



1472
Buró 4
Arquitectos, S.L.P.
Equipo redactor

DOCUMENTO DE AVANCE

D. MEMORIA DE ORDENACIÓN

FASE III

DOCUMENTO DE AVANCE DE PLAN
Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMZJMJD67CYV4OV7FEM	Fecha	17/04/2026 14:26:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYCXMZJMJD67CYV4OV7FEM	Página	1/47



DOCUMENTO DE AVANCE

Contratación de servicios de redacción del PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL del Ayuntamiento de Constantina

Expediente P4103300B-2023/000179-PEA

FASE I DOCUMENTO DE AVANCE DE PLAN Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

FECHA DE EDICIÓN: ABRIL 2026

G Î FH Î ÈUÁ ÜÖÛ ÜP ÄÖÖF SÛUÁ ÜÖÛ VUUA ÔWÖXÖUÁ ÇJÁ ÔUF Î Î Î G D

ØÜÜÖS ÜÖXÖÖSE RUÜÖÄE HFÎ JJI H FÖ

DIRECCIÓN DE EQUIPO URBANÍSTICO

PBOM DE CONSTANTINA PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL FASE III - DOCUMENTO DE AVANCE DE PLAN Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO



Ayuntamiento de Constantina Promotor Diputación Provincial de Sevilla Organismo financiador

Buró 4 Arquitectos, S.L.P. Equipo redactor

Table with 4 columns: Código Seguro de Verificación, Normativa, Firmante, Url de verificación. Includes verification code IV7RYCXMZJMJD67CYV4OV7FEM and URL https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYCXMZJMJD67CYV4OV7FEM



DOCUMENTO DE AVANCE

EQUIPO

El presente documento de **DOCUMENTO DE AVANCE- F. RESUMEN EJECUTIVO** para el PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL de CONSTANTINA se redacta por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Morón de la Frontera a **BURO4 ARQUITECTOS S.L.P.**, adjudicado mediante el concurso público celebrado para ello. (expediente P4103300B-2023/000179-PEA).

El equipo asignado por BURO4 ARQUITECTOS S.L.P. para la elaboración del documento es el siguiente:

DIRECCIÓN DE EQUIPO URBANÍSTICO

Ramón Cuevas Rebollo. Arquitecto urbanista
Jorge Ferral Sevilla. Arquitecto urbanista

COORDINACIÓN Y REDACCIÓN

Isabel Jiménez López. Arquitecta urbanista
Javier López Ruiz. Arquitecto urbanista

DIRECCIÓN DE EQUIPO AMBIENTAL

Miguel Martín Pérez, Geógrafo especialista en MA, OT y GIS

JEFES DE EQUIPO

Jesús Díaz Gómez, Arquitecto. Infraestructuras
Ismael Ferral Sevilla, Arquitecto. Proyectos
Antonio Alonso Campaña, Arquitecto
Rosario Rodríguez Cazoria, Arquitecta
María Valdivieso Navarro, LADE Economía

EQUIPO TÉCNICO

Lidia Berdonces Machío, Arquitecta
Alicia Gómez del Castillo, Arquitecta
Carlos Díaz Rebollo, Arquitecto
Alicia Millán Tudela, Arquitecta
Alejandro Barbado Galvez, Arquitecto
Luis Miguel Casal Mesa, Arquitecto
Urbano Jimenez Guerrero, Arquitecto
Isabel González Lagos, Arquitecta
Pablo Rodríguez Zambrana, Arquitecto
Estefania Simonato Broggnini, Arquitecta
Carlos Sánchez Sanabria, Arquitecto
Verónica Rodríguez Vergara, Arquitecta
Olga Muñoz López, Arquitecta
Sara Berrocal Rios, Arquitecta
Paloma Páez Grund, E. Arquitectura
María Gómez Fernández, Arquitecta
Juan José Castro Pérez, Arquitecto
Kaoutar Abdessadek, E. Arquitectura

REFERENTES MUNICIPALES

POLÍTICOS

Rubén Rivera Sánchez
Alcalde

Sonia Ortega Sánchez
Primer Tte. alcalde, Personal, Servicios Sociales, Igualdad

Ana González Rodríguez
Segunda Tte. Participación ciudadana, Comunicaciones

Antonio David Torres Hidalgo
Tercer Tte. alcalde. Obras y Servicios, Parques y jardines

Juan Pablo Ruiz Megía
Cuarto Tte. alcalde. Fomento y Empleo, Nuevas Tecnologías, Transparencia

EQUIPO MEDIOAMBIENTAL

Juan Motilla Guzmán, Geógrafo
Clara Ortega Rodríguez. Geografía O.T.
Juan A. Mora Toscano, E. Geografía e Historia

EQUIPO JURÍDICO

Lylhiam Maanan Lahsen, Abogada Urbanista
Rafael Márquez Berral, Abogado Urbanista
Rodrigo Caballero Veganzones, Asesor Jurídico

EQUIPO ADMINISTRATIVO

Luis F. Valdivieso Luis, Administración
Teresa Martín González, Contabilidad

Natalia Espinola Naranjo
Concejal. Juventud, Educación, Salud-Consumo

Matilde Rueda Jiménez
Concejal. Turismo, Comercio e Industria

Macarena Alvarez Caro
Secretaría General

María Del Monte Lozano Diz
Técnico Municipal. Urbanismo



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMZIJMD67CYV40V7FEM	Fecha	17/04/2026 14:26:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYCXMZIJMD67CYV40V7FEM	Página	3/47



D. MEMORIA DE ORDENACIÓN

ÍNDICE

D.1. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN	5
D.2. MODELO TERRITORIAL PROPUESTO	14
D.3. OBJETIVOS GENERALES, ESTRATÉGICOS Y AMBIENTALES DEL NUEVO PLAN	16
D.4. COMPATIBILIZACIÓN DE LA PROPUESTA CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MUNICIPIOS COLINDANTES	22
D.5. AVANCE DE LA SITUACIÓN BÁSICA DE SUELO	23
D.6. DIRECTRICES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE, RECURSOS NATURALES Y PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO	29
D.7. CRITERIOS DE URBANISMO INCLUSIVO EN ACCESIBILIDAD, DIVERSIDAD, GÉNERO, SEGURIDAD Y USO EQUITATIVO DE LA CIUDAD	35
D.8. APROXIMACIÓN A LAS PREVISIONES DE RECURSOS FINANCIEROS Y A LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA PROPUESTA DEL PLAN	46



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMZJMJD67CYV4OV7FEM	Fecha	17/04/2026 14:26:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYCXMZJMJD67CYV4OV7FEM	Página	4/47



D.1. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Por la naturaleza del trabajo de esta fase, que es anterior al plan, tanto la concreción (ejemplos) como **la resolución espacial, es relativamente baja** respecto de lo que es un planeamiento ya redactado; por ello, y en las fases siguientes se ajustará el planeamiento a las escalas propias de un PBOM.

Hay que entender que **cada alternativa no es independiente** (es autónoma) sino que está basada en criterios y objetivos que comparten entre sí. Y, siempre, en el marco de la Evaluación Ambiental estratégica ordinaria.

Este documento de AVANCE PBOM (BORRADOR DE PLAN en términos GICA), acompaña al trámite de EAE estableciendo unas ALTERNATIVAS de Ordenación en el nuevo Modelo territorial-urbano, siendo el comienzo de la revisión del planeamiento urbanístico del municipio, conforme a la Nueva LISTA y su Reglamento, **no siendo aún un documento sustantivo desde el punto de vista urbanístico**, ni cuenta por ello con determinaciones específicas, tales como usos detallados, densidades, o edificabilidades. Las cuales le corresponderán al documento siguiente, para APROBACIÓN INICIAL del PBOM, una vez recibido el Documento de Alcance Ambiental, entre otros trámites.

De este modo, en las Alternativas de Ordenación se indican, **a modo de proyección del modelo territorial-urbano**, los usos globales propuestos en las diferentes áreas y ámbitos del territorio. No estableciendo en dichos suelos usos detallados y pormenorizados, aun en esta fase. Lo cual significa, que **aún no queda definido el contenido urbanístico de derechos y cargas sobre las áreas o ámbitos**, y, por tanto, no pueden determinarse sus parámetros urbanísticos en este momento.

Si bien **se apuntan las vocaciones de usos propuestos para los terrenos del municipio**, no pueden extrapolarse en relación con el contexto urbanístico vigente aun, cálculos comparativos de los suelos con incremento o descenso de aprovechamientos, o cambios de uso, si bien, es voluntad de la Nueva planificación establecer mecanismo, medidas compensatorias, o estrategias de gestión avanzadas futuras, para aquellos terrenos que claramente manifiesten una propuesta de vocación urbana diferente.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMZJMJD67CYV4OV7FEM	Fecha	17/04/2026 14:26:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYCXMZJMJD67CYV4OV7FEM	Página	5/47



DOCUMENTO DE AVANCE
F. RESUMEN EJECUTIVO

D.1.1. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Las alternativas planteadas para el municipio de Constantina suponen, en todo caso, un modelo de planificación moderna y flexible, consensuada y participativa. Un modelo de planificación donde se reconoce la pluralidad de los actores y la diversidad de los escenarios.

Se trata de apuestas meditadas, ordenadas y jerarquizadas, que apuestan por una idea de pueblo que se sustente en los principios de la equidad y de la integración social, de la participación, de la defensa del patrimonio natural y cultural, de la promoción de los valores propios y el respeto a la diversidad.

Las reflexiones de los modos de "hacer pueblo" deben ser un marco de referencia flexible que vaya dirigiendo las inercias que se produzcan en el pueblo en los años venideros.

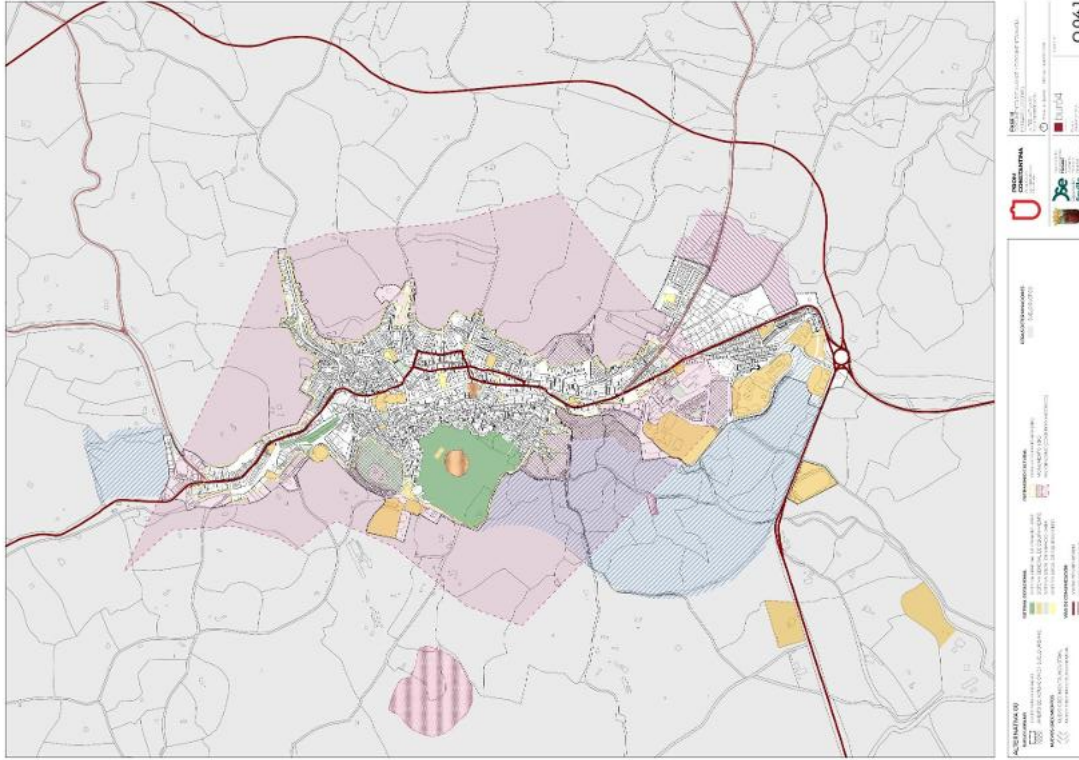
En este sentido, las cuatro alternativas de ordenación que se proponen para el término municipal de Constantina son las siguientes:

- **ALTERNATIVA 00.** LA CONTINUIDAD DEL MODELO ACTUAL
- **ALTERNATIVA 01.** LA PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO
- **ALTERNATIVA 02.** LA REHABILITACIÓN DEL NÚCLEO Y EL DESARROLLO SOSTENIBLE



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMZJMJD67CYV4OV7FEM	Fecha	17/04/2026 14:26:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYCXMZJMJD67CYV4OV7FEM	Página	6/47





DOCUMENTO DE AVANCE
F. RESUMEN EJECUTIVO

ALTERNATIVA 00. LA CONTINUIDAD DEL MODELO ACTUAL

ORDENACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE NNSS-1994 + PGOU-Adp-2009

La "alternativa 00", es una alternativa exigida por la legislación ambiental, que supone valorar ambientalmente con el mismo grado de precisión con que el que deben valorarse otras alternativas, la opción de no revisar la situación urbanística vigente en el término municipal.

Se trataría de valorar la incidencia ambiental que supondría mantener como norma urbanística las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Constantina de 1994, la Adaptación Parcial a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) de 2009, las Modificaciones Posteriores y los Planes de Desarrollo, y ajustado todo ello al contexto de la nueva normativa regional, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Como decimos, la regulación urbanística local actual cuenta con un instrumento urbanístico, las Normas Subsidiarias (NNSS) aprobadas definitivamente en 1994, que se adaptó a la LOUA en 2009 junto con las diferentes modificaciones sobre el instrumento.

Dicha alternativa supondría prolongar en el tiempo la situación actual de no contar con un instrumento actualizado de ordenación urbanística, además de quedarse sin resolver las problemáticas actuales detectadas en el término municipal.

Los rasgos de esta alternativa 00 de ordenación vienen definidos en el apartado A.3.2.2. Planeamiento Urbanístico Vigente en el municipio, de la Memoria de Información de este PBOM, pues se basa en la continuidad del planeamiento general vigente.

Como aspectos fundamentales de esta alternativa, destacamos los siguientes:

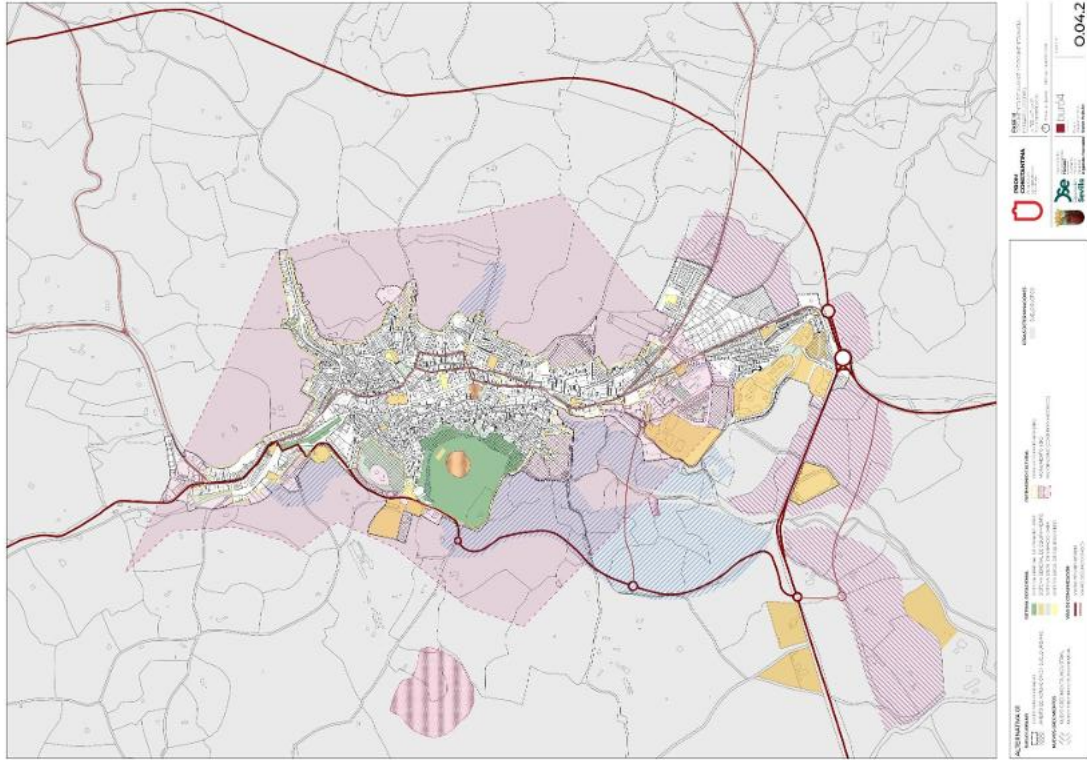
1. Respecto a la ordenación de la ciudad consolidada, nos encontramos ante un modelo de Plan propio del régimen del TRLS-76 y TRLS-92, en que la ciudad existente está simplemente esbozada y aunque se establecen unas ordenanzas bastante más precisas que las habituales de dichos años (centro histórico, manzana cerrada y ordenación abierta) se trata de una regulación que se vio pronto sustituida y desbordada en la mayor parte del núcleo urbano por la declaración de BIC Conjunto Histórico mediante Decreto 421/2004, de 1 de junio, y el consiguiente régimen restrictivo al incremento de edificación y limitación de segregaciones, resultante de la aplicación directa de la legislación de patrimonio, en tanto se formulase planeamiento de protección.
2. La concreción de la "estructura urbana", diferenciando entre sistemas generales y locales no se alcanza hasta el instrumento de adaptación parcial a la LOUA.
3. Estamos ante un modelo de planeamiento general cuya principal finalidad es habilitar nuevos desarrollos, ya sea en huecos de la malla urbana o en nuevos sectores urbanizables. Es muy escasa la reflexión sobre la coordinación entre dichos desarrollos y su mejor integración con la ciudad existente.
4. Destaca un modelo claro de desarrollo preferente al suroeste del núcleo (Z1), mediante una amplia bolsa de suelo de 43 has, con múltiples afecciones (hidrología, yacimientos, complejo molinero del Arroyo de la Villa, BIC la Hiedra, vías pecuarias), que prácticamente invalidaban los esquemas de ordenación dispuestos desde la NNSS-94. Y previsiblemente frustraron los intentos de desarrollo. Respecto a los otros dos grandes desarrollos en suelo rústico: El industrial Z.2 Vallejondo, no culminó la urbanización y equidistribución; y el Z.3 al norte del núcleo, no tuvo iniciativa alguna.

Optar por esta Alternativa 00 implicaría que desde el Ayuntamiento se renunciara a abordar de forma global, eficaz e integrada el conjunto de problemas urbanísticos actuales enumerados en el apartado A.4. del presente documento.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMZJMJD67CYV4OV7FEM	Fecha	17/04/2026 14:26:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYCXMZJMJD67CYV4OV7FEM	Página	7/47





DOCUMENTO DE AVANCE
F. RESUMEN EJECUTIVO

ALTERNATIVA 01. LA PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO
UN MODELO EXPANSIVO MUY A LARGO PLAZO

Como hemos comentado en el apartado A.4. de este documento de Avance de PBOM, uno de los problemas más relevantes del núcleo urbano es la ausencia de un instrumento de ordenación del Conjunto Histórico declarado, equiparable a un Plan Especial de Protección, tanto por obligación legal desde su declaración por Decreto 421/2004, como por necesidad material para acometer de forma racional e integrada la conservación y rehabilitación de dicho ámbito urbano, que supone el orden de 2/3 del núcleo consolidado existente.

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

En esta alternativa de ordenación 01 se apuesta por formular un Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico (PEPCH) y tiende a un modelo expansivo a muy largo plazo.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMZJMJD67CYV4OV7FEM	Fecha	17/04/2026 14:26:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYCXMZJMJD67CYV4OV7FEM	Página	8/47



DOCUMENTO DE AVANCE
F. RESUMEN EJECUTIVO

lo posible la resolución más adecuada y viable. (En el plano de ordenación de la Alternativa O1 se refleja un trazado orientativo de dicha variante de A-455).

