

DOCUMENTO DE AVANCE

A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

FASE III DOCUMENTO DE AVANCE DE PLAN Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO



Ayuntamiento
de Constantina
Plenatario

Diputación
Provincial
de Sevilla
Órgano financiador



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

AYTO DE CONSTANTINA

ENTRADA

17/04/2026 14:26

1472

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	1/193



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

28613680R
RAMON DE
LOS
SANTOS
CUEVAS
(R:
B91588426)

Firmado digitalmente
por 28613680R RAMON
DE LOS SANTOS
CUEVAS (R: B91588426)
DN: cn=28613680R
RAMON DE LOS SANTOS
CUEVAS (R: B91588426)
gn=RAMON DE LOS
SANTOS c=ES o=BURO 4
ARQUITECTOS SLP
Motivo: Soy el autor de este
documento
Ubicaci: n:
Fecha: 2026-04-17
14:20+02:00

DIRECCIÓN DE
EQUIPO URBANÍSTICO

FERRAL
SEVILLA
JORGE -
3169943
1A

Firmado digitalmente
por FERRAL
SEVILLA JORGE -
31699431A
DN: cn=FERRAL
SEVILLA JORGE -
31699431A
gn=JORGE c=ES
Motivo: Soy el autor
de este documento
Ubicaci: n:
Fecha: 2026-04-17
14:20+02:00



Ayuntamiento
de Constantina
Promotor
Diputación
Provincial
de Sevilla
Organismo financiador



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

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



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	2/193



DOCUMENTO DE AVANCE

EQUIPO

El presente documento de **DOCUMENTO DE AVANCE- A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA** 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 Cazorla, Arquitecta
María Valdivieso Navarro, LADE Economía

EQUIPO TÉCNICO

Daniel Montaner Sanz- Arquitecto
Lidia Berdonces Machío, Arquitecta
Alicia Gómez del Castillo, Arquitecta
Carlos Díaz Rebollo, Arquitecto
Alicia Millán Tudela, Arquitecta
Alejandro Barbadillo Gálvez, Arquitecto
Luis Miguel Casal Mesa, Arquitecto
Urbano Jimenez Guerrero, Arquitecto
Isabel González Lagos, Arquitecta
Pablo Rodríguez Zambraña, Arquitecto
Estefanía Simionato Brogгинi, Arquitecta
Carlos Sánchez Sanabria, Arquitecto
Verónica Rodríguez Vergara, Arquitecta
Olga Muñoz López, Arquitecta
Sara Berrocal Ríos, Arquitecta
Paloma Páez Grund, E. Arquitectura
María Gómez Fernández, Arquitecta
Juan José Castro Pérez, Arquitecto
Kaoutar Abdessadek, E. Arquitectura

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 Marín González, Contabilidad

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

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	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	3/193



A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

ÍNDICE

A.1. CRITERIOS, FINALIDAD Y OBJETIVOS.....5

A.2. JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE SU FORMULACIÓN. 9

A.3. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO, TERRITORIAL Y URBANÍSTICO.....12

A.3.1. CONDICIONES GEOGRÁFICAS Y SOCIOECONÓMICAS.....12

A.3.2. CONDICIONES ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.....52

A.3.3. CONDICIONES ANTECEDENTES SECTORIALES.....71

A.4. ANÁLISIS Y SITUACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS DETECTADOS.....93

A.5. DESCRIPCIÓN DE LA MOVILIDAD EN EL MUNICIPIO.....102

A.6. DESCRIPCIÓN DE LAS FORMAS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN EL PROCESO DE ELABORACIÓN DEL PLAN.....115

A.7. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA. IMPACTO ACÚSTICO.....117

A.8. OTROS ELEMENTOS DE INTERÉS MUNICIPAL.....120

A.8.1. ESTRUCTURA URBANA Y EDIFICACIONES.....120

A.8.2. ESTUDIO DE LA VIVIENDA.....151

A.8.3. DOTACIONES EXISTENTES.....172

A.8.4. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.....172

A.8.5. PATRIMONIO HISTÓRICO.....175

A.8.6. ASENTAMIENTO IRREGULARES.....185



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	4/193



A.1. CRITERIOS, FINALIDAD Y OBJETIVOS

A.1.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA LISTA

Tal y como se recoge en los artículos 61 y 65 de la LISTA, los criterios generales del Plan Básico pueden resumirse en:

- **Ocupación racional y eficiente del suelo**, fomentando la consolidación de los núcleos urbanos existentes y la diversidad de usos mediante actuaciones de mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Los nuevos crecimientos deberán cumplir con lo establecido en el artículo 31.
 - **Dotación de espacios libres y zonas verdes** en proporción suficiente para atender las necesidades de esparcimiento de la población y contribuir a la mitigación de los efectos del cambio climático, procurando su conexión en red y la integración de elementos naturales y patrimoniales.
 - **Resolución de los problemas de movilidad**, mejorando la red viaria, ciclista y peatonal, fomentando los medios de transporte colectivo y el acceso a las dotaciones a través de los mismos.
 - **Prioridad del espacio público urbano para el peatón** frente al vehículo motorizado, garantizando la accesibilidad universal y la conexión con el entorno rural.
 - **Inclusión de equipamientos comunitarios** en proporción suficiente a la demanda ciudadana, completando los existentes y acercándolos a las necesidades cotidianas de la población.
 - **Establecimiento de redes eficientes de infraestructuras y servicios técnicos**, especialmente de abastecimiento de agua, saneamiento, depuración, telecomunicaciones y energía, fomentando las renovables y contribuyendo a la lucha contra el cambio climático.
 - **Equidistribución de cargas y beneficios** entre las diferentes actuaciones de nueva urbanización que se prevean o delimiten.
- El Plan Básico de Ordenación Municipal tiene por objeto establecer, en el marco de la ordenación territorial, el modelo general de ordenación del municipio, que comprende:
- **Clasificación del suelo**, delimitando el suelo urbano y el suelo rústico.
 - **Delimitación y normativa general de las categorías de suelo rústico**, incluyendo, en su caso, los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.
 - **Esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano**, que integra los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, movilidad, equipamientos comunitarios y redes de infraestructuras y servicios, conforme a los estándares reglamentarios.
 - **Delimitación de bienes y espacios con singular protección** por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico.
 - **Criterios y directrices para nuevos desarrollos** en suelo rústico, de acuerdo con el artículo 31 y en coherencia con la ciudad existente.

Además, el Plan Básico deberá establecer las siguientes determinaciones que completan el modelo general de ordenación:

- El resto de normativa aplicable a las categorías de suelo rústico y, en su caso, a los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.

- La propuesta de delimitación de actuaciones de transformación de nueva urbanización que se consideren necesarias, remitiendo su ordenación detallada al correspondiente Plan Parcial de Ordenación. A estas propuestas les será de aplicación lo dispuesto en el artículo 31.

