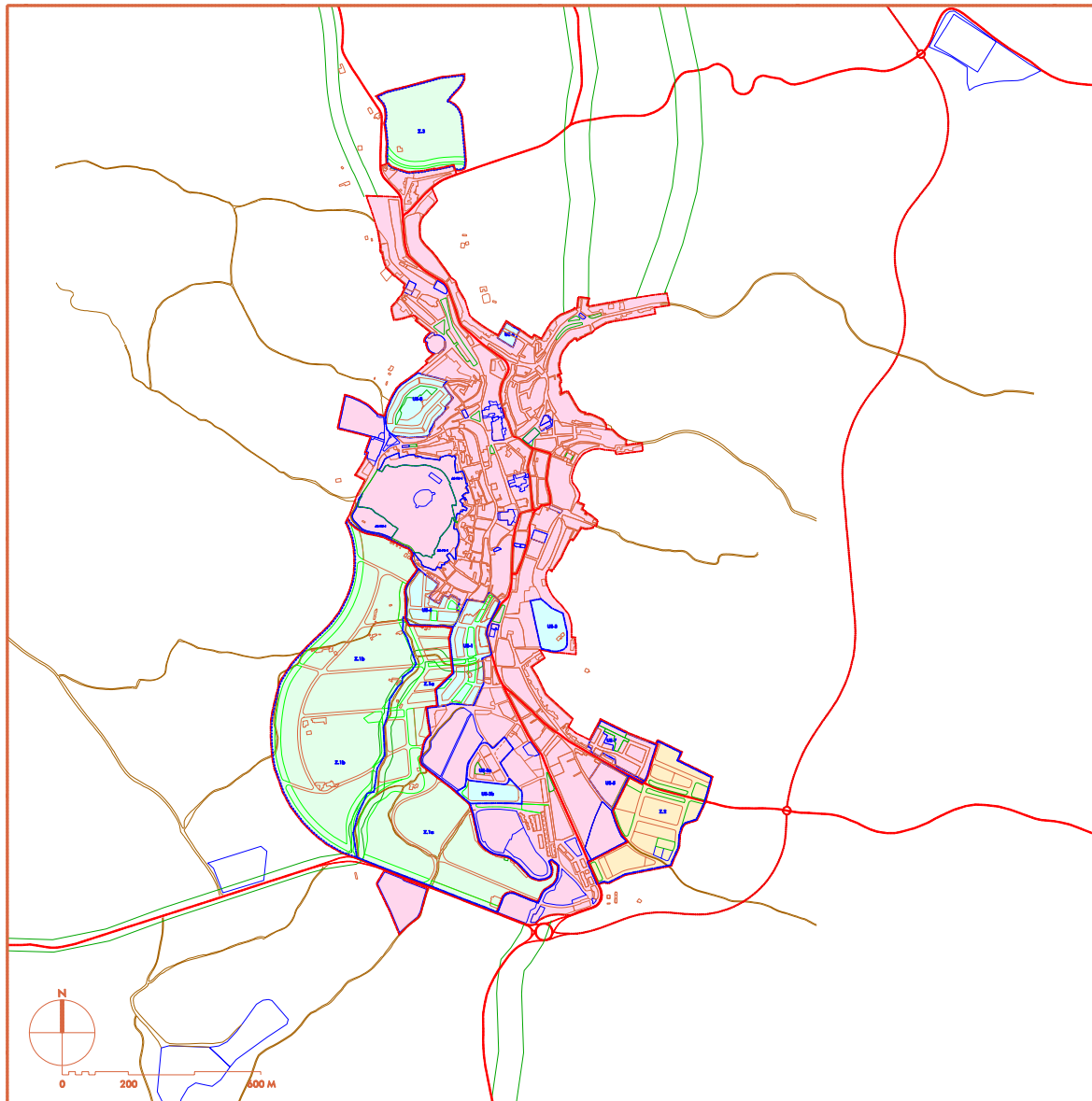
Se ha clasificado como *suelo urbano consolidado* en la AdP, el suelo clasificado como "suelo urbano" en las NNSS vigentes que cumple las condiciones del artículo 45.2.A) de la LOUA, así como el que estando clasificado como suelo apto para urbanizar, se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del referido artículo.

Así pues el suelo urbano consolidado estará constituido por:

a) Los terrenos que cumplan los tres requisitos siguientes:

-Estén incluidos en la delimitación de suelo urbano efectuada por los planos de ordenación de las NNSS-94, así como en sus innovaciones.

Figura: 10
 NÚCLEO URBANO
 CLASIFICACIÓN DE SUELO



CLASIFICACIÓN DEL SUELO

1. SUr: SUELO URBANO

- SUr:** LÍMITE DEL SUELO URBANO
- SUrc:** SUELO URBANO CONSOLIDADO
- SUrc:** SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

2. SUz: SUELO URBANIZABLE

- SUz:** LÍMITE DEL SUELO URBANIZABLE
- SUzo:** SUELO URBANIZABLE ORDENADO
- SUzm:** SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

3. ÁMBITOS DE DESARROLLO: PLANEAMIENTO Y/O GESTIÓN

- UR-OP** EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- SU-OP** EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- SU-OP** EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- OU-OP** OTROS ÁMBITOS DE GESTIÓN SIMPLE

AYUNTAMIENTO DE CONSTANTINA

-No estén incluidos en unidades de ejecución sometidas a procesos de urbanización, cesión gratuita y obligatoria de dotaciones y equidistribución entre diversos propietarios de suelo.

-Presenten ordenación detallada directa desde las NNSS, contando con la calificación de zona de ordenanza y establecimiento de alineaciones y rasantes.

b) Los terrenos incluidos en unidades de ejecución o en áreas aptas para urbanizar delimitadas en los planos de ordenación de las NNSS-94, así como en sus innovaciones, que hayan cumplido todos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente.

Dichos terrenos se corresponden con las Unidades de Ejecución: UE-2a, UE-5, y UE-7.

c) Los terrenos incluidos como sistemas generales en suelo urbano o apto para urbanizar en los planos de ordenación de las NNSS-94, así como en sus innovaciones, que hayan sido obtenidos y urbanizados conforme a las previsiones del planeamiento: La ordenación de las las NNSS-94 no establecían tal previsión de forma sistemática, ni distinción entre sistemas generales y locales, ni concreción de sistemas de obtención.

B) SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:

El resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente, correspondiéndose con los ámbitos de las Unidades de Ejecución no desarrolladas, o no concluidas, delimitadas en suelo urbano y respetando las características y requisitos que se establece en la LOUA.

Dichos terrenos se corresponden con las Unidades de Ejecución: UE-1, UE-2b, UE-3, UE-4, UE-6 y UE-8. La UA-6 se da la paradoja de estar urbanizada y edificada antes de la aprobación definitiva de las NNSS-94, pero al no constar instrumentos, en la AdP sólo cabe la clasificación como suelo urbano no consolidado.

3.1.2. SUELO URBANIZABLE.

A) SUELO URBANIZABLE ORDENADO:

Se adscribe a esta clase de suelo, el que está clasificado como suelo apto para urbanizar en las en las NNSS vigentes y cuenta con ordenación detallada, esto es, se haya redactado y aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación correspondiente.

El único suelo al que la AdP clasifica como tal es el área apta para urbanizar industrial identificada como "Z.2".

B) SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

Si bien en el documento inicial se incluía como suelo urbanizable sectorizado una parte de la zona Z.1 apta para urbanizar de las NNSS vigentes; el Informe de los Servicios Técnicos de la DGU desestimó esta cuestión determinado la clasificación como "urbanizable no sectorizado", de un suelo que desde el criterio municipal y del equipo redactor de la AdP se estimaba más flexible la regulación del Decreto 11/2008 para el "suelo apto para urbanizar".

Por lo tanto en el documento para aprobación definitiva de la presente AdP, en cumplimiento de los criterios de la DGU, no se establece ningún suelo con la categoría de "suelo urbanizable sectorizado". No obstante se estima conveniente la regulación

AYUNTAMIENTO DE CONSTANTINA

normativa de dicho régimen en las NNUU, para cuando se active cualquiera de los “suelos urbanizables no sectorizados” previstos, que en definitiva, tras la aprobación del correspondiente Plan de Sectorización sobre los mismos, alcanzarán la clasificación de “suelo urbanizable sectorizado”, y por lo tanto, para que sea efectiva la adaptación parcial a la LOUA, deberá establecerse el régimen general de dicha clase de suelo.

C) SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

La AdP, en aplicación de los criterios de la DGU, integra en esta clase de suelo la totalidad de terrenos de suelo apto para urbanizar de las NNSS vigentes, que no dispone de Plan Parcial aprobado.

La AdP ha incluido en esta categoría las áreas identificadas como Z.1., al Oeste del núcleo, y la Z.3 al Norte, alcanzando una superficie total de 493.538 m².

3.1.3. SUELO NO URBANIZABLE.

Los criterios generales de clasificación del suelo no urbanizable para la AdP en referencia al caso de Constantina son los siguientes:

a) Apartado 3 del artículo 3 del Decreto 11/2008:

Se marca el límite negativo de que la AdP no podrá alterar la regulación del suelo no urbanizable, salvo en los supuestos en que haya sobrevenido la calificación de especial protección por aplicación de lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 4.3.

Lo que ocurre para el caso específico de Constantina, es que

durante su vigencia ha sobrevenido el *Decreto 120/1994, de 31 de mayo*, por el que 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*. Tanto la legislación de espacios naturales estatal (artículo 5.2. de la Ley 4/1989), como la autonómica (Ley 2/1989), otorgan clara prevalencia a los PORN sobre el planeamiento urbanístico, y éstos deberán adaptarse a aquéllos. El PORN de 2004, establece una zonificación y regulación muy detallada, que hemos sintetizado en el apartado 2.2.3 de esta Memoria, que a su vez fue desarrollada en cuanto a criterios de coordinación para el suelo no urbanizable del conjunto de municipios incluidos en el PN Sierra Norte, mediante unas Directrices elaboradas simultáneamente al citado PORN y conjuntamente por las Delegaciones de las COPT, de Medio Ambiente, Diputación y los municipios.

Si tenemos en cuenta que el 85% del municipio está incluido en el Parque Natural, la afección de la planificación sectorial sobrevenida para este caso es extraordinariamente relevante en cuanto a sus efectos sobre la ordenación vigente del SNU, a tener en cuenta en la AdP.

a) Apartado 3 del artículo 4 del Decreto 11/2008:

-El suelo clasificado como no urbanizable continuará teniendo idéntica consideración, estableciéndose las cuatro categorías previstas en el artículo 46.2 de la LOUA, y manteniendo, asimismo, las características ya definidas para las actuaciones de interés público, si existiesen. Asimismo se habrán de reflejar como suelo no urbanizable de especial protección, en la categoría que corresponda, los terrenos que

AYUNTAMIENTO DE CONSTANTINA

hayan sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

-En las NNSS vigentes existen referencias a las parcelaciones de "Pescara y Donadillo" y "Fuente del Negro", ambas sobre suelo no urbanizable de especial protección "ruedo", conservarán la clasificación de SNU de especial protección.

En los apartados siguientes se describen los criterios específicos tenidos en cuenta en las tres grandes categorías de SNU, de entre las establecidas por el artículo 46.2 de la LOUA, ya que la cuarta, hábitat rural diseminado, no procede al no existir supuestos concretos asimilables a este concepto en las NNSS vigentes de Constantina.

Asimismo hay que destacar que respecto al documento inicial de la AdP, en el que se aplicó el criterio de seleccionar la regulación más restrictiva entre legislación de espacios naturales y PORN y planeamiento urbanístico de protección del medio físico (PEPMF), en aplicación de los criterios de la DGU, en el presente documento para aprobación definitiva, se aplica el criterio de que en los espacios donde se produce superposición de protecciones del PORN y del PEPMF, ambas protecciones con "complementarias".

El resultado de la clasificación del suelo del término municipal se determina en el Plano de Ordenación o.1, y se sintetiza en la Figura 11 de la página siguiente.

A) SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL.