Los rasgos más característicos de esta alternativa O1 son los siguientes:

- Con carácter general, esta alternativa, en comparación con la alternativa O0, sería capaz de dar respuesta ordenada a todos los problemas urbanísticos y de gestión del planeamiento vigente, ya planteados en apartados anteriores de este documento.
- El modelo urbano propuesto prioriza la mejora de la ordenación de la ciudad existente, con un salto cualitativo muy relevante respecto al planeamiento vigente, en los siguientes aspectos:
 - Ordenación del Conjunto Histórico y su entorno, con el máximo grado de precisión, con plena coordinación de los parámetros de uso, edificación y de conservación-rehabilitación de los inmuebles con acreditado valor patrimonial, de forma individualizada para cada una de las parcelas.
 - Diferenciación entre inmuebles con valor histórico, de aquellos otros (en su mayor parte renovados en los últimos 50 años) en los que se detecta valor "ambiental" y en los que se da preferencia a la rehabilitación, si bien se regulan detalladamente situaciones excepcionales en las que estos inmuebles podrían ser sustituidos, manteniendo los valores "ambientales" del paisaje urbano que se insertan.
 - Ordenación del resto del núcleo urbano con una delimitación de zonas y condiciones de ordenanzas de uso y de edificación con un alto grado de detalle y de adaptación a los objetivos perseguidos para cada una de ellas.
 - Previsión de numerosas actuaciones de renovación y regeneración urbana, a través de "mejora de viario" y "mejora de espacios libres", así como un inventario muy detallado de estado de la edificación para el fomento de la rehabilitación. Todos estos aspectos son muy coherentes con las previsiones de la nueva LISTA.
- El modelo urbano previsto en esta alternativa establece unas previsiones de crecimiento "programadas", ajustadas a las necesidades mínimas de vivienda y de espacio para actividades económicas diagnosticadas. Además, establece otras reservas de suelo rústico como previsiones a largo plazo o de posibles actuaciones de "oportunidad".
- Dichos crecimientos posibles de "nueva urbanización" están dirigidos a las zonas con la capacidad de acogida ambiental y paisajística más adecuada. Así, el modelo es plenamente compatible en la zona suroeste del núcleo con las múltiples afecciones existentes (Vías pecuarias, Arroyo de la Villa y riesgo de inundación, yacimientos arqueológicos, patrimonio arquitectónico).
- El modelo urbano está plenamente vertebrado y articulado mediante la previsión de nuevos sistemas generales de equipamientos y espacios libres, así como de viarios de carácter "estructurante", cuya funcionalidad (no estrictamente el trazado preciso) debía ser respetada por los nuevos desarrollos.
- En lo referente a las estrategias para abordar la problemática del excesivo tráfico pesado que atraviesa continuamente el núcleo urbano con motivo de la hiperdependencia de la travesía A-455, como ya hemos comentado con anterioridad, la topografía del lugar, en el que se implanta Constantina dificulta la habilitación de vías urbanas alternativas. Ya en las NNSS vigentes estaba planteada una solución a este problema estructural, proyectando un trazado de circunvalación por el este, muy alejado del núcleo actual, y que nunca llegó a ejecutarse. En la actualidad, la Junta de Andalucía está estudiando diferentes alternativas para la construcción de una variante a esta carretera que derive el tráfico del interior del núcleo urbano, mediante una circunvalación por el este del municipio. De igual manera, el Ayuntamiento de Constantina está buscando la financiación europea necesaria para llevar a cabo dicho proyecto, una vez se haya decidido la opción más viable ambiental y paisajísticamente.

El Plan Básico de Ordenación Municipal, a pesar de no tener competencias en lo relativo a esta actuación, llevará a cabo un seguimiento continuado de las decisiones, fomentando en la medida de



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMZJMJD67CYV40V7FEM	Fecha	17/04/2026 14:26:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYCXMZJMJD67CYV40V7FEM	Página	9/47



ALTERNATIVA 02. LA REHABILITACIÓN DEL NÚCLEO Y EL DESARROLLO SOSTENIBLE UN MODELO MUY CONTENIDO Y PARA NECESIDADES ESTRUCTURAS A CORTO-MEDIO PLAZO

Cabe recordar que, en 2006, el excelentísimo Ayuntamiento de Constantina encargó la redacción de un "Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Constantina", para la ordenación integral del territorio municipal, adecuando las NNSS vigentes desde 1994 (adaptadas a la LOUA en diciembre de 2009), a las nuevas circunstancias legislativas, así como a los nuevos objetivos y necesidades municipales, por inadecuación del modelo vigente.

Dicho PGOU alcanza la fase de Aprobación Inicial el 17 de febrero de 2011, con publicación en el BOPA número 71 del 28 de marzo. El 17 de abril de 2015, dicho PGOU alcanza la fase de Aprobación Provisional, el 26 de septiembre de 2018, recibe la Aprobación Provisional nº 2, y el 10 de mayo de 2021 se redacta el Documento para la Consulta Pública Previa, con carácter previo a la elaboración del proyecto o anteproyecto normativo del futuro nuevo Planeamiento General de Constantina.

Este PGOU nunca llegó a obtener la Aprobación Definitiva, sin embargo, si ha alcanzado un alto grado de consenso por las 4 corporaciones municipales sucesivas que han decidido sobre diferentes fases de tramitación del Plan. Por lo tanto, en esta fase de PBOM, consideraremos las directrices generales de dicho PGOU sin aprobación definitiva como base para una alternativa a considerar.

En esta alternativa 02, la principal diferencia con respecto a la alternativa 01 radica en el modelo de "crecimiento", mucho más contenido y acorde a las necesidades reales a corto y medio plazo.

De esta forma, se prioriza en la consolidación del suelo urbano y se identifican una serie de actuaciones de transformación urbanística, tanto en suelo urbano como en suelo rústico, concebidas de manera gradual y en continuidad con la trama urbana existente.

Así, el modelo urbano de la Alternativa 02 se sintetiza en lo siguiente:

1. Se prioriza la ordenación y recalificación de la ciudad existente, profundizando en la identificación de las actuaciones, diferenciando:
 - **Actuaciones de transformación urbanística:**
 - Actuaciones de nueva urbanización.
 - Actuaciones de reforma o renovación de la urbanización existente (viviario y espacios libres).
 - Actuaciones de dotación.
 - **Actuaciones edificatorias:**
 - Actuaciones de nueva edificación o de sustitución de la edificación existente.
 - Actuaciones de rehabilitación.

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

Respecto a la ordenación del Conjunto Histórico y entorno, se proponen idénticas determinaciones que las de la alternativa 01, ya que las mismas han sido validadas por la Consejería de Cultura y disponen de amplio consenso en el municipio, al estar contenidas en el anterior PGOU suspendido.

2. El modelo de crecimiento planteado y, por tanto, las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico del entorno del núcleo se limitarán a las estrictamente imprescindibles a corto-medio plazo para posibilitar el crecimiento residencial y, especialmente, para posibilitar el crecimiento para actividades económicas, sin duda una de las mayores carencias tradicionales de Constantina como cabecera comarcal, y que debe ser objetivo primordial del nuevo PBOM.

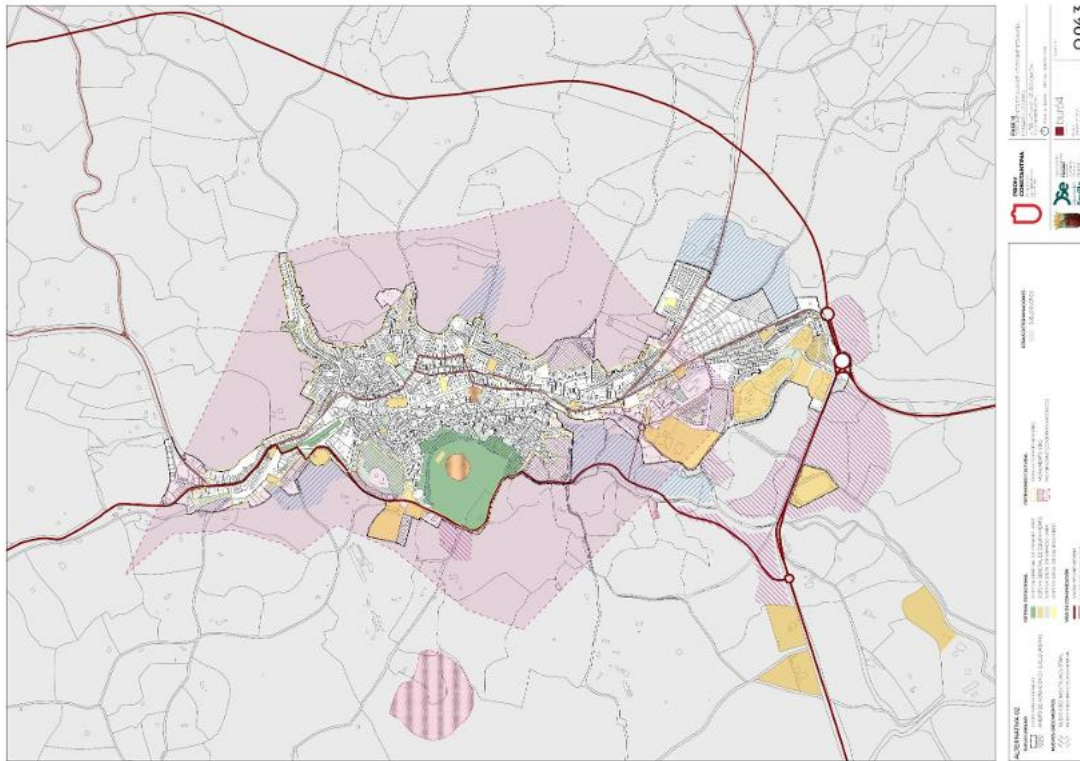
3. El modelo de crecimiento es mucho más contenido y limitado, implicando una estructura general igualmente mucho más modesta, si bien se mantienen algunos objetivos funcionales, también con menor extensión y reduciendo su impacto:

- En cuanto a estructura general viaria, se mantiene la conveniencia de disponer de un viario estructurante de borde Oeste, si bien en parte aprovechando el borde urbano actual en las laderas del parque del Castillo. De esta vía N-S se irían produciendo algunas conexiones O-E, para generar una estructura general más mallada, frente a la hiperdependencia de la actual travesía N-S de la estructura actual.
- En lo referente a las estrategias para abordar la problemática del excesivo tráfico pesado y la hiperdependencia de la travesía A-455, mediante la construcción de una nueva circunvalación que derive el tráfico pesado por el exterior del núcleo, este PBOM no tiene competencias en dicha actuación, actualmente en estudio por la Consejería de Fomento de la Junta de Andalucía. Al igual que lo comentado en la alternativa 01, se tratará de llevar a cabo un seguimiento continuado de las decisiones, fomentando en la medida de lo posible la resolución más adecuada y viable. (En el plano de ordenación de la Alternativa 02 se refleja un trazado orientativo de dicha variante de A-455).
- Los sistemas generales se reducirán a los mínimos imprescindibles para mantener o mejorar el nivel de dotaciones generales actual y delegando a cada Sector de nueva urbanización, el establecimiento de una carga reducida de SC y, preferentemente, orientado a que los sistemas locales se distribuyan de forma que consigan objetivos de continuidad o regeneración.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMZJMJD67CYV40V7FEM	Fecha	17/04/2026 14:26:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYCXMZJMJD67CYV40V7FEM	Página	10/47





COMPARACIÓN DE ALTERNATIVAS

De las Alternativas de Ordenación 00, 01 y 02 analizadas en el apartado anterior, haremos, a continuación, una comparativa simplificada de las diferentes estrategias planteadas, valorando la oportunidad de las mismas, así como la capacidad para resolver las problemáticas urbanísticas que enfrenta el municipio de Constantina, y la respuesta a las aspiraciones municipales y de los ciudadanos.

En primer lugar, recordemos de forma sintética los rasgos generales de cada una de ellas:

- **Alternativa 00: No formular ningún instrumento de planeamiento.**

Esta alternativa implicaría la renuncia expresa a dar una solución global e integrada a los problemas urbanísticos existentes enumerado en el apartado A.4. de este documento.

Por lo tanto, lo único que cabría como sub-alternativa 00, es plantear sucesivas innovaciones, vía modificación e incluso de revisión parcial, para ir dando respuesta independiente a cada uno de los problemas.

Asimismo, los posibles desarrollos tendrían que ser en base a las determinaciones vigentes, que, en la mayor parte de ámbitos, no están ajustadas a las necesidades actuales.

- **Alternativa 01: Formular un Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico (PEPCH)**
- Esta alternativa sería una solución intermedia entre la anterior alternativa 00 (no hacer nada) y la alternativa 02 (formular un nuevo planeamiento general con contenidos de protección del Conjunto Histórico), pero tiene la ventaja de que se limitaría a resolver la ordenación de 2/3 del núcleo y sólo desde el exclusivo prisma sectorial de la protección del patrimonio histórico que, por supuesto sería un avance y mejora importante, pero claramente insuficiente para abordar el conjunto de problemas urbanísticos existentes.

Por otra parte, las propuestas de posibles actuaciones de "oportunidad" se plantean a muy largo plazo y tendentes a un modelo excesivamente expansivo.

- **Alternativa 02: Formular un Plan Integral y Sostenible**

La alternativa 02 es la única que daría una respuesta global e integrada a los problemas urbanísticos existentes.

Prioriza la mejora y recalificación de la ciudad existente, así como su compactación, y plantea la ordenación del Conjunto Histórico y su entorno.

Respecto a los futuros nuevos desarrollos, se plantean una serie de actuaciones encaminadas a la consolidación y mejora de la trama urbana, así como a posibilitar nuevos crecimientos residenciales, moderados y acorde a las necesidades reales y a las circunstancias actuales de Constantina, así como se prioriza la proyección de nuevos crecimientos para actividades económicas.

Se trata de una alternativa integral, más equilibrada, moderada, sostenible y ajustada a las necesidades actuales del municipio de Constantina.

Por lo tanto, de estas alternativas 00, 01 y 02 analizadas, deducimos que la primera es claramente inadecuada, mientras que las 01 y 02 serían dos alternativas plenamente legítimas, desde el punto de vista disciplinar de dar respuesta a las aspiraciones municipales y de los ciudadanos, así como a la capacidad para resolver las problemáticas urbanísticas que enfrenta el municipio de Constantina.

La alternativa 01 se plantea en términos más "expansivos", como un modelo para dar respuesta a posibles demandas a muy largo plazo, y que, solamente se materializará si efectivamente dichas demandas y actuaciones de "oportunidad" se llevaran a cabo con todas las garantías y avales en cuanto a viabilidad económica, ambiental y social.

La alternativa 02 es bastante más contenida en cuanto a previsiones de posible crecimiento, y también es más restrictiva en cuanto a previsión de nuevos sistemas generales, por lo que mejorará la viabilidad económica de los posibles desarrollos planteados.

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMZJMJD67CYV4OV7FEM	Fecha	17/04/2026 14:26:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYCXMZJMJD67CYV4OV7FEM	Página	11/47



DOCUMENTO DE AVANCE
F. RESUMEN EJECUTIVO

La alternativa 02 también es más coherente con los nuevos enfoques del Urbanismo, en especial con los criterios de sostenibilidad social, ambiental y económica, muy presente desde la reforma del régimen del suelo de 2007, en las recomendaciones de las diversas Agendas Urbanas, y en el que han insistido los recientes proyectos de nueva legislación urbanística de Andalucía, como la Ley L15/2021.

Según se aprecia en la tabla siguiente, la Alternativa 02 es también la que supone un menor consumo de suelo rústico.

AVANCE DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO	ALTERNATIVA 00 m2	ALTERNATIVA 01 m2	ALTERNATIVA 02 m2
SUELO URBANO			
Suelo Urbano sin Actuación	855.028	855.608	855.608
Suelo Urbano con ATU de Urbanización	134.809	125.378	125.378
Suelo Urbano con ATU de Dotación	0	8.851	8.851
TOTAL SU	989.837	989.837	989.837
SUELO RÚSTICO			
Suelo Rústico con ATU-NU (crecimientos)	569.759	755.440	369.974
Suelo Rústico Común	49.787.144	50.033.555	50.419.021
Suelo Rústico Especialmente Protegido	429.453.260	429.021.168	429.021.168
TOTAL SR	479.810.163	479.810.163	479.810.163
TOTALES	480.800.000	480.800.000	480.800.000



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMZJMJD67CYV4OV7FEM	Fecha	17/04/2026 14:26:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYCXMZJMJD67CYV4OV7FEM	Página	12/47



D.1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA Y CONCLUSIÓN

Las alternativas de ordenación para el municipio de Constantina presentan tres enfoques diferentes que abordan la planificación urbana y el desarrollo desde perspectivas variadas. Cada una responde a diferentes necesidades y proyecciones futuras para la comunidad, balanceando el crecimiento, la sostenibilidad, y la integración social y económica.

Desde una perspectiva general, en un modelo comparativo, y respecto a la Sostenibilidad, la Alternativa 02 es la más equilibrada en términos de desarrollo sostenible, ofreciendo un enfoque medido que parece ser el más adecuado para el contexto económico y social actual de Constantina. Respecto a la Viabilidad, la Alternativa 00 podría ser la más viable a corto plazo, por requerir menor inversión, pero la resolución de problemáticas sería limitada a largo plazo.

Por otra parte, si contemplamos el Impacto Futuro, la Alternativa 02 podría preparar mejor a Constantina para el futuro, generando desarrollo y crecimiento, a la vez que planteando operaciones que puedan sufragar los gastos de ejecución.

La Alternativa 02 parece ser la opción más prudente y estratégica, proporcionando un equilibrio entre el no plan y la proyección de potenciar al máximo sectores de oportunidad a largo plazo. Se alinea así con un enfoque sostenible, pero ambicioso, que podría adaptarse progresivamente a las necesidades futuras del municipio.

Por tanto, una vez planteadas las diferentes alternativas y elaborado el análisis comparativo, podemos concluir que, desde la valoración exclusivamente técnico-urbanística, y sin perjuicio de otras alternativas que se puedan formular durante la participación pública, **se estima que la Alternativa 02 es la más equilibrada para abordar el nuevo PBOM de Constantina.**

Se trata de una alternativa integral, más equilibrada, moderada, sostenible y que responde con mayor racionalidad a las necesidades, a medio-largo plazo, del municipio de Constantina, en las circunstancias económicas actuales.

Así mismo, es también la alternativa que desde un punto de vista ambiental se adapta de una forma más coherente a las necesidades de la población, a los principales objetivos del nuevo Planeamiento y acorde a los principios fundamentales del Urbanismo, recogidos en la LISTA. Por tanto, la Alternativa 02 es la seleccionada para la ordenación del municipio de Constantina.

De esta forma, es conveniente poner de manifiesto que, de así decidirse tras la Consulta Pública Previa, estaríamos ante un nuevo planeamiento general a formular en el marco de la nueva LISTA, cuya finalidad principal será la adopción de un modelo más flexible de estrategia de desarrollo a medio-largo plazo, mediante un instrumento como el PBOM, de contenidos mucho más reducidos y simplificados que otras figuras urbanísticas.

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMZJMJD67CYV4OV7FEM	Fecha	17/04/2026 14:26:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYCXMZJMJD67CYV4OV7FEM	Página	13/47



D2. MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

D2.1. EL MODELO TERRITORIAL DE CONSTANTINA

Con base en los objetivos y las líneas estratégicas definidas para la elaboración del Plan, se presenta el modelo territorial como su visión integral. Este modelo sintetiza las metas que se pretende alcanzar dentro de un ámbito espacial concreto, en este caso, el municipio de Constantina. En otras palabras, describe el contexto urbano-territorial al que aspiramos y orienta la dirección del desarrollo municipal.

El modelo territorial se concibe como la imagen aspirada para el territorio del término municipal. Se sustenta en los objetivos y estrategias que conforman el marco estratégico del Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM) y surge de un análisis profundo de la situación actual del municipio. Su propósito principal es actuar como guía para la elaboración de las propuestas generales de ordenación, orientándolas hacia la construcción del pueblo al que se desea llegar.

