

## Anexo1. Consideraciones al Estudio de Vivienda.

Transcribimos literalmente las partes más relevantes del estudio (tipo de letra Arial), con las consideraciones intercaladas (tipo de letra Times New Roman).

---

### 5. ESTUDIO DE VIVIENDA.

#### 5.2. CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS ACTUAL.

Tabla: Viviendas Familiares en porcentaje sobre el total. Fuente: INE, Censos de Población y Vivienda 2001. Elaboración propia.

	Viviendas Familiares	Principales	Secundarias	Vacías
Constantina	99,91 %	70,51 %	10,01 %	16,30 %
Cazalla de la Sierra	99,93 %	63,56 %	24,09 %	10,57 %
El Pedroso	99,76 %	66,59 %	19,98 %	12,94 %
Alanís	100 %	71,43 %	22,11 %	5,48 %
Guadalcanal	100 %	61,53 %	26,43 %	11,86 %
La Puebla de los Infantes	99,95 %	73,74 %	21,75 %	3,86 %
Prov. Sevilla	99,95%	76,17%	7,15%	15,52%

Constantina presentan unos porcentajes de vivienda secundaria por encima de la media provincial, lo cual explica que el porcentaje viviendas principales sea más bajo que en la provincia. No obstante, dicho porcentaje de vivienda secundaria se antoja bastante bajo para tratarse de un municipio de la Sierra Norte, como vemos el resto de municipios presentan porcentajes del 20 % o superiores. A la vez vemos, que Constantina tiene el porcentaje más alto de viviendas vacías; **por lo que es lógico pensar que muchas de estas viviendas vacías son realmente viviendas secundarias.**

---

**Consideración.-** Esta deducción pone en cuestión esos mismos datos de ese censo de 2001, que distingue entre viviendas secundarias y las vacías, por lo que no es en absoluto lógico, sino ilógico, y además arbitraria la afirmación del PGOU. Lo realmente destacable es que Constantina tiene el más alto porcentaje de viviendas vacías y el menor de viviendas secundarias del cuadro anterior.

---

Todo esto nos indica que Constantina es un municipio cuya población fluctúa de manera notable dependiendo de la época del año; es decir, ese porcentaje más alto que el provincial, tanto de viviendas secundarias como de viviendas vacías, nos indica que el número de habitantes de Constantina experimenta un aumento considerable en períodos vacacionales o en fines de semana, como ocurre en el resto de municipios de la comarca.

---

**Consideración.-** No cabe duda que en épocas de vacaciones, las viviendas secundarias serán ocupadas en alguna medida. Y puede que algunas de las vacías se alquilen o sean ocupadas por su dueños. Pero deducir de ahí que todas las viviendas vacías se ocupan no se apoya en hechos objetivos. Tampoco el PGOU cuantifica con datos objetivos, al margen de especulaciones, este fenómeno. Y desde luego, estos datos no sirven en absoluto para fundamentar nuevas necesidades de viviendas, como hace el PGOU más adelante. Además, el PGOU no tiene en cuenta que el porcentaje de viviendas vacías sea tal vez superior, debido al descenso de la población desde 2001 hasta el presente, descenso que alcanzó casi el 8% hasta el 1 de enero de 2010.

---

### 5.5. ANÁLISIS DE DEMANDA DE VIVIENDA.

#### 5.5.1 NECESIDADES DE VIVIENDA SEGÚN LA DINÁMICA POBLACIONAL Y SOCIOECONÓMICA.

Para el análisis de las necesidades de vivienda según la dinámica poblacional tomaremos como

referencia las proyecciones del punto 3.1.3. de la Memoria de Información; y concretamente la proyección realizada en la hipótesis nº 1 (2002-2009) por ser la más cercana en el tiempo y que por tanto se adecuará con mayor exactitud a la tendencia de los próximos años.