Se adscribe a este concepto en la AdP, el suelo no urbanizable clasificado en la categoría de "normal" en las NNSS vigentes, con

localizaciones en las partes E y S del municipio, y fuera del PN Sierra Norte.

Se da la circunstancia de que las NNUU de las NNSS vigentes carecen de normas específicas para esta clase de suelo, debiendo interpretarse la simple aplicación de la "normas generales" del Capítulo 2 del Título VIII.

La adecuada coherencia normativa del conjunto de las NNUU resultantes tras la AdP, implica que las NNUU de la AdP, deben de cubrir esta laguna, aunque la normativa de aplicación en esta categoría de suelo no urbanizable de carácter rural, no haya de tener carácter estructural, según el artículo 10.2.A)d) de la LOUA.

B) SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA.

a) Espacios catalogados por el PEPMF:

En la AdP se han diferenciado tres subcategorías, correspondientes a la delimitación de los espacios protegidos por el PEPMF, con los ajustes de delimitación que constan en las NNSS vigentes:

-CS-1: Sierra Morena Central.

-PE-1: Cerro del Hierro y Montenegriño.

-RA-2: Rivera del Huéznar.

En la AdP, se han aplicado los siguientes criterios:

-Se ha dado prevalencia a la delimitación de estos espacios en las NNSS-94, frente a la delimitación literal del PEPMF, al entender que en el planeamiento municipal se ha operado

AYUNTAMIENTO DE CONSTANTINA

en el nivel de concreción propio de esta escala, y dicha cuestión ya fue valorada en su momento por la Administración supramunicipal en la aprobación definitiva de las NNSS-94.

c) *Áreas forestales de Los Granadillos.*

Se adscribe a esta clasificación una pequeña zona protegida por las NNSS vigentes al E del término y fuera del límite del PN Sierra Norte. Puesto que su realidad física actual en cuanto a vegetación es mayoritariamente de "dehesa", en la AdP, se ha optado por darle una categoría diferenciada, por coherencia con la protección de las NNSS vigentes. A efectos de NNUU, se estima que lo más idóneo es la remisión literal al régimen de las Zonas B2 del PN, que coinciden mayoritariamente con áreas de dehesa; con el único matiz de que las intervenciones en esta zona no estarían sometidas al régimen administrativo y de autorizaciones del Parque Natural.

C) SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.

La AdP adscribe a esta categoría todos aquéllos espacios o elementos que, de acuerdo con la correspondiente legislación sectorial, se determina unívocamente para el planeamiento urbanístico la clasificación como "suelo no urbanizable protegido", tal es el caso de la legislación sobre espacios naturales y sus instrumentos (PORN, PRUG), legislación forestal y de montes (montes públicos), de vías pecuarias, patrimonio histórico en el medio rural, y similares. Hay supuestos como los cauces públicos, en que aunque la legislación específica no determine literalmente la clasificación de "suelo no urbanizable de especial protección", el régimen derivado de su concreción en el planeamiento urbanístico implica en la práctica tal clasificación.

El resto de afecciones de la legislación sectorial, en la que no se determina la clasificación urbanística de "suelo no urbanizable de especial protección", ni cabe deducir dicho régimen de sus determinaciones, sino simples afecciones adicionales o condicionantes de uso y de edificación, y de su autorización, como sería el caso de las carreteras, vías férreas e infraestructuras territoriales, la AdP integra dicho régimen de afecciones sectoriales, identificando dichos elementos en el "Plano de Ordenación o.2, Estructura, Calificación y Protecciones", así como incorporando en las NNUU las referencias a los parámetros básicos de la correspondiente legislación sectorial.

Las subcategorías establecidas por la AdP, son las siguientes:

a) *SNU de especial protección por legislación específica de espacios naturales:*

-Zona de reserva del PN Sierra Norte (A), Monumento Natural Cerro del Hierro: Se ha diferenciado esta zona especial dentro de las zonas A del PORN, porque este enclave específico ha sido declarado Monumento Natural, mediante Decreto 250/2003, y prevalecen las condiciones establecidas en el apartado 11 del artículo 1 del mismo, sobre el régimen general de las zonas de reserva (A).

-Zonas de reserva (A) del PN Sierra Norte: La AdP incluye literalmente dicha zonificación del PORN.

-Zonas forestales de elevado interés ecológico (B1), del PN Sierra Norte: La AdP incluye literalmente dicha zonificación del PORN.

-Zonas forestales de singular valor paisajístico y ambiental (B2), del PN Sierra Norte: La AdP, incluye literalmente dicha

zonificación del PORN.

-Zonas de regulación común del Parque Natural (zonas C): La AdP incluye literalmente las zonas C del PORN.

- b) *SNU de especial protección por legislación forestal y de montes*: El documento inicial de la AdP integraba en esta subcategoría los “montes públicos” existentes en el municipio, para los que el artículo 27 de la Ley 2/1992, determina dicha clasificación. No obstante en el presente documento para aprobación definitiva, en aplicación de los criterios de la DGU, se excluyen al no tener constancia de su deslinde, ni haberlo puesto de manifiesto la Administración titular de los mismos durante la tramitación.
- c) *SNU de especial protección por legislación específica de vías pecuarias*: La AdP incorpora en esta subcategoría, en aplicación de los criterios de la DGU, solamente las vías pecuarias en las que se ha aprobado expediente de deslinde, y cuyas resoluciones administrativas se enumeraron en el apartado 2.2.6.A) de esta Memoria.
- d) *SNU de especial protección por legislación de Aguas*: La AdP incorpora en esta subcategoría la hidrología superficial, es decir, los cauces públicos y los embalses, identificando unas bandas de protección de 100 m y 500 m, respectivamente.

La hidrología subterránea (acuíferos), con las delimitaciones literales que constan en la información de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (CHG), se ha optado por su integración en el régimen de “calificación global del territorio” (Plano de Ordenación o.2), en vez de en el régimen de “clasificación”, por las siguientes motivaciones:

-El ámbito físico de delimitación de los acuíferos, no implica unilateralmente que dicho espacio deba de ser “protegido” en términos de planeamiento urbanístico, sino que su vulnerabilidad o no a la contaminación, que es el principal riesgo objetivo, depende de la combinación de una serie de factores (conductividad hidráulica del acuífero, recarga, impacto de la zona no saturada, profundidad, topografía, roca del acuífero y tipo de suelo). Ante la ausencia de delimitación de áreas vulnerables por el organismo de cuenca, sería posible mediante métodos aproximados como el CRIPTAS (acrónimo de los factores antes indicados), valorar la vulnerabilidad de las diferentes zonas del acuífero y su procedente clasificación como SNU protegido; labor que es viable en un nuevo PGOU, pero no en una AdP por su conocido alcance limitado.

- e) *SNU de especial protección por legislación de patrimonio histórico*: La AdP incorpora en esta categoría, el patrimonio situado en el medio rural que haya sido objeto de declaración expresa de BIC.

3.1.4. RESUMEN Y CUANTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO DE LA ADAPTACIÓN.

Como síntesis de lo expuesto en el apartado 3.1, en la tabla de la página siguiente se resume la cuantificación de la clasificación de suelo de la AdP, en comparación con la originaria de las NNSS-94 y con las NNSS vigentes en su actual estado de desarrollo e innovaciones. A efectos de que sean comparables los datos, se han realizado las asimilaciones que se indican en las observaciones de la tabla.

AYUNTAMIENTO DE CONSTANTINA

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

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

3.1.5. CALIFICACIÓN Y ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO MUNICIPAL.

Como complemento imprescindible de la clasificación del suelo, de acuerdo con los artículos 9.A) y 10.1 de la LOUA, y 3.2.c.2) del Decreto 11/2008, la ordenación estructural del territorio municipal, aparte de por la clasificación de suelo está compuesta por la "estructura general", es decir los elementos que vertebran los usos globales del término municipal y de integración del municipio en la estructura territorial, tales como redes de comunicaciones de todo tipo, infraestructuras, espacios libres y equipamientos supramunicipales en su caso.

A) DETERMINACIÓN DE USOS GLOBALES REGULADOS EN SNU:

Con carácter general, en coherencia con el régimen de la LOUA, se determinan los usos agropecuarios y forestales, como los usos globales más característicos de la mayor parte del SNU (ver Plano de Ordenación o.2 y Figura 12 de página siguiente).

Especial interés para el caso de Constantina, incluido en un 85 % en el Parque Natural, tiene el desglose de los usos forestales actuales en función de su valor ecológico, dado que dicha graduación está íntimamente ligada con las posibilidades de transformación de uso,

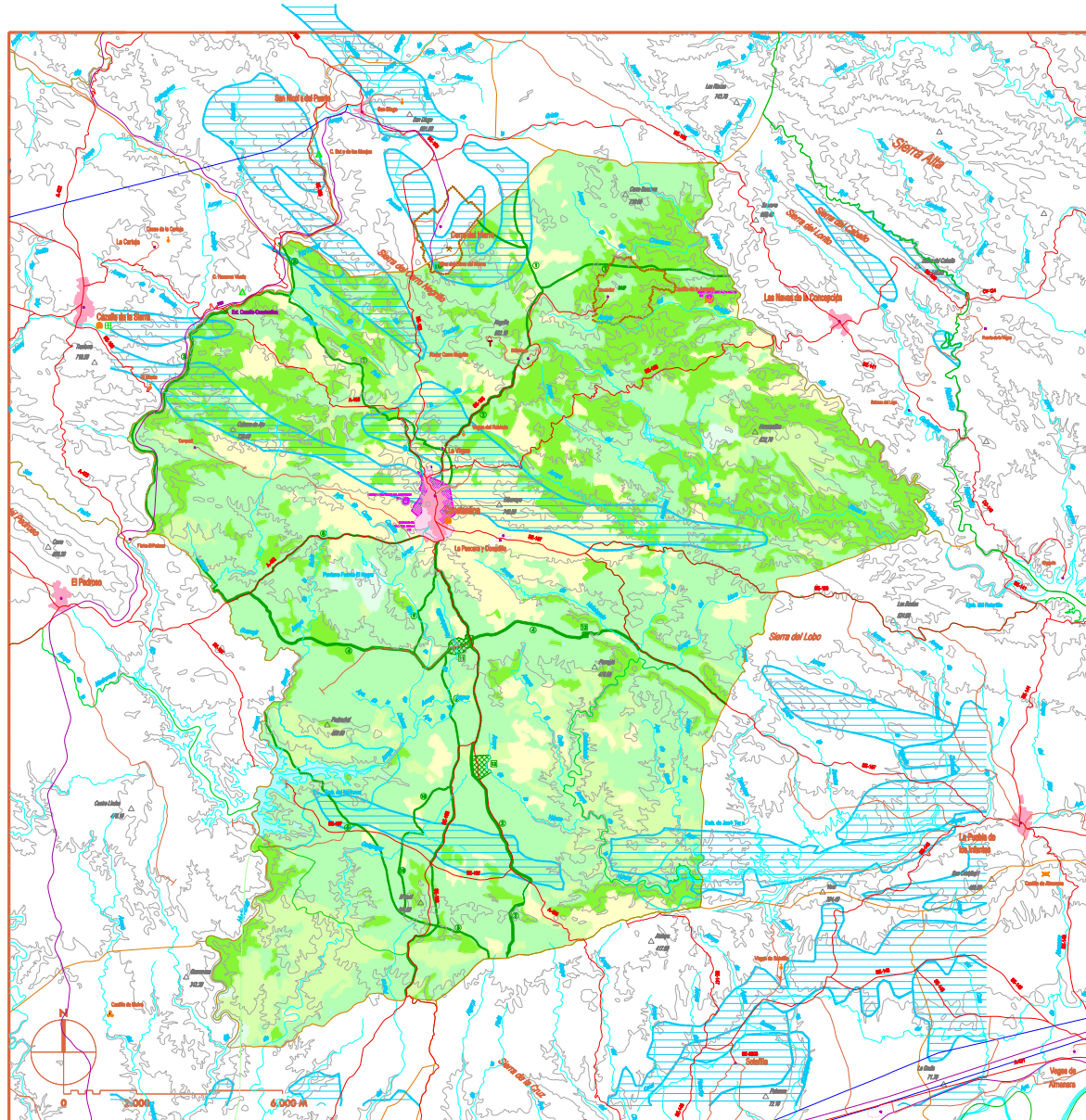


Figura: 12
TERRITORIO MUNICIPAL
ESTRUCTURA

A. USOS GLOBALES

1. USOS GLOBALES DE SUELO URBANO

- SUELO URBANO
- SUELO USABLE

2. USOS GLOBALES DE TERRITORIO RÚRICO

- FORESTAL DE ALTO VALOR ECOLÓGICO
- FORESTAL DE MEDIO Y BAJO VALOR ECOLÓGICO
- OTRAS ÁREAS FORESTALES, ESPORADICAS
- AGRO-FORESTAL (ORBEVA Y MONTA ADESHADO)
- AGROPECUARIO