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

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	5/193



A.1.2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

En base a los principios establecidos en la normativa autonómica, los criterios generales con carácter genérico para la redacción de un nuevo instrumento de ordenación general sobre el municipio de Constantina son los siguientes:

- 1. Adaptar la normativa urbanística municipal a la legislación actual.** Desde la entrada en vigor, en 1994, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Constantina, la posterior Adaptación Parcial a la LOUA de 2009, las Modificaciones Posteriores y los Planes de Desarrollo, han sido aprobadas distintas disposiciones legales y reglamentarias que afectan al régimen del suelo y planeamiento urbanístico, principalmente en el contexto regional, con la nueva Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y su reglamento.
- 2. Incidir en la mejora de la calidad de vida.** A través de las posibilidades que ofrece el planeamiento urbanístico como marco regulador de intensa incidencia en la transformación física y funcional del pueblo.
- 3. Trabajar con el presente pensando en el futuro.** Planificar para los años venideros con políticas progresivas a implementar en el tiempo, que no sean contradictorias con poner en valor los territorios.
- 4. Aprovechar la experiencia en el proceso de implementación de otros planes.** El plan propone y, más allá de los acontecimientos del futuro, hay que implementarlo basado en la experiencia, buscando la utilidad y servicio a las personas, generando un documento claro y accesible.
- 5. Adecuarlo al dinamismo del núcleo poblacional de Constantina y de la totalidad del municipio,** con la flexibilidad necesaria para **dar respuestas ágiles de manera no traumática.**
- 6. Modelo Territorial.** El que se deriva de las leyes, los planes supramunicipales y las políticas sectoriales, contando con la normativa urbanística vigente a revisar, y pasando por el modelo de desarrollo municipal.
- 7. Incorporación de las energías alternativas.** Con objeto de ayudar en la crisis energética, y coadyuvar en la incorporación de instalaciones para energías verdes.
- 8. Instrumentos que faciliten la gestión.** Que faciliten el acceso a la información disponible a técnicos municipales y demás usuarios.
- 9. Cartografía actualizada.** Que permita su integración en un Sistema de Información Geográfica interoperable con otras Infraestructuras de Datos Espaciales.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	6/193



A.1.3. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DEL PBOM

El planteamiento del nuevo modelo urbano-territorial de Constantina, además de responder a las circunstancias concretas del municipio y solventar las problemáticas detectadas, debe ir encaminado a dar respuesta a los principios generales de la ordenación establecidos en el artículo 4 de la LISA, el cual establece que tienen carácter informador para la actividad territorial y urbanística y para los instrumentos de ordenación previstos en esta Ley, sin perjuicio de su aplicación directa en defecto de estos últimos.

- Viabilidad social**
Las actuaciones que se propongan deberán orientarse al interés general y estar dimensionadas en función de la demanda racionalmente previsible, cumpliendo con la función social del suelo, estableciendo los equipamientos y las dotaciones que sean necesarios.
- Viabilidad ambiental y paisajística**
La ordenación propuesta deberá justificar el respeto y protección al medio ambiente, la biodiversidad y velar por la preservación y puesta en valor del patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico de Constantina, adoptando las medidas exigibles para preservar y potenciar la calidad de los paisajes y su percepción visual. Asimismo, deberá garantizar el cumplimiento de las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático.
- Ocupación sostenible del suelo**
Se deberán proponer crecimientos coherentes, evitando un consumo innecesario de suelo, mediante la transformación de nuevos suelos en casos justificados, manteniendo la colindancia con el núcleo urbano existente y siempre que se justifique que no existe una alternativa más adecuada para ubicar ese crecimiento en el pueblo consolidado. En este sentido, un punto de partida sería analizar pormenorizadamente todos los crecimientos definidos en el plan vigente y no ejecutados en la actualidad, para verificar cuáles son estrictamente necesarios para el desarrollo de Constantina, y qué iniciativas tienen capacidad para impulsar adecuadamente las actuaciones.
- Utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética**
Las actuaciones propuestas serán compatibles con una gestión sostenible e integral de los recursos naturales, y se basarán en criterios de eficiencia energética, priorizando las energías renovables y la valorización de los residuos.
- Resiliencia**
El modelo propuesto deberá tener capacidad para resistir una amenaza y para absorber, adaptarse y recuperarse de sus efectos de manera oportuna y eficiente, incluyendo la preservación y restauración de sus estructuras y funciones básicas.
- Viabilidad económica**
Las actuaciones de transformación urbanística que se planteen, tanto en suelo urbano como rústico, a ejecutar por la iniciativa privada, deberán justificar que disponen de los recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento.

Gobernanza en la toma de decisiones

Toma de decisiones en la planificación territorial y urbanística se fomentará la cooperación entre las Administraciones Públicas implicadas y los diferentes actores de la sociedad civil y del sector privado. El nuevo planeamiento general deberá servir como marco para coordinar las políticas sectoriales sobre su ámbito de conformidad con lo dispuesto en la ordenación territorial.

Por tanto, a modo resumen, estos principios quedan sintetizados en:

- El urbanismo y la ordenación territorial son funciones públicas.
- La nueva ocupación del territorio debe ser sostenible: desarrollo ordenado, buscando la regeneración ambiental, la cohesión social y el equilibrio territorial.
- La protección del medio ambiente y del patrimonio natural y cultural es parte sustantiva.

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	7/193



A1.4. OBJETIVOS DESDE EL DIAGNÓSTICO

Una vez realizado el diagnóstico, es fundamental establecer una serie de criterios y objetivos específicos que servirán como guía para la planificación y ejecución de las acciones necesarias. Los criterios nos permitirán evaluar de manera precisa la situación o problemática identificada, mientras que los objetivos específicos nos darán dirección y propósito para abordar eficazmente los desafíos identificados en el diagnóstico. En conjunto, estos elementos proporcionarán un marco claro y coherente para el desarrollo de estrategias y la toma de decisiones en el proceso de solución o mejora de la situación en cuestión. Tras el diagnóstico, se pueden enunciar los siguientes criterios y objetivos específicos:

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL

• INTEGRACIÓN DE OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN SUPRAMUNICIPAL

- Planificación de los recursos naturales
- Planificación especial del medio físico y de coordinación de la ordenación del suelo no urbanizable
- Planificación de infraestructuras
- Otras planificaciones sectoriales
- Principios de desarrollo urbano y territorial sostenible

• ORDENACION ESTRUCTURAL DEL TERMINO MUNICIPAL

- Modelo de asentamientos poblacionales
- Redes viarias e infraestructuras
- Vías pecuarias y caminos públicos

• OBJETIVOS DE PARÁMETROS DE ORDENACIÓN FÍSICA EN EL TERRITORIO MUNICIPAL

• FOMENTO DE LA INTERVENCION ACTIVA EN LA PRESERVACION DEL MEDIO RURAL

• OBJETIVOS DE CONSERVACION DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ETNOGRÁFICO EN EL MEDIO RURAL. USOS ALTERNATIVOS DE DICHO PATRIMONIO

• OBJETIVOS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO

• OBJETIVOS EN CUANTO A NECESIDADES DE CRECIMIENTO

• OBJETIVOS EN CUANTO A ESTÁNDARES DOTACIONALES EN EQUIPAMIENTO Y ESPACIOS LIBRES

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

- Objetivos en cuanto a estructura viaria del núcleo
- Coherencia entre objetivos de red viaria general y modelo de crecimiento
- Reordenación funcional del tráfico en el conjunto histórico
- Integración en la ciudad del tramo sur del arroyo de la villa



• OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO Y PATRIMONIO

• OBJETIVOS Y CRITERIOS SOBRE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

- Abastecimiento de agua
- Saneamiento
- Energía eléctrica y alumbrado público
- Nuevos parámetros de calidad en urbanización e infraestructuras

Todos estos objetivos quedarán desarrollados al completo en los siguientes capítulos del documento de avance, en concreto, en la memoria de ordenación en el capítulo 3 “OBJETIVOS GENERALES, ESTRATÉGICOS Y AMBIENTALES DEL NUEVO PLAN.”