Dicha hipótesis presentaría para el horizonte del plan a 8 años y siempre a partir de su previsible aprobación en 2010, las siguientes proyecciones (siempre tomando como referencia la población de 2009):

- Población 2010: 6.552 Hab. (Descenso: 46 Hab).
- Población 2014: 6.372 Hab. (Descenso: 180 Hab).
- Población 2018: 6.196 Hab. (Descenso: 176 Hab).

Teniendo en cuenta que la población en 2009 ascendía a 6.598 Hab, dicha proyección supondrá un descenso al final del horizonte del plan de 402 Hab. De esta forma, teniendo en cuenta la dinámica demográfica, no se necesitará ninguna vivienda ya que el crecimiento poblacional es negativo.

---

**Consideración.-** Esto resta toda justificación a la clasificación de nuevos suelos.

---

No obstante, dichas cifras sólo se refieren al crecimiento demográfico de la población de derecho. Para el dimensionado del Plan se deben de tener en cuenta otros factores y tendencias recientes citadas en la información urbanística, y que son las siguientes:

---

**Consideración.-** Esto no es así. El crecimiento planificado por el PGOU debe ser para satisfacer las necesidades de viviendas de la población local. Como detalló la Señora Consejera de Obras Públicas y Transportes, en su comparecencia ante el Parlamento de Andalucía, el 6 de junio de 2007, a fin de informar sobre incidencias y efectos del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía sobre la obligada adaptación de los Planes Generales de Ordenación Municipal a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, los estudios sobre vivienda exigidos por la ley deben establecer “*...las necesidades de vivienda, en función de las necesidades de los vecinos del municipio; no de otros municipios, sino de su municipio.*”. Esos estudios son necesarios, como indica la Señora Consejera, para el cumplimiento de lo establecido en el artículo 3 y el artículo 9 de la LOUA, en su apartado C), además del artículo 19, y el cumplimiento de los artículos 45 y 47 de la Constitución Española relativos al uso racional de los recursos y al uso del suelo en interés general para impedir la especulación.

---

a) Tendencias de incremento de la demanda de 2ª residencia:

La demanda de vivienda de segunda residencia para estancias esporádicas de fin de semana, periodos vacacionales o vinculado a actividades lúdicas como la caza y la pesca, ....

Si bien no hay datos del número de visitantes en los meses punta de julio y agosto, se puede estimar en torno al 30-40% de la población permanente, en base a datos de incremento de consumo de agua y electricidad en esas fechas, es decir de 2.045 a 2.700 habitantes ocasionales. De hecho dicha cifra es coherente con el porcentaje actual de viviendas secundarias o desocupadas, 938 viv (24,40 %) del total del parque actual de 3.844 viv.

---

**Consideración.-** Los datos aportados de consumo de agua y de electricidad son simples manifestaciones, cuya misma inconcreción (un 10% de diferencia) muestra la vaguedad de los mismos, y sin un análisis detallado no permiten hacer la deducción que hace el PGOU, que deduce que los visitantes son un 30% ó un 40% de la población actual. Una parte de ese mayor consumo es debido al incremento del consumo por cada habitante debido, por ejemplo a las piscinas, a los aparatos de aire acondicionados, al riego de jardines privados, etc.

Con respecto a las viviendas secundarias y vacías, hay que recordar que las viviendas vacías, son eso viviendas vacías, y nada hace pensar que se ocupan todas en verano, como sugiere el PGOU y ha conjeturado en el punto “ 5.2. CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS ACTUAL”, sin ninguna base argumental.

El PGOU olvida el que tal vez sea el fenómeno más extendido, que es la vuelta de los estudiantes que cursan estudios fuera, y de las familias que pasan sus vacaciones con familiares residentes, situaciones muy comunes en todos los pueblos.

---

Si bien la evolución de este factor es de difícil cuantificación exacta por tratarse de una

población no censada y tampoco existen datos demográficos consistentes sobre este tema, sí que es significativo el hecho efectivo de las tensiones de este tipo de demanda en los últimos 15 años, que ante la ausencia de ofertas de suelo urbanizado se han venido implantado irregularmente viviendas en suelo no urbanizable (SNU) en especial en el entorno próximo del núcleo, como es el caso de la Urbanización Pescara y Donadillo al E del núcleo y la Urbanización junto al pantano Fuente del Negro, tendencias que debería de reconducirse hacia una previsión expresa de una determinada capacidad de los suelos urbanizables, para dar respuesta a esta demanda de 2ª residencia, de imposible ubicación en SNU, tanto por el régimen de la LOUA como el derivado del régimen de protección del Parque Natural.