D2.1.1. MODELO TERRITORIAL Y URBANO

En el desarrollo del Modelo Territorial se consideran varios aspectos fundamentales que sirven como bases para el desarrollo urbanístico en el término municipal. Son los siguientes:

- CONSOLIDACIÓN, COHESIÓN URBANA Y SOSTENIBILIDAD
- DIVERSIFICACIÓN Y DESARROLLO ECONÓMICO
- MOVILIDAD SOSTENIBLE Y ACCESIBILIDAD
- COHESIÓN SOCIAL Y CALIDAD DE VIDA
- ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO

El modelo territorial propuesto para el municipio de Constantina busca equilibrar el crecimiento urbano con la sostenibilidad y protección ambiental, diversificación económica y cohesión social, en coherencia con los objetivos establecidos por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y otros instrumentos de planificación supramunicipales.

D2.1.1.1. CONSOLIDACIÓN, COHESIÓN Y SOSTENIBILIDAD

El modelo territorial propuesto para Constantina establece como eje central la cohesión urbana y la sostenibilidad ambiental, con el objetivo de optimizar el uso del suelo, revitalizar el tejido urbano, evitar crecimientos dispersos y preservar los valores naturales y paisajísticos del municipio.

Apesta por consolidar la trama urbana existente como estrategia clave para garantizar un desarrollo equilibrado, sostenible alineado con las directrices de la LISTA, evitando tanto la dispersión como el consumo innecesario de suelo. Este enfoque busca fortalecer la cohesión del núcleo urbano mediante la ocupación de vacíos, la revitalización del casco histórico y la mejora de las principales arterias urbanas, fomentando así un uso más eficiente y responsable del suelo.

Del mismo modo, el modelo subraya la importancia de actuar sobre aquellas viviendas del casco histórico que presentan condiciones de infravivienda, promoviendo su rehabilitación con el fin de mejorar la calidad residencial, proteger el patrimonio construido y contribuir a un entorno urbano más digno, seguro y habitable.

La intervención en áreas vacantes dentro del tejido urbano consolidado se plantea como una estrategia destinada no solo a incrementar la oferta de suelo urbano, sino también a mejorar la calidad del espacio público y a fomentar la cohesión social. Esta consolidación se configura como un pilar esencial para garantizar un desarrollo sostenible y eficiente.

Paralelamente, se identifican determinados sectores de suelo rústico para la ejecución de nuevos desarrollos industriales, que completan el modelo territorial propuesto y aseguran suficiente suelo para el crecimiento poblacional y económico a medio y largo plazo.

Por otro lado, el modelo propone la rehabilitación del casco histórico de Constantina, especialmente en el área del Conjunto Histórico declarado BIC, que representa un espacio clave para conservar la identidad y la memoria colectiva del municipio. Su revitalización implica afrontar los desafíos actuales a través de la flexibilización normativa, la implementación de proyectos de rehabilitación integral y la valorización del patrimonio cultural e histórico.

La implementación de todas estas medidas generará múltiples beneficios, tales como la capacidad, la mejora del entorno urbano y la dinamización económica, así como la sostenibilidad ambiental, reduciendo el consumo de suelo rústico y disminuyendo la presión sobre el entorno rural.

D.2.1.1.2. DIVERSIFICACIÓN Y DESARROLLO ECONÓMICO

El desarrollo económico local se constituye como un eje fundamental para garantizar la sostenibilidad y la resiliencia del municipio. Es necesario promover un modelo de crecimiento basado en la innovación y la diversificación, impulsando actividades económicas de alto valor añadido que sean compatibles con el entorno, tanto en el tejido urbano consolidado como en el suelo rústico.

La planificación de espacios destinados a la actividad económica debe orientarse hacia el fomento de la industria mixta, apoyándose en la tecnología y en la integración de servicios avanzados. Del mismo modo, resulta esencial impulsar la cooperación intermunicipal para desarrollar iniciativas económicas que trasciendan los límites administrativos, aprovechando sinergias y recursos compartidos.

Por tanto, el modelo territorial propuesto para Constantina incluye la diversificación económica como una prioridad estratégica para garantizar un desarrollo equilibrado y sostenible. Este enfoque busca aprovechar las oportunidades derivadas de su ubicación estratégica, impulsar actividades económicas de alto valor añadido, y reforzar la resiliencia del municipio frente a cambios estructurales y retos globales.

Un factor determinante para el desarrollo y la diversificación económica de Constantina es la ventaja que supone su buena conexión con los municipios colindantes de la Sierra Norte de Sevilla. A ello se suma el trazado de la A-455 a través del núcleo urbano, que, si bien constituye una problemática a abordar en el Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM), también permite disponer de conexiones directas desde el núcleo y su entorno hacia otras localidades.

El hecho de que Constantina cuente con suelo rústico que puede ser estratégicamente aprovechado para desarrollar nuevos sectores de uso productivo, hace posible impulsar actividades industriales diversificadas, con la posibilidad de establecer diferentes sectores adecuados cada uno de ellos a una categoría, tales como la logística e innovación, o el sector agropecuario, muy demandado en la zona.

D.2.1.1.3. MOVILIDAD SOSTENIBLE Y ACCESIBILIDAD

El modelo de movilidad sostenible planteado para el municipio de Constantina aspira a convertir el núcleo urbano en un espacio seguro y accesible para el peatón, disminuyendo la presencia del tráfico motorizado, reduciendo la dependencia del vehículo privado y mitigando los impactos ambientales derivados de la movilidad urbana. Esta propuesta responde a la necesidad de garantizar una mayor calidad de vida, mejorar la seguridad vial y fomentar un uso más eficiente y racional del espacio público.

La estrategia se basa en lograr un espacio urbano que potencie la movilidad peatonal. Para ello, resulta necesario reconfigurar el viario, estableciendo áreas de tráfico restringido y otorgando prioridad al peatón y a la bicicleta. Asimismo, la rehabilitación de los espacios públicos, favorecida por la reducción del tráfico, permitirá transformarlos en lugares de ocio y esparcimiento, reforzando tanto el atractivo turístico como la identidad del municipio.

El modelo territorial propuesto incorpora la creación de estacionamientos disuasorios como una estrategia clave para disminuir la congestión y los problemas derivados de la presencia de vehículos en calles estrechas. Esta medida contribuye además a reducir el ruido y la contaminación en el casco urbano, especialmente en el Conjunto Histórico declarado BIC, mejorando así la calidad del entorno.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMZIMJD67CYV40V7FEM	Fecha	17/04/2026 14:26:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYCXMZIMJD67CYV40V7FEM	Página	14/47



DOCUMENTO DE AVANCE
F. RESUMEN EJECUTIVO

El nuevo sistema de movilidad sostenible permitirá al municipio de Constantina avanzar hacia un modelo de ciudad más inclusivo y seguro, revitalizar el tejido urbano y dinamizar el sector servicios-terciario, además de reducir los impactos ambientales asociados a la movilidad.

D.2.1.1.4. COHESIÓN SOCIAL Y CALIDAD DE VIDA

La cohesión social y la calidad de vida constituyen pilares esenciales que deben orientar la planificación urbanística en Constantina. Todo Plan debe incorporar un enfoque inclusivo que garantice el acceso equitativo a infraestructuras, equipamientos y servicios de calidad. Resulta imprescindible potenciar el espacio público como lugar de encuentro y convivencia, impulsando intervenciones que mejoren la habitabilidad, la seguridad y el bienestar de la población.

En esta línea, el PBOM incorpora diversas actuaciones de recualificación del espacio público destinadas al uso y disfrute ciudadano, así como a la mejora de la calidad de vida. Entre ellas destacan la creación de zonas de tráfico restringido y de prioridad peatonal y ciclista en el Casco Histórico, junto con significativas mejoras en materia de movilidad alternativa, que facilitan la accesibilidad a los principales equipamientos del centro y a los elementos patrimoniales del municipio.

D.2.1.1.5. ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO Y RESILIENCIA

La adaptación al cambio climático y la resiliencia constituyen ejes transversales que deben incorporarse en todas las acciones de planificación urbana. En cualquier entorno urbano resulta imprescindible adoptar medidas que reduzcan los riesgos asociados al cambio climático, como inundaciones u olas de calor, y que impulsen la eficiencia energética y el uso de recursos renovables.

La integración de infraestructura verde y azul en la trama urbana es clave para favorecer la adaptación a las nuevas condiciones climáticas, al tiempo que mejora la calidad ambiental del municipio. La resiliencia urbana se alcanzará mediante un enfoque holístico que incluya la participación ciudadana y la cooperación intermunicipal, garantizando que el desarrollo de Constantina sea sostenible y capaz de adaptarse a largo plazo.

El Plan incorpora diversas medidas orientadas a la mitigación del cambio climático mediante estrategias como el impulso de la movilidad peatonal y de modos de transporte alternativos dentro del núcleo urbano, reduciendo así el tráfico rodado en el interior del Casco Histórico y, consecuentemente, las emisiones de CO2. Asimismo, el PBOM deberá establecer directrices para la implantación progresiva de sistemas de eficiencia energética y la mejora del aislamiento en las edificaciones.

Por último, este instrumento debe considerar la situación de riesgo de inundación que afecta a determinadas zonas del tejido urbano consolidado y a áreas de suelo rústico, proponiendo actuaciones adecuadas para la prevención y el control de dichos riesgos.

D.2.2. JUSTIFICACIÓN Y COHERENCIA DEL MODELO TERRITORIAL

El modelo territorial propuesto para Constantina se ha elaborado en estrecha coherencia con los principios y objetivos definidos en los instrumentos de planificación territorial de ámbito supramunicipal, asegurando su plena integración en el marco normativo y estratégico vigente en Andalucía. Este enfoque permite orientar un desarrollo local armónico, sostenible y alineado con las prioridades regionales y nacionales.

Así, el modelo territorial se fundamenta en los principios recogidos en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LUSTA), y su reglamento. Estas normas proporcionan las directrices básicas para la gestión del suelo y el desarrollo sostenible en Andalucía, estableciendo la necesidad de favorecer la integración de los núcleos urbanos con su entorno territorial, fomentar el equilibrio territorial e incorporar estrategias de resiliencia ambiental, entre otras.

Además, el modelo territorial propuesto se integra de forma efectiva en las estrategias definidas por la planificación urbanística y ambiental del territorio, garantizando una actuación coherente y coordinada con los municipios vecinos y con el contexto regional.

Todas las determinaciones y estrategias establecidas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) para el municipio de Constantina deben considerarse como referencia conceptual para la elaboración del planeamiento general del municipio.

Entre los objetivos destacados del POTA, se incluyen el programa de conservación y puesta en valor de la Dehesa, la protección y valorización de los recursos del patrimonio territorial, la preservación de los recursos hídricos y la mejora de la articulación territorial.

La propuesta incorpora de manera activa la compatibilización del modelo territorial con la planificación de los municipios colindantes, especialmente en lo relativo a la movilidad, las infraestructuras y la conectividad ambiental.

El modelo funciona como un catalizador de la cohesión territorial, articulando estrategias económicas, sociales y ambientales que generen beneficios tanto para el municipio como para su entorno. Este enfoque pretende promover un desarrollo equilibrado, consolidar una red territorial sólida y asegurar la sostenibilidad a largo plazo.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMZJMJD67CYV4OV7FEM	Fecha	17/04/2026 14:26:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYCXMZJMJD67CYV4OV7FEM	Página	15/47



D.3. OBJETIVOS GENERALES, ESTRATÉGICOS Y AMBIENTALES DEL NUEVO PLAN

Establecimiento de criterios generales

Resulta deseable que los instrumentos desarrollen esta planificación integral en base a los objetivos y líneas estratégicas de las agendas urbanas. Ello no solo garantiza el alineamiento de sus actuaciones con la consecución de un pueblo más sostenible, sino que asegura la coordinación de los diferentes instrumentos de planificación que se redacten. Las Agendas aunan varios aspectos esenciales: son documentos holísticos que conciben la sostenibilidad como un concepto de múltiples manifestaciones, son documentos consensuados, tienen un carácter estratégico, que ofrece un método de trabajo riguroso y científico, y proponen herramientas para incorporar procesos de tipo transversal (como la transparencia, la evaluación y seguimiento de los planes...).

En el marco del presente Documento de Avance se parte de las Agendas Urbanas existentes para elaborar un marco estratégico propio, estrechamente vinculado con estas en cuanto a sus objetivos y líneas estratégicas. Este marco estratégico será el que guíe la posterior elaboración alternativa de ordenación.



D.3.1. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS Y AMBIENTALES DEL PBOM DE CONSTANTINA

Tras completar la fase de análisis y diagnóstico, en la que se han evaluado los aspectos estructurales más relevantes del término municipal, el Avance del PBOM define los siguientes objetivos estratégicos fundamentales, diferenciando entre Objetivos de la Ordenación del Territorio Municipal y Objetivos de la Ordenación del Núcleo Urbano. Son los siguientes:

D.3.1.1. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL

A. INTEGRACIÓN DE OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN SUPRAMUNICIPAL.

Es objetivo del PBOM de Constantina la integración y concreción para su ámbito municipal de todas las planificaciones supramunicipales que le afecten y en particular las siguientes:

- Planificación de los recursos naturales;
 - Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN);
 - Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG);
 - Plan de Desarrollo Sostenible (PDS);
 - Planificación especial del medio físico y de coordinación de la ordenación del suelo rústico;
 - Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla (PEPMF);
 - Directrices de coordinación urbanística del suelo rústico de los municipios del Parque Natural Sierra Morena.
 - Planificación de infraestructuras;
 - Plan Director de Infraestructuras de Andalucía (PDIA);
 - Otras planificaciones sectoriales;
 - Plan de Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarías de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
 - Plan Hidrológico de Cuenca del Guadalquivir.
 - Plan de prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.
 - Planes de gestión de residuos urbanos y peligrosos.
 - Principios de desarrollo urbano y territorial sostenible;
- El PBOM se adhiere expresamente a los principios de desarrollo urbano y territorial basados en la sostenibilidad, expresamente contemplados por el marco legislativo estatal, así como en la normativa autonómica que sucesivamente ha ido concretando para Andalucía la implementación de dichos principios del marco estatal.

B. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

Modelo de asentamientos poblacionales

Se pretende optar por un modelo de crecimiento vertebrado en torno al núcleo principal actual, evitando la dispersión locacional en nuevos núcleos de población, dispersión por otra parte incompatible con la preservación del Parque Natural.

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



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMZJMJD67CYV4OV7FEM	Fecha	17/04/2026 14:26:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYCXMZJMJD67CYV4OV7FEM	Página	16/47



Respecto a las parcelaciones existentes los criterios son los siguientes:

- La parcelación Pescara y Donadillo, situada a 1,4 km en la carretera SE-157 a Puebla de los Infantes, con una superficie de unas 18 has y 27 viviendas de unos 5.000 m2 cada una, no llega a constituir "asentamiento urbanístico" y no se estima viable su integración en el medio urbano por su situación segregada del núcleo.
- La parcelación Fuente del Negro, a unos 3,2 km del núcleo, en el borde sur de la carretera A-452, con una superficie de unas 75 has y 22 viviendas (unas 3,5 has viv), no tiene el nivel de densidad e intensidad parcelaria de la anterior, y obviamente tampoco reúne los requisitos de densidad para constituir "asentamiento urbanístico" y se estima igualmente incompatible su integración en el medio urbano por su situación claramente segregada del núcleo y desde criterios elementales de conservación del Parque Natural.

En ambos supuestos, se propone que desde el PBOM se categoricen como "parcelaciones", y "áreas de riesgo objetivo de formación de nuevo núcleo de población", y aparte de las medidas que pudieran proceder desde la disciplina urbanística, proponer desde las NNUU del PBOM medidas tendientes a evitar formar nuevos núcleos de población, puesto que es patente el riesgo de la situación actual.

Las construcciones sobre las que no proceda por transcurso del plazo, ejercicio de acciones de disciplina urbanística, podrán ser declaradas en situación de asimilado a fuera de ordenación cuando se den los condicionantes necesarios.

Redes viarias e infraestructuras.

Desde el Plan no se plantea el objetivo de ninguna nueva red viaria estructural que afecte al término municipal, aparte de la posible circunvalación de las carreteras que actualmente pasan por el núcleo, sobre lo que la Junta de Andalucía está estudiando diferentes alternativas capaces de abordar este problema.

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

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

Vías pecuarias y caminos públicos.

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

La red que discurre por el núcleo urbano consolidado, tendrá como criterio plantear su desafección. Respecto a las que afectan a nuevos desarrollos, se opta con carácter general por mantener el trazado con la clasificación de suelo rústico de especial protección de vías pecuarias, con lo que a efectos prácticos constituye un sistema de espacios libres complementario y vertebrador de los desarrollos urbanísticos propuestos.

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

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

La regulación de los parámetros básicos de parcelación y de edificación vinculada a las explotaciones, en cada una de las áreas homogéneas del municipio, es el instrumento técnico fundamental desde el planeamiento urbanístico para la preservación de las características paisajísticas del Parque Natural.

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

- Graduación, según se trate de áreas homogéneas que se correspondan con zonas A, B1 o B2, según el PORN y PRUG, o espacios catalogados por el PEPMF.
- Proporcionalidad y relación de la edificación con la viabilidad económica del tamaño de la explotación a la que se pretende servir. A tal efecto servirán de orientación adaptándolos al municipio los tamaños mínimos fijados por las Directrices de coordinación urbanística del suelo rústico en los municipios del Parque Natural.
- Riesgos de generación de núcleo de población en función de la parcelación preexistente en cada área homogénea o partes de la misma.

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

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

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

Se establece el objetivo de superar la concepción pasiva habitual del planeamiento en el suelo rústico, proponiendo la intervención en el mismo mediante Acciones Territoriales (AT), que complementen las normativas estatísticas de protección, coadyuvando al logro de determinados objetivos prioritarios para solucionar los problemas diagnosticados (recuperación de vías pecuarias y caminos, mejora del paisaje, restauración de canteras y similares).

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

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

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

- Catalogación no limitada a la edificación, sino extensiva al paisaje que lo envuelve, desde los corredores visuales de acceso, y a los elementos auxiliares, como abrevaderos, tribunas valladas tradicionales de mampostería, fuentes, así como maquinaria y enseres vinculados a actividades de interés etnológico, en especial en lagares, de gran tradición en el municipio.
- Propiciar usos alternativos de carácter dotacional o relacionados con el turismo rural (pequeños hoteles, restaurantes, actividades de ocio), vinculados a la rehabilitación coherente con sus valores patrimoniales y según grados de protección y en las zonas o edificios en los que desde el PBOM se estime más adecuado dichos usos turísticos alternativos.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMZJMJD67CYV4OV7FEM	Fecha	17/04/2026 14:26:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYCXMZJMJD67CYV4OV7FEM	Página	17/47



DOCUMENTO DE AVANCE
F. RESUMEN EJECUTIVO

OBJETIVOS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

Simultáneamente a la redacción del documento de PGOU-2021 sin aprobación definitiva, se elaboró en convenio entre el Ayuntamiento y la Delegación de Cultura, prospección arqueológica del municipio, cuyos resultados en cuanto a delimitación de yacimientos y grados de protección se integraron en dicho PGOU y su Catálogo, y que se trasladará al nuevo planeamiento.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMZIMJD67CYV4OV7FEM	Fecha	17/04/2026 14:26:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYCXMZIMJD67CYV4OV7FEM	Página	18/47



D.3.1.2. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO OBJETIVOS EN CUANTO A NECESIDADES DE CRECIMIENTO.

Con carácter general se adoptan como objetivos mínimos de crecimiento en el dimensionado del PBOM, los enumerados en los apartados A.4. Análisis y Situación de los principales problemas detectados y A.8.2. Estudio de la Vivienda, de este documento, tanto para suelo para actividades económicas, como para nuevas viviendas del sector libre y protegidas.