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	8/193



DOCUMENTO DE AVANCE

A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

A.2. JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE SU FORMULACIÓN.

El municipio de Constantina cuenta actualmente con un marco de planeamiento general integrado por: las Normas Subsidiarias (NNS-94), aprobadas definitivamente el 9 de marzo de 1994; la Adaptación Parcial a la LOUA (AdP) de dichas NNS, con aprobación definitiva desde el 29 de diciembre de 2009; la Modificación nº 3 del PCOU (AdP de las NNS-94), aprobada definitivamente el 24 de febrero de 2014; y los posteriores Planes de Desarrollo. Este conjunto normativo, aunque ha permitido la gestión urbanística básica durante décadas, presenta signos evidentes de obsolescencia y desajuste respecto al marco legislativo vigente y a las necesidades actuales del municipio, tanto por la antigüedad de las NNS como por el carácter limitado de la AdP de 2009 y de las modificaciones puntuales para incorporar cambios coyunturales.

La aprobación de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), junto con su Reglamento general (Decreto 550/2022), ha redefinido la arquitectura del planeamiento urbanístico autonómico, introduciendo un nuevo instrumento general —el Plan General de Ordenación Municipal (PGOM)— y una clasificación del suelo basada exclusivamente en las categorías de urbano y rústico, superando la antigua distinción de suelo urbanizable. En consecuencia, el planeamiento vigente en Constantina, elaborado bajo la LOUA y apoyado en NNS adaptadas parcialmente, no se adecua a la estructura, determinaciones y procedimientos que exige la LISTA, lo que compromete la coherencia normativa y la eficacia administrativa del modelo de ordenación actual.

En 2006, el Excmo. Ayuntamiento de Constantina encargó la redacción de un nuevo Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) para la ordenación integral del territorio municipal, con el propósito de actualizar las NNS de 1994 y su AdP de 2009 a las nuevas circunstancias legislativas y a los objetivos y necesidades municipales, dado el desajuste del modelo vigente. Este PCOU alcanzó la Aprobación inicial el 17 de febrero de 2011 (BOPA nº 71, 28 de marzo), la Aprobación Provisional el 7 de abril de 2015, una Aprobación Provisional nº 2 el 26 de septiembre de 2018 y, finalmente, la redacción en fecha 10 de mayo de 2021 del Documento para la Consulta Pública Previa, anterior a la elaboración del proyecto o anteproyecto normativo del futuro nuevo planeamiento general. Sin embargo, el procedimiento no culminó con Aprobación Definitiva; por tanto, este PCOU no forma parte del planeamiento vigente. No obstante, sus estudios y análisis —extensos y recientes— constituyen una base técnica valiosa y un documento informativo útil para la fase preparatoria del nuevo instrumento.

De acuerdo con el artículo 63 de la LISTA, el PBOM debe: clasificar el suelo únicamente en urbano y rústico; definir el esquema de elementos estructurantes del desarrollo urbano (espacios libres, movilidad, equipamientos) y las redes de infraestructuras y servicios conforme a los estándares reglamentarios; delimitar y proteger los bienes y espacios con valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico; y establecer criterios y directrices para las actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico en coherencia con la ciudad existente. Esta discordancia entre el modelo vigente y el marco jurídico actual justifica por sí sola la necesidad de formular un nuevo Plan General que armonice la ordenación urbanística de Constantina con la LISTA, aportando seguridad jurídica, coherencia técnica y capacidad operativa.

Asimismo, más allá del ajuste normativo, persisten problemas urbanos que el planeamiento vigente no ha resuelto de forma integral: la hiperdependencia de la travesía de la A-455 y la ausencia de una red mallada alternativa; déficits dotacionales en servicios sociales para mayores y dependientes y en espacios libres locales; carencia de suelo específico para actividades económicas y dificultades de acceso a la vivienda (especialmente protegida); y la degradación ambiental y paisajística del tramo sur del Arroyo de la Villa, con riesgos de inundación y necesidad de restauración e integración en la estructura urbana. La LISTA exige, en la fase preparatoria del nuevo planeamiento general, identificar los problemas a solucionar, la necesidad y oportunidad de tramitar el instrumento y los objetivos y alternativas propuestos. Siguiendo este mandato, el Documento de Avance del nuevo PBOM deberá exponer con claridad estas carencias y retos, incorporando, cuando proceda, la información técnica del PCOU tramitado entre 2011 y 2021 como soporte analítico, para fundamentar la revisión y orientar un modelo de ciudad sostenible, integrado y viable.

A.2.1. NECESIDAD DE UN NUEVO PLAN GENERAL PARA CONSTANTINA. AVANCE DEL PLAN

La formulación de un nuevo Plan Básico de Ordenación Municipal para Constantina se concibe como una oportunidad estratégica para redefinir el modelo de ciudad bajo criterios de sostenibilidad, cohesión territorial e inclusión social. El nuevo instrumento permitirá superar las limitaciones del planeamiento vigente, articulando una ordenación que refuerce la estructura urbana y cosiendo las discontinuidades del tejido actual, especialmente en relación con la hiperdependencia de la travesía de la A-455 y la falta de una red viaria mallada alternativa.

A través del nuevo PBOM se podrán programar y reservar los suelos necesarios para dotaciones públicas de carácter social, cultural y recreativo —como servicios para mayores y dependientes, equipamientos culturales vinculados al patrimonio histórico, zonas verdes y aparcamientos periféricos— solventando déficits acumulados y garantizando estándares adecuados a la población. Del mismo modo, el Plan identificará y ordenará suelos para actividades económicas, definiendo el carácter del sector Vallehondo y habilitando nuevas reservas al sur de la A-455, con el objetivo de incentivar la implantación empresarial y la creación de empleo local, reforzando el papel comarcal de Constantina.