B. ESTRUCTURA GENERAL Y PROTECCIONES SECTORIALES

1. COMUNICACIONES

- CARRETERAS
- RED JURISDICCIONAL
- RED COMARCAL Y PROVINCIAL
- CIRCUNSCRIPCIÓN DE PROYECTO

2. FERROVIARIAS

- PCC EN LA ALBARRA

3. VÍAS PÚBLICAS

- Vías de ancho normal
- Vías de ancho métrico
- Vías de ancho métrico
- Vías de ancho métrico
- Vías de ancho métrico
- Vías de ancho métrico
- Vías de ancho métrico
- Vías de ancho métrico
- Vías de ancho métrico
- Vías de ancho métrico

4. LÍNEAS DE TRANSMISIÓN

- Línea aérea de alta tensión
- Línea aérea de baja tensión

5. INFRAESTRUCTURAS TERRESTRALES Y SERVICIOS URBANOS BÁSICOS

- Estación de saneamiento
- Estación de saneamiento
- Estación de saneamiento
- Estación de saneamiento
- Estación de saneamiento
- Estación de saneamiento
- Estación de saneamiento
- Estación de saneamiento
- Estación de saneamiento
- Estación de saneamiento

6. PROTECCIÓN HIDROLÓGICA

- PROTECCIÓN SUPERFICIAL
- PROTECCIÓN SUBSUPERFICIAL
- PROTECCIÓN SUBSUPERFICIAL

7. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

- PATRIMONIO DE INTERÉS SUPRAMUNICIPAL
- BARRIOS DE PATRIMONIO DE INTERÉS SUPRAMUNICIPAL

8. PATRIMONIO DE INTERÉS MUNICIPAL

- Monumento
- Monumento
- Monumento

9. SIMBOLOGÍA

- Monumento de interés municipal
- Monumento de interés municipal
- Monumento de interés municipal
- Monumento de interés municipal
- Monumento de interés municipal
- Monumento de interés municipal
- Monumento de interés municipal
- Monumento de interés municipal
- Monumento de interés municipal
- Monumento de interés municipal

10. OTRAS PROTECCIONES

- ZONAS DE REGULACIÓN DE VELOCIDADES
- ZONAS DE REGULACIÓN DE VELOCIDADES PARA LA SEÑAL NACIONAL

AYUNTAMIENTO DE CONSTANTINA

que por la normativa sectorial y por las propias normas del PORN y del PEPMF, estará muy restringido el cambio de uso de las masas forestales de mayor valor ecológico.

En coherencia con el análisis realizado en el apartado 2.2.7 de esta Memoria, a partir del mapa más actual de usos y coberturas, se han establecido los siguientes usos globales del territorio municipal:

-Forestal:

-De alto valor ecológico: Coincide con las áreas más protegidas del Parque Natural.

-Forestal de medio y bajo valor ecológico.

-Otras áreas forestales y repoblaciones.

-Agroforestal: Dehesa y monte adeshado: Por el equilibrio entre explotación del medio y conservación, así como por su interés paisajístico, constituye el espacio de uso más característico del término municipal, y que merece especial protección.

-Agropecuaria: Terrenos destinados al cultivo agrícola y actividades ganaderas.

El régimen de la fijación de los usos globales complementa el régimen de la clasificación del suelo y especialmente concreta para todo el municipio las posibilidades de cambio de uso reguladas por el PORN y PEPMF, para los ámbitos de especial protección, en el sentido de solamente permitir transformaciones de menor a mayor valor ecológico en el caso del forestal, y de agropecuario a forestal.

B) ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO MUNICIPAL Y PROTECCIONES SECTORIALES.

Como complemento de la ordenación del término municipal mediante la técnica de la clasificación del suelo, en el Plano de Ordenación o.2 se establecen los elementos determinantes de la estructura general del municipio, que articulan el funcionamiento de los usos globales y la inserción en la comarca. En dicho plano se definen los elementos que forman parte de dicha estructura con los contenidos previstos en el artículo 10.1. de la LOUA y se incorpora el régimen especial de protecciones superpuestas, de la legislación sectorial o de la propia Adaptación, para cada uno de los elementos, y se establece asimismo el carácter "estructural" o "pormenorizado" de la ordenación establecida. También señalar que existen determinaciones que se incluyen en el Plano de Ordenación o.2, que aunque no son propiamente estructurales, suponen condicionantes de "uso" y en definitiva, incidencia en términos de "calificación" de suelo del territorio municipal, cuyas determinaciones complementan el régimen de la "clasificación de suelo" del Plano o.1, tal sería por ejemplo el caso del patrimonio histórico, en especial el arqueológico, y los acuíferos:

a) Comunicaciones:

-Carreteras: Se concreta el régimen de afección de la legislación sectorial, para cada vía según de jerarquía de carreteras del término, que se adscriben a la red autonómica y provincial.

-Ferrocarril: Se concreta el trazado de la línea Sevilla-Mérida a su paso por Constantina.

-Vías pecuarias: La Adaptación recoge las vías pecuarias deslindadas, así como, siguiendo los criterios del Informe de

AYUNTAMIENTO DE CONSTANTINA

la Comisión Interdepartamental, el resto de vías pecuarias no deslindadas, con carácter meramente informativo a efectos de la adecuada comprensión de la estructura de la totalidad del sistema en el municipio.

-*Caminos rurales*: La Adaptación recoge como red vertebradora del territorio municipal, aquéllos caminos que ejercen una funcionalidad más básica, por servir de enlace entre carreteras o vías pecuarias.

b) *Infraestructuras territoriales básicas*:

-Se contempla el trazado de las infraestructuras básicas que discurren por el término y se establecen las protecciones adecuadas desde la legislación sectorial o de la propia Adaptación.

c) *Protección Hidrológica*:

-El Plan contempla toda la red principal de cauces de dominio público y su protección correspondiente de 100 m en cada margen. La cartografía recoge también la red de escorrentías que discurren por suelo presumiblemente privado, y sobre la que sería conveniente establecer alguna protección cautelar (de 15 a 25 m a ambos márgenes), o simplemente recordar la aplicación al caso del artículo 5 del *Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas*, en el sentido de que "el dominio privado de estos cauces no autoriza para hacer en ellos labores, ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas o alterar su calidad en perjuicio del interés público o de tercero, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda causar daños a personas o cosas".

-La delimitación de los acuíferos que afectan al municipio, permitirá establecer en Normas Urbanísticas condiciones adicionales superpuestas al régimen general de la clase y subclase de suelo, en el sentido de evitar el riesgo de contaminación del mismo, tanto por inadecuadas prácticas agrarias (especialmente abuso descontrolado de nitratos), como por vertidos de industrias que pudieran instalarse en el medio rural. A tal efecto, salvo estudio detallado de riesgos, se propone limitar implantaciones de riesgo sobre los mismos, o bien en las que pudieran tramitarse vía Proyecto de Actuación o Plan Especial, condicionar su autorización a la previsión de medidas correctoras y contemplar expresamente el control del riesgo de vertido accidental.

d) *Protección de instalaciones e infraestructuras de la defensa nacional*: Se recogen las mismas infraestructuras de las NNSS vigentes, ya que no ha habido cambios legislativos al respecto durante la vigencia, que supone integrar las limitaciones de uso en las proximidades de las mismas en los términos de la *Ley 8/1975, de 12 de marzo, de Zonas e instalaciones de interés para la defensa nacional*, y su Reglamento, aprobado por *Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero*.

e) *Protección del patrimonio histórico en el medio rural*: El patrimonio histórico y arqueológico no es propiamente un elemento estructural, sino una "calificación" superpuesta que implica limitaciones de uso y edificación de los elementos afectados.

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

3.2.1. CRITERIOS GENERALES.

De acuerdo con el artículo 3.1. de la LOUA, entre los fines de la actividad urbanística se encuentra *“garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamiento urbanos y el acceso a la vivienda digna a todos los residentes en Andalucía, evitando la especulación del suelo”*. De acuerdo con el artículo 9.C), entre las finalidades del planeamiento municipal se encuentra *“atender las demandas de vivienda social y otros usos de interés público de acuerdo con las características del municipio y las necesidades de la población”*.

Mediante la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, (modificada por Ley 1/2006, de 16 de mayo) se generaliza a todos los municipios (antes limitada a los de relevancia territorial), la obligatoriedad de la reserva del 30 % de la edificabilidad residencial de cada área o sector con uso residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, la AdP recogerá como contenido sustantivo entre sus determinaciones *disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA, y la Disposición Trnsitoria única de la Ley 13/2005*. A dichos efectos, no se considerarán alteraciones sustanciales, las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la LOUA.

Por otra parte, en la integración por la AdP de esta cuestión, también debe de tenerse en consideración, de acuerdo con la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, que la reserva no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, ni en aquéllas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial.

De acuerdo con los criterios anteriores, en el municipio de Constantina, se realizará reserva para vivienda protegida en las Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado siguientes: UE-1, UE-3 y UE-4.

Quedan eximidas de dicha obligación, al cumplir los requisitos de excepción de la exigencia de edificabilidad destinada a vivienda protegida en el citado Decreto, las siguientes Unidades de suelo urbano no consolidado: UE-2a, UE-2b, UE-5, UE-7 y UE-8. En la UA-6 se da la circunstancia especial de estar ejecutada y edificada antes de la aprobación definitiva de las NNSS-94 (no constan instrumentos), lo que hace inviable su destino a VP

3.2.2. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA / VIVIENDA LIBRE.

Para justificar el coeficiente de homogeneización a aplicar en la AdP entre la vivienda libre y la vivienda protegida, se toma como referencia el análisis de los valores máximos de repercusión por m² de superficie construida en cada uno de los dos supuestos objeto de estudio, y homogeneizando las características constructivas y de situación para que sean comparables.

En cuanto al precio máximo de repercusión de vivienda protegida de

AYUNTAMIENTO DE CONSTANTINA

régimen general aplicable a Constantina (ámbito 2º), es 1062 €/m² útil y 869,31 €/m² construido.

Respecto a la repercusión para vivienda libre, aplicando técnicas habituales de tasación, se han seleccionado tres viviendas similares en venta en el núcleo urbano, en áreas lo más próximas a las promociones de VP de los últimos años, y una vez homogeneizadas, aplicando coeficientes correctores representativos de unas mayores calidades constructivas de las viviendas libres en relación a las protegidas, se ha obtenido un valor medio de 1.114,6 €/m²c. De su comparación con la repercusión máxima de VP en el municipio, resulta un coeficiente de homogeneización vivienda protegida / vivienda libre de 0,77993, que redondeamos aplicando en la AdP un coeficiente de 0,78.

3.2.3. CORRECCIONES DE DENSIDAD Y/O EDIFICABILIDAD.

A) CORRECCIONES EN UNIDADES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PENDIENTES DE DESARROLLO.