De acuerdo con los criterios y directrices de la LISTA, así como de las Agendas Urbanas, la clasificación de nuevos suelos rústicos se ajustará a la capacidad de acogida del entorno del núcleo urbano, por lo que las nuevas actuaciones de "transformación urbanística para nueva urbanización", solo se acometerán cuando se acredite dicha necesidad por agotamiento del núcleo urbano y de los espacios vacantes existentes en el mismo.

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

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

Se establecen unos objetivos mínimos dotacionales coincidentes con los expresados en el apartado de este documento A.8.3. Dotaciones Existentes, con especial atención a la mejora de servicios sociales para personas mayores y dependientes, así como las mejoras de equipamiento de tipo cultural (habilitación de patio del Castillo, posible museo de artes y costumbres populares), nuevo auditorio, promoción turística y dotaciones de aparcamiento periféricas al núcleo urbano o en subsuelo de nuevos desarrollos en espacios vacantes del suelo urbano, donde sea compatible con la protección arqueológica.

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

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

Estructura viaria del núcleo.

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

- Fomentar las gestiones con la Consejería de Fomento de la Junta de Andalucía, para agilizar la búsqueda de soluciones para la construcción de una variante que evite el tráfico interurbano por el núcleo, puesto que está actualmente en proceso de estudio.
- Aprovechar los nuevos desarrollos para establecer una red viaria estructurante "urbana" de nivel general alternativa a la actual, para tráfico exclusivamente local en la que se disponga de una red mallada, con un nuevo eje N-S, y en especial el máximo de conexiones transversales en el sentido E-O con el casco actual.

Coherencia entre objetivos de red viaria general y modelo de crecimiento.

Si bien la posible circunvalación interurbana, de acuerdo con los criterios de la Administración titular, se limitaría a enlazar todas las carreteras que confluyen al núcleo, en cambio los trazados de la red

viaria general urbana, deben ser plenamente coherentes en su trazado con la vertebración de los terrenos de mejor capacidad de acogida para nuevos desarrollos.

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

Reordenación funcional del tráfico en el conjunto histórico.

Todo esto debe ir acompañado de una reordenación del tráfico, en especial del Conjunto Histórico, fomentando la jerarquización funcional, peatonalización y acceso sólo a residentes en la red secundaria.

Integración en la ciudad del tramo sur del arroyo de la villa.

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

- Delimitar el espacio urbano de ordenación del cauce:

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

-Integración del área inundable con período de retorno de 500 años, más las franjas próximas con vegetación de ribera, caminos, puente y molinos existentes, generando un parque urbano lineal.

- Regeneración ambiental tras la eliminación de vertidos de aguas residuales y su conducción a la EDAR.
- Continuidad con camino de la Yedra e integración de los yacimientos existentes, así como elementos vinculados a arquitectura del agua (molinos, conducciones).
- Configuración de fachadas urbanas al parque lineal a generar, reordenando y suturando las traseras actuales.
- Supresión de construcciones precarias, cobertizos y balsas de alpechín.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO Y PATRIMONIO.

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

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

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

OBJETIVOS Y CRITERIOS SOBRE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.

Abastecimiento de agua.

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



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMZJMJD67CYV40V7FEM	Fecha	17/04/2026 14:26:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYCXMZJMJD67CYV40V7FEM	Página	19/47



DOCUMENTO DE AVANCE
F. RESUMEN EJECUTIVO

- Continuar con la labor que se está haciendo de renovación progresiva de una red con un acreditado índice de pérdidas por roturas o insuficiente estanqueidad. Mejorar la sección de determinados tramos para completar el funcionamiento de anillos básicos de la red.
- Fomentar la disminución del consumo privado mediante requisitos técnicos de las nuevas instalaciones y mediante campañas de ahorro y precios desincentivadores del consumo a partir de 150 litros/hab/día, destinando dichos recursos a la renovación progresiva de la red. La disminución del consumo de un recurso escaso como el agua es imprescindible en un municipio cuyo consumo por habitante y día supera los 500 litros, prácticamente el doble de Sevilla, lo que es una situación inadecuada desde criterios de sostenibilidad.

Sanearamiento.

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

- Resolver los problemas actuales de falta de capacidad de evacuación de aguas pluviales hacia el encauzamiento del Arroyo de la Villa, en los colectores de las calles Navas y Concordia, en parte responsables del riesgo de inundación del área NE del núcleo urbano.
- Extremar los requisitos de estanqueidad de los colectores, en especial de los que discurren sobre acuíferos.
- No agotar la capacidad de depuración de la EDAR de reciente construcción.

Energía eléctrica y alumbrado público.

Los objetivos del PBOM en este aspecto son los siguientes:

En cuanto a redes generales:

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

En cuanto a ahorro de consumo y eficiencia energética:

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

Nuevos parámetros de calidad en urbanización e infraestructuras.

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



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMZJMJD67CYV40V7FEM	Fecha	17/04/2026 14:26:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYCXMZJMJD67CYV40V7FEM	Página	20/47



D.3.2. DIRECTRICES ESTRATÉGICAS AMBIENTALES

El nuevo Plan debe establecer como eje central de su propuesta de ordenación una serie de actuaciones que faciliten un desarrollo urbano en sintonía con las exigencias y desafíos actuales de la planificación urbana y que desarrollen los objetivos estratégicos ambientales marcados. En este contexto, se plantean los denominados ejes/directrices estratégicos, los cuales se conciben como elementos claves entrelazados que no solo servirán de base para el impulso y desarrollo de nuevas operaciones urbanas, sino que también actuarán como catalizadores de una transformación integral del municipio.

Estos ejes/directrices estratégicos deberán promover un crecimiento sostenible y eficaz, adaptado a las necesidades temporales de la comunidad, y orientado a generar nuevas oportunidades tanto en términos económicos como sociales. Al integrar elementos como la movilidad sostenible, la creación de espacios públicos de calidad, la promoción de la diversidad de usos y la preservación del medio ambiente, no solo se responderán a las demandas inmediatas de la población, sino que también contribuirán a sentar las bases para un desarrollo urbano que sea resiliente a largo plazo. Estos ejes/directrices estratégicos no deben entenderse como compartimentos estancos, es decir, no son elementos independientes o aislados que operan de manera separada dentro del plan de desarrollo urbano. Por el contrario, se conciben como componentes profundamente interrelacionados y sinérgicos, que se apoyan y refuerzan mutuamente para lograr una transformación integral y coherente del municipio.

Además, estos permitirán articular y cohesionar las distintas áreas del municipio, fomentando una mayor conectividad entre ellas y garantizando un desarrollo más equilibrado. Esto incluye la regeneración de zonas infrautilizadas, la revitalización de áreas con potencial de desarrollo, y la integración de nuevas infraestructuras que mejoren la calidad de vida de los habitantes. Este enfoque a proponer en el nuevo PBOM, busca asegurar que el municipio no solo crezca en términos cuantitativos, sino que lo haga de manera cualitativa, creando un entorno urbano más inclusivo, funcional y sustentable.

¿CUÁLES SON LOS EJES ESTRATÉGICOS AMBIENTALES?

Los ejes/directrices estratégicos propuestos en el Avance de este nuevo Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM) se presentan como una hoja de ruta esencial para guiar el desarrollo urbano del municipio, alineándose con los desafíos contemporáneos de la planificación urbana. Estos ejes son fundamentales para impulsar nuevas operaciones urbanas y para catalizar una transformación integral que responda a las necesidades presentes y futuras de la comunidad.

EJES/DIRECTRICES ESTRATÉGICOS:

- 1. Crecimiento Sostenible y Eficaz:** Los ejes están diseñados para promover un crecimiento que no solo sea sostenible, sino también eficiente. Se busca un desarrollo que esté en armonía con el medio ambiente, respetando los recursos naturales y asegurando un futuro sostenible para las próximas generaciones.
- 2. Movilidad Sostenible:** Se enfatiza la creación de alternativas que reduzcan la dependencia de vehículos privados, fomentando el uso de la bicicleta y el caminar. Esto no solo mejorará la calidad del aire y reducirá la huella de carbono, sino que también hará el pueblo más amable y accesible para todos sus habitantes.
- 3. Espacios Públicos de Calidad:** La creación y mejora de espacios públicos está orientado a garantizar que todos los ciudadanos tengan acceso a áreas verdes y de recreación. Estos espacios no solo son vitales para la salud y el bienestar de la comunidad, sino que también fomentan la cohesión social.
- 4. Diversidad de Usos:** Se propone la promoción de una diversidad de usos en el tejido urbano, que incluye la mezcla de zonas residenciales, comerciales y de servicios. Esta diversificación busca crear un pueblo más dinámico y adaptable, donde las personas puedan vivir, trabajar y disfrutar de su tiempo libre en un entorno integrado y eficiente.

5. Preservación del Medio Ambiente: La preservación y puesta en valor de los espacios naturales protegidos y de los espacios naturales existentes, y su integración dentro del modelo de desarrollo, son clave para asegurar la prosperidad del municipio.

6. Regeneración y Revitalización: Se plantea la regeneración de áreas deterioradas e infrautilizadas y la revitalización de zonas con potencial de desarrollo. Estas acciones buscan no solo mejorar la calidad de vida en estas áreas, sino también fomentar un desarrollo más equitativo y equilibrado en todo el municipio.

7. Conectividad y Cohesión Urbana: Los ejes estratégicos también se orientan a mejorar la conectividad entre diferentes áreas del núcleo urbano, asegurando una integración efectiva. Esto garantizará un desarrollo más cohesionado.

Al centrarse en estos ejes/directrices estratégicos, el municipio estará mejor preparado para enfrentar los desafíos del futuro, creando un entorno urbano que sea inclusivo, funcional y sustentable a largo plazo. Estos ejes estructurales no solo servirán como base para el desarrollo urbano, sino que también garantizarán que dicho desarrollo se realice de manera equilibrada, respetuosa con el medio ambiente y orientada al bienestar de todos los ciudadanos.

INTERCONEXIÓN E INTERDEPENDENCIA DE LOS EJES

La estrategia base que sustente las distintas propuestas de ordenación que se desarrollen en este Avance del PBOM, debe enfocarse desde un punto de vista holístico y sistémico, donde cada intervención o política diseñada bajo estos ejes debe considerarse cómo impacta y cómo se relaciona con los demás. Entendemos que este enfoque donde prima la sinergia entre los ejes estratégicos maximiza los resultados.

Diversidad de Usos y Revitalización Urbana: La diversidad de usos en el tejido urbano impulsa la revitalización de áreas infrautilizadas. Cuando se mezclan zonas residenciales con comerciales, culturales y recreativas, se crea un entorno dinámico que revitaliza barrios y fomenta la actividad económica y social. Esta mezcla de usos también mejora la cohesión social, promoviendo así una mayor interacción.

Crecimiento Sostenible y Preservación del Medio Ambiente: Estos dos ejes están intrínsecamente conectados, ya que un crecimiento urbano sostenible debe basarse en la preservación del medio ambiente. Las políticas que promuevan un desarrollo urbano compacto y eficiente pueden reducir la expansión urbana descontrolada, protegiendo al mismo tiempo los espacios naturales. Esto también implica integrar infraestructuras verdes y soluciones basadas en la naturaleza dentro del entorno urbano para asegurar un desarrollo que sea respetuoso con el medio ambiente y resiliente a largo plazo.

Conectividad y Cohesión Urbana: Mejorar la conectividad dentro del núcleo urbano requiere desarrollar una propuesta conjunta donde incidan los diferentes ejes estratégicos. La movilidad sostenible, la calidad de los espacios públicos, la diversidad de usos y la regeneración de zonas deben estar articulados para garantizar que las distintas áreas del núcleo estén bien conectadas. Esta conectividad no solo es física, sino también social y económica, asegurando que el desarrollo sea equilibrado y que todas las zonas se beneficien de las mejoras urbanas.

Movilidad Sostenible y Espacios Públicos de Calidad: La promoción de la movilidad sostenible no solo se refiere al transporte, sino también a cómo se conectan y diseñan los espacios públicos. Un sistema de movilidad bien planificado debe integrarse con parques, plazas y espacios o zonas verdes creando corredores ecológicos que mejoran tanto la accesibilidad como la calidad del entorno urbano. De este modo, la movilidad sostenible y los espacios públicos de calidad se nutren entre sí, mejorando la experiencia urbana en su conjunto.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMZJMJD67CYV40V7FEM	Fecha	17/04/2026 14:26:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYCXMZJMJD67CYV40V7FEM	Página	21/47



D.4. COMPATIBILIZACIÓN DE LA PROPUESTA CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MUNICIPIOS COLINDANTES

D.4.1. CONTEXTO TERRITORIAL

Como se ha señalado anteriormente, el municipio de Constantina ocupa una posición estratégica en la comarca de la Sierra Norte de Sevilla, limitando con municipios como Cazalla de la Sierra, Las Navas de la Concepción, La Puebla de los Infantes, Lora del Río y El Pedroso, entre otros.

Además, el 85 % de la superficie del término municipal se encuentra dentro del Parque Natural de Sierra Morena, lo que incrementa significativamente el valor ambiental y territorial de Constantina.

D.4.2. COORDINACIÓN DE LA PROPUESTA DEL PBOM CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES

La propuesta presentada en este Avance del PBOM para la ordenación urbanística del municipio de Constantina se fundamenta en la conservación de todas las protecciones culturales y ambientales existentes, así como en la rehabilitación y consolidación del núcleo urbano, evitando un crecimiento residencial innecesario. Asimismo, contempla la identificación de suelo compatible para el desarrollo de nuevas actividades económicas que generen empleo en la localidad.

Todo ello se plantea desde una visión integral que articula el desarrollo urbano con la sostenibilidad ambiental, fomentando la compactidad y la mejora del entorno urbano, así como un uso responsable del suelo rústico, reduciendo la presión sobre el medio rural.

Como se ha señalado anteriormente, el Plan Básico de Ordenación Municipal de Constantina aborda, como estrategia, la problemática derivada del tránsito de vehículos rodados y pesados que atraviesan diariamente el núcleo urbano, consecuencia de su ubicación territorial. La A-455, que conecta la comarca de la Sierra Norte de Sevilla en dirección Norte-Sur, desde Cazalla de la Sierra hasta Lora del Río, sitúa a Constantina en una posición de desventaja. No obstante, mediante la implantación de nuevas actividades económicas y la disponibilidad de suelo con capacidad industrial, esta situación puede convertirse en una oportunidad para consolidar al municipio, ya considerado cabeza comarcal, como un punto estratégico atractivo para posibles inversores.

El modelo territorial propuesto se centra en el término municipal de Constantina, abordando las problemáticas específicas del municipio, **sin que su ordenación implique incidencia o afectación sobre los municipios colindantes.**



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMZJMJD67CYV40V7FEM	Fecha	17/04/2026 14:26:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYCXMZJMJD67CYV40V7FEM	Página	22/47



D.5. AVANCE DE LA SITUACIÓN BÁSICA DE SUELO

Desde la Ley de Suelo de 12 de mayo de 1956 se mantiene en el Derecho urbanístico una clasificación tripartita de suelo, incorporada hoy día a través de la legislación autonómica urbanística. Las primeras clases de suelo que se crearon en la referida Ley eran las de rústico, urbanizable y urbano.

Con la Ley de Suelo estatal de 2007 y el actual Texto Refundido de 2015, el Estado ha desistido de clasificar suelo, al considerar que dicha técnica es de carácter urbanístico, y por tanto le compete al Legislador autonómico.

A tenor a lo que se recoge en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en su Capítulo I, la clasificación del suelo se divide en suelo urbano y suelo rústico.

En el Artículo 13 de la LISTA se definen las condiciones que deben cumplir los suelos para clasificarlos como urbanos, y en el Artículo 14 para clasificarlos como rústicos.

Como escenario de partida para el planteamiento del nuevo modelo urbano del municipio, se toma lo reflejado en el planeamiento en vigor y el estudio de los nuevos ámbitos cuyo desarrollo, a fecha de la redacción del presente plan, cumplan las condiciones que se definen en el Art. 13 de la LISTA para darle cobertura legal.

Además, se tendrá en cuenta las consideraciones de la administración municipal, en cuanto a las circunstancias actuales del municipio, así como el nuevo contexto urbanístico y territorial establecido por la LISTA

Es relevante destacar para la clasificación del suelo el hecho de que el 85% del término municipal está incluido dentro del Parque Natural Sierra Morena de Sevilla, anteriormente denominado parque Natural de Sierra Norte de Sevilla y, por lo tanto, gran parte del municipio debe ser adscrito al suelo rústico especialmente protegido por legislación específica que se desglosará a continuación.

D.5.1. SUELO URBANO

En el artículo 13 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía se describen las condiciones que debe cumplir un suelo para poder clasificarse como urbano, tal que:

Artículo 13. Suelo urbano.

1. Conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la *mallá urbana constituida por una red de viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumplan alguna de las siguientes condiciones:*
 - a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización conforme a esta ley y a sus normas de desarrollo.
 - b) Estar transformados urbanísticamente por contar con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.
 - c) Estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ella, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca.
2. También forman parte del suelo urbano los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural que sirven de soporte a un asentamiento de población singularizado, identificable y diferenciado, siempre que cuenten con acceso rodado y con las infraestructuras y servicios básicos que se determinen reglamentariamente.
3. A los efectos de esta ley, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano dadas de las infraestructuras y servicios que determine la ordenación urbanística y, como mínimo, las siguientes:

- a) Acceso por vías urbanas pavimentadas, salvo que el instrumento de ordenación establezca lo contrario.
- b) Alumbrado público en la vía a que dé frente la parcela, salvo que se encuentren en espacios privados.
- c) Servicio urbano de suministro de agua potable, evacuación de aguas residuales y energía eléctrica con capacidad suficiente para el uso previsto.

4. La condición de solar se extingue:

- a) Por la inadecuación sobrevenida de su urbanización.
- b) Por su integración en actuaciones de transformación urbanística.

El resto de los terrenos tendrán la consideración de suelo rústico, con la categoría que le corresponda según lo dispuesto en el artículo 14 de la LISTA.

Este Plan Básico de Ordenación Municipal, para establecer la clasificación del suelo, partirá de la regla a) de la Disposición Transitoria Primera de la LISTA, y por ello analizará la clasificación del suelo según el planeamiento vigente y su ejecución, y la adecuación de la misma a las determinaciones de la LISTA y de su Reglamento General, en particular a los artículos 13 de la ley y 19 de su reglamento.

Atendiendo a estas directrices, se han analizado los distintos suelos para determinar cuáles cumplen con las condiciones anteriores, y así incluirlos en el suelo urbano, delimitando a su vez, el suelo rústico del término.

Conociendo los procesos urbanísticos que se han dado a lo largo de los años en el municipio y partiendo del planeamiento vigente, parece acertado pensar que dentro del suelo urbano podrán estar los terrenos ya clasificados como tal en las Normas Subsidiarias y la posterior Adaptación parcial a la LOUA, los terrenos transformados urbanísticamente, que cuenten con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos y aquellos que estén ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMZJMJD67CYV4OV7FEM	Fecha	17/04/2026 14:26:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYCXMZJMJD67CYV4OV7FEM	Página	23/47



D.5.1.1. ANÁLISIS DEL SUELO URBANO ACTUAL

Veamos, en primer lugar, la situación actual de suelo urbano vigente en Constantina, según el planeamiento anterior.

La situación de los bordes del núcleo urbano en Constantina, y el estado de desarrollo de los ámbitos clasificados como de suelo urbano no consolidado por el planeamiento vigente son las principales problemáticas del municipio. Su realidad urbanística actual y las sugerencias recibidas por la ciudadanía y la corporación municipal han concluido en la necesidad de llevar a cabo un análisis detallado de sus circunstancias.

A fin de dar respuesta a estas problemáticas, se opta por regularizar la situación de determinadas zonas y el borde del núcleo de Constantina, incluyéndolos como suelo urbano según la nueva delimitación de este PBOM, todo ello en base a los criterios de la LISTA.

Para ello, se ha llevado a cabo un análisis exhaustivo del perímetro del núcleo urbano, donde el criterio general aplicado ha sido el de establecer el límite de suelo urbano ajustado a la realidad catastral actual. Aun priorizando este criterio, se han identificado algunas situaciones particulares que se describen a continuación.