---

**Consideración.-** Afirmar que haciendo más viviendas se acabará con las presiones sobre el suelo no urbanizable, es una presunción carente de base. En lugares donde hay una amplísima oferta de viviendas se han producido y se producen construcciones ilegales, fenómeno que está ligado a una mayor permisibilidad y corrupción municipal, y a otros factores. Y en muchos de los casos, la iniciativa de esas construcciones procede de habitantes residentes en los pueblos y ciudades próximos.

---

Por lo tanto la valoración de la cuantificación de esta demanda es un aspecto discrecional para la administración municipal en función de sus propios objetivos.

---

**Consideración.-** Pero esta discrecionalidad no es legal. **La autonomía no es soberanía**, como dice el TC en su Sentencia 4/1981, de 2 de Febrero, “*la autonomía hace referencia a un poder limitado. En efecto, autonomía no es soberanía -y aún este poder tiene sus límites-*“. Y el art. 137 CE delimita el ámbito de los poderes autónomos contemplados en el precepto a la «**gestión de sus respectivos intereses**», **que deberán ejercerse de acuerdo con la ley**, como indica Sentencia del TC: “*por lo que es la Ley, en definitiva, la que concreta el principio de autonomía de cada tipo de Entes, de acuerdo con la Constitución*”. Es decir, las competencias municipales (sobre cuyos contenidos y alcance puede discutirse mucho) **se circunscriben a su propia colectividad**, y en esto no hay la menor duda (ver Nota al pie <sup>1</sup>), por lo que no debe un ayuntamiento dedicarse a atender la “*demanda*” de viviendas de ciudadanos que no pertenecen a su colectividad. Si la demanda exterior no puede ser atendida por los municipios de origen de esos ciudadanos, sería un problema supramunicipal que debería atenderse desde la instancia correspondiente que es la Junta de Andalucía, responsable de la Ordenación del Territorio, a través del correspondiente Plan de Ordenación del Territorio Subregional.

---

Desde el punto de vista urbanístico es razonable que este tipo de viviendas se siga manteniendo en torno a un 25-30% del total, por lo que aplicamos dicho porcentaje a las necesidades de nuevas viviendas evaluadas con el resto de criterios sobrepase un tercio del parque total. Por lo tanto el 30% de 766 viv = 230 nuevas viviendas.

---

**Consideración.-** Esto es también absolutamente improcedente, porque:

1º) Si fuese verdad (que no ha quedado demostrado) que hay entre 2.045 a 2.700 habitantes ocasionales, que ocupan todas las viviendas secundarias y vacías, no haría falta ninguna vivienda más para atenderlos, porque ya existen esas viviendas.

2º) **Pero el PGOU deduce nuevas necesidades y las cuantifica sin ningún argumento**, porque decir que “desde el punto de vista urbanístico es razonable” no es ningún criterio objetivo, ni válido, y además se hace en contra de los criterios legales citados antes. Recordemos nuevamente que el urbanismo es una actividad pública y reglada, y no discrecional.

---

b) Necesidad de sustitución de viviendas inadecuadas actuales.

De acuerdo con los censos de Población y Vivienda de 2001, Constantina dispone de 453 viviendas con menos de 60 m<sup>2</sup>, 121 viviendas de 1 a 2 habitaciones, 185 sin cocina. De dichos datos es previsible

---

1 **Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.**

**Artículo 1.**

1. Los Municipios son entidades básicas de la organización territorial del Estado y cauces inmediatos de participación ciudadana en los asuntos públicos, que institucionalizan y gestionan con autonomía **los intereses propios de las correspondientes colectividades.**

que en torno a 1/3 de las mismas sean de difícil transformación y adecuación a estándares actuales de tamaño y calidad de servicios, lo que crea una demanda de en torno a 150 viviendas.