Si bien en el documento inicial de la AdP, se realizaba una justificación de ajustes de densidad y edificabilidad, supliendo la indeterminación de superficie edificable de cada Unidad de Ejecución de las NNSS vigentes, mediante una estimación evaluativa de la misma, en el presente documento para aprobación definitiva, en aplicación de los criterios del Informe de los Servicios Técnicos de la DGU que desestimaba la posibilidad de que una AdP pudiera hacer dicha evaluación en sustitución de la indeterminación al respecto de las NNSS vigentes, se han suprimido las determinaciones de cuantificación de la superficie edificable de las UEs pendientes de desarrollo; con lo cual la única nueva determinación posible, según criterios de la DGU, en relación a las determinaciones de las NNSS vigentes, es especificar que de la superficie edificable resultante de la

ordenación de cada Unidad, que se destine a uso residencial, como mínimo el 30% se destinará a vivienda protegida.

En las tablas de la página siguiente se reflejan las nuevas determinaciones comparativas de Unidades pendientes de desarrollo de las NNSS vigentes, antes y después de la AdP, en sustitución de las que constaban en el documento inicial.

B) CORRECCIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Al quedar suprimida en el presente documento para aprobación definitiva de la AdP, la clasificación como suelo urbanizable sectorizado, de parte de la zona Z.1 de suelo apto para urbanizar de las NNSS vigentes, no procede realizar correcciones

C) JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS LÍMITES DEL POTA PARA EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL.

Mediante Decreto 206/2006, de 28 de noviembre (BOJA 29-12-2006) entra en vigor el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, que en su norma 45 establece los siguientes límites:

“Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito.”

Mediante el Decreto 11/2008, de 22 de enero, se establecen en su Disposición adicional segunda, criterios adicionales, que en lo que respecta a Constantina afectaría en el sentido de que en el límite del

AYUNTAMIENTO DE CONSTANTINA

APROVECHAMIENTO EN UNIDADES DE SU _{mc} PENDIENTES DE DESARROLLO, ANTES DE LA AdP															
CL	ÁMBITO	SUPERFIC m ²	USO GLOBAL	SUP. GLOB m ² s	VIVIENDAS		EDIFIC m ² t	COEF. HOMOG.			APROV ZONAS	Ap Obj UE	Ap Sub S:0,9Am	Ayto 10%	Exceso + Déficit -
					VL	VP		C							
SU _r	UE-1	34.861,15	Resid EX	34.861,15	100	0	No se fija	1,00			No se fija				
	UE-3	12.020,18	Resid EX	12.020,18	50	0	No se fija	1,00			No se fija				
	UE-4	18.326,23	Resid EX	18.326,23	72	0	No se fija	1,00			No se fija				
					222										

REAJUSTES DE DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD MANTENIENDO EL APROVECHAMIENTO EN UNIDADES DE SU _{mc} DESPUÉS DE LA AdP.															
CL	ÁMBITO	SUPERFIC m ²	USO GLOBAL	SUP. GLOB m ² s	VIVIENDAS		EDIFIC m ² t	COEF. HOMOG.			APROV ZONAS	Ap Obj UE	Ap Sub S:0,9Am	Ayto 10%	Exceso + Déficit -
					VL + VP	C									
SU _r	UE-1	34.861,15	Resid EX VL	34.861,15	100		(*)	1,00			(**)				
			Resid EX VP				0,78								
	UE-3	12.020,18	Resid EX VL	12.020,18	50		(*)	1,00			(**)				
			Resid EX VP				0,78								
	UE-4	18.326,23	Resid EX VL	18.326,23	72		(*)	1,00			(**)				
			Resid EX VP				0,78								
					222										

OBSERVACIONES: (*) La superficie edificable será la que resulte del instrumento de ordenación pormenorizada y de la que se destine a uso residencial, como mínimo el 30% se destinará a vivienda protegida.
 (**) El aprovechamiento se determinará en el instrumento de planeamiento de desarrollo, aplicando los coeficientes de homogenización indicados para vivienda libre y vivienda protegida.

40% no computarían los suelos industriales y que al estar comprendido el municipio en una población entre 5.000 y 10.000 habitantes, el crecimiento máximo permitido es del 40% de la población existente (6.612 hab).

Según se deduce de la tabla del apartado 3.1.4. de esta Memoria, la superficie de suelo urbano (consolidado + no consolidado) propuesto por la ordenación de la Adaptación es de 955.631 m².

a) Límite del 40% del suelo urbano existente:

La superficie de suelo urbanizable sectorizado residencial, en el presente documento para aprobación definitiva es inexistente,

cumpléndose por tanto el POTA.

b) Límite de incremento de población.

Igualmente, en el presente documento para aprobación definitiva de la AdP, es nulo el incremento de población previsto en suelo urbanizable sectorizado, al haberse suprimido dicha clase de suelo.

3.3. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES. DIMENSIONADO DE LA AdP.

3.3.1. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES.

El artículo 10.1.A.d) de la LOUA y el artículo 3.2.d) del *Decreto 11/2008*, establecen que la AdP recogerá entre sus determinaciones, los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b) del artículo 3.2. del Decreto citado.

Hay que señalar que las NNSS vigentes, según el régimen legal que les era aplicable cuando se aprobaron, en la ciudad consolidada no establecen usos globales, y menos aún densidades y edificabilidades. Por lo tanto será la AdP la que deba deducir dichos parámetros, de forma reglada. En cambio en las Unidades y Sectores, la deducción podrá ser más inmediata, mediante la simple referencia de los datos de nº de viviendas y de superficie edificable, a la superficie de los citados ámbitos.

a) Uso global.

El concepto de uso global, establecido a través de la calificación global, asociado a la asignación de densidad y edificabilidad globales, permitirá cuantificar exactamente la capacidad del modelo urbano de la AdP, y en el apartado siguiente poder analizar la idoneidad de la “estructura” que vertebrará dichos usos globales y la coherente cuantificación de los sistemas generales necesarios.

El uso global es el predominante o mayoritario existente en un área urbana y que la caracteriza, sin excluir otro tipo de usos compatibles que se definirán en la ordenación pormenorizada. Asimismo dentro de cada calificación global, se deben de establecer variantes, en función de áreas homogéneas, por razones de uso y tipología mayoritaria, densidades y edificabilidades globales, ya que la finalidad última de la técnica de la calificación global en la ordenación urbanística es precisamente esa, determinar las grandes áreas homogéneas del núcleo, con los parámetros cuantitativos que las caracterizan, para que en la escala posterior de planificación de detalle quede suficientemente acotado el campo de la ordenación y calificación pormenorizada y, en definitiva poder asegurar, en los términos del artículo 9.B) de la LOUA que en el modelo y soluciones de ordenación se opta por “mantener, en lo substancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y densidades preexistentes en la ciudad consolidada, salvo en las zonas que provengan de procesos inadecuados de desarrollo urbano”.

Para realizar la calificación global en la AdP, se ha partido de la calificación pormenorizada existente en las NNSS vigentes, descrita en el apartado 2.13 de esta Memoria, y reflejada en el Plano de Información i.6, agrupando grandes áreas de calificación pormenorizada, incluyendo sistemas locales de dotaciones y viario, y el resultado de la aplicación de dichos criterios se ha reflejado en el Plano de Ordenación o.4., estableciendo el siguiente desglose de los

AYUNTAMIENTO DE CONSTANTINA

dos usos globales propuestos (residencial e industrial) en áreas globales homogéneas, que a su vez se desglosan en subáreas homogéneas claramente diferenciadas, tanto por trama urbana, como por parámetros cuantitativos de densidad y edificabilidad:

-CH: Residencial centro histórico:

-CH-1: Manzana cerrada en CH.

-CH-2: Ordenación abierta plurifamiliar.

-EX: Residencial de extensión:

-EX-1: Manzana cerrada

-EX-2: Ordenación abierta plurifamiliar.

-EX-3: Ordenación abierta unifamiliar.

Extensión en nuevos desarrollos:

-EX-4:

-EX-5:

-EX-6:

-EU: Residencial edificación unitaria.

-IN-1: Industrial en casco.

-IN-2: Industrial extensión

Siguiendo las recomendaciones del Informe de la DGU y de la comisión Interdepartamental, se ha simplificado considerablemente la delimitación de áreas homogéneas de uso global, y se ha evitado la asignación de usos globales coincidentes con Unidades de Ejecución.

b) Densidad global:

Representa el número máximo de viviendas por hectárea que puede alcanzarse en las diferentes áreas homogéneas definidas de usos globales.

Ante la ausencia de dicha determinación en las NNSS vigentes, en la AdP se ha operado con los siguientes criterios:

-En la ciudad consolidada, se ha verificado el nº de viviendas existentes en cada una de las áreas homogéneas, así como se han estimado las posibles en huecos y solares, de acuerdo con las ordenanzas de la calificación pormenorizada de las NNUU de las NNSS vigentes para las diferentes zonas. El resultado de dicho proceso se reflejó en la tabla del apartado 2.1.5 de esta Memoria.

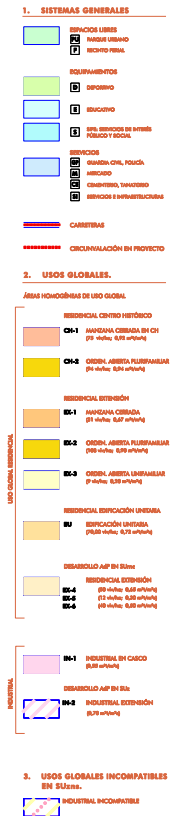
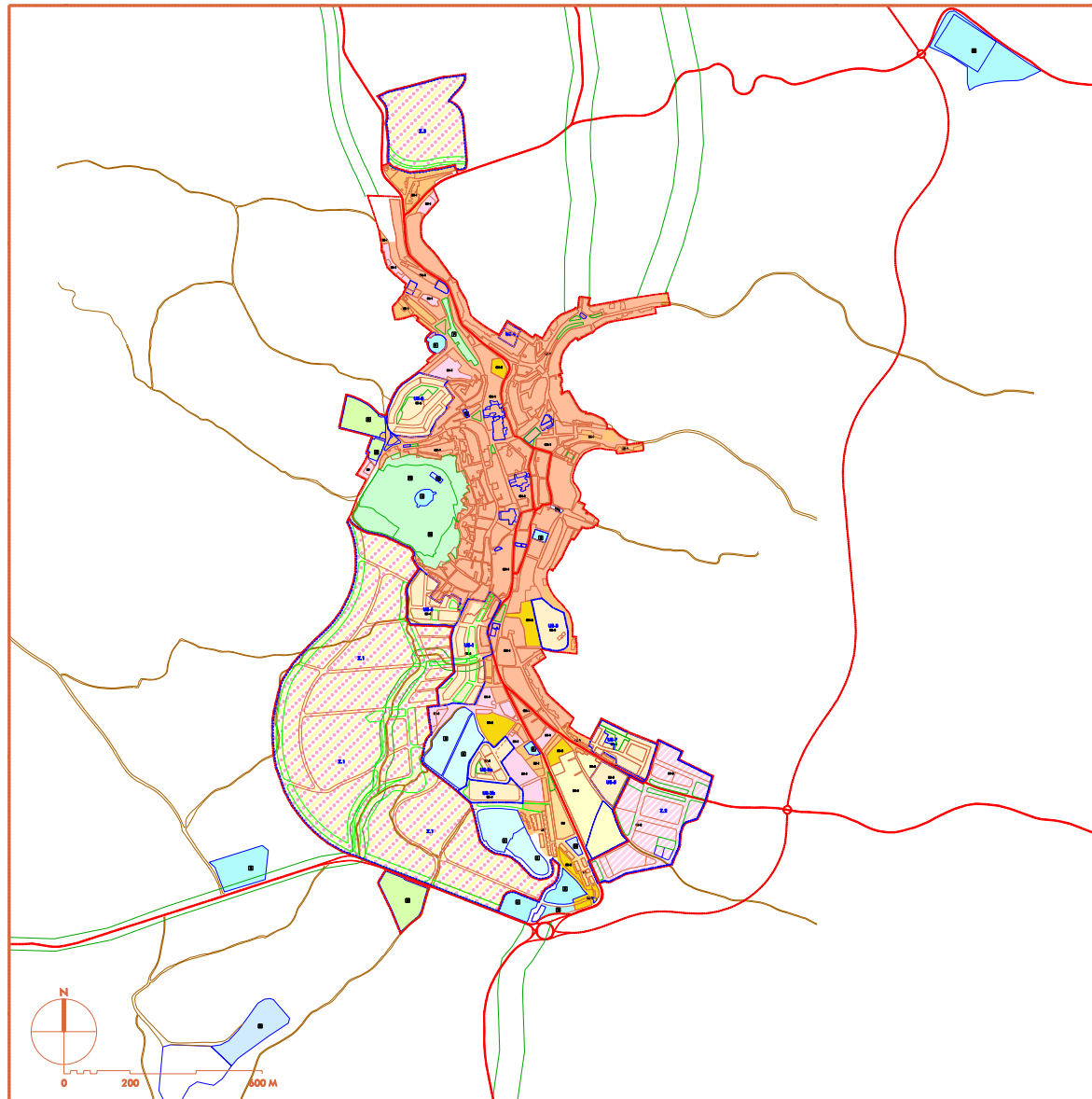
-En los nuevos desarrollos se calcula para cada Unidad y Sector, dividiendo la cifra total de viviendas establecida en las NNSS vigentes por la superficie total del ámbito.

c) Edificabilidad global:

Es la superficie máxima de m² techo edificables que se podrán materializar en el ámbito o área homogénea de uso global definida. El resultado se podrá también expresar por "índice de edificabilidad global" en m²t/m²s.