Suelo urbano vigente según NNSS y Adaptación parcial a la LOUA



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMZJMJD67CYV4OV7FEM	Fecha	17/04/2026 14:26:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYCXMZJMJD67CYV4OV7FEM	Página	24/47



DOCUMENTO DE AVANCE
F. RESUMEN EJECUTIVO

ZONA 1 - SU

La existencia de una vivienda anexa a la calle Bonete, en el límite este del núcleo, ha ocasionado varias problemáticas urbanísticas. La realidad física de estas edificaciones, el amplio cumplimiento de las determinaciones de la LISTA y la voluntad expresa del Ayuntamiento, nos llevan a proponerlas como suelo urbano, en la delimitación de este Avance de PBOM.



ZONA 2 - SU

Zona que se encuentra en el límite sur del núcleo donde se ha estudiado exhaustivamente concluyendo la adaptación del límite a la realidad física actual. Se ha optado por proponer como suelo urbano la mayor parte de esta zona con varios objetivos: regularizar desarrollos urbanísticos completamente urbanizados, facilitar la colmatación de los vacíos y parcelaciones existentes y regularizar un borde problemático.



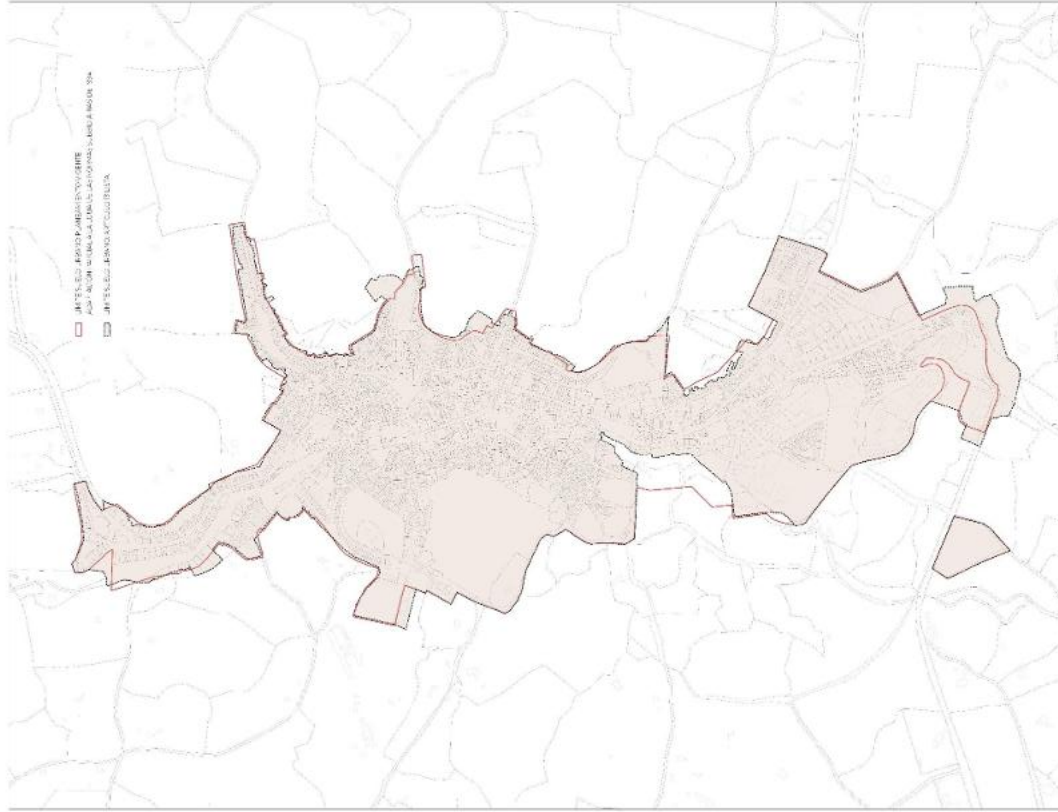
ZONA 3 - SR

Por otra parte, se localiza una franja de parcelas vacías en las traseras de la calle calzada de Jesús y Calle barrios. Dicha zona, aunque tiene la consideración de urbanas según el planeamiento vigente, no dispone de ninguna de las determinaciones exigibles a un suelo de tales características. Se plantea la consideración de dicha zona como suelo rústico, y así será definido en los diferentes documentos de este Avance.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMZJMJD67CYV4OV7FEM	Fecha	17/04/2026 14:26:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYCXMZJMJD67CYV4OV7FEM	Página	25/47





D.5.2. SUELO RUSTICO

Por otro lado, la LISTA define y categoriza el suelo rústico tal que:

Artículo 14. Suelo rústico.

1. Integrará el suelo rústico los terrenos que se deban incluir en alguna o algunas de las siguientes categorías:
 - a) Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial. Este suelo incluye los terrenos que tengan establecido en la legislación reguladora de los dominios públicos, de protección del medio ambiente, de la naturaleza o del patrimonio histórico, u otras análogas, y previa aprobación de los actos o disposiciones necesarias para su delimitación o identificación cuando así se contemple en dicha legislación, un régimen jurídico sobre los usos del suelo que demande para su integridad y efectividad su clasificación como suelo rústico.
 - b) Suelo rústico preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o actividades antropicas susceptibles de generar riesgos, lo que hace incompatible su transformación mediante la urbanización mientras subsistan dichos procesos o actividades.
 - c) Suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística, que incluye los terrenos cuya transformación mediante la urbanización se considere, por los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, incompatible con la consecución de los fines y objetivos establecidos en dichos instrumentos por razones de sostenibilidad, protección de los recursos culturales, racionalidad y viabilidad, o por los valores en ellos concurrentes: ecológicos, ecológicos, ganaderos, forestales, paisajísticos, y aquellos que deban ser reservados para usos de interés general, atendiendo a las características y condiciones del municipio.
 - d) Suelo rústico común, que incluye el resto del suelo rústico del término municipal.
2. Se identificarán como **habitat rural diseminado** existente los terrenos que constituyen el ámbito territorial sobre el que se ubica un conjunto de edificaciones sin estructura urbana y ligadas en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural, que poseen características propias que deben preservarse y que pueden demandar algunas infraestructuras, dotaciones o servicios comunes para cuya ejecución no se precise una actuación urbanizadora.
3. Respecto de las categorías de suelo rústico contenidas en los párrafos a), b) y c) del apartado 1 y el habitat rural diseminado del apartado 2, el acuerdo de aprobación de los actos o disposiciones necesarios para su delimitación e identificación en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística será remitido por la Administración en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, para su incorporación y constancia en la aplicación gráfica registral a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, junto con la delimitación georreferenciada de su ámbito espacial. La evaluación preliminar de las propuestas de ordenación consiste en la aplicación de varios de los indicadores, en base al diagnóstico realizado del término municipal, a una o varias de las ordenaciones probables, confirmando así que la "dirección" propuesta en el documento de Avance es coherente con lo diagnosticado, y que efectivamente sirve, o puede servir, para suplir una gran parte de las carencias identificadas en el municipio. Permite, además, poner en foco en necesidades concretas que necesitarán un especial estudio y desarrollo en las fases posteriores de la redacción del PBOM, pudiendo afectar estas a todo o parte del municipio.

CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO

Los suelos del término que no tienen la consideración de urbanos, son rústicos, según se intuye de la literalidad, tanto del art. 14 de la LISTA como del art. 20 del Reglamento. Dicho suelo rústico, según lo establecido en ambos preceptos normativos, se clasifica en diversas categorías que buscan regular y preservar su uso de acuerdo con diferentes criterios. Estas categorías son fundamentales para definir el régimen jurídico y las limitaciones aplicables a cada tipo de suelo rústico. Son las siguientes:

- **Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial**

Este suelo incluye los terrenos que tengan establecido en la legislación reguladora de los dominios públicos, de protección del medio ambiente, de la naturaleza o del patrimonio histórico, u otras análogas, y previa aprobación de los actos o disposiciones necesarios para su delimitación o



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMZJMJD67CYV4OV7FEM	Fecha	17/04/2026 14:26:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYCXMZJMJD67CYV4OV7FEM	Página	26/47



identificación cuando así se contemple en dicha legislación, un régimen jurídico sobre los usos del suelo que demande para su integridad y efectividad su clasificación como suelo rústico.

- **Suelo rústico preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos**

Incluirá aquellas áreas en la que se acredite la existencia de dichos procesos o actividades susceptibles de generar riesgos, lo que hace incompatible su transformación mediante la urbanización mientras subsistan dichos procesos o actividades.

- **Suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística**

Incluye los terrenos cuya transformación mediante la urbanización se considere, por los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, incompatible con la consecución de los fines y objetivos establecidos en dichos instrumentos por razones de sostenibilidad, protección de los recursos culturales, racionalidad y viabilidad, o por los valores en ellos concurrentes: ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales, paisajísticos, ya aquellos que deban ser reservados para usos de interés general, atendiendo a las características y condiciones del municipio.

- **Suelo rústico común**

Incluirá el resto del suelo rústico del término municipal.

En este documento, en grado de Avance se hace la asignación de terrenos a estas categorías de suelo rústico, apoyada en los datos de la información urbanística recabada hasta la fecha, y tenido presente los objetivos y criterios del presente PBOM.

Como hemos visto en el anterior apartado, el Avance del Nuevo Plan divide el territorio del término municipal, a efectos de su clasificación y acorde a la nueva ley, en:

- Suelo Urbano
- Suelo Rústico

Respecto a la distinción según las diferentes categorías de suelo rústico, de acuerdo con el artículo 14 de la LISTA, se diferenciarán las categorías en las fases posteriores, teniendo en cuenta los siguientes elementos en el suelo rústico del término municipal de Constantina:

- **Vías pecuarias y futuras variantes**

Las Vías Pecuarias son elementos fundamentales en la estructura del territorio y se desea la protección de los ámbitos de los mismos. Las vías pecuarias existentes en el municipio son las siguientes:

- Cañada Real del Robledo a Lora del Río y Sevilla
- Cañada Real de Sevilla
- Cañada Real de El Pedroso y Cazalla para Lora
- Cañada Real de Hornachuelos a El Pedroso
- Cañada Real de San Nicolás a las Navas
- Cañada Real de la Rivera del Hueznar
- Cordel de El Pedroso
- Cordel de Cazalla a Extremadura
- Cordel del Pilarejo

- **Elementos de interés cultural.**

En el término municipal de Constantina se encuentran varios Bienes de Interés Cultural (BIC) relevantes a tener en cuenta en la ordenación del territorio. Se listan a continuación:

- Iglesia Santa Mª de la Encarnación.

Rivera del Hueznar	Rivera de Ciudadela	Reguero de las Ánimas	Arroyo de la Medilla
Regajo del Lobo	Baranco del Águila	Arroyo Rilla	Arroyo de la Dehesa
Arroyo Masacán	Arroyo Huebra Quemada	Arroyo Guapero	Arroyo de Guadalbacal
Arroyo del Tarrigoso	Arroyo del Quejigo	Arroyo del Puerto	Arroyo Buenas Manzanas
Arroyo del Puchi	Arroyo Pesqueñil	Arroyo del Palo	Arroyo de la Legua
Arroyo del Moro	Arroyo del Jardín	Arroyo del Huertano	Arroyo de Guanajil
Arroyo del Hornillo	Arroyo del Cazpacho	Arroyo del Derramadero	Arroyo de Cerro Castillo
Arroyo del Ciuelo	Arroyo del Azar	Arroyo de Valdeagüisara	Arroyo Borbollón
Arroyo de Navalahondilla	Arroyo de Masacán	Arroyo de los Pimientos	Arroyo de la Grieta
Arroyo de los Navazos	Arroyo de los Chorreros	Arroyo de las Truchas	Arroyo de Guadalbacar
Arroyo de las Cabezas	Arroyo de la Viñuela	Arroyo de la Villa	Arroyo de Bonajil
Arroyo de la Vibora	Arroyo de la Rubia	Arroyo de la Mesa	Arroyo Avelino



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMZJMJD67CYV4OV7FEM	Fecha	17/04/2026 14:26:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYCXMZJMJD67CYV4OV7FEM	Página	27/47



DOCUMENTO DE AVANCE
F. RESUMEN EJECUTIVO

- Castillo del Cerro del Castillo
- Ermita Nª Sª de la Hiedra
- Castillo de la Hiedra.
- Castillo Cerro del Almendro.
- Castillo de la Armada.

• **Dominio de carreteras**

A continuación, se enumera la red de carreteras con las diferentes vías que articulan el territorio del término municipal. Toda la red es de índole **autonómica**, cuya jerarquía responde a los **niveles intercomarcal y regional**:

Red autonómica de ámbito intercomarcal:

- Carretera A-455.
- Carretera A-452.

Red autonómica de ámbito regional:

- Carretera A-8202 (antes SE-150).
- Carretera A-8204 (antes SE-156).
- Carretera SE-7103 (antes SE-157).
- Carretera SE-158.
- Carretera SE-7102 (antes SE-163).
- Carretera SE-197.
- Carretera SE-6100 (antes SE-198).

• **Ferrocarril**

El trazado ferroviario **Sevilla-Mérida** discurre, a lo largo de un tramo, por el noroeste del término municipal de Constantina, para luego pasar al de Cazalla de la Sierra.

• **Líneas eléctricas de alta tensión**

Las líneas de alta tensión que discurren por el término municipal tienen una distribución básica en los sentidos Norte-Sur y Este-Oeste, enlazando el núcleo de Constantina con los núcleos urbanos de los municipios colindantes. Además, en el municipio existe una subestación eléctrica y una central de producción de energía eléctrica (central hidroeléctrica) ligada al embalse del Huesna.

• **Plan Especial de Protección del Medio Físico**

El Plan Especial de Protección del Medio Físico, fue aprobado definitivamente en 1986, por lo que ya fue tenido en consideración en las NNSS del municipio y su posterior adaptación a la LOUA en 2009, y se mantendrá en este PBOM de Constantina. El PEPMF recoge tres espacios para el término de Constantina, catalogados de la siguiente forma:

- **PE-1:** Paraje natural excepcional "Cerro del Hierro y Montenegriño".
- **CS-1:** Complejo serrano de interés ambiental "Sierra Morena Central".
- **RA-2:** Complejo rivero de interés ambiental "Riviera del Huéznar".



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMZJMJD67CYV4OV7FEM	Fecha	17/04/2026 14:26:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYCXMZJMJD67CYV4OV7FEM	Página	28/47



D.6. DIRECTRICES DE PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE, RECURSOS NATURALES Y PATRIMONIO HISTORICO ARTISTICO

Constantina es un municipio fundamentalmente caracterizado como urbano, no obstante presenta territorios con valores ambientales destacables, por lo que las estrategias ambientales se pueden plantear a dos niveles, por un lado, a nivel global, en relación a la mitigación y prevención de los potenciales efectos globales del cambio climático en medio urbano, y por otro, a un nivel local, a mitigar los efectos actuales de las principales infraestructuras que atraviesan el municipio, la A-455 y SE-7103 y aprovechar los recursos paisajísticos intrínsecos y los orientados a destacar su posición singular en el borde meridional de Sierra Morena, al ascender del Valle del Guadalquivir a Lora del Río, sobre terrenos del Cábrico Interior.

Las principales directrices planteadas son las siguientes:

- Para la mitigación y adaptación al cambio climático y mejora de la resiliencia
- Para la eficiencia energética y uso sostenible de los recursos hídricos
- Para la mejora de la calidad del medio ambiente urbano para diferenciar Constantina como referente en calidad de vida.
- Para la protección del paisaje del término municipal de Constantina
- Para la protección del patrimonio histórico y cultural de Constantina



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMZIZMD67CYV4OV7FEM	Fecha	17/04/2026 14:26:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYCXMZIZMD67CYV4OV7FEM	Página	29/47



D.6.1. DIRECTRICES ESTRATÉGICAS PARA LA MITIGACIÓN Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO Y MEJORA DEL RESILIENCIA

En un contexto caracterizado por el calentamiento del clima a nivel global, originado por las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) de origen antropico, los fenómenos meteorológicos adversos tienden a presentarse con mayor frecuencia y virulencia. Sequías, inundaciones, incendios forestales, pérdida del suelo fértil, temporales, elevación del nivel del mar o las olas de calor comprometen a los recursos naturales, tensionan los ecosistemas y a los sistemas urbanos, tanto a la población como a infraestructuras críticas, cuya prevención y adaptación desde el planeamiento urbanístico se hace prioritaria ante la mayor recurrencia de las catástrofes naturales.

LÍNEAS DE ACTUACIÓN:

El nuevo PBOM asumirá las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático conforme la Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía, así como su coherencia del plan con el Plan Andaluz de Acción por el Clima.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMZJMJD67CYV4OV7FEM	Fecha	17/04/2026 14:26:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYCXMZJMJD67CYV4OV7FEM	Página	30/47



D.6.2. DIRECTRICES ESTRATÉGICAS PARA LA EFICIENCIA ENERGÉTICA Y USO SOSTENIBLE DE LOS RECURSOS HÍDRICOS.

La población que habita en las ciudades y las actividades económicas que en ellas se desarrollan consumen una gran cantidad de recursos naturales (75%), emiten entre el 60 y el 80% de los GEI y generan el 50% de los residuos a nivel global, según cálculos del informe "Resource Efficiency as Key Issue in the New Urban Agenda" de la ONU. El municipio de Constantina está situado al Norte de la provincia de Sevilla, a unos 88 km de la misma, e importa desde otros territorios toda la energía que consume, ya se trate de derivados del petróleo, gas natural o energía eléctrica. Las políticas energéticas buscan reducir la intensidad energética de la economía (descarbonizar) y aumentar la participación de las energías renovables en la generación, a la vez que se avanza hacia la generación distribuida y el autoconsumo. En Constantina hay disponibilidad desurológico para la implantación de aprovechamiento de recursos energéticos, siendo también posible los aprovechamientos energéticos urbanos.

El uso sostenible del agua y la correcta gestión de los recursos hídricos adquiere cada vez más protagonismo en Andalucía, como consecuencia del cambio climático, pues los escenarios climáticos pronostican una merma de las precipitaciones, aumento de las lluvias torrenciales y de las inundaciones, ampliación de los periodos de sequía, así como la intensidad de estas y, en general, disminución de los recursos hídricos disponibles. Ante estos escenarios, Constantina se enfrenta al reto de una mayor escasez hídrica y, a la vez, ha de gestionar el agua de forma más eficaz que en la actualidad, sin generar efectos negativos sobre la salud humana, los usos productivos y el medio ambiente.

El ciclo urbano del agua, que es de titularidad municipal y su gestión está encomendada a Gestagua, ha de abordarse con un enfoque integral desde el diseño de los sistemas de recogida y retención de aguas pluviales, el almacenamiento, el uso eficiente del recurso, con la disminución de las pérdidas, hasta la reutilización del agua regenerada tras su depuración en la EDAR del núcleo urbano, eliminando, cuando sea posible, reduciendo los vertidos o vertiendo con el criterio de recuperación de la función ecológica del agua, en su caso, pues el agua también cumple funciones claves en el medio natural, para la subsistencia de las especies y ecosistemas que a su vez proveen a la sociedad de servicios ecosistémicos.

Sobre el recurso hídrico del municipio, respecto a su abastecimiento, depende del Venero de San Francisco, un manantial de aguas subterráneas. Este venero forma parte del acuífero Constantina-Cazalla, compuesto por materiales permeables capaces de almacenar y ceder agua. En este sentido, una de las líneas de actuación debería ser el fomento de tratar de adherirse a una de las empresas públicas que permiten un abastecimiento más regulado, como abastecerse desde el embalse de Pintado (está prevista la construcción de una red que llegue a conectar con el núcleo urbano de Constantina, el embalse del Huesna y el embalse de José Turán).