En el ámbito residencial, el nuevo planeamiento ajustará la oferta de suelo a las necesidades reales, promoviendo un crecimiento compacto y ordenado que incluya vivienda asequible y protegida, evitando la expansión dispersa y asegurando la integración de los nuevos sectores con el viario y los servicios existentes. En suma, el nuevo PBOM servirá para orientar a Constantina hacia un modelo de ciudad más sostenible, equilibrado y resiliente, en línea con las directrices contemporáneas de ordenación. Cabe recordar que los objetivos de la Agenda 2030 y la propia LISTA impulsan “ciudades inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles”, fomentando la regeneración urbana y la adaptación al cambio climático. Este enfoque será asumido en la nueva planificación general, que incorporará políticas de movilidad sostenible, eficiencia energética, protección patrimonial y mejora ambiental, haciendo de Constantina un municipio más habitable y preparado ante desafíos futuros (sociales, económicos y ambientales).

Por otra parte, la obligatoria Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) asociada a la tramitación del nuevo Plan General aportará un valor añadido en términos de sostenibilidad y rigor técnico. Conforme a la legislación ambiental vigente —artículo 40 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA)— los instrumentos de planeamiento urbanístico general deben someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria en su proceso de elaboración. Esto implica que desde sus etapas iniciales el Plan incorporará un análisis ambiental pormenorizado de sus propuestas, evaluando alternativas y estableciendo medidas para prevenir o mitigar impactos. La LISTA y su Reglamento prevén un procedimiento integrado de tramitación urbanística y ambiental, de modo que el Documento de Avance del PBOM actúe como borrador para iniciar la EAE y la participación de las administraciones competentes en medio ambiente. En cumplimiento de estas exigencias, el nuevo Plan General de Constantina será sometido al preceptivo proceso de Evaluación Ambiental Estratégica desde el comienzo, garantizando la participación pública y la coordinación con el órgano ambiental autonómico. De este modo, el resultado del planeamiento no solo se adecuará a la normativa (LISTA, GICA, Ley 42/2007 de patrimonio natural, etc.), sino que incorporará plenamente los criterios de sostenibilidad ambiental y calidad de vida, fortaleciendo su justificación y legitimidad.

En conclusión, concurren razones técnicas, estratégicas, ambientales y jurídicas que justifican la necesidad y conveniencia de iniciar la formulación de un nuevo Plan General para Constantina.

- **Técnicamente**, porque el planeamiento vigente ha quedado desfasado y no responde a las necesidades urbanísticas actuales.
- **Estratégicamente**, porque el nuevo PBOM permitirá definir un modelo de desarrollo urbano más sostenible y cohesionado.
- **Ambientalmente**, porque integrará desde el inicio la evaluación ambiental y orientará el crecimiento respetando el entorno y mitigando el cambio climático.

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

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	9/193



- **Jurídicamente**, porque asegurará la plena adecuación del urbanismo local al marco normativo vigente.

A.2.2. EL PLAN COMO INSTRUMENTO PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL TÉRMINO MUNICIPAL

El PBOM es un instrumento de ordenación urbanística que tiene por objeto establecer, en el marco de la ordenación territorial, el modelo general de ordenación del municipio, que comprende:

- La clasificación del suelo con la delimitación del suelo urbano y del suelo rústico.
- La delimitación y la normativa general de las categorías de suelo rústico, así como, en su caso, de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.
- El esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano, que comprenderá, entre otros, los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, de movilidad y de equipamientos comunitarios, así como las redes de infraestructuras y servicios conforme a los estándares que se establezcan.
- La delimitación de los bienes y espacios que deban contar con una singular protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico.
- Los criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las actuaciones de nueva urbanización en el suelo rústico, de conformidad con lo establecido en el artículo 31 y su coherencia con la ciudad existente.

Además, también deberá establecer las siguientes determinaciones que complementan el modelo general:

- El resto de normativa de las categorías de suelo rústico, así como, en su caso, de los Hábitat Rural Diseminado.
- En su caso, la propuesta de delimitación de la actuación o actuaciones de transformación de nueva urbanización que se estimen convenientes o necesarias debiendo remitir su ordenación detallada al correspondiente Plan Parcial de Ordenación.

Según lo establecido en el artículo 3.4 de la LISTA, corresponde a los municipios las competencias de tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística definidos en dicha ley, siendo preceptivo el informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.

En primer lugar, se ha llevado a cabo una consulta pública previa y se solicitó a las Administraciones Públicas con competencia sectorial la información disponible sobre las protecciones, servidumbres, deslindes...

El presente documento constituye el Avance, que contiene (entre otros aspectos): criterios, objetivos y propuestas generales para la ordenación, los antecedentes de la situación actual, el ámbito territorial y metropolitano, así como sus afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, la participación e información pública, el modelo de ciudad, así como las distintas alternativas técnica, ambiental y económicamente viables planteadas (preceptivo).

Posteriormente se sucederán los siguientes trámites: aprobación inicial, información pública y solicitud de informes sectoriales (incluido el informe de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo), propuesta final del plan y aprobación definitiva.

ALCANCE DEL PBOM

Artículo 65. El Plan Básico de Ordenación Municipal.

1. Salvo que el instrumento de ordenación territorial disponga lo contrario, en los municipios que tengan una población inferior a 10.000 habitantes, siempre que no sean litorales o formen parte de la aglomeración urbana de un centro regional, el Plan General de Ordenación Municipal y el Plan de Ordenación Urbana podrán ser sustituidos por un Plan Básico de Ordenación Municipal.

2. Contendrá las determinaciones de la ordenación urbanística general establecidas en los párrafos a), b) y d) del artículo 631, más la delimitación del sistema general de espacios libres, y de la ordenación urbanística detallada del suelo urbano establecidas en los párrafos a), b), c) y f) del artículo 661, que podrán ser moduladas reglamentariamente en función de las características propias del municipio.

Dichos párrafos referidos en el artículo 65.2, son los siguientes:

Artículo 63. El Plan General de Ordenación Municipal.

1. El Plan General de Ordenación Municipal tiene por objeto establecer, en el marco de la ordenación territorial, el modelo general de ordenación del municipio, que comprende:

- a) La clasificación del suelo con la delimitación del suelo urbano y del suelo rústico.
- b) La delimitación y la normativa general de las categorías de suelo rústico, así como, en su caso, de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.
- d) La delimitación de los bienes y espacios que deban contar con una singular protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico.

Artículo 66. Los Planes de Ordenación Urbana.

1. Los Planes de Ordenación Urbana tienen por objeto establecer la ordenación detallada del suelo urbano, mediante todas o algunas de las siguientes determinaciones, que no podrán contradecir las de los Planes de Generales de Ordenación Municipal:

- a) La división de su ámbito en diferentes zonas, en función de sus usos globales y parmenorizados.
- b) La distinción, dentro de cada zona, de los terrenos que deben destinarse a sistemas generales y locales, con cumplimiento de los criterios que se establezcan reglamentariamente.
- c) Las alineaciones y rasantes de la red viaria, salvo los terrenos en los que se prevean actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística.
- d) La normativa de edificación y urbanización, en su caso.
- f) En su caso, la delimitación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística que se estimen convenientes o necesarias. A la delimitación de las actuaciones de transformación urbanística le será de aplicación lo establecido en los artículos 27 y 29.