Para su evaluación por la AdP, tanto en suelo urbano consolidado como en ámbitos de desarrollo, se procede igual que se ha explicado para la densidad global, mediante el cálculo de la existente más la permitida por las Ordenanzas vigentes en la ciudad consolidada y, en los nuevos desarrollos, aplicando la definida para cada ámbito por las NNSS vigentes.

Figura: 13
NÚCLEO URBANO
CALIFICACIÓN GLOBAL
ESTRUCTURA GENERAL



3.3.2. USOS GLOBALES INCOMPATIBLES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

En cumplimiento de las determinaciones del artículo 10.A.e) de la LOUA, y puesto que una parte del suelo apto para urbanizar de las NNSS vigentes, se clasifica en la AdP como "suelo urbanizable no sectorizado", es necesario definir entre otras cuestiones, los usos globales incompatibles en esta clase de suelo. Por coherencia con el uso residencial mayoritario (y compatibilidad para usos terciarios) establecido en las NNSS vigentes para las áreas aptas para la urbanización en las zonas 1 y 3, se establece en la AdP la incompatibilidad del uso industrial para las dos áreas de suelo urbanizable no sectorizado identificadas en la AdP como Z.1 y Z.3.

3.3.3 DIMENSIONADO DE LA AdP.

Como síntesis del resultado de la calificación global realizada, de la delimitación de áreas y subáreas homogéneas, y de la adscripción a las mismas de las densidades y edificabilidades globales, según los criterios expuestos en el anterior apartado 3.3.1, se ha elaborado la tabla de la página siguiente en la que se cuantifica el modelo urbano resultante de la AdP, que se puede comparar con el previo de las NNSS vigentes, del apartado 2.1.5 de esta Memoria.

Como síntesis del mismo resulta una superficie total de suelo urbano más urbanizable (excluyendo 492.537,64m² del no sectorizado) de 830.867,50 m², un aprovechamiento edificatorio de 637.475,99 m²t y 4.493 viviendas, que supone una edificabilidad global de 0,77 m²t/m²s y una densidad global de 33,95 viv/ha, frente a las cifras de partida de las NNSS vigentes (tabla del apartado 2.1.5 de esta Memoria) de 0,65 m²t/m²s y 40,83 viv/ha.

A efectos de que la comparación entre la situación antes y después de

la AdP sea más asimilable, podemos plantear la hipótesis de incluir en el cómputo la superficie del suelo urbanizable no sectorizado, los mismos datos que para dichas áreas establecen las NNSS vigentes (492.537,64 m²s, 242.834 m²t y 1.064 viv), con lo cual el modelo que resultaría de la AdP, sería de 1.323.405,14 m²s, 880.310 m²t y 5.557 viv, es decir 0,66 m²t/m²s y 42,01 viv/ha, cifras que son muy similares a la situación previa a la AdP de las NNSS vigentes (0,65 m²t/m²s y 40,83 viv/ha), siendo explicable el ligero incremento de la densidad global de 40,83 viv/ha antes de la AdP a 42,80 viv/ha, por los ajustes realizados como consecuencia de la homogeneización de áreas homogéneas de usos globales, en comparación con las áreas de usos pormenorizados de las NNSS vigentes.

No obstante como dimensionado de la AdP, la que debe de prevalecer a todos los efectos, es la que excluye el dimensionado del suelo urbanizable no sectorizado, ya que la densidad y edificabilidad del mismo, serán en los correspondientes Planes de Sectorización en los que deberá definirse, puesto que un PGOU, y en definitiva la AdP en esta clase de suelo, debe de limitarse a establecer las determinaciones del artículo 10.A.e) de la LOUA; todo ello sin perjuicio del cómputo de la capacidad prevista en el suelo apto para urbanizar de las NNSS vigentes, a efectos de evaluación de los estándares de SG, tal y como veremos más adelante.

Por lo tanto el techo poblacional de la AdP viene dado por las siguientes cifras:

- Viviendas y población existente: 3.844 viv y 6.612 hab
- Nuevas viviendas y e incremento de capacidad residencial (4.493 viv - 3.844 viv= 649 nuevas viv): 649 viv x 2,4 hab/viv = 1.158 nuevos hab
- Capacidad total AdP: 4.493 viv y 7.770 hab.

AYUNTAMIENTO DE CONSTANTINA

EVALUACIÓN DE LA CAPACIDAD ACTUAL Y POTENCIAL DE COLMATACIÓN DE LOS USOS GLOBALES DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL												
ZONAS USO GLOBAL	CAPACIDAD ACTUAL				CAPACIDAD PENDIENTE				CAPACIDAD TOTAL			
	SUPERFICIE ZONA m2	SUP NETA m2	SUP EDIFIC m2t	VIVIENDAS EXISTENTES nº	SUP NETA m2	EDIF NETA m2t/m2s	SUP EDIF m2t	VIVIENDAS NUEVAS	SUP EDIF TOTAL m2t	VIVIENDAS nº	EDIF GLOBAL m2t/m2s	DENSIDAD GLOBAL
CIUDAD CONSOLIDADA												
CH-1	428.770,18	327.734,90	380.821,08	3.149	13.140,46	14.465,05	14.465,05	59	395.286,13	3.216	0,92	75,00
CH-2	8.512,70	8.512,70	7.998,3600	80			0,00		7.998,36	80	0,94	94,00
EX-1	56.345,22	36.626,62	22.173,9800	118	10.256,16	1,50	15.384,24	54	37.558,22	175	0,67	31,00
EX-2	17.696,07	14.162,29	13.095,4400	168	1.858,00	1,50	2.787,00	22	15.882,44	191	0,90	108,00
EX-3	41.151,33	33.808,30	7.286,4800	27	3.072,95	0,30	921,89	6	8.208,37	37	0,20	9,00
EU	19.005,84	12.050,39	13.695,4700	133			0,00		13.695,47	133	0,72	70,00
IN-1	40.124,57	38.845,09	14.839,4700		6.229,31	1,00	6.229,31		22.068,51	0	0,55	0,00
Subtotal	611.605,91	471.740,29	459.910,2800	3.675	34.556,88		39.787,49	141	500.697,50	3.832	0,82	62,65
ACTUACIONES EN SUELO URBANO												
UE-1 (EX-4)	34.861,15					0,65	22.659,75	174	22.659,75	174	0,65	50,00
UE-2a (EX-4)	12.861,95	7.847,00	5.434,0200	57					8.360,27	64	0,65	50,00
UE-2b (EX-4)	10.984,53					0,65	7.139,94	55	7.139,94	55	0,65	50,00
UE-3 (EX-4)	12.020,18					0,65	7.813,12	60	7.813,12	60	0,65	50,00
UE-4 (EX-4)	18.326,23					0,65	11.912,05	92	11.912,05	92	0,65	50,00
UE-5 (EX-5)	8.907,12	8.330,02	1.499,0400	6	3.332,00	0,30	999,60	4	2.672,14	11	0,30	12,00
UE-6 (CH-1)	2.682,68	2.279,80	1.619,8000	8			0,00		2.468,07	20	0,92	75,00
UE-7 (EX-6)	19.161,55	10.214,80	6.408,9600	62	1.879,39	1,50	2.819,09	14	9.580,78	77	0,50	40,00
UE-8 (EX-6)	27.234,78	14.806,01	3.731,2800	36	4.054,06	1,50	6.081,09	61	13.617,39	109	0,50	40,00
Subtotal	147.040,17	43.477,63	18.693,1000	169	9.265,45		59.424,63	460	86.223,49	662	0,59	45,00
SUELO URBANIZABLE ORDENADO												
Sector Z.2 (IN-2)	72.221,42				38.221,41		48.898,59		50.554,99	0	0,70	0,00
Subtotal	72.221,42				38.221,41		48.898,59		50.554,99	0	0,70	0,00
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO												
	0,00						0,00	0	0,00	0	??	??
	0,00						0,00	0	0,00	0	??	??
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO												
Zona Z.1	433.658,62							No se fija				
Zona Z.3	58.879,02							No se fija				
Subtotal	492.537,64	0,00	0,00	0	0,00		0,00	0	0,00	0	0,00	0,00
TOTAL	1.323.405,14	515.217,92	478.603,38	3.844	82.043,74		148.110,71	601	637.475,99	4.493	0,48	33,95

3.4. LOS SISTEMAS GENERALES. ESTÁNDARES DOTACIONALES DE LA AdP.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 10.A.c) de la LOUA, entre las determinaciones estructurales que debe contener todo PGOU se encuentran el establecimiento de “los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de usos colectivo, y que como mínimo deberán de comprender:

- Parques, jardines y espacios libres públicos, que deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 m2 por habitante.

- Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos, que por sus dimensiones o su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo.

Además el artículo 3.2.c) del Decreto 11/2008, acota las determinaciones al respecto de la ADP, estableciendo además:

- Que los parques, jardines y espacios libres públicos (de sistemas generales), deberán comprender los “estándares existentes” en el planeamiento objeto de adaptación, y que si los mismos no alcanzan el estándar antes citado de entre 1 y 10 m2 hab, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éstos.

Por otra parte, puesto que la AdP tiene capacidad para establecer ajustes de densidad y edificabilidad para garantizar suelo suficiente para vivienda protegida, deberá acreditarse adicionalmente que se cumple lo dispuesto en el artículo 9.D) y 36.2 de la LOUA, que se mantiene o mejora la relación existente entre usos lucrativos y

dotaciones.

En el anterior apartado 3.3.3. hemos deducido el dimensionado máximo que se alcanza el modelo urbano de la AdP, que es de 4.493 viv y 7.770 hab.

Sin embargo la evaluación comparativo con el modelo de las NNSS vigentes sería erróneo si no considerásemos que dicho modelo previo consideraba una capacidad del suelo apto para urbanizar (que en la AdP pasa a urbanizable no sectorizado) de 1.064 viviendas adicionales (2.554 hab adicionales), para las cuales es conveniente evaluar si el modelo de la AdP es válido, y en caso de que así sea considerar en las condiciones de desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado, que hasta dicha capacidad máxima de 1.064 viv 2.554 hab adicionales, la estructura urbana sería siendo válida y sería si se quisiera establecer en los Planes de Sectorización una capacidad mayor cuando sería necesaria reserva adicional de sistemas generales.