LÍNEAS DE ACTUACIÓN

Se favorecerá e impulsará el uso de energías renovables a través del fomento del autoconsumo, residencial, terciario o industrial. Así mismo, se promueve la eficiencia energética y la generación de energía renovables en proximidad, estableciendo zonas para el fomento de pequeñas instalaciones de autoconsumo, individuales o comunitarias, que se podrá completar con equipamientos privados y aparcamientos que reúnan las condiciones adecuadas de localización y exposición. También se prevén ámbitos para la mejora del aislamiento térmico de edificios y viviendas (Zonas de viviendas antiguas, casco histórico, zonas con edificios en bloque degradados o con falta de mantenimiento y zonas con poblaciones vulnerables).

Se desarrollarán actuaciones para mejorar los acuíferos del municipio, evitar la contaminación y las extracciones irregulares de agua. Se incrementará la rugosidad y la permeabilidad del suelo, utilizando sustratos permeables y mecanismos para la retención e infiltración de las aguas de lluvia, tanto para retrasar los tiempos de acumulación de las ondas de avenidas como para permitir la recarga del acuífero.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMZJMJD67CYV40V7FEM	Fecha	17/04/2026 14:26:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYCXMZJMJD67CYV40V7FEM	Página	31/47



D.6.3. DIRECTRICES ESTRATÉGICAS PARA LA MEJORA DE LA CALIDAD DEL MEDIO AMBIENTE URBANO PARA DIFERENCIAR CONSTANTINA COMO REFERENTE EN CALIDAD DE VIDA.

Según la Agencia Europea de Medio Ambiente la contaminación del aire es el mayor riesgo medioambiental para la salud en Europa. La OMS indica que son muchos los efectos a corto y a largo plazo que la contaminación atmosférica puede ejercer sobre la salud de las personas. En efecto, la contaminación atmosférica urbana aumenta el riesgo de padecer enfermedades respiratorias agudas, como la neumonía, y crónicas, como el cáncer del pulmón y las enfermedades cardiovasculares.

La contaminación acústica conlleva una serie de efectos nocivos para la salud, desde deficiencia auditiva, efectos sobre el sueño, sobre las funciones fisiológicas, sobre la salud mental, sociales y sobre la conducta.

Para mejorar la calidad del ambiente sonoro y atmosférico y bajar la exposición a la contaminación de la población afectada se precisa que desde el planeamiento urbanístico general se adopten una serie de medidas tendientes a disminuir las fuentes de ruido y emisiones, que son específicamente en Constantina, originadas por el tráfico rodado.

En este sentido, los principales focos de contaminación por el elevado volumen de tráfico rodado son la A-455 y la SE-7103, con tráfico interurbano, siendo los principales nodos que conectan el municipio con Lora del Río y Cazalla de la Sierra, y la SE-7103, que enlaza con La Puebla de los Infantes.

El principal hándicap del municipio en materia ambiental y de movilidad lo constituye la intensa presión del tráfico interurbano que discurre por la A-455 y la SE-7103, ejes viarios que conectan Constantina con Lora del Río, Cazalla de la Sierra y La Puebla de los Infantes. Estas infraestructuras, además de configurar corredores económicos de gran importancia, han generado una serie de efectos ambientales y funcionales que se manifiestan principalmente de dos maneras:

- Actuando como barrera a la movilidad de corta distancia dentro del propio municipio, dificultando los desplazamientos no motorizados y la permeabilidad transversal de la trama urbana.
- Constituyendo una fuente significativa de ruido y contaminación atmosférica, así como un factor de riesgo para la población del entorno por accidentes de vehículos, especialmente en el caso de transporte de mercancías peligrosas.

La planificación urbana y la gestión y determinación de los usos del suelo es uno de los medios más eficaces para prevenir y evitar la aparición, en el futuro de nuevos problemas de contaminación acústica en las áreas urbanas.

La movilidad sostenible ha supuesto un pilar clave en la reducción de emisiones. De hecho, las Smart Cities han provocado una revolución en cuanto a la concepción de la movilidad en la ciudad. La manera de desplazarse por la urbe adquiere nuevas formas que van más allá del uso del transporte público. El uso de la bicicleta y de nuevos vehículos eléctricos (patinetes, motos y coches) ha llevado, en muchos lugares, a un replanteamiento en la planificación urbanística.

El protagonismo actual del vehículo privado y su excesiva ocupación ha reducido la calidad y habitabilidad urbana creando congestión y contaminación e incrementado los costes sociales, ambientales y económicos. La movilidad constituye uno de los aspectos clave y básicos en la creación de ciudades más habitables y accesibles, siendo uno de los principales sistemas de generación de calidad y sostenibilidad en una ciudad.

Una movilidad que potencia los beneficios en salud es aquella en la que priman las formas activas de movilidad y el uso del transporte colectivo frente al vehículo privado. La movilidad activa promueve la salud de cuatro maneras diferentes: se practica ejercicio, se reduce el índice de accidentes mortales, se amplía el contacto social y se reduce el índice de contaminación atmosférica.

La relación entre movilidad y la red de servicios y equipamientos públicos debe estar enfocada a lograr una adecuada cobertura y distribución espacial de estos servicios minimizando las barreras de accesibilidad a los mismos (es decir, que sea posible acceder a ellos sin depender de vehículo propio).

LÍNEAS DE ACTUACIÓN

El Avance del PBOM apuesta, en un municipio cabecera comarcal, núcleo urbano compacto y aislado de interior, con función de centralidad en la Sierra Norte de Sevilla, por un cambio hacia la movilidad sostenible de modo que la mayoría de los desplazamientos puedan realizarse a pie, en bicicleta o mediante transporte público.

Se debe favorecer una mayor accesibilidad y proximidad, con el objetivo de disminuir el número de desplazamientos obligados de la población y limitar las emisiones sonoras y atmosféricas derivadas del transporte motorizado, como una de las líneas de actuación principales para mejorar la calidad del aire y la habitabilidad urbana.

En esta línea, se prevén una serie de actuaciones para impulsar la movilidad sostenible, particularmente mediante:

- La implantación y refuerzo del transporte público interurbano y comarcal.
- La configuración de una red de itinerarios peatonales y ciclistas, incluyendo la adaptación de calles del centro histórico y la mejora de la conectividad transversal.
- La promoción de vehículos de movilidad personal en recorridos cortos.
- La aplicación de políticas de calmado de tráfico, especialmente en las vías que soportan mayor intensidad de circulación.

Se analizará en particular la incidencia de los principales corredores viarios; la A-455 y la SE-7103, que concentran el tráfico interurbano y actúan como focos de contaminación atmosférica y acústica.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMZJMJD67CYV40V7FEM	Fecha	17/04/2026 14:26:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYCXMZJMJD67CYV40V7FEM	Página	32/47



D.6.4. DIRECTRICES ESTRATÉGICAS PARA LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CONSTANTINA

La actual normativa andaluza reconoce el paisaje como cualquier parte del territorio tal como la percibe la población, cuyo carácter sea el resultado de la acción y la interacción de factores naturales, humanos o de ambos. Y establece la necesidad formular estrategias y directrices que permitan la adopción de medidas específicas dirigidas a la protección, gestión y ordenación de los paisajes. El paisaje es un recurso holístico, imagen de los procesos que fluyen en los ecosistemas urbanos o rurales, siendo un elemento del territorio fácilmente percibido e interpretable por los ciudadanos, y por tanto evaluable, repercutiendo directamente en su bienestar.

El paisaje se integra en el planeamiento en aras de la consecución de una identidad paisajística municipal, que conduce a la determinación de unos objetivos de calidad paisajística.

LÍNEAS DE ACTUACIÓN

- Definir los elementos, hitos, vistas o paisajes singulares que crean la identidad paisajística municipal.
- Fomentar el acceso público (mediante la creación de plazas, miradores, terrazas...) a los paisajes de mayor valor
- Establecer medidas para el control de los elementos con incidencia en la calidad del paisaje urbano, para poner en valor las principales vistas y perspectivas que lo caracterizan y para recuperar los paisajes deteriorados.
- Mejora paisajística de la A-455 y la SE-7103, principales corredores interurbanos que atraviesan el término municipal y concentran el tráfico de paso hacia Lora del Río, Cazalla de la Sierra y La Puebla de los Infantes.
- Ordenación de la publicidad y eliminación de elementos distorsionantes en el entorno del Conjunto Histórico y de la Cornisaserana, garantizando la protección visual del paisaje urbano y natural.
- Integración paisajística de los accesos al municipio y de los espacios de borde urbano con el medio natural de la Sierra Norte, reforzando la relación entre la ciudad compacta y su entorno rural y forestal.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMZJMJD67CYV40V7FEM	Fecha	17/04/2026 14:26:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYCXMZJMJD67CYV40V7FEM	Página	33/47



D.6.5. DIRECTRICES ESTRATÉGICAS PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE CONSTANTINA

El Patrimonio Cultural es el conjunto de expresiones y manifestaciones que, generadas a través de la historia, conforman el elemento fundamental y básico para comprender una comunidad.

Mediante la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía se persigue una mejor coordinación con la normativa urbanística, de modo que ambas legislaciones se refuerzan mutuamente y permitan aprovechar la virtualidad ordenadora de los instrumentos de planificación urbanística. Para alcanzar los fines de esta ley, se acude al planeamiento urbanístico, con el fin de objetivar los parámetros de actuación sobre el patrimonio inmueble y fijarse el marco más amplio para la intervención sobre los bienes inmuebles.

En las determinaciones de la estrategia sobre la protección del paisaje municipal intervienen de forma determinante los elementos del patrimonio histórico y cultural, encontrándose estrechamente vinculados.

En Constantina existen Bienes Patrimoniales con Categoría de BIC, inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz, que son los siguientes:

MONUMENTOS

- **Iglesia Santa Mª de la Encarnación.**
Inmueble Declarado BIC en la tipología de monumento, mediante resolución de 25-01-1983. Publicado en el BOE 05-03-1983.
- **Ermita Nª de la Hiedra.**
Inmueble Declarado BIC en la tipología de monumento, mediante resolución de 02-03-1983. Publicado en el BOE 18-04-83.
- **Castillo Cerro del Almendro.**
Inmueble Declarado BIC en la tipología de monumento, mediante resolución de 25-06-1985. Publicado en el BOE 29-06-1985.
- **Castillo del Cerro del Castillo.**
Inmueble Declarado BIC en la tipología de monumento, mediante resolución de 25-06-1985. Publicado en el BOE 29-06-1985.

CONJUNTOS HISTÓRICOS

- **Conjunto Histórico de Constantina**
Declarado BIC en la categoría de conjunto histórico, mediante Decreto 421/2004, de 1 de junio. Publicado en BOE núm. 182, de 29 de julio de 2004, páginas 27570 a 27579.

ENTORNOS DE PROTECCIÓN

- **Entorno de protección del Conjunto Histórico BIC de Constantina**
El 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 (Sevilla), a su vez, delimita un entorno de protección afectado por la declaración de Bien de Interés Cultural, que protege los valores propios del Conjunto Histórico, abarcando los espacios públicos y privados, las parcelas, inmuebles y elementos comprendidos dentro de la delimitación, que figura en la información gráfica de Delimitación y Entorno del Conjunto Histórico. Se inscribe este Bien de Interés Cultural y su entorno en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz

- **Yacimiento de Medusas Cábricas de Constantina.**
La Junta de Andalucía declara Monumento Natural al yacimiento paleontológico de medusas fósiles de Constantina (Sevilla). Mediante Decreto 456/2019, de 23 de abril, por el que se declaran determinados monumentos naturales de Andalucía y se dictan normas y directrices para su ordenación y gestión, se incluye en este régimen, entre otros, las Huellas Fósiles de Medusas de Constantina. Se inscribe en la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (Renpa).
- **Yacimiento de Graptolitos del Silúrico del Carrón del Hornillo.**
El Instituto Geológico y Minero de España (IGME) tiene catalogado esta zona como LIC AND579, y lo considera de interés científico para el estudio de los graptolitos silúricos.
- **Cueva de la Sima**
La cueva La Sima se abre en las calizas cábricas de Sierra Morena, casi en el casco urbano de Constantina (Sevilla), enclavada en el Parque Natural de la Sierra Morena. Cavidad conocida desde antiguo y documentada arqueológicamente desde 1958. La cavidad se utilizó para abastecimiento urbano durante los años 50-60. En la actualidad se están acometiendo trabajos paleontológicos, edáficos, geomorfológicos e hidrogeológicos junto con diversas dataciones de espeleotemas y restos gearqueológicos dirigidos desde la Universidad de Sevilla.
- **Otros yacimientos arqueológicos adicionales inventariados por la Consejería de Cultura, sin declaración BIC.**
 - Cortijo de Gibla.
 - Saladillo II.
 - Cortijo Caña de la Jara.
 - Castillejos II.
 - Castillejos IV.

LÍNEAS DE ACTUACIÓN

Actualizar el Catálogo Municipal de Patrimonio incorporando BIC, yacimientos arqueológicos y paleontológicos.
Definir criterios claros de conservación y rehabilitación de inmuebles históricos, coordinados con la Ley 14/2007.
Proteger el paisaje urbano vinculado al patrimonio, controlando publicidad y elementos distorsionantes.
Gestionar los entornos de protección BIC, regulando intervenciones en parcelas públicas y privadas.
Poner en valor el patrimonio arqueológico y paleontológico mediante señalización, itinerarios y divulgación.
Fomentar educación y participación ciudadana en la conservación del patrimonio.
Integrar el patrimonio en el desarrollo local, potenciando su uso cultural, turístico y social.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMZJMJD67CYV40V7FEM	Fecha	17/04/2026 14:26:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYCXMZJMJD67CYV40V7FEM	Página	34/47



D.7. CRITERIOS DE URBANISMO INCLUSIVO EN ACCESIBILIDAD, DIVERSIDAD, GÉNERO, SEGURIDAD Y USO EQUITATIVO DE LA CIUDAD.

En el marco del Plan General de Ordenación Municipal de Constantina, se aborda de manera global la integración de criterios de urbanismo inclusivo, con especial énfasis en aspectos clave como la accesibilidad, diversidad, género, seguridad y uso equitativo de la ciudad. El reconocimiento de que la actividad urbanística tiene un impacto sustancial en las dinámicas de género constituye un principio rector de este enfoque contemporáneo.

"La Agenda 2030 reconoce la relación entre igualdad de género y el desarrollo sostenible urbano. La visión del ODS 11, que insta a lograr ciudades y asentamientos urbanos que sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles, está estrechamente vinculada con el ODS 5 sobre la igualdad de género, y no puede alcanzarse sin considerar la vivienda, el transporte, los espacios y los servicios públicos seguros, inclusivos y asequibles para las mujeres y las niñas." (ONU Mujeres. Hábitat III, octubre 2016)

Como se lee, la Agenda 2030 incluye como un objetivo de desarrollo sostenible lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles. Eso no significa únicamente que deben disponer de rampas de acceso y de baños adaptados. Se trata de un reto de mayor envergadura, ya que el objetivo es entender las necesidades de una humanidad diversa, dinámica e interactiva en evolución.

Por tanto, es preciso tomar conciencia de que un objetivo, que no está escrito en la agenda, es el diseño universal y la accesibilidad de las ciudades y los asentamientos humanos, de forma integral, no tan solo respecto al espacio físico y a los medios de transporte, sino también a la información, las comunicaciones, la tecnología, los procedimientos, los productos y los servicios. Esto también incluye una reconstrucción inclusiva y con facilidad de accesos tras una catástrofe natural.

La planificación y el diseño urbano son herramientas estratégicas para moldear la vida de las personas de manera diferencial, y la perspectiva de género emerge como un factor esencial en la creación de entornos urbanos más inclusivos, seguros y equitativos. Este enfoque implica una profunda consideración de las necesidades, experiencias y roles de género en el desarrollo y diseño de los espacios urbanos, desafiando así las estructuras tradicionales que han marginado a ciertos colectivos.

La ciudad inclusiva que se propone en este contexto no solo coloca la vida cotidiana en el centro de su atención, sino que también reconoce la diversidad de percepciones y necesidades, extendiendo su alcance para abarcar a colectivos invisibles. No se trata únicamente de satisfacer las demandas del trabajo productivo, sino de integrar y atender las esferas del trabajo reproductivo y los cuidados no remunerados.

La visión de una ciudad inclusiva se manifiesta a través de diversas facetas, destacando, por ejemplo, la implementación de una red de transporte público accesible y frecuente. Es esencial que los trayectos de este transporte se adapten a las necesidades de trabajos no remunerados, como el crucial rol de los cuidados, garantizando así una movilidad equitativa para toda la comunidad.

Asimismo, la creación de entornos urbanos con diversidad y proximidad de usos y horarios, fomenta los llamados "usos mixtos". En esta concepción, se busca que las ciudades no solo sean funcionales para el tránsito vehicular, sino que coloquen a las personas en el centro de los espacios públicos, diseñados para promover el descanso, el juego y la construcción de redes de solidaridad.

El urbanismo inclusivo además de reconocer el valor del patrimonio y la memoria de un lugar resalta las cualidades de los edificios y espacios con relevancia artística e histórica. Además, considera los tejidos urbanos y conjuntos que delinean un estilo de vida específico en un barrio o una red social determinada, así como el uso de recursos naturales como el agua o tipos particulares de vegetación.

También aboga por la preservación de espacios simbólicos, aquellos que poseen un significado especial para un grupo de personas, lo que contribuye a forjar una identidad colectiva y fomenta las relaciones sociales y los intercambios culturales. Un urbanismo inclusivo se basa en:

- Un urbanismo sostenible, es decir, que ponga en el centro el cuidado de los ecosistemas en los que vivimos y que propongan un modelo urbano compatible y respetuoso con los recursos naturales existentes. Un urbanismo que fomente la regeneración de los barrios y la rehabilitación de los edificios.
- Un urbanismo interdisciplinario, que trate de incorporar áreas con diferentes competencias a la hora de planificar y proyectar, aprovechar la diversidad de conocimientos para acercarse a una sociedad compleja.
- Un urbanismo participativo, donde la ciudadanía ha de ser parte de la toma de decisiones de cualquier proyecto sobre su espacio cotidiano. Esta participación tiene una doble vertiente: por un lado, permite recoger el conocimiento acumulado por el vecindario, y por otro, permite la implicación y la negociación colectiva (cogestión) sobre el proyecto.
- Un urbanismo transversal, que supone que todos los proyectos han de incorporar el género, es decir, tener presentes las diferencias y las desigualdades entre hombres y mujeres y garantizar el acceso a todos los bienes y recursos en igualdad de condiciones.
- Un urbanismo abierto y compartido, donde todo proceso urbanístico ha de ser transparente; esto implica claridad y acceso a toda la información durante el proceso. También ha de ser compartido, es decir, toda la información ha de ser accesible, para poder comparar y analizar en el ámbito global.
- Un urbanismo interescalar, donde cualquier proyecto urbano, cuando se analiza desde diferentes escalas, ofrezca muchas lecturas, todas complementarias e importantes a la hora de crear espacios inclusivos.
- Un urbanismo flexible, que aborde nuevos conceptos para la mejora de la vida cotidiana y ensaya nuevos modelos urbanos desde las pequeñas intervenciones y los usos temporales del espacio urbano. Prevé las necesidades y requerimientos cambiantes a largo de la vida del proyecto y, por tanto, lo piensa de manera abierta y modificable.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMZJMJD67CYV40V7FEM	Fecha	17/04/2026 14:26:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYCXMZJMJD67CYV40V7FEM	Página	35/47



DOCUMENTO DE AVANCE
F. RESUMEN EJECUTIVO

D.7.1. CONTEXTO LEGISLATIVO ACTUAL

A nivel estatal, hace diecisiete años que se promulgó la Ley Orgánica 3/2007 de igualdad efectiva entre Hombres y Mujeres en España. En su artículo 31.3 recoge que "Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia".

Pero es a nivel autonómico donde se acotan las actuaciones a contemplar respecto a la aplicación de la igualdad de género. En el caso de Andalucía respecto a estas cuestiones:

LA LEY DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (LISTA)

Artículo 3. Actividades y fines de la ordenación territorial y urbanística.

2. Son fines de la ordenación urbanística:

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

REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY

Artículo 79. Criterios generales para la ordenación urbanística.