ALCANCE DEL AVANCE

Dentro del proceso de elaboración del Plan Básico de Ordenación Municipal cobra especial importancia (hoy acentuada por la necesaria incorporación de la perspectiva ambiental) el documento del Avance.

Según el artículo 77 de la LISTA:

"La Administración competente para la tramitación podrá aprobar el documento de Avance del instrumento de ordenación urbanística en el que se describa y justifique el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas técnica, ambiental y económicamente viables planteadas.

Se rá preceptiva la aprobación del Avance en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos sometidos a evaluación ambiental estratégica, conforme a lo dispuesto en la legislación ambiental.

El Avance tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente".

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	10/193





DOCUMENTO DE AVANCE
A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

El artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía (GICA) establece que:

"Se encuentran sometidas a evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones:

a) Los instrumentos de ordenación urbanística general. (...)"

En consecuencia, en el caso de los Planes Básicos de Ordenación Municipal, la elaboración del documento de Avance tiene carácter obligatorio. El Avance tiene por objeto definir los criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales de la ordenación y debe servir de orientación para la redacción del Plan.

El Avance, por tanto, no es el Plan, sino el punto de partida, el documento que permite concretar y definir las grandes líneas estratégicas del Plan, que servirán de guión para las decisiones políticas y técnicas que se adopten durante la tramitación.

No obstante, la necesidad de elaborar dicho documento no es solo una exigencia urbanística sino también medioambiental. En concreto, la ley GICA establece que la Evaluación Ambiental Estratégica se debe iniciar con la solicitud por el órgano responsable de la tramitación administrativa del plan acompañada del borrador y del documento inicial estratégico. Además, la GICA aclara en su artículo 38.1 que:

"El promotor de los planes y programas incluidos en el artículo 36 apartado 1 presentará ante el órgano ambiental, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento inicial estratégico que contendrá una evaluación de los siguientes aspectos(...)".

Por consiguiente, el presente Avance del Plan Básico de Ordenación Municipal de Constantina es el documento de planeamiento exigido en el artículo 77 de la LISA y tiene también el carácter del Borrador al que se refiere la GICA.

El Avance del PBOM tiene como objetivo orientar la redacción del Instrumento de Ordenación Urbanística. Su aprobación conlleva efectos administrativos internos, preparatorios de la elaboración del instrumento de ordenación urbanística. Se publicará en el portal web de la Administración cuando sea preceptivo el trámite de consulta pública, según el apartado tercero del artículo 101 del Decreto 550/2022 de 29 de noviembre, que aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Este precepto regula esta figura, determinando que el Avance debe describir y justificar el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, así como los criterios y propuestas generales para la ordenación, junto con las distintas alternativas razonables, técnicas y ambientalmente viables. Además, será preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística general y los restantes instrumentos, cuando deban someterse a evaluación ambiental estratégica, considerándose en este caso como borrador de plan para el procedimiento ambiental correspondiente.

De acuerdo con el artículo 77 de la Ley 7/2021, el Avance se considera un "borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente." Por lo tanto, la aprobación del Avance implica el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el artículo 77 de la Ley 7/2021 y del artículo 101 del Decreto 550/2022 de 29 de noviembre, que aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	11/193



A.3. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO, TERRITORIAL Y URBANÍSTICO

A.3.1. CONDICIONES GEOGRÁFICAS Y SOCIOECONÓMICAS

A.3.1.1. ENCLAVE GEOGRÁFICO

A.3.1.1.1. LOCALIZACIÓN Y CONTEXTO TERRITORIAL

El término municipal de Constantina está situado al Norte de la provincia de Sevilla, ocupando una superficie total de 481,31 km² y dentro de la comarca Sierra Norte de Sevilla, un entorno natural y cultural único en Andalucía.

Limita con los municipios de Cazalla de la Sierra y El Pedroso al oeste, con Alanís y San Nicolás del Puerto al norte; con La Puebla de los Infantes y Las Navas de la Concepción al este, y con Lora del Río y Villanueva del Río y Minas, al sur.

El núcleo principal de población se encuentra a 37° 52' de latitud Norte y a 5° 37' de longitud Oeste, a una altitud en el núcleo urbano de 555 metros, en el valle de la Osa, rodeado por sierras cerros y dehesas mediterráneas que condicionan su morfología urbana y rural

Constantina se encuentra a 88 kms. de Sevilla, y en relación con los núcleos más próximos, a 21 kms. de Cazalla de la Sierra; a 16 kms. de El Pedroso, a 23 kms. de Las Navas de la Concepción; a 29 kms de Lora del Río; a 31 kms de Villanueva del Río y Minas, y a 28 kms de la Puebla de los Infantes.

Dentro de las posibles comarcas en que puede encuadrarse el término municipal objeto de estudio, puede citarse una primera desde el punto de vista fisiográfico, constituida por la comarca de la "Sierra Norte de Sevilla", de la que forman parte los municipios incluidos total o parcialmente en el Parque Natural Sierra Morena, y que, sin duda, es el rasgo más distintivo de dichos municipios.

Dicha comarca es mucho más que un concepto administrativo, ya que constituye uno de los espacios naturales más significativos del norte de la provincia. Geográficamente, forma parte de las sierras occidentales de la Sierra Morena, con un relieve suave por montañoso, dominado por las sierras de Altos de la Capitana (960m) y otros picos de menor altitud.

Su geología primitiva, como ya veremos en apartados posteriores, se remonta al Paleozoico y al Mesozoico temprano, con materiales como granitos, esquistas, cuarcitas y calizas que dan lugar a un paisaje variado de sierras, valles y relieves erosionados.

Este territorio alberga una naturaleza exuberante y bien conservada, con amplias dehesas de encinas y alcornoques, bosques abiertos, pastizales y riberas fluviales donde destacan especies vegetales como fresnos, álamos y olmos, así como fauna diversa entre la que encontramos jabalíes, ciervos y aves rapaces como el águila imperial.

Buena prueba de esta riqueza natural es el Parque Natural Sierra Morena, declarado parque natural en 1989 y que ocupa 177.484 Has. Incluye los términos íntegros de Cazalla de la Sierra, Las Navas de la Concepción, San Nicolás del Puerto y El Real de la Jara, y parte de los municipios de Alanís, Almadén de la Plata, Constantina, Guadalcanal, El Pedroso y La Puebla de los Infantes. En el caso de Constantina, el 85% del municipio está incluido en el Parque Natural de Sierra Morena.

Desde un punto de vista histórico, Constantina ha sido siempre un enclave destacado dentro de la Sierra Norte debido a su posición estratégica, su entorno natural y sus recursos. El asentamiento humano en la zona se remonta a épocas muy antiguas, como lo atestiguan restos fósiles y yacimientos paleontológicos, y el municipio creció a lo largo de los siglos como cruce de caminos y lugar de paso entre rutas interiores de Andalucía. La cercanía a la antigua calzada romana que conectaba Hispalis con Emerita Augusta indica la importancia de la zona ya en tiempos clásicos.