- Viviendas: 4.493 viv + 1.064 viv = 5.557 viv

- Población: 7.770 hab + 2.554 hab = 10.324 hab

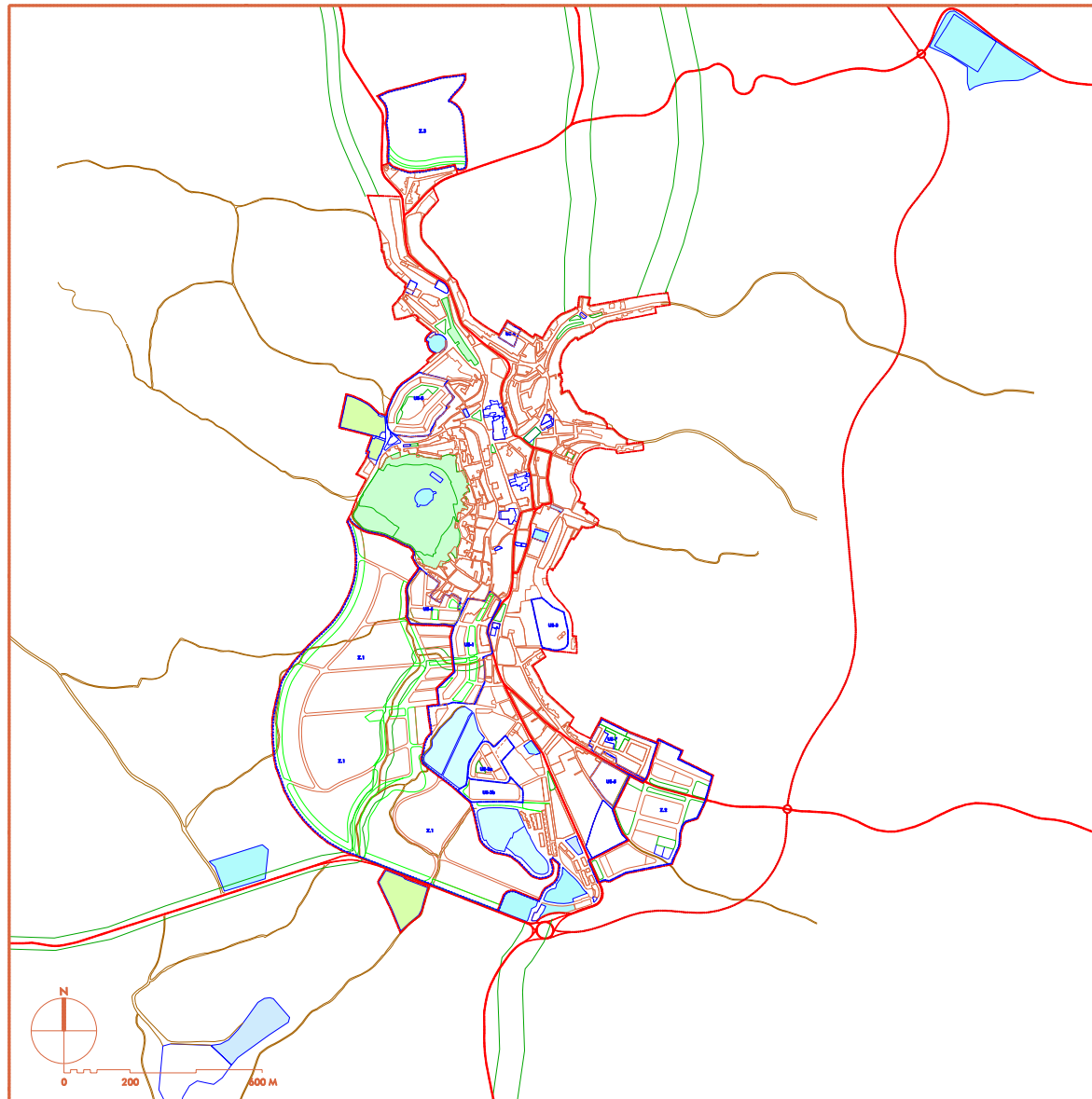
En el apartado 2.1.6 de esta Memoria se deducía que el estándar de sistemas generales de espacios libres del modelo de las NNSS era de 7,47 m2 hab.

La propuesta de estructura general del núcleo urbano del Plano de Ordenación o.4 (ver Figura 14 de página siguiente), establece adicionalmente las siguientes previsiones sobre sistemas generales:

a) Sistema general de espacios libres:

- Puesto que según se ha acreditado en el análisis de las NNSS vigentes, las determinaciones sobre sistemas generales

Figura: 14
NÚCLEO URBANO
SISTEMAS GENERALES



1. SISTEMAS GENERALES

- ESPACIOS LIBRES**
 PU PARQUE URBANO
 F RECINTO FERIAL

- EQUIPAMIENTOS**
 D DEPORTIVO
 E EDUCATIVO
 S SPS. SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

- SERVICIOS**
 GU GUARDIA CIVIL, POLICÍA
 M MERCADO
 C CEMENTERIO, TANATORIO
 S SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS

- CARRERAS
 CIRCUNVALACIÓN EN PROYECTO

AYUNTAMIENTO DE CONSTANTINA

son incompletas, en el apartado 2.1.6 de esta Memoria se realizó un análisis de la funcionalidad real de los sistemas existentes, como paso previo a la clarificación de la estructura por la AdP. Se ha detectado que el espacio libre más emblemático del núcleo, por su posición y funcionalidad, como es el Paseo de la Alameda (4.113,51 m²), ni siquiera está calificado como espacios libres, debiendo resolverse esta deficiencia, reconociendo su uso actual como SG de espacios libres de "recinto ferial".

-La única reserva de SG de espacios libres de las NNSS vigentes, el Parque del Castillo (77.246,40 m²).

Por lo tanto con los criterios expuestos, la cifra total de SG de espacios libres de parque urbano de la ordenación de la AdP es la siguiente:

-Parque del Castillo: 77.246,40 m²

-Estándar AdP: $77.246,40 \text{ m}^2 / 10.324 \text{ hab} = \mathbf{7,47 \text{ m}^2/\text{hab}} > 5 \text{ m}^2/\text{hab}$

b) Sistemas generales de SIPS y servicios generales:

Excluyendo las dotaciones de carácter supramunicipal, del centro de visitantes el Robledo (15.341,96 m²) y el hospital comarcal (6.499,10 m²), resulta una dotación conjunta de 45.666,55 m², lo que supone un estándar de 4,42 m²/hab.

La EDAR actual está diseñada para una capacidad de 13.361 hab/equiv, claramente superior al techo potencial de la Adp (10.324 hab).

En cuanto a depósitos de abastecimiento de agua, la capacidad

actual es de 2.750 m³, justa para la población y demanda actual. No obstante está prevista la próxima construcción de un nuevo depósito en el marco de las mejoras de abastecimiento para el conjunto de municipios de la Sierra Norte.

c) Centros docentes:

La dotación de centros actuales de funcionalidad general es de 45.716,92 m², y supone un estándar de 4,43 m²/hab.

Los centros existentes cubren holgadamente las necesidades de la población actual (6.612 hab). Las necesidades del incremento potencial de 3.712 hab se resolverían sin problemas mediante las reservas locales del suelo urbanizable no sectorizado cuando se active; no estimándose necesarias nuevas reservas de funcionalidad general, salvo que en los Planes de Sectorización del conjunto del suelo urbanizable no sectorizado, se sobrepase la cifra de 1.064 viv previstas en las NNSS vigentes.

d) Deportivo:

La dotación actual de funcionalidad general alcanza 27.842,41 m², y supone un estándar de 2,70 m²/hab, cifra claramente superior a los 2 m²/hab recomendables desde criterios de planificación.

e) Red viaria:

La AdP recoge como red viaria general:

-La actual travesía del núcleo urbano, que constituye la articulación básica del mismo en el sentido N-S.

-La circunvalación en fase de Proyecto de Ejecución, tras la selección hace aproximadamente un año y medio de la

AYUNTAMIENTO DE CONSTANTINA

alternativa de trazado que se refleja en los Planos de Ordenación.

Por lo tanto a la vista de las previsiones de la AdP en cuanto a sistemas generales, cabe concluir, que para el techo poblacional previsto de 7.770 hab, e incluso considerando la capacidad adicional de hasta 1.064 viv en suelo urbanizable no sectorizado, que supondría un techo de la AdP de 10.324 viv, se produce una ligera mejora de los estándares en relación a la situación previa de las NNSS, que en todo caso son válidos para el cumplimiento de los requerimientos de una AdP según el Decreto 11/2008.

Por lo tanto queda acreditado el cumplimiento por la AdP del requisito de los artículos 9.D) y 36.2 de la LOUA, de mantener o mejorar la relación preexistente en las NNSS entre usos lucrativos y dotaciones.

3.5. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO.

A) CRITERIOS GENERALES.

Entre los objetivos que debe de tener la Adaptación Parcial, se encuentra la adecuación de sus determinaciones en materia de delimitación de áreas de reparto y aprovechamiento medio a lo regulado en la LOUA.

Sobre esta cuestión, en el apartado 2 del artículo 3 del Decreto 11/2008, solamente se establecen los siguientes criterios con los que debe de abordarse en la Adaptación:

-Por una parte se establece que *“para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas. A todos los*

efectos el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la LOUA”.

Por otra parte el artículo 58 de la LOUA, establece tanto para la totalidad del suelo urbanizable sectorizado como para el suelo urbano no consolidado la posibilidad de delimitar una o varias unidades de reparto.

La regulación de la LOUA a tener en cuenta en la presente Adaptación se completa con las siguientes cuestiones:

-El artículo 10.1.A)f) de la LOUA establece que la *“delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto que deban definirse en el suelo urbanizable”*, forma parte de las determinaciones de carácter estructural, es decir de las que *“como mínimo”* debe de incluir una Adaptación Parcial.

-El artículo 10.2.A)b) de la LOUA, establece como determinación preceptiva, pero ya perteneciente a las de carácter pormenorizado, las áreas de reparto que deban definirse en suelo urbano no consolidado, así como sus aprovechamientos medios. Por lo tanto la Adaptación Parcial no necesariamente debe abordar esta cuestión en los ámbitos de suelo urbano no consolidado.

B) ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

La AdP establece, dentro de las posibilidades del artículo 58 de la LOUA, y teniendo en cuenta que no existe en las NNSS vigentes

AYUNTAMIENTO DE CONSTANTINA

delimitación de áreas de reparto en esta clase de suelo, y que una parte de las Unidades ya están ejecutadas, lo que hace técnicamente inviable considerar la opción de área de reparto conjunta, la única opción que queda es que cada Unidad pendiente de desarrollo (UE-1, UE-3 y UE-4), e incluso la UA-6, sean cada una un área de reparto diferenciada.

C) ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

Puesto que el único Sector afectado es el Z.2, ya era un área de reparto diferencia en las NNSS vigentes (el área de reparto 2), la única opción es que continúe igual, considerándose el aprovechamiento mismo aprovechamiento total de las NNSS de 68.585 ua, de donde resultaba un aprovechamiento "tipo" de 0,9237535, equiparable a aprovechamiento "medio" en la AdP.

D) ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

El presente documento para aprobación definitiva de la AdP, no plantea la clasificación de suelo urbanizable sectorizado, por lo que no procede evaluar esta cuestión.

3.6. ESPACIOS O ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

El artículo 3.2.f) del *Decreto 11/2008* establece entre las determinaciones de la AdP el "señalamiento de los espacios ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La Adaptación recogerá con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico".

En el apartado 2.2.6.B) de esta Memoria nos hemos referido al estado actual de esta cuestión.

Los contenidos de la Adaptación sobre esta materia, entendemos que deben dar cumplimiento sustantivo y formal a los dispuesto en los apartados 1.A)g) y 2.A)e) del artículo 10 de la LOUA, diferenciando claramente las determinaciones de carácter de "ordenación estructural", que deberán establecerse para los elementos patrimoniales más relevantes por su interés "supramunicipal", frente a las determinaciones de carácter de "ordenación pormenorizada", a establecer para el resto del patrimonio, considerado de interés exclusivamente "local o de escala municipal".

Es evidente que los elementos que se adscriban al segundo supuesto, al formar parte de las determinaciones del artículo 10.2 de la LOUA y no formar parte de la "ordenación estructural", de acuerdo con el artículo 2.2 del *Decreto 11/2008*, no forman parte del contenido "mínimo" obligatorio de la Adaptación Parcial, sino que sería una opción potestativa; no obstante por coherencia en cuanto a la fijación de una visión global de esta cuestión por la AdP, se estima conveniente incorporar ambos grados de determinaciones.