5. Los instrumentos de ordenación urbanística, conforme al artículo 3.2 de la Ley, integrarán los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades y de accesibilidad universal, incorporando en los mismos el interés superior del menor, la perspectiva de la familia y las necesidades de la tercera edad. A estos efectos, conforme al alcance del instrumento de ordenación, incluirán:

a) La identificación de los puntos del espacio público urbano con condiciones de accesibilidad deficientes o que representan un riesgo y las propuestas para su corrección.

b) La identificación de las necesidades de la población con perspectiva de género y por franjas de edad, al objeto de establecer los usos de las dotaciones que ésta demande.

Artículo 85. Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística.

Los procesos participativos se diseñarán y analizarán teniendo en consideración los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades, protección de la familia y de la tercera edad, y de accesibilidad universal al objeto de integrar en los instrumentos de ordenación los fines que se establecen en el artículo 3.2 de la Ley.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMZJMJD67CYV40V7FEM	Fecha	17/04/2026 14:26:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYCXMZJMJD67CYV40V7FEM	Página	36/47



DOCUMENTO DE AVANCE
F. RESUMEN EJECUTIVO

D.7.2. CRITERIOS GENERALES

Los criterios generales serán el punto de partida para la propuesta del nuevo PBOM y modelo de pueblo en el desarrollo de Constantina, en el contexto de un urbanismo inclusivo, identificándose cinco aspectos que consideramos importantes para afrontar la realidad urbanística actual:

- Diseñar espacios urbanos accesibles para todos los ciudadanos, incluyendo personas con discapacidades y personas mayores.
- Fomentar la creación de viviendas asequibles y accesibles para todas las personas, independientemente de su situación socioeconómica.
- Promover la diversidad y la inclusión en la planificación urbana, involucrando a las comunidades locales en el proceso de diseño y toma de decisiones.
- Implementar espacios verdes y recreativos accesibles para todos los ciudadanos, promoviendo un estilo de vida activo y saludable.
- Crear una red de itinerarios peatonales y espacios accesibles, inclusivos y seguros para los peatones, introduciendo elementos como plataformas únicas y pasos peatonales elevados, y reduciendo calzadas destinadas a la movilidad motorizada, promoviendo así un ambiente más seguro y equitativo.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMZJMJD67CYV4OV7FEM	Fecha	17/04/2026 14:26:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYCXMZJMJD67CYV4OV7FEM	Página	37/47



D.7.3. PERSPECTIVA DE GÉNERO

El desarrollo de un urbanismo inclusivo con perspectiva de género requiere la adopción de criterios generales que permitan todas las fases del proceso de planificación y diseño urbano. Estos criterios son fundamentales para garantizar que las ciudades sean espacios equitativos, seguros y accesibles para todas las personas, independientemente de su género.

Tradicionalmente, nuestra sociedad ha asociado la productividad y la economía de mercado con el ámbito público, mientras que las labores domésticas y de cuidado, típicamente asignadas a las mujeres, han sido menospreciadas, invisibilizadas y relegadas al ámbito privado. La perspectiva de género busca hacer visibles estas desigualdades y aportar una nueva perspectiva al concebir las ciudades.

El urbanismo con perspectiva de género pone el foco de atención en el conocimiento de los procesos de vida de los diferentes colectivos, y busca formas de apoyar y satisfacer sus necesidades cotidianas, al mismo tiempo que respeta los ecosistemas.

Cuando tenemos en cuenta el género en el modo de pensar, planificar, gestionar y gobernar el territorio los municipios se priorizan las necesidades cotidianas de la mayoría de la población, no sólo de las mujeres. Esto se debe a que, a través del enfoque de género, se reconocen todas aquellas actividades que quedan fuera de la esfera productiva y que, tradicionalmente, han sido realizadas por mujeres.

El planeamiento con perspectiva de género pone a las personas en el centro. Es decir, se trata de una manera de planificar el territorio y las ciudades considerando la diversidad de realidades cotidianas de la población, especialmente las necesidades de aquellos que dependen más de las condiciones del entorno para llevar a cabo su día a día.

La perspectiva de género se ha consolidado como una herramienta necesaria para lograr un desarrollo sostenible del territorio y las ciudades no sólo en términos sociales, sino también económicos y ambientales. En ocasiones, los enfoques del urbanismo con perspectiva de género se alinean con los propuestos desde la mirada ecologista y desde el punto de vista de un mejor aprovechamiento de los recursos disponibles.

OBJETIVOS

PARTICIPACIÓN ACTIVA Y DIVERSA

Fomentar la participación activa y diversa de mujeres en todas las etapas del proceso de planificación urbana, desde la identificación de necesidades hasta la toma de decisiones. Garantizar que los espacios de participación sean inclusivos y accesibles para todas las voces.

La vida urbana no es el resultado de un proyecto urbanístico, sino una dialéctica entre lo físico y lo social. Cada sociedad dará un significado y un uso diferente al espacio que habita. Asumir la diversidad social, la diferencia de opiniones y la posibilidad de conflicto es parte de la vida urbana.

Por eso, la participación de la ciudadanía en la definición y la apropiación de su espacio cotidiano es crucial. Una gobernanza compartida permite la negociación entre los diferentes actores (Administración, ciudadanía, sector privado...) y resalta las responsabilidades como colectivas.

ANÁLISIS DE GÉNERO EN DIAGNÓSTICOS URBANOS

Es importante integrar análisis de género en los diagnósticos urbanos para así comprender las dinámicas específicas que afectan a mujeres y otros grupos de género. De esta manera poder identificar áreas donde se requieran intervenciones para abordar desigualdades existentes.

ACCESIBILIDAD Y SEGURIDAD EN EL TRANSPORTE

Diseñar una red de transporte público que sea accesible, segura y que atienda las necesidades específicas de mujeres en cuanto a rutas, horarios y paradas. Incorporar iluminación adecuada y espacios seguros en las infraestructuras de transporte.

La movilidad de la vida cotidiana prioriza los movimientos a pie y tiene presentes los recorridos que hacen las personas para llevar a cabo las tareas cotidianas: tanto laborales como reproductivas, es decir, recorridos completos y diversos en contra del análisis bidireccional casa-trabajo-casa. Una movilidad integrada en la trama urbana de la cotidianidad que conecte los espacios de cuidados, educación o juego, tanto a pie como en transporte público y en diferentes horarios según las necesidades. Esta trama, además de conectada, también es permeable, accesible, segura y agradable.

DISEÑO DE ESPACIOS PÚBLICOS INCLUSIVOS

Configurar espacios públicos que promuevan la diversidad de usos y actividades, asegurando que sean seguros y acogedores para mujeres y personas de diversos géneros. Considerar elementos como mobiliario urbano, iluminación y áreas de descanso.

Los espacios públicos inclusivos compatibilizan las tareas de cuidados y reproductivos y reúnen una mezcla de funciones (jugar, comprar, hacer vida social o cuidar) y servicios (la plaza del museo, el patio de la escuela, el jardín de la biblioteca, la tienda local o la residencia de personas mayores). El espacio público desde esta perspectiva es acogedor, íntimo, continuo, seguro y accesible.

La red verde urbana genera espacios saludables y de mejora de la calidad de vida. Este tipo de redes se interconectan con las redes de vialidad y recorren las diversas escalas de espacio libre: parques, jardines, plazas, calles, avenidas. El juego al aire libre tiene un papel destacado en la salud y el desarrollo de las criaturas y adolescentes y para la mejora de la vida comunitaria del conjunto de la ciudadanía. La ciudad "jugable" amplía la mirada respecto a los lugares de juego y concibe también el abanico de posibilidades que se abren en los entornos y accesos de las áreas designadas para el juego, así como al entorno urbano del conjunto de la ciudad.

VIVIENDA Y PLANIFICACIÓN RESIDENCIAL

Planificar desarrollos residenciales que atiendan las necesidades específicas de mujeres, considerando la seguridad, accesibilidad, y proximidad a servicios y transporte público. Fomentar la vivienda asequible y adaptable a diferentes estructuras familiares.

El diseño de la vivienda permite la flexibilidad de las distribuciones interiores (evolución con las unidades de convivencia) y sin jerarquías (facilita la diversidad de funciones). Es una edificación con diversidad de tipologías que incluye espacios comunitarios e intermedios donde las personas se pueden encontrar (como la sala de estar, la cocina compartida, la terraza, el patio, etc.). También prevé espacio de almacenamiento comunitario (para carritos de la compra, cochecitos, etc.) y aparcamiento de bicicletas.

Finalmente, cuida los espacios de paso para no crear lugares oscuros, con poca visibilidad, pasillos largos, muros opacos o espacios aislados que aumenten la percepción de inseguridad.

PROMOCIÓN DE USOS MIXTOS

Favorecer el diseño de entornos urbanos con usos mixtos, donde vivienda, trabajo y servicios estén integrados de manera equitativa. Esto reduce las distancias entre actividades diarias, promoviendo la movilidad sostenible y la participación activa de mujeres en la vida urbana.

PREVENCIÓN DE LA VIOLENCIA DE GÉNERO

Integrar estrategias para prevenir la violencia de género en espacios urbanos, considerando la ubicación segura de espacios públicos y la visibilidad en áreas vulnerables. Colaborar con organizaciones especializadas en seguridad y género.

EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS ADECUADOS

Garantizar la equidad en el acceso a equipamientos y servicios urbanos, como centros de salud, educación, cultura y recreación. Considerar la distribución equitativa de estos servicios para atender las necesidades específicas de mujeres y otros grupos de género.

Los equipamientos son una pieza clave en el sostenimiento de la vida (escuelas, centros cívicos, etc.) y su integración en el territorio es crucial. La red de equipamientos debe estar planificada de manera



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMZJMJD67CYV4OV7FEM	Fecha	17/04/2026 14:26:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYCXMZJMJD67CYV4OV7FEM	Página	38/47



DOCUMENTO DE AVANCE
F. RESUMEN EJECUTIVO

que refuerce y alimente la vida cotidiana; por tanto, responde a una buena diagnosis plurisectorial y social, regulando las piezas de manera flexible (en forma y uso, en el espacio y el tiempo), permite la mixtura de usos en una misma parcela. También tiene que incluir una evaluación y seguimiento de la inversión pública realizada.

COMUNICACIÓN Y SEÑALIZACIÓN INCLUSIVA

Implementar una comunicación visual y señalización que sea inclusiva y comprensible para todas las personas, considerando diferentes perspectivas de género y posibles barreras lingüísticas o culturales.

AYTO DE CONSTANTINA
ENTRADA
17/04/2026 14:26
1472

PÁG 39



PMOM DE CONSTANTINA
PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
FASE III - DOCUMENTO DE AVANCE DE PLAN Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMZJMJD67CYV4OV7FEM	Fecha	17/04/2026 14:26:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYCXMZJMJD67CYV4OV7FEM	Página	39/47



D.7.4.- SEGURIDAD. CONSEGUIR ENTORNOS MÁS SEGUROS.

Las mujeres tienen una percepción de inseguridad mayor que lleva a dificultar su acceso a los bienes y servicios que ofrece el territorio.

Son muchos los estudios que muestran cómo las mujeres limitan su movilidad y el uso que hacen del espacio urbano por percepción de inseguridad ante el riesgo de ataques sexuales y otras formas de violencia contra las mujeres.

Por tanto, es necesario atender a la seguridad desde la perspectiva de género, ya que las mujeres, en general, perciben el espacio público como más inseguro.

Las explicaciones que limitan la autonomía de las mujeres en el espacio público se pueden dividir en tres:

- Primero, el riesgo de sufrir agresiones en el espacio público es más grande por parte de este colectivo.
- Segundo, la seguridad se ha definido de acuerdo con las vivencias y necesidades de seguridad de los hombres.
- En tercer lugar, las mujeres perciben el espacio como inseguro en más situaciones debido a la diferente socialización por sexos.

La inseguridad es un obstáculo para que las mujeres sean ciudadanas totalmente activas, ya que impide que participen de la vida pública cuando el lugar y la hora no son las "convenientes". El derecho al uso completo de la ciudad es un derecho irrenunciable. Trabajar por lugares seguros, que garanticen un acceso y uso igualitario del espacio público, es trabajar por una sociedad más igualitaria. En el ámbito de la seguridad urbana, la consideración de amenazas reales y la percepción subjetiva de riesgos son elementos igualmente relevantes. En el contexto de la intervención en el espacio urbano con enfoque en la seguridad, se identifican dos líneas de acción fundamentales, ambas esenciales y complementarias para abordar la problemática en su total complejidad.

DIMENSIÓN FÍSICA

Se hace referencia al componente constructivo, englobando aspectos de carácter físico como la morfología, el diseño, la accesibilidad y la iluminación, factores que inciden directamente en la capacidad de control visual de un determinado espacio. Este abordaje se fundamenta en un enfoque técnico que contempla desde la planificación hasta la ejecución de proyectos urbanísticos. Además, abarca factores de gestión, tales como la redacción de proyectos de obra, la implementación de medidas de limpieza y mantenimiento, la formulación de políticas para un transporte público eficiente y la definición de criterios de iluminación.

DIMENSIÓN SOCIAL

La seguridad ciudadana, siendo un tema que concierne a toda la sociedad, destaca especialmente por el impacto en las mujeres, quienes son las principales afectadas por el temor a agresiones sexuales. En este sentido, se reconoce y visibiliza el conocimiento experto de las mujeres sobre la ciudad, siendo usuarias mayoritarias de la misma. Abordar la dimensión social implica implementar estrategias de género que visibilicen esta realidad, promoviendo la concienciación general sobre los problemas de seguridad y sus soluciones. La participación activa de toda la ciudadanía es crucial para lograr este objetivo.

No basta con realizar intervenciones puntuales; es esencial obtener un reconocimiento social de esta realidad. La sensibilización debe extenderse a todas las esferas, ya que la internalización de la información lleva a su asimilación y comprensión, convirtiéndola en parte intrínseca de nuestra forma de trabajar. Este proceso busca agregar un conocimiento cualitativo al conocimiento técnico, aspirando a que la seguridad urbana se integre de manera inherente en la dinámica y funcionamiento de la sociedad.

Cada uno de estos factores aporta muchas pistas a la hora de tratar esta materia en toda su profundidad. Pensando en ellos por separado, podemos elaborar una serie de criterios generales para un urbanismo inclusivo desde una perspectiva de la Seguridad considerando aspectos físicos, sociales y ambientales en la configuración y gestión del espacio urbano.

CRITERIOS GENERALES

- **Señalética accesible y visible**
 - Implementar una señalética clara, comprensible y visible en el entorno urbano.
 - Indicar de manera explícita la ubicación, rutas disponibles, salidas y zonas sin salida.
- **Optimización de la visibilidad "Ver y ser vista"**
 - Evitar elementos contruidos o vegetación que obstaculicen las visuales principales.
 - Eliminar recovecos propensos a posibles escondites, garantizando una visión clara del entorno.
- **Favorecer la mezcla de usos para estimular la actividad**
 - Propiciar la diversidad de usos en el espacio urbano para mantener la actividad durante todas las horas del día.
 - Vincular las viviendas al espacio colectivo, asegurando la presencia constante de personas en la calle.
- **Garantizar la visión de salidas y puntos de ayuda**
 - Mejorar la visibilidad y actividad en la calle para facilitar la solicitud de ayuda en caso necesario.
 - Proporcionar múltiples recorridos y accesos a lugares, evitando dependencia de una única entrada o salida.
- **Mantenimiento y cuidado del entorno colectivo**
 - Establecer prácticas de limpieza y mantenimiento del espacio colectivo.
 - Asegurar que el entorno se perciba como limpio y bien cuidado para fomentar la sensación de seguridad.
- **Acción colectiva en el espacio público**
 - Fomentar la participación colectiva en el espacio público para fortalecer el sentimiento de comunidad.
 - Desarrollar actividades que generen interacción y conocimiento mutuo entre los residentes del área.
 - Iluminación adecuada y orientada al peatón
 - Diseñar sistemas de iluminación que se adapten al flujo peatonal, no limitándose exclusivamente a la calzada.
 - Garantizar una iluminación adecuada que contribuya al control visual y promueva la percepción de seguridad.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMZIMJD67CYV40V7FEM	Fecha	17/04/2026 14:26:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYCXMZIMJD67CYV40V7FEM	Página	40/47



D.7.5. ACCESIBILIDAD

El urbanismo inclusivo busca crear entornos urbanos que sean accesibles y acogedores para todas las personas, independientemente de sus habilidades, edades, géneros o condiciones socioeconómicas. La accesibilidad es un componente clave de este enfoque.

Se debe garantizar y promover la presencia y el movimiento de las personas de manera autónoma en las ciudades y los pueblos. No solo se hace referencia a la accesibilidad, sino que, además, al cuidado comunitario, al mantenimiento y a la limpieza, la capacidad de cubrir necesidades básicas y, finalmente, la seguridad.

Una ciudad que promueve la autonomía es una ciudad accesible para todos los colectivos, las criaturas, las personas con diversidad funcional o la gente mayor. Esto permite que todos los colectivos se puedan mover de manera independiente en la realización de las tareas cotidianas.

La proximidad a los servicios y equipamientos es fundamental para garantizar su accesibilidad, especialmente para aquellos con movilidad reducida. La proximidad a varios servicios públicos al mismo tiempo también indica el nivel de densidad urbana y la diversidad de usos en la ciudad. Una distribución equitativa de las dotaciones en todo el territorio no solo reduce la necesidad de desplazamientos en vehículos motorizados, sino que también promueve una distribución más eficiente de los servicios públicos.

DISEÑO UNIVERSAL

Promover el diseño universal para garantizar que los entornos urbanos sean accesibles para todas las personas, independientemente de sus habilidades físicas, sensoriales o cognitivas.

Esto implica considerar una amplia gama de necesidades y habilidades desde el principio del proceso de diseño, con el objetivo de eliminar barreras y garantizar la inclusión de todos los ciudadanos en la vida urbana.

ESPACIOS PÚBLICOS ACCESIBLES

Asegurar que los espacios públicos, como parques, plazas y calles, sean accesibles para personas con movilidad reducida, mediante la eliminación de barreras arquitectónicas y la instalación de rampas, pasarelas y pavimentos táctiles.

Los espacios públicos accesibles y con un buen mantenimiento, con buena calidad y diversidad de materiales, aumentan la apropiación y el uso del espacio y, por tanto, la percepción de seguridad. Los elementos urbanos para atender las necesidades básicas y de bienestar, como lavabo cercano, fuente de agua, lugar para sentarse o estirarse, fomentan la autonomía.

Cuando un espacio es accesible, seguro y conocido, los/as niños/as y las personas con movilidad reducida pueden transitar por ella y estar de manera autónoma. Esto también significa que no necesitan personas cuidadoras que los acompañen en sus recorridos cotidianos y, por tanto, supone más tiempo y autonomía para las personas cuidadoras en su día a día.

TRANSPORTE INCLUSIVO

Desarrollar sistemas de transporte público accesibles, con vehículos adaptados, estaciones accesibles y rutas diseñadas pensando en las necesidades de todas las personas, incluyendo aquellas con discapacidades.

INFRAESTRUCTURA PEATONAL

Fomentar la creación de aceras amplias, bien iluminadas y libres de obstáculos para facilitar la movilidad peatonal, especialmente para personas con discapacidades visuales o de movilidad.

La movilidad de la vida cotidiana debe priorizar los movimientos a pie y estudiar los recorridos que hacen las personas para llevar a cabo sus tareas cotidianas. Son recorridos complejos y diversos (en contra del análisis bidireccional casa-trabajo- casa), que conecta los espacios de cuidados, educación

o juego, tanto a pie como en transporte público y en diferentes horarios según las necesidades. Esta trama, además de conectada, también es permeable, accesible, segura y agradable.

Poner la vida en el centro significa repartir el espacio público teniendo en cuenta que los pasos de viandantes sean seguros, abundantes, coherentes con la movilidad a pie y con tiempo suficiente para cruzar para las personas con velocidades diferentes. Además de un diseño de los cruces, claro y de fácil lectura, que propicia una reducción efectiva de la movilidad de vehículos y reserva en el entorno de los pasos de viandantes, un espacio libre de obstáculos que favorece la visibilidad y, por tanto, la seguridad.