La relación de Constantina con su entorno serrano ha marcado profundamente su desarrollo: su economía tradicional se basa en ganadería, agricultura de montaña y productos forestales (aceite, vinos, chacinatas y destilerías artesanales), todos elementos que forman parte de la identidad cultural y



económica de la Sierra Norte. El patrimonio natural y cultural del municipio, incluyendo su casco histórico declarado Bien de Interés Cultural, está íntimamente vinculado con la riqueza ecológica de la comarca y su historia milenaria.

El núcleo urbano de Constantina se encuentra en la mitad norte del municipio, con una estructura urbana lineal, coincidente con la dirección Norte-Sur.

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	12/193



POSICIÓN EN EL SISTEMA URBANO Y METROPOLITANO

El municipio de Constantina ocupa una posición subregional destacada dentro del sistema de asentamientos del norte provincial, si bien presenta un carácter claramente periférico respecto al sistema metropolitano central, articulado en torno a Sevilla.

Su localización interior, a una distancia aproximada de 80-90 km de la capital provincial, determina una integración limitada en las dinámicas metropolitanas directas, pero le otorga simultáneamente la posición de cabecera de comarca o centro de servicios funcional en la red de asentamientos rurales dentro del ámbito serrano.

En el contexto de la red urbana provincial, Constantina se configura como **cabecera funcional de la zona central de la Sierra Norte**, compartiendo este papel con Cazalla de la Sierra. Ambos municipios actúan como centros de servicios para un conjunto de localidades de menor tamaño, cubriendo necesidades administrativas, educativas, sanitarias y comerciales de escala supralocal.

Con una población aproximada de 5740 habitantes (2025), Constantina puede considerarse un municipio de tamaño medio en el contexto de los asentamientos rurales de la provincia, con una estructura demográfica concentrada mayoritariamente en el núcleo principal y escasa dispersión en suelo rústico.

Desde el punto de vista económico, desempeña un papel dinamizador en el ámbito serrano, con especialización en actividades turísticas vinculadas al Parque Natural Sierra Morena de Sevilla, la industria agroalimentaria (vinos, anisados y productos ibéricos) y el sector agroforestal tradicional. Esta combinación de funciones productivas refuerza su posición como centro comarcal y como referente económico dentro del sector norte de la provincia.

Desde la **perspectiva metropolitana**, Constantina se sitúa en una periferia lejana respecto al área de influencia directa de Sevilla, quedando fuera de la corona metropolitana. La distancia física y el tiempo de desplazamiento, superior a una hora, limitan su funcionalidad como ciudad dormitorio o espacio residencial vinculado a desplazamientos diarios hacia la capital.

La articulación territorial con Sevilla se produce fundamentalmente a través de la red viaria convencional, especialmente mediante la A-455 y su conexión posterior con la A-4, lo que condiciona su accesibilidad y refuerza su carácter autónomo dentro del sistema serrano. No obstante, mantiene una dependencia funcional respecto a la capital provincial en lo relativo a servicios especializados de rango superior (sanitarios, hospitalarios, administrativos de alto nivel, judiciales o universitarios), consolidando una relación de complementariedad jerárquica.

Dentro de la **estructura comarcal**, Constantina ocupa una posición relativamente central, lo que favorece su función articuladora en la red de asentamientos rurales y pequeños municipios del entorno. Su papel como núcleo turístico y de servicios se ve reforzado por:

- La calidad paisajística del territorio.
- Los recursos naturales.
- La oferta cultural y patrimonial.
- La presencia de actividad agroalimentaria de identidad comarcal.

Este conjunto de factores permite considerar a Constantina como un nodo subregional de servicios y actividad económica, pero en estrecha relación con su contexto ambiental.



NÚCLEOS Y ASENTAMIENTOS

El núcleo principal de población de Constantina se localiza a 37° 52' de latitud Norte y 5° 37' de longitud Oeste, situándose a una altitud aproximada de 555 metros sobre el nivel del mar.

El casco urbano se emplaça en la mitad norte del término municipal y presenta una morfología lineal, organizada según un eje dominante Norte-Sur, en correspondencia con la topografía del valle y los principales corredores viarios.

El asentamiento primigenio se localiza en la ladera del **Cerro del Castillo**, configurando lo que hoy conocemos como el barrio de la Morería. Su forma es la de un urbanismo de resistencia: una red de calles angostas, sinuosas y con pendientes extremas que se adaptan a las curvas de nivel. Esta zona presenta una **trama orgánica e irregular**, caracterizada por adarves (callejones sin salida) y viviendas de pequeño tamaño construidas originalmente en piedra y cal, que buscaban la protección de la fortaleza y el control visual del valle del Arroyo de la Jarda.

A partir del siglo XVI, la población inició un proceso de "descenso" hacia la vaguada, buscando terrenos más llanos y el acceso al agua. Este desplazamiento generó una morfología **longitudinal**, donde el pueblo comenzó a estirarse siguiendo el curso del valle. Se establecieron entonces los grandes hitos arquitectónicos, como la Parroquia de Santa María de la Encarnación, cuya torre actúa como eje visual. En esta etapa, el urbanismo se volvió más organizado, apareciendo calles más amplias que conectaban la zona alta con el nuevo centro administrativo y comercial, donde la burguesía local empezó a levantar sus primeras casas solariegas.

La evolución definitiva del núcleo se produjo con el auge de las destilerías y la producción vinícola en el siglo XIX, lo que dotó a Constantina de su característica **apariciencia señorial**. El casco urbano se



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	13/193



expandió hacia el este y el sur, dando lugar a espacios abiertos como el Paseo de la Alameda, que rompieron con el apretujamiento medieval. Surgieron entonces las **casas-palacio de estilo neoclásico y regionalista**, con portadas de granito y grandes patios, que definen la fachada urbana actual. Este crecimiento transformó al pueblo en una "ciudad jardín" de montaña, donde la estructura urbana refleja una clara jerarquía social entre el origen humilde del castillo y la opulencia del llano.

Dentro del término municipal se identifican además dos asentamientos rurales diferenciados. El primero, Fuente del Negro, ocupa una superficie de 78,14 hectáreas y alberga 25 parcelas en su interior. El segundo, Pescara y Donadillo, cuenta con una extensión total de 17,025 hectáreas y un conjunto de 27 parcelas, configurando un núcleo de menor tamaño, pero igualmente relevante en la estructura territorial del municipio.