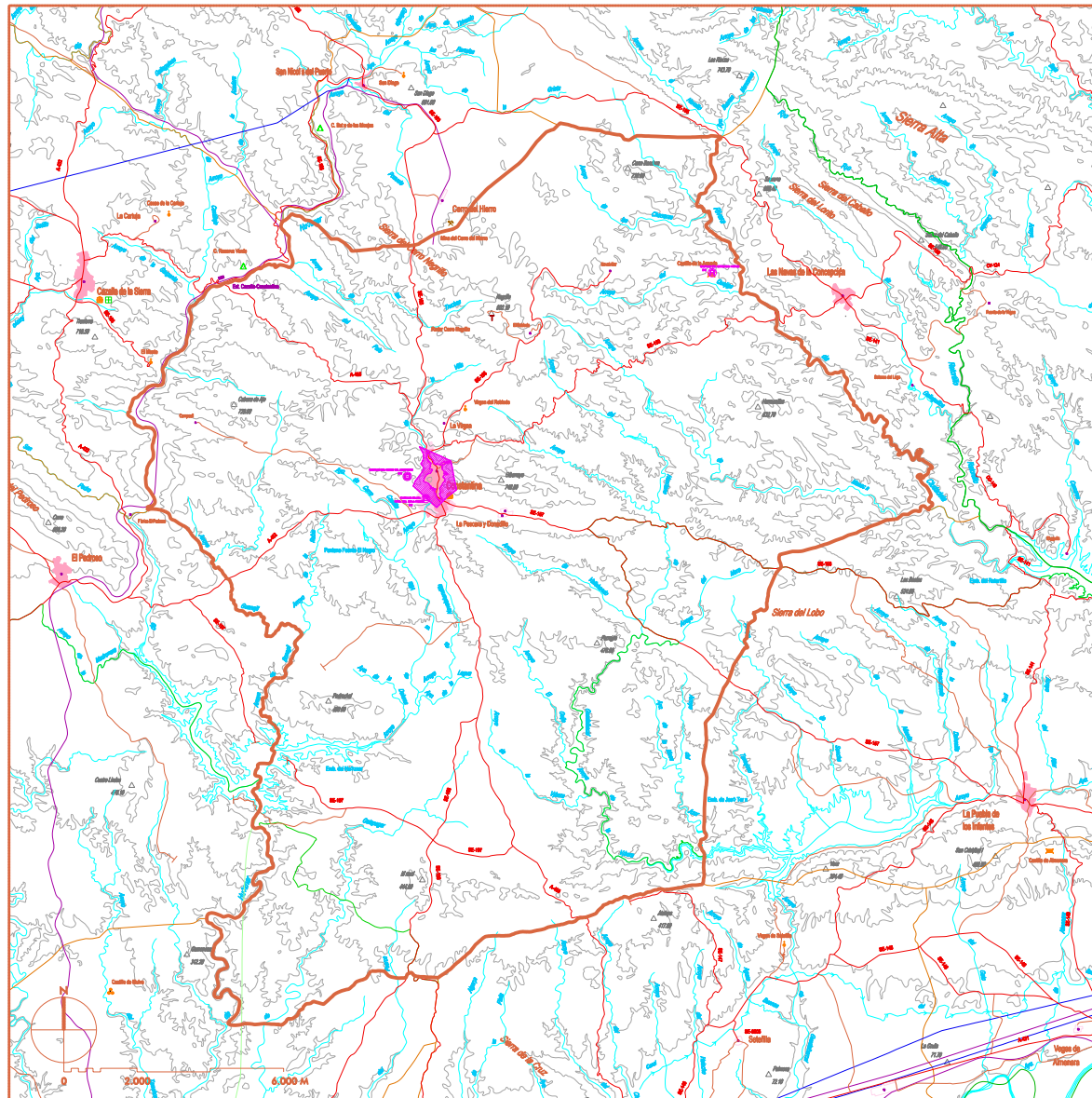


Figura: 15
TERRITORIO MUNICIPAL
PATRIMONIO HISTÓRICO

PATRIMONIO DE INTERÉS SUPRAMUNICIPAL

○ INDICADOR DE PATRIMONIO DE INTERÉS SUPRAMUNICIPAL

⊠ CONJUNTO HISTÓRICO
(según Decreto del Poder LS nº 17)

PATRIMONIO DE INTERÉS MUNICIPAL

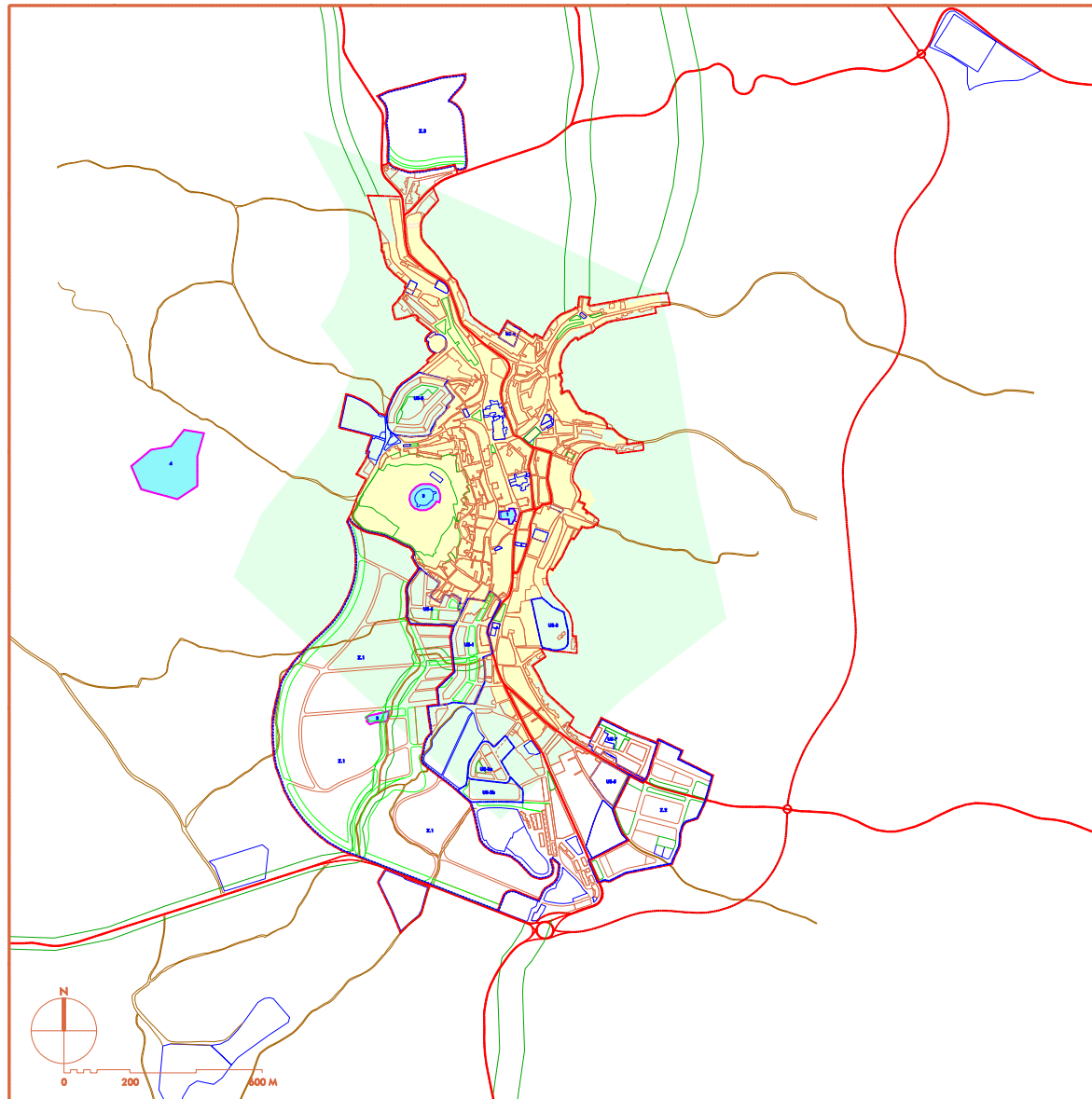
⊠ ARQUITECTÓNICO

⊠ ARQUEOLÓGICO

⊠ ETNOGRÁFICO



Figura: 16
NÚCLEO URBANO
PATRIMONIO HISTÓRICO



1. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO URBANO

- CONJUNTO HISTÓRICO DECLARADO BIC (Decreto 421/2004).
- ENTORNO DE PROTECCIÓN DEL BIC CONJUNTO HISTÓRICO

2. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO- NIVELES

- INMUEBLES DECLARADOS BIC
 - 1** Iglesia de Santa María de la Encarnación
 - 2** Ermita de Ntra. Sra. de la Hiedra
 - 3** Castillo del Cerro del Castillo
 - 4** Castillo del Cerro del Almendro
- A. NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL

AYUNTAMIENTO DE CONSTANTINA

A) DETERMINACIONES DEL ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PATRIMONIO.

En la AdP se integran con el carácter de “ordenación estructural” la protección de todos aquellos inmuebles o espacios declarados BIC, a los que se atribuye interés “supramunicipal”. Los clasificados como suelo no urbanizable se les asigna la categoría de “especial protección por legislación específica de patrimonio histórico”, su situación y delimitación se identifican en los Planos de Ordenación del territorio municipal o.1 y o.2, y en el Plano de Ordenación o.5 los referentes al núcleo urbano. La protección de estos bienes, en tanto se formula el Plan Especial de Protección y Catálogo o PGOU con contenidos asimilables, está garantizada mediante la aplicación directa de las protecciones y cautelas de intervención sobre los mismos de la Legislación de patrimonio histórico.

Los bienes con esta protección son los siguientes:

a) Patrimonio declarado BIC:

-Iglesia Santa M^a de la Encarnación. Declarado BIC en la tipología de monumento, mediante resolución de 25-01-1983 (BOE 05-03-1983)

-Ermita N^o S^o de la Hiedra. Declarado BIC en la tipología de monumento, mediante resolución de 02-03-1983 (BOE 05-03-83).

-Castillo de la Hiedra. Declarado BIC en la categoría de monumento mediante resolución de 29-06-1985 (BOE 29-06-1985).

-Castillo Cerro del Almendro. Declarado BIC en la tipología de monumento, mediante resolución de 25-06-1985 (BOE

29-06-1985).

-Castillo del Cerro del Castillo. Declarado BIC mediante resolución de 25-06-1985 (BOE 29-06-1985).

-Castillo de la Armada. Declarado BIC mediante resolución de 25-06-1985 (BOE 29-06-1985).

-Conjunto Histórico de Constantina: Declarado BIC en la categoría de conjunto histórico, mediante Decreto 421/2004, de 1 de junio (BOJA 25-06-2004).

b) Yacimientos arqueológicos adicionales inventariados por la Consejería de Cultura:

-Gereñal del Señorito.

-Cortijo de Gibla.

-Saladillo II.

-Cortijo Caña de la Jara.

-Castillejos II.

-Castillejos IV.

En aplicación de los criterios de la DGU esta relación de yacimientos inventariados por la Consejería de Cultura, pero no declarados BIC, se han excluido de la ordenación de la AdP en el presente documento para aprobación definitiva, y simplemente se hace constar su situación en los Planos de Información, y con dicho carácter meramente informativo.

Con el mismo criterio, se han excluido en el presente documento para aprobación definitiva de las determinaciones de ordenación pormenorizada del patrimonio, los siguientes inmuebles inventariados por la Consejería de Cultura (Base de datos Sibia-Etno), cuya situación se refleja igualmente en el Plano de Información i.3d, con

AYUNTAMIENTO DE CONSTANTINA

dicho carácter informativo :

- Lagar Campovid.
- Santa Catalina.
- El Charco.
- El Pocito.
- Atarazanas.
- Lagar de Jacinta.
- Lagar de Pinchete.
- Fábrica de anisados la Violetera.
- Lagar Monte Gurugu.
- Lagar de A Dávila en Finca la Portuguesa.
- Lagar de Vicente.
- Lagar de Fernando Mateo.
- Cortijo de Mesto.
- Cortijo Labrados Alto.
- Cortijo Labrados Bajos.