VIALES Y PAVIMENTOS

Se debe garantizar la accesibilidad a los espacios públicos como las zonas de paso, acerados o plazas, mediante anchos suficientes, y la utilización de materiales, que hace que los usuarios puedan hacer uso de estos sin problema aun teniendo alguna diversidad funcional, ser ancianos, ser peatones con carritos, utilización de silla de ruedas...etc.

Por tanto, se puede decir que la calidad del espacio viario se puede calificar teniendo en cuenta:

- La accesibilidad peatonal, evaluada a través de las características físicas de las aceras (presencia, continuidad y amplitud).
- La pendiente de las calles, que también afecta la accesibilidad para peatones
- La presencia y extensión de áreas arboladas en la zona urbana, que influyen en el confort térmico y fomentan el uso de medios de transporte no motorizados
- La disponibilidad de estacionamientos en la vía pública, con una doble implicación: por un lado, la presencia de un abundante estacionamiento en superficie facilita la accesibilidad para vehículos, pero, por otro lado, una distribución excesiva del espacio viario para vehículos puede afectar negativamente a la accesibilidad peatonal.

ACCESIBILIDAD EN EDIFICACIONES

Establecer normativas para que las edificaciones cumplan con estándares de accesibilidad, incluyendo la instalación de rampas, ascensores, sanitarios accesibles y otras adaptaciones necesarias.

INFORMACIÓN ACCESIBLE

Garantizar que la información sobre servicios públicos, eventos y actividades en la ciudad sea accesible para todas las personas, incluyendo formatos accesibles para personas con discapacidades visuales o auditivas.

PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Incluir a personas con diversidad funcional y otros grupos marginados en el proceso de toma de decisiones en la planificación urbana, asegurando que sus necesidades y perspectivas sean tenidas en cuenta.

VIVIENDA INCLUSIVA

Fomentar la construcción de viviendas accesibles y adaptable para todas las personas, considerando la diversidad de necesidades a lo largo del tiempo, incluyendo las relacionadas con la movilidad y la salud.

Incluir en la normativa del planeamiento directrices, normas o recomendaciones para la localización de estas viviendas protegidas en emplazamientos con buena accesibilidad a los equipamientos, zonas verdes y redes de transporte público, así como un reparto homogéneo de las mismas con el fin de fomentar las relaciones de vecindad entre grupos diversos.

DESARROLLO SOSTENIBLE

Integrar prácticas de desarrollo sostenible que promuevan la accesibilidad y la inclusión, teniendo en cuenta la conservación del medio ambiente y la equidad social.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMZJMJD67CYV4OV7FEM	Fecha	17/04/2026 14:26:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYCXMZJMJD67CYV4OV7FEM	Página	41/47



DOCUMENTO DE AVANCE
F. RESUMEN EJECUTIVO

ELEMENTOS URBANOS

La dotación de los elementos urbanos proporciona criterios de calidad que pueden influir en cómo las personas que son usuarios de un espacio tengan una u otra apreciación, tales como el arbolado o la iluminación, o que simplemente faciliten su empleo y disfrute como, por ejemplo, los espacios de juego, de descanso o de conversación.

El alumbrado público debe garantizar una distribución uniforme de la luz en las calles, especialmente en las aceras y en el espacio peatonal, para garantizar que no se produzcan rincones oscuros y obstrucciones, tales como árboles o carteles publicitarios, promueve una percepción de mayor seguridad y una mejor accesibilidad.

Elementos de estancia y descanso, como son los elementos para sentarse, propician actividades de estancia, descanso y socialización. Los parques infantiles accesibles y sin barreras se convierten en lugares de inclusión y espacios saludables ya que el juego promueve la convivencia y la vida comunitaria.

Aquellos elementos que proporcionen una protección térmica, ante el clima, ante las épocas de calor, o de lluvias y vientos, hacen que los lugares sean amables y accesibles.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMZJMJD67CYV4OV7FEM	Fecha	17/04/2026 14:26:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYCXMZJMJD67CYV4OV7FEM	Página	42/47



DOCUMENTO DE AVANCE
F. RESUMEN EJECUTIVO

D.7.6. DIVERSIDAD

La vida urbana no es el resultado de un proyecto urbanístico, sino una dialéctica entre lo físico y lo social. Cada sociedad da un significado y un uso diferente al espacio que habita. Asumir la diversidad social, la diferencia de opiniones y la posibilidad de conflicto es parte de la vida urbana.

Por eso, la participación de la ciudadanía en la definición y la apropiación de su espacio cotidiano es crucial. Una gobernanza compartida permite la negociación entre los diferentes actores (Administración, ciudadanía, sector privado...) y resitúa las responsabilidades como colectivas.

Para incentivar el principio de diversidad en la composición social de los residentes, es importante que los nuevos procesos urbanísticos se adecuen los programas habitacionales a las características sociales de la población destinataria y a la tipología existente en los tejidos adyacentes. Por ello, proponer la construcción de viviendas asequibles promueve la diversidad socioeconómica en diferentes áreas de la ciudad

Las ciudades compactas y diversas (mezcla de residencia, oficinas, industrias y servicios) funcionan mejor para la ciudadanía que las ciudades dispersas, zonificadas por actividades, dependientes de automóviles y consumidoras de recursos y tiempo. La vida urbana rica y diversa exige una densidad mínima, diversidad de usos y mixtura de habitantes.

Un espacio que pueda ser usado por el máximo número de perfiles de personas, ya sea por edad, culturas y orígenes o autonomía/dependencia, será un espacio más inclusivo, con más capacidad de acogida y, por tanto, de sostenimiento de la vida cotidiana.

Observar el tejido social muestra la gran diversidad de perfiles de las personas que viven en los territorios. Un buen predictor de un espacio inclusivo es la diversidad de edades que lo ocupan. Una plaza con niños/as, personas adultas y mayores permitirá el intercambio generacional.

Evitar la concentración de viviendas de un mismo perfil familiar y económico, fomentando la distribución equitativa de equipamientos y servicios, impulsando la creación de viviendas que faciliten la presencia y relación de la diversidad familiar.

El propósito del urbanismo debería centrarse en la creación de barrios inclusivos que reflejen la diversidad genuina presente en los entornos urbanos, permitiendo que el acceso a la ciudad sea un derecho humano fundamental para todos. Concebir el espacio urbano para todos implica considerar las distintas perspectivas y necesidades de las personas, sin reproducir desigualdades basadas en género, clase social, origen étnico, cultura, religión, u otros aspectos.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMZJMJD67CYV4OV7FEM	Fecha	17/04/2026 14:26:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYCXMZJMJD67CYV4OV7FEM	Página	43/47



D.7.7. USO EQUITATIVO DE LA CIUDAD

El uso equitativo de la ciudad se basa en garantizar que todos los individuos y grupos tengan igualdad de oportunidades para acceder y disfrutar de los recursos, servicios y espacios urbanos disponibles.

Esto implica eliminar barreras físicas, sociales, económicas y culturales que puedan limitar el acceso y la participación de ciertos grupos en la vida urbana. Además, se enfoca en promover la inclusión, la diversidad y el respeto a los derechos humanos, reconociendo y valorando las diferentes necesidades, experiencias y perspectivas de las personas que habitan y utilizan la ciudad.

El derecho al uso completo por lugares seguros, que garanticen un acceso y uso igualitario del espacio público, es trabajar por una sociedad más igualitaria. La perspectiva de género es un factor determinante cuando nos proponemos proyectar una ciudad en la que todos y todas tengan igualdad de oportunidades y derechos.

La Seguridad Ciudadana es uno de los temas primordiales a la hora de que esta igualdad de oportunidades sea efectiva, ya que lugares seguros son lugares que generan un acceso y uso igualitario.

Es necesario cambiar no solamente el punto de vista patriarcal, sino también el punto de partida para redibujar un escenario que garantice un acceso igualitario en el uso y disfrute de la ciudad.

Frente a la falsa objetividad del modelo hombre como neutro y universal, se ha de valorar la pluralidad de modelos, la diferencia y el matiz, la subjetividad. Esto traspasado al espacio urbano conlleva que frente a la sobrevaloración del trabajo remunerado se debe revalorizar la vida cotidiana.

Para redibujar un escenario que garantice un acceso igualitario en el uso y disfrute de la ciudad. Frente a la falsa objetividad del modelo hombre como neutro y universal, se ha de valorar la pluralidad de modelos, la diferencia y el matiz, la subjetividad. Esto traspasado al espacio urbano conlleva que frente a la sobrevaloración del trabajo remunerado se debe revalorizar la vida cotidiana.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMZJMJD67CYV4OV7FEM	Fecha	17/04/2026 14:26:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYCXMZJMJD67CYV4OV7FEM	Página	44/47



D.7.8. LA INCORPORACIÓN DEL URBANISMO INCLUSIVO EN EL NUEVO MODELO URBANO Y TERRITORIAL DE CONSTANTINA

La incorporación de los criterios generales del urbanismo inclusivo en el nuevo modelo urbano y territorial de Constantina representa un paso crucial hacia la construcción de una comunidad más equitativa y accesible. En este contexto, es esencial reconocer la diversidad de la población y garantizar que la planificación urbana refleje las necesidades de todos los ciudadanos.

La participación activa de la comunidad se erige como un pilar fundamental, estableciendo canales de diálogo que aseguren la representación de distintos sectores en la toma de decisiones. La accesibilidad universal se convierte en un principio rector, permeando el diseño de aceras, edificaciones y servicios públicos. La diversificación de la oferta de viviendas, desde opciones asequibles hasta aquellas adaptadas a necesidades específicas, se postula como un elemento clave. Los espacios públicos, concebidos bajo el paradigma de la inclusividad, deben ser accesibles para todas las personas, independientemente de su edad o habilidades. La promoción de la movilidad sostenible, a través de rutas seguras y transporte público accesible, contribuirá a la creación de un entorno urbano más inclusivo y consciente de la diversidad. La red peatonal deberá articular los elementos singulares del territorio, conectando de manera efectiva los espacios públicos, los colegios, los equipamientos deportivos y culturales, así como las áreas estancionales, para crear un sistema continuo y accesible para todos los ciudadanos, con especial énfasis en la accesibilidad para personas mayores y niños, asegurando itinerarios sin barreras arquitectónicas, con aceras amplias y sin obstáculos que dificulten la movilidad.

El urbanismo juega un papel fundamental en la creación de espacios urbanos que no solo expresen la identidad cultural y socioeconómica de una comunidad, sino que también fomenten la igualdad y el bienestar para todos sus residentes. En el contexto del desarrollo del nuevo modelo urbano y territorial de Constantina, es imperativo incorporar los principios del urbanismo inclusivo para garantizar que el diseño y la planificación del pueblo respondan a las necesidades específicas de diversos grupos sociales.

El actual paradigma urbano a menudo ha excluido consideraciones cruciales, como las perspectivas de género y las necesidades de personas con diversidad funcional, menores y personas mayores. Este enfoque tradicional ha generado desigualdades en el acceso y uso del espacio urbano, perpetuando situaciones de exclusión. Es por ello por lo que la integración de los criterios del urbanismo inclusivo en el nuevo modelo territorial de Constantina se presenta como una oportunidad para transformar y mejorar la calidad de vida de sus residentes.

El urbanismo inclusivo se basa en la premisa de diseñar ciudades y pueblos que atiendan a la diversidad de la población, independientemente de su edad, género, situación económica o habilidades físicas. En este sentido, el nuevo modelo territorial de Constantina puede abrazar esta perspectiva ética y práctica, enfocándose en aspectos fundamentales del urbanismo inclusivo, tales como entornos autosuficientes, revitalización de espacios públicos, desarrollo participativo y planificación verde.

La participación activa de la comunidad, en especial de grupos históricamente marginados, se convierte en un componente esencial. Fomentar la inclusión de las mujeres, personas mayores, personas con diversidad funcional y otros sectores de la población en los procesos de planificación urbana garantizará una representación equitativa de las necesidades y aspiraciones de todos los residentes.

Superar los desafíos que enfrenta el urbanismo inclusivo requiere una coordinación efectiva entre entidades locales y nacionales; el establecimiento de indicadores específicos para evaluar la inclusión, así como la sensibilización y formación continua de los responsables de políticas, urbanistas y diseñadores. Asimismo, la asignación de presupuestos inclusivos y la generación de datos desagregados serán fundamentales para identificar y abordar las barreras específicas que enfrentan los grupos vulnerables.

Como objetivos generales, por tanto, a recoger desde la redacción del Nuevo Plan:

Diseñar espacios urbanos accesibles para todos los ciudadanos y ciudadanas, incluyendo personas con discapacidades y personas mayores, igualando las oportunidades sin discriminación por género, edad o diversidad.

- Incrementar la accesibilidad y la peatonalización.
- Mantener y mejorar la seguridad y el equilibrio social.

Fomentar la creación de viviendas asequibles y accesibles para todas las personas, independientemente de su situación socioeconómica.

- Mediante la reserva de viviendas de promoción pública en las áreas de nuevos crecimientos locales en el proceso de diseño y toma de decisiones.

• Mediante la participación ciudadana.

- Enfoque plural e integrador del pueblo, mediante el diseño y la planificación de este desde el enfoque de género.

- Fomentando la implantación de formas urbanas y edificatorias amables con las personas, en especial en cuanto a su accesibilidad y permeabilidad, en aras de una mayor usabilidad, inclusión y para favorecer la sensación de seguridad en las calles.

Crear un sistema de movilidad y transporte público, accesible y sostenible, con opciones para todos los ciudadanos.

- Potenciando la movilidad a través del transporte alternativo en base a la bicicleta para desbancar el predominio del vehículo privado actual, adaptando las vías existentes y las nuevas rutas peatonales al viandante y medios de movilidad alternativos, de manera segura y completamente accesible.

Facilitar el uso de los espacios verdes, libres y recreativos accesibles para todos los vecinos y vecinas, promoviendo un estilo de vida activo y saludable, garantizando la calidad y la accesibilidad universal a estos espacios.

- Rehabilitando los espacios públicos libres y verdes existentes en Constantina.
- Incrementar la accesibilidad y la peatonalización en los recorridos a estos espacios.
- Mantener y mejorar la seguridad y el equilibrio social.

Diseñar una red de itinerarios peatonales, creando espacios accesibles, inclusivos y seguros para los peatones y fomentando una ciudad compacta y densa, que reduzca las distancias y promueva la movilidad a pie.

- Priorizando la movilidad a pie y favoreciendo trayectos cortos y accesibles para todos los ciudadanos y ciudadanas.
- Reforzando las conexiones peatonales interurbanas entre Constantina y los municipios cercanos, mediante sendas peatonales seguras que permitan a los habitantes moverse a pie entre los distintos núcleos cercanos.

Conectando los espacios públicos y equipamientos con áreas estancionales a lo largo de los recorridos e incluyendo la implementación de itinerarios verdes.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMZJMJD67CYV40V7FEM	Fecha	17/04/2026 14:26:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYCXMZJMJD67CYV40V7FEM	Página	45/47



D.8. APROXIMACIÓN A LAS PREVISIONES DE RECURSOS FINANCIEROS Y A LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA PROPUESTA DEL PLAN

El artículo 62.1.a.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía establece que los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, entre otros, una memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.

En este sentido, el artículo 22.1.4 y ss del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, determina la necesidad de incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica.

1. La documentación de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Es necesario aclarar que el contenido del apartado 5 es declarado inconstitucional por Sentencia TC (Pleno) 143/2017, de 14 de diciembre («B.O.E.» 17 enero 2018).

El artículo 65 de la LISTA sobre el Plan Básico de Ordenación Municipal señala que el PBOM tiene por objeto establecer, en el marco de la ordenación territorial, el modelo general de ordenación del municipio, que comprende, entre otros, la clasificación del suelo con la delimitación del suelo urbano y del suelo rústico y la delimitación del sistema general de espacios libres, así como las determinaciones básicas de la ordenación urbanística detallada del suelo urbano, como son la división del ámbito en diferentes zonas en función de sus usos globales y por menorizados, los sistemas generales y locales, conforme a los estándares que se establezcan reglamentariamente, las directrices para la intervención en la ciudad existente, y la delimitación de las actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística que se estimen convenientes o necesarias. Todo ello podrá ser modulado reglamentariamente en función de las características propias del municipio.

El resultado de estas determinaciones permite concluir, de acuerdo con el artículo 62 de la LISTA, que el PBOM deberá incorporar una Memoria Económica con los siguientes apartados:

- A. Estudio Económico Financiero
- B. Informe de sostenibilidad económica
- C. Memoria de Viabilidad Económica.

Sin embargo, esta trilogía documental resulta de aplicación complicada, ya que es difícil discernir las diferencias objetivas de cada documento.

Por el contrario, resulta esclarecedora la detallada descripción del artículo 85 del Reglamento que desarrolla la LISTA sobre el contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística, más alineada con la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, descartando el estudio económico financiero

3. Al objeto de justificar su sostenibilidad y viabilidad económica, conforme a lo establecido respectivamente en los artículos 22.4 y 22.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el artículo 4.2.f) de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística incluirán:

a) Una memoria de sostenibilidad económica con el siguiente contenido:

1º: El impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras y servicios técnicos necesarios o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan.

2º: La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

b) Una memoria de viabilidad económica con el siguiente contenido:

1º: Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar.

La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

2º: Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, la estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

3º: El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de esta, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

4º: El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

5º: La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

La STS 14-3-17 (reccasación 646/16) –EDJ 2017/18556– expone la diferencia existente entre los conceptos de Estudio Económico Financiero (EEF), vinculado a la viabilidad económica, y de Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica (ISE), asociada a dos aspectos distintos como son, por un lado, la justificación de la suficiencia del suelo productivo previsto y, por otro, el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas intervinientes y receptoras de las nuevas infraestructuras y responsables de los servicios resultantes.

Desde una perspectiva temporal el estudio económico-financiero o de viabilidad económica debe prever el coste de ejecución de la actuación y las fuentes de financiación de la misma». Sin embargo, el informe de sostenibilidad económica ha de considerar «el coste público del mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos resultantes en función de los ingresos que la puesta en carga de la actuación vaya a generar para las arcas de la Administración de que se trate», por lo que «no se ha de limitar aun momento o período temporal limitado, sino que ha de justificarse la sostenibilidad de la actuación para las arcas públicas desde el momento de su puesta en marcha y en tanto siga generando responsabilidad para la Administración competente respecto de las nuevas infraestructuras y servicios necesarios».

En definitiva, se declara que el Estudio Económico debe demostrar la viabilidad económica de una intervención de ordenación detallada en un Sector o ámbito concreto y el informe o memoria de sostenibilidad económica debe garantizar analíticamente que los gastos de gestión y mantenimiento de las infraestructuras y servicios en ese Sector o ámbito espacial pueden ser sustentados por las Administraciones públicas, en especial la Administración local competente en la actividad urbanística».

Esta dualidad que descarta el estudio económico financiero se ha contrastado consultando la jurisprudencia, que no ofrece la existencia alguna de una tercera finalidad que deba ser analizada. Por el contrario, establece una equivalencia entre la viabilidad económica y el estudio económico



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMZJMJD67CYV40V7FEM	Fecha	17/04/2026 14:26:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYCXMZJMJD67CYV40V7FEM	Página	46/47



DOCUMENTO DE AVANCE
F. RESUMEN EJECUTIVO

financiero ya incluido en art.12.4. Reglamento de Planeamiento Urbanístico (RPU), aprobado por Real Decreto 2159/78.

Se concluye así que el PBOM incluirá

- A. Memoria de sostenibilidad económica
- B. Memoria de viabilidad económica

El apartado 3. b. 1º del artículo 85 del reglamento LISTA señala que:

el Estudio Económico Financiero o Memoria de Viabilidad Económica debe incluir en su redacción un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar, analizando el incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

CONCLUSIÓN

El contenido del Avance no incluye parámetros urbanísticos, por lo que el contenido del Estudio Económico Financiero debe aplazarse a la formulación del documento preliminar del PBOM.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMZIMJD67CYV4OV7FEM	Fecha	17/04/2026 14:26:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYCXMZIMJD67CYV4OV7FEM	Página	47/47