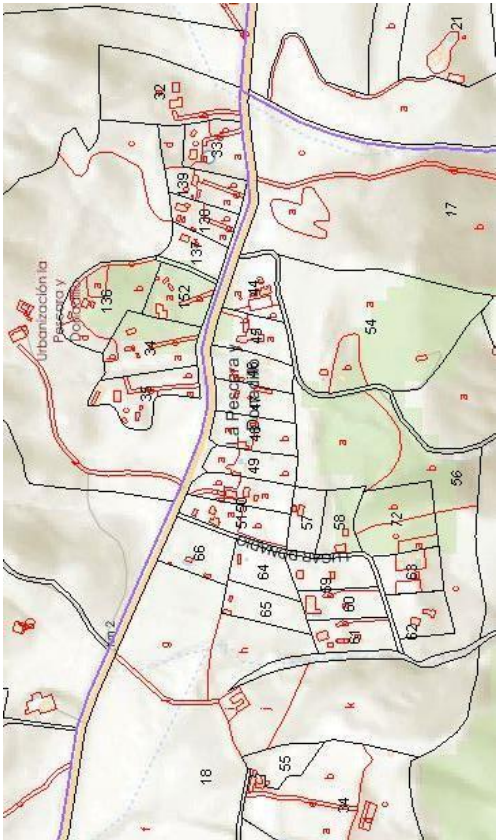
Fuente del Negro

Se sitúa al oeste del núcleo urbano de Constantina, a unos 3 kms, siguiendo la carretera A-452 en dirección a El Pedroso, quedando dicho ámbito colindante con el borde sur de la misma.

Tiene su acceso principal por el llamado Camino de Fuente del Negro, que lo delimita por su lado oriental, mientras que su límite occidental se acerca al paraje de la Loma del Tambor.

El ámbito de Fuente del Negro tiene una superficie total de 78,14 hectáreas (781.440,19 m2), englobando en su interior un total de 25 parcelas.

Este asentamiento en suelo rústico surge en torno al cultivo del Almendro. En un primer lugar, se desmantela toda la cobertura vegetal existente en la zona, siendo sustituida por aterrazamientos en los que se implanta el cultivo del almendro, en los años 70 del siglo XX. Sin embargo, todo parece indicar que el inicial proyecto del cultivo del Almendro resultó ser poco rentable, derivándose la situación hacia un proceso de segregación parcelaria que se desarrolla a principios de los años 80, y de una ocupación de dichas parcelas por edificaciones de carácter residencial, que se consolidada desde finales de los 80 y durante la primera mitad de los años 90.



Pescara y Donadillo

Se localiza al este del núcleo urbano de Constantina, siguiendo la carretera SE-7103 a La Puebla de los Infantes, a algo menos de 2 kms del mismo.

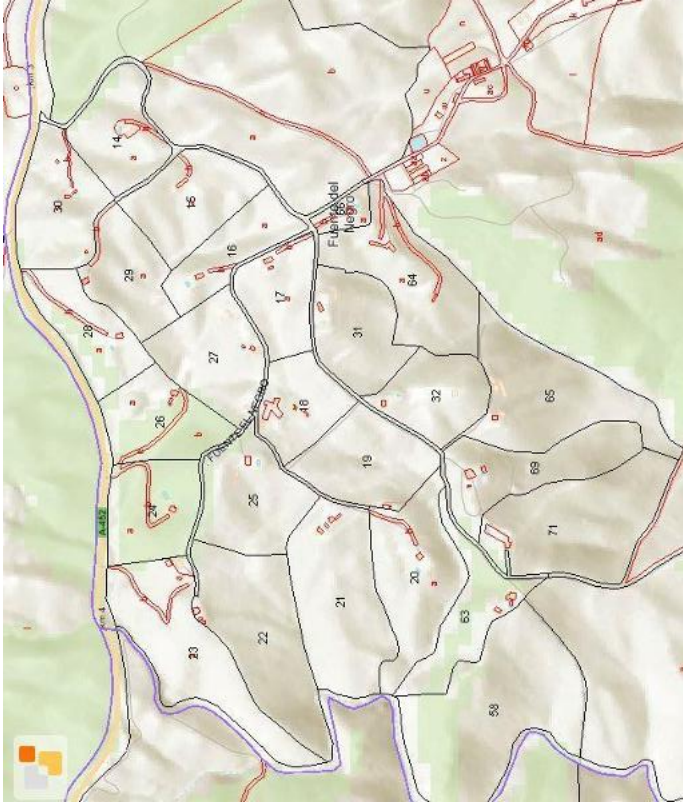
El acceso se realiza directamente desde la carretera, quedando dicho ámbito dividido en dos zonas, una al norte de la carretera y otra al sur.

El ámbito de Pescara y Donadillo tiene una superficie total de 17,025 hectáreas (170.251,18 m2), englobando en su interior un total de 27 parcelas.

Este asentamiento en suelo rústico surge en torno al olivar, para más tarde desaparecer totalmente y ser sustituido por cultivos herbáceos. A inicios de los 80 se produce un nuevo cambio de uso, con la desaparición del olivar, siendo a finales de dicha década cuando se consolida el proceso de segregación y, a continuación, a lo largo de los 90, será cuando aparezcan todas las edificaciones de uso residencial.

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	14/193





Como podemos apreciar, **en apenas diez años** (finales de los 80, a mediados-finales de los 90, del siglo XX) se pasa, en ambos casos, de desarrollarse la segregación parcelaria, a la completa consolidación de las mismas con la construcción de edificaciones residenciales. De esta forma, la mayoría de estas construcciones aparecen **estando ya declarado el Parque Natural de Sierra Morena** (Declarado como protegido por la Ley 2/1989, de 18 de Julio), con lo cual contravienen el régimen de protección para el Suelo rústico, derivado de dicha figura.

En fases posteriores de este Plan Básico de Ordenación Municipal se estudiará y analizará la incidencia en el territorio de estos asentamientos de población, con objeto de evaluar su respuesta en el modelo de desarrollo del pueblo de Constantina y en la ordenación territorial del municipio.

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

ACCESIBILIDAD TERRITORIAL

Constantina, y la Sierra Norte de Sevilla en general, han arrastrado históricas carencias que han limitado su desarrollo económico.

Aunque en la última década se han mejorado los accesos desde Lora del Río y El Pedroso, aún persisten deficiencias que afectan a su progreso. Las más destacadas son las relativas a las comunicaciones viarias hacia el este, en dirección a Las Navas (A-8202), y hacia el noroeste, en el enlace con la estación de ferrocarril "Cazalla-Constantina". La configuración de la red de carreteras es la siguiente:

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	15/193



RED AUTONÓMICA DE ÁMBITO INTERCOMARCAL

- Carretera A-455:** Comunica en dirección N-S a Constantina con Lora del Río y Cazalla de la Sierra. Es la principal vía de conexión con el Valle del Guadalquivir. Su importancia estratégica es fundamental como consecuencia de los siguientes hechos:
 - Comunica los dos núcleos principales de la comarca: Cazalla y Constantina.
 - Es la vía de acceso de ambos municipios a la estación de ferrocarril.
 - Desde esta carretera se accede a una de las zonas donde se concentra un mayor número de infraestructuras de uso público del Parque Natural de Sierra Morena, esto es, el conjunto de dotaciones recreativas asociadas a la Rivera del Huezmar. Ello determina un considerable incremento del nivel de utilización durante los fines de semana, lo que condiciona un infradimensionamiento en tales situaciones puntuales.
 - Muy importante, también, es la función de conexión con Lora del Río, por facilitar además el uso del ferrocarril de cercanías.
 - Carretera A-452:** Conecta el núcleo urbano y el término municipal, por el oeste, con la carretera A-432 en el tramo que comunica El Pedroso con Cazalla de la Sierra. La A-432 sirve de nexo de unión entre la porción Norte de la comarca y la Vega del Guadalquivir.
- Las buenas condiciones de transitabilidad de esta vía A-452 determinan que sea, después de la A-455, la principal comunicación entre Sevilla y la mayor parte de los municipios del Parque Natural de Sierra Morena.