3.7. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN.

El artículo 3.2.g) del *Decreto 11/2008* establece entre las determinaciones de la Adaptación Parcial *“previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas”*.

Las NNSS vigentes no establecen previsión sistematizada de programación para cada una de las intervenciones de desarrollo, no obstante con carácter genérico en el artículo 2 de las NNUU de las

NNSS se establece que cada 4 años el evaluará el cumplimiento de las mismas. Ante esta insuficiente sistemática de programación se estima operaban con carácter supletorio los plazos más detallados de las Disposiciones Transitorias 2ª y 3ª del TRLS-92, que era el régimen vigente cuando se aprobaron las NNSS-94, que establecían un plazo de 3 años para sectores de SAU con Plan Parcial aprobado y de 2 años para las Unidades de suelo urbano; lo que lleva a situación de agotamiento de plazos de todos los supuestos aplicables en las NNSS vigentes.

Por lo tanto ante una situación de agotamiento de plazos en las Unidades pendientes de desarrollo y en el Sector Industrial Z.2, la AdP, teniendo en cuenta que se encuentra en tramitación y avanzada redacción el documento para aprobación inicial del nuevo PGOU, debe de actuar con cierta prudencia y cautela en cuanto a la fijación de una nueva programación que pudiera colisionar con los criterios del nuevo PGOU, por lo que se la solución más equilibrada en el momento actual es que la AdP adopte las siguientes determinaciones:

- a) La AdP declara agotados los plazos previstos en la legislación urbanística para el desarrollo de las Unidades en suelo urbano no consolidado y en el Plan de Etapas del Sector Z.2, por lo que el Ayuntamiento podrá optar en cualquier momento por el cambio a un sistema de gestión pública, o la ordenación más conveniente para el interés general en el nuevo PGOU.
- b) Salvo que el Ayuntamiento optase por el cambio a sistema de gestión pública previsto en el párrafo anterior, hasta la aprobación inicial del nuevo PGOU podrán desarrollarse las Unidades y Sectores previstos en la AdP de acuerdo con las determinaciones de la misma.

AYUNTAMIENTO DE CONSTANTINA

No obstante lo anterior, en cumplimiento del Informe de la DGU, en el Anexo de correcciones incorporado al expediente durante la tramitación, se complementan estas determinaciones, estableciendo un plazo adicional de un año para el desarrollo de las Unidades de Ejecución pendientes.

3.8. DOTACIONES, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES EN SECTORES Y UNIDADES PENDIENTES DE DESARROLLO PREVISTOS EN LA AdP.

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

A) UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Las que se encuentran ejecutadas o en curso, se integran en la AdP con las mismas condiciones que constan en sus instrumentos de desarrollo (ver primera tabla de la página siguientes).

Un caso particular es la UA-6, edificada y urbanizada antes de la aprobación definitiva de las NNSS-94, pero sobre la que no constan instrumentos de planeamiento. Ello obliga a establecer en la AdP la

clasificación de suelo urbano no consolidado, pero no obstante su ejecución física, compatible con la calificación de las NNSS vigentes, obliga a no reconsiderar sus determinaciones, al ser inviable plantearse la posibilidad de en estas circunstancias obligar a la reserva de vivienda protegida, o a la aplicación de los estándares del artículo 17 de la LOUA.

En el caso de las Unidades pendientes de ejecución, en la AdP se ha procedido a la adaptación a las determinaciones de la LOUA, en los siguientes términos (ver segunda tabla de la página siguiente):

-Ante la situación de partida de las NNSS en la que no se establecía superficie edificable en las Unidades (sólo cifra de viviendas), y a la vista del criterio de la DGU de que en la AdP no se puede evaluar la superficie edificable para subsanar esta cuestión, solamente se establece el condicionante de en el planeamiento de desarrollo se deberá de reservar para vivienda protegida como mínimo el 30% de la superficie edificable que se destine a uso residencial.

-Se han concretado los estándares del artículo 17 de la LOUA para la Unidad o Sector, con los siguientes parámetros:

-Sistema de espacios libres: Mínimo de 18 m²/s por cada 100 m² edificables, o el 10% del ámbito.

-Docente + deportivo + SIPS: Se establece una reserva mínima del conjunto de 12 m²/s por cada 100 m² edificables.

AYUNTAMIENTO DE CONSTANTINA

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

TABLA RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON CONDICIONES REAJUSTADAS POR LA AdP. (Se establece reserva de superficie edificable mínima para vivienda protegida y se concretan las reservas dotacionales del artículo 17 de LOUA)													
CL	ÁMBITO UE / Sector	SUPERFICIE m ²	CALIFIC. GLOBAL	SUP. GLOB m ² s	SUP. PORMEN m ² s	EDIFIC. m ² t	VIVIENDAS nº		CESIONES DE SISTEMAS LOCALES (m ²) ADAPTADOS A ART. 17 LOUA (**)			OBSERVACIONES Desar./S.Act/Programa	
							VL + VP	E. LIBRES	DOCENTE + DEPORTIVO + SIPS	VIARIO			
SURnc	UE-1	34.861,15	Resid EX-4	34.861,15	Según P Parcial	(*)	100		3.486,12		(**)	Según PP	PP-PU-PR/CU-COM/1 año
SURnc	UE-3	12.020,18	Resid EX-4	12.020,18	Según P Parcial	(*)	50		1.202,02		(**)	Según PP	PP-PU-PR/CU-COM/ 1 año
SURnc	UE-4	18.326,23	Resid EX-4	18.326,23	Según P Parcial	(*)	72		1.832,63		(**)	Según PP	PP-PU-PR/CU-COM /1 año
	TOTALES	65.207,56					222		6.520,77				

OBSERVACIONES:

(*) La superficie edificable será la que resulte del instrumento de ordenación pormenorizada y, de la que se destine a uso residencial, como mínimo el 30% se destinará a vivienda protegida.

(**) Se cumplirán los estándares mínimos del artículo 17 de la LOUA siguientes:

-Sistema de espacios libres: Mínimo de 18 m²/s por cada 100 m² edificables, o el 10% del ámbito si fuera mayor.

-Docente + deportivo + SIPS: Se establece una reserva mínima del conjunto de 12 m²/s por cada 100 m² edificables.

AYUNTAMIENTO DE CONSTANTINA

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

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

B) SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.

a) Suelo urbanizable ordenado:

El único Sector en esta situación, el industrial Z.2 Vallehondo, se integra en la AdP con las determinaciones literales del Plan Parcial aprobado definitivamente, cuyas características se reflejan en la tabla de esta página.

b) Suelo urbanizable sectorizado:

En el presente documento para aprobación definitiva, en cumplimiento de los criterios de la DGU sobre clasificación del suelo apto para urbanizar de las NNSS vigentes, se ha suprimido esta clase de suelo prevista en el documento inicial, clasificándose como suelo urbanizable no sectorizado.

AYUNTAMIENTO DE CONSTANTINA

c) Suelo urbanizable no sectorizado:

AdP, con el único condicionante de que el suelo que se pretenda sectorizar cumpla los límites de la Norma 45 del POTA.

Se han delimitado dos áreas, la Z.1 al Oeste y la Z.3, al Norte.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10.1.A)e) de la LOUA, se establecen las siguientes determinaciones:

Constantina, 21 de diciembre de 2009

-Se establecen los usos globales incompatibles para cada área delimitada.

-Sistemas locales: Se deberán mantener como mínimo los estándares de la LOUA siguientes:

Fdo.: Alfredo Linares Agüera
ARQUITECTO

-Sistema de espacios libres: Mínimo de 18 m²/s por cada 100 m² edificables, o el 10% del ámbito si fuera mayor.

-Docente + deportivo + SIPS: Se establece una reserva mínima del conjunto de 12 m²/s por cada 100 m² edificables.

-Sistemas generales:

-Espacios libres: Hasta 1.064 viv, cubiertos por el modelo de la AdP. A partir de dicha cifra 7,47 m²/hab.

-Resto de SG: Deberán mantenerse o mejorarse los estándares de la AdP.

-Condiciones para proceder a su sectorización:

-Podrá procederse a la sectorización en cualquier momento a partir de la aprobación definitiva de la

ANEXO: TABLAS RESUMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN.

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE NNSS EN SUELO URBANO																	
ACTUAC. URBANIS	ÁMBITO	USO	SUP REAL m2	CLASIFIC Antes AdP	FIGURA PLAN	APROBAC	FASE EJECUC	CLASIFIC Tras AdP	VIVIENDA PROTEGID	EDIFIC. m2/m2s	DENSID viv/ha	DOTACIONES					Cumple art.17 LOUA
												E. LIBRES m2	DOCEN m2	DEPOR m2	SIPS m2	APAR N°ap/100 m2	
UE-1	UE-1	Resid	34.861,15	SUr	PP	SD	Sin ejecuc	SUrc	Min 30%	No se fija	28,69	3.486,12	Según art. 17 LOUA			1,00	Si
UE-2a	UE-2a	Resid	12.861,95	SUr	ED	AD	Ejecutada	SUrc	Eximido	0,42	44,32	2.541,48					No
UE-2b	UE-2b	Resid	10.984,53	SUr	ED	AI	Sin ejecuc	SUrc	Eximido	0,62	44,61	1.098,45			823,20		Si
UE-3	UE-3	Resid	12.020,18	SUr	PP	SD	Sin ejecuc	SUrc	Min 30%	No se fija	41,60	1.202,02	Según art. 17 LOUA			1,00	Si
UE-4	UE-4	Resid	18.326,23	SUr	PP	SD	Sin ejecuc	SUrc	Min 30%	No se fija	39,29	1.832,63	Según art. 17 LOUA			1,00	Si
UE-5	UE-5	Resid	8.907,12	SUr	ED	ED	Ejecutada	SUrc	Eximido	0,28	11,23	474,11					No
UE-6	UE-6	Resid	2.682,68	SUr	ED	SD	Ejecutada	SUrc	Eximido	0,60	29,83						No
UE-7	UE-7	Resid	19.161,55	SUr	ED	AD	Ejecutada	SUrc	Eximido	0,48	39,66	2.756,57			989,18		Si
UE-8	UE-8	Resid	27.234,78	SUr	ED	AD	En ejecuc	SUrc	Eximido	0,36	36,72	2.403,76					No

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE NNSS EN SUELO URBANIZABLE																
ACTUAC. URBANIS	ÁMBITO	USO	SUP REAL m2	CLASIFIC Antes AdP	FIGURA PLAN	APROBAC	FASE EJECUC	CLASIFIC Tras AdP	VIVIENDA PROTEGID	EDIFIC. m2/m2s	DENSID viv/ha	DOTACIONES				Cumple art.17 LOUA
												E. LIBRES m2	DOC + DEPOR+ SIPS m2		APAR N°ap/100 m2	
	Z.1	Resid-Terc	433.658,62	SAU	PS+PP	SD	Sin ejecuc	SUZns	Según PS							Si
Vallehondo	Z.2	Indus	72.221,42	SAU	PP	AD	Sin ejecuc	SUZo	Eximido	0,68	0,00	7.428,34	1.484,96	1.507,03	1,00	Si
	Z.3	Resid-Terc	58.879,02	SAU	PS+PP	SD	Sin ejecuc	SUZns	Según PS							Si

Observaciones: Clasificación antes de AdP: SUr: Suelo urbano; SAU: Suelo apto para urbanizar.
 Clasificación después de AdP: SUrc: Suelo urbano consolidado; SUrc: Suelo urbano no consolidado.
 SUzo: Suelo urbanizable ordenado; SUz: Suelo urbanizable sectorizado; SUzns: Suelo urbanizable no sectorizado.
 Figuras planeamiento: ED: Estudio detalle; PP: Plan Parcial; PS: Plan Sectorización.
 Desarrollo: SD: Sin desarrollo; AI: Aprobación inicial; AD: Aprobación definitiva.