---

**Consideración.-** Hasta la fecha, cuando las viviendas necesitan renovación, o se restauran, o se rehabilitan, o se derriban y se construye sobre el mismo suelo, que suele ser urbano, pero en ningún caso conlleva la necesidad de ocupación de nuevo suelo. De admitirse este insólito argumento, se daría paso a una aceleración del proceso de ocupación de suelo que lo haría aún más insostenible de lo que ya es.

---

c) Demandas de residencial singular o sector hotelero.

La demanda cuantificada de 2ª residencia y la de turismo rural, podría satisfacerse en un determinado porcentaje de la capacidad prevista, mediante el fomento desde el planeamiento de suelos para actuaciones de "oportunidad" de carácter "*residencial singular*", donde se encuadrarían las siguientes alternativas:...

---

**Consideración.-** Recordemos que el POTA en su artículo 133, relativo a la ordenación de Sierras Morena-los Pedroches, dice:

[133] Control de los procesos de urbanización difusa de carácter turístico y de segunda residencia [D]...

2. Los usos y actividades turísticas y recreativas (incluyendo el uso residencial) deberán localizarse de manera preferente aprovechando el patrimonio edificado ya existente en las ciudades y asentamientos históricos y promoviendo la reutilización y la renovación de las viviendas y edificaciones sin uso o abandonadas.

Y recordemos que hay un 16% de viviendas vacías según el censo de 2001, que puede ser mayor debido al descenso de población que se viene produciendo y que se prolongará en el futuro: entre 2001 y enero de 2010 el descenso de población fue de casi el 8%.. El PGOU no cuantifica tampoco en este caso, las necesidades existentes y la posibilidad de, en cumplimiento del POTA, satisfacer la demanda con las viviendas vacías existentes.

---

e) Tendencias derivadas de la potenciación de Constantina como "*centro básico*" en los municipios de su entorno próximo: Constantina, por población, comunicaciones y situación estratégica en la Sierra Norte debería potenciarse como centro básico de servicios administrativos y de oferta de actividades industriales de desarrollo endógeno (corcho, madera, ganadero, textil, (corcho, madera, ganadero, textil, caza y pesca, agricultura biológica, aromáticas, apicultura, artesanía, recuperación de industria tradicional de anisados, etc a), puesto que según el Plan de Desarrollo Sostenible de los Municipios de la Sierra Norte hay perspectivas de viabilidad para todo este tipo de actividades, que no solamente podrían invertir la tendencia a la emigración, sino potenciar un crecimiento sostenido de la población. Constantina, la mayor población de la Sierra Norte, reúne las condiciones ideales para liderar estas alternativas de actividad, puesto que dispone del umbral poblacional mínimo superior a 5.000 hab, que sea viable fomentar estas actividades.

---

**Consideración.-** Como hemos dicho antes, las necesidades de viviendas para la población procedente de otros municipios que debe ser evaluadas y planificadas en un Plan de Ordenación de Ámbito Subregional, y no cada municipio hacer las previsiones que considere por su cuenta. Por otra parte, el PGOU no siquiera evalúa estas necesidades.

---

f) Demanda de vivienda de la población joven (18 a 35 años):

En este caso, lo que se intenta analizar y cuantificar es el volumen de nuevas viviendas que van a hacer falta durante el horizonte del PGOU, para dicho grupo poblacional. ...

#### **Estimación para el año 2010.**

- Población total: 6.552 Hab.
- Población entre 18 y 35 años: 1.535 (23,43% del total).
- Nº de Parados entre 18 y 35 años: 107 (Tasa de Paro: 7%).
- Población entre 18 y 35 años que puede acceder a la compra de una vivienda: 1.428 (Pob entre 18 y 35 años menos número de parados en esa edad).
- Ratio per/viv: 2,20.