RED AUTONÓMICA DE ÁMBITO REGIONAL

- Carretera A-8202 (antes SE-150):** Conecta Constantina con las Navas de la Concepción al este del término municipal.
- Carretera A-8204 (antes SE-156):** Conecta Constantina con la base militar, finalizando en el cortijo de Navalvillar.
- Carretera SE-7103 (antes SE-157):** Conecta Constantina con La Puebla de los Infantes.
- Carretera SE-158:** Conecta Constantina con el embalse del Retortillo, a través del término de la Puebla de los Infantes.
- Carretera SE-7102 (antes SE-163):** Conecta Constantina con San Nicolás del Puerto, al norte.
- Carretera SE-197:** Conecta transversalmente la A-455 con la SE-198 y con el embalse del Huesna, todavía en término municipal de Constantina, al sur.
- Carretera SE-6100 (antes SE-198):** Conecta Constantina con Villanueva del Río y Minas al suroeste.

El **trazado ferroviario** Sevilla-Mérida atraviesa una parte del sector oeste del término municipal. En la actualidad, esta infraestructura se considera poco aprovechada como vía alternativa de acceso al Parque Natural desde Sevilla.

En cuanto al **transporte público**, se considera muy limitado y se caracteriza por los siguientes puntos:

- No existe red urbana de autobuses que comunique los diferentes puntos interiores del núcleo urbano.
- Existe una línea de transporte público interurbano que conecta con la capital Sevilla. La empresa responsable de este servicio es Monbus. Su línea de autobús cubre más de 93 km y

tiene 11 paradas, saliendo desde la Estación de Sevilla-Plaza de Armas, en horarios muy reducidos de mañana.

- Existe otra línea de autobús interurbano que atraviesa el término en dirección Norte-Sur, a través de la carretera A-455, que pasa por el interior del núcleo urbano y que comunica con Cazalla de la Sierra, saliendo desde Sevilla (Sevilla-Cazalla / Cazalla-Sevilla). Sólo pasa un autobús diario, que parte muy temprano en horario de mañana.

Existe un servicio de transporte "a la demanda" para conectar los diferentes municipios de la Sierra Norte. Este servicio es escaso y no cubre todos los municipios deseados ni todos los horarios necesitados.

RELACION CON LOS MUNICIPIOS COLINDANTES

El municipio de Constantina limita al oeste con Cazalla de la Sierra y El Pedroso, a una distancia de 21 kms y 16 kms. Al norte con Alanís y San Nicolás del Puerto. Al este se encuentran La Puebla de los Infantes y Las Navas de la Concepción a 28 kms y 23kms. Al sur limita con Lora del Río y Villanueva del Río y Minas, a una distancia de 29 kms y 31 kms.

Si atendemos a la relación con los municipios colindantes en relación a la movilidad entre ellos, los últimos datos disponibles, que datan de diciembre de 2021, nos arroja la siguiente información:

- Área: **Constantina y Las Navas de la Concepción**
- Población residente en el área: **7.406 personas**
- Población residente que se mantiene en su área: **5.519 personas (74,52 %)**
- Población que sale del área: **851 personas (11,49 %)**
- Población que llega al área: **789 personas (10,65 %)**
- Población detectada durante el día en el área: **6.308 personas (85,17 %)**
- Constantina y Las Navas de la Concepción experimenta una variación de población de: **-62 personas (-0,84 %)**
- Los residentes en Constantina y Las Navas se desplazan a: **3 destinos distintos**
- A Constantina y Las Navas llega población desde: **4 orígenes distintos**

Destinos - ¿A dónde van las personas?

- Destino: **Cazalla de la Sierra y El Pedroso**
Flujo de movimiento: 298 personas
- Destino: **Guadalcanal y otros municipios**
Flujo de movimiento: 70 personas
- Destino: **Posadas y Hornachuelos**
Flujo de movimiento: 40 personas

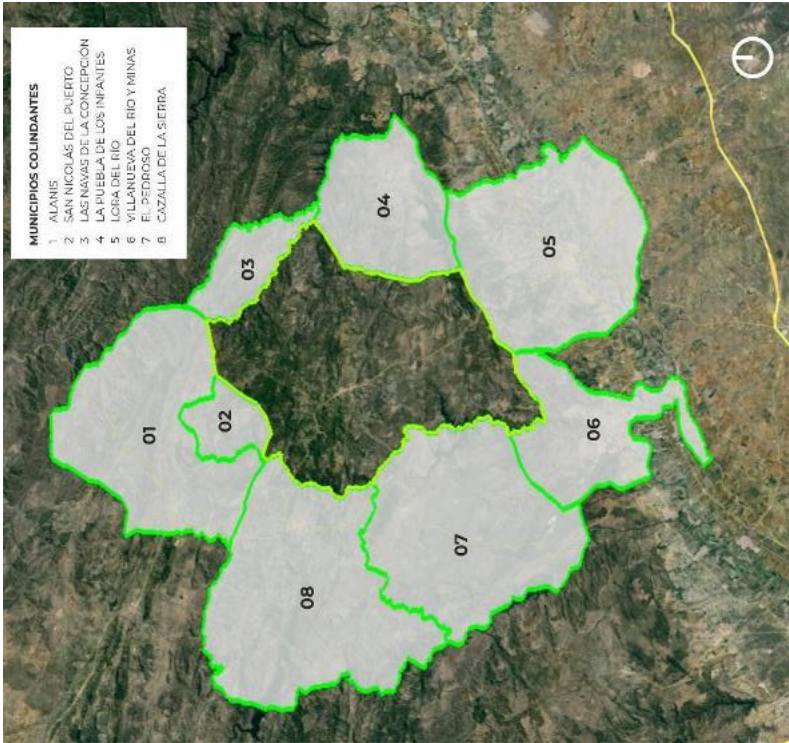
Orígenes - ¿De dónde vienen las personas?

- Origen: **Cazalla de la Sierra y El Pedroso**
Flujo de movimiento: 229 personas
- Origen: **Guadalcanal y otros municipios**

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	16/193



- Flujo de movimiento: 52 personas
- Origen: **Lora del Río y Alcolea del Río**
- Flujo de movimiento: 50 personas
- Origen: **Peñaflo y Puebla de los Infantes**
- Flujo de movimiento: 24 personas



A.3.1.2. DESCRIPCIÓN DEL MEDIO FÍSICO-NATURAL