Esas 1.428 personas dividido entre la ratio de personas por vivienda, obtenemos un resultado bruto de 649 viviendas. Una vez que tenemos el total bruto de demanda de vivienda, habrá que restar aquella

demanda que no se hace efectiva por el acceso a la vivienda por herencia, donación, cesión u otras formas; o que sencillamente ya han accedido a su vivienda:

- Demanda no efectiva por acceso a la vivienda a través de herencia, donación, cesión u otras formas: 25 % de 649 (total bruto) = 162 Viv.
- Demanda no efectiva por que ya se posee la vivienda: 20 % de 649 (total bruto) = 130 Viv.

***Demanda neta de vivienda para el año 2010: 357 viviendas.***

Una vez realizada la estimación para 2010, se trata de realizar dicha estimación para los años 2014 y 2018. En ambos casos, el grupo de población sobre el que se trabaja, es el comprendido entre los 18 y 22 años, ya que sólo tendrá que tenerse en cuenta la demanda que proviene de las nuevas generaciones que se van incorporando al grupo de 18 a 35 años.

---

***Consideraciones.-*** Este cálculo es un artificio, sin ninguna base científica ni técnica, como lo prueba que el hecho de que no ha habido en 2010 ni hay ahora en 2011 viviendas en construcción que corresponda con esa supuesta demanda, habiendo como hay suelo disponible para atenderla. Pero además:

a) Supone que toda la población en ese tramo de edad será usuario de una vivienda nueva, exceptuando sólo los que están registrados en las oficina de empleo como parados, los que ya tienen vivienda y los que las reciban en herencia. Este es un cálculo disparatado, en el que se mezclan entidades, conceptos y cifras muy heterogéneas de forma arbitraria, con el único sentido de justificar unas cifras finales de forma artificiosa.

b) El cálculo de la tasa de paro juvenil no es real. Gran parte de ese colectivo está estudiando y no está registrado como parado o no se registra en Constantina. La cifra de paro juvenil, según la EPA (Encuesta de Población Activa), es del 45% en Andalucía, y posiblemente sea superior en Constantina. Y en los mejores años de bonanza económica nunca bajó del 21%. Ante estos dramáticos datos, especular con estas cifras como hace el PGOU, para justificar unas supuestas expectativas reales de compra de vivienda de estos jóvenes, posiblemente condenados a no poder comprar una vivienda en toda su vida, es esperpéntico.

c) La ratio de 2,2 habitantes por vivienda está tomada de forma arbitraria. El descenso de la ratio de habitantes por vivienda está muy relacionado en Constantina con las viviendas vacías y el fuerte descenso de la población. En todo caso el valor debe ser el fijado por la Junta de Andalucía, que es el 2,4 habitantes/viviendas.

El mismo artificio repite el PGOU para evaluar las supuestas necesidades de viviendas de la población de 18 a 22 años en 2010, supuesto inicio del primer cuatrienio del plan, que, dado la fecha en la que estamos, ya incluyó en el tramo anterior. Y lo mismo repite para la población que tendrá de 18 a 22 años en 2014, año de inicio del segundo cuatrienio del plan.

En suma un cálculo artificioso y especulativo sobre supuestas necesidades de viviendas, que no resiste la más mínima racionalidad.

---

Como resumen de todas estas tendencias, la cifra de demanda de vivienda al horizonte 2018, por los conceptos anteriores es la siguiente:

- Evolución vegetativa: 6.196 hab (2018): 0 viv
- 2ª Residencia: 230 viv
- Sustitución de viviendas inadecuadas: 150 viv
- Vivienda para jóvenes (18 a 35 años): 616 viv
- TOTAL DEMANDA NUEVAS VIVIENDAS: 996 viv

---

***Consideraciones Final.-*** Todas este cúmulo de especulaciones y cálculos carecen de la racionalidad que exige nuestro ordenamiento jurídico en relación con el uso del suelo, las necesidades de viviendas y la expresa prohibición de especular en estos asuntos (arts.45 y 47 de la CE), y no son los "*parámetros objetivos*" que exige la ley (art. 45 del POTA, 19 y 3 de la LOUA y 3 del TRLS).

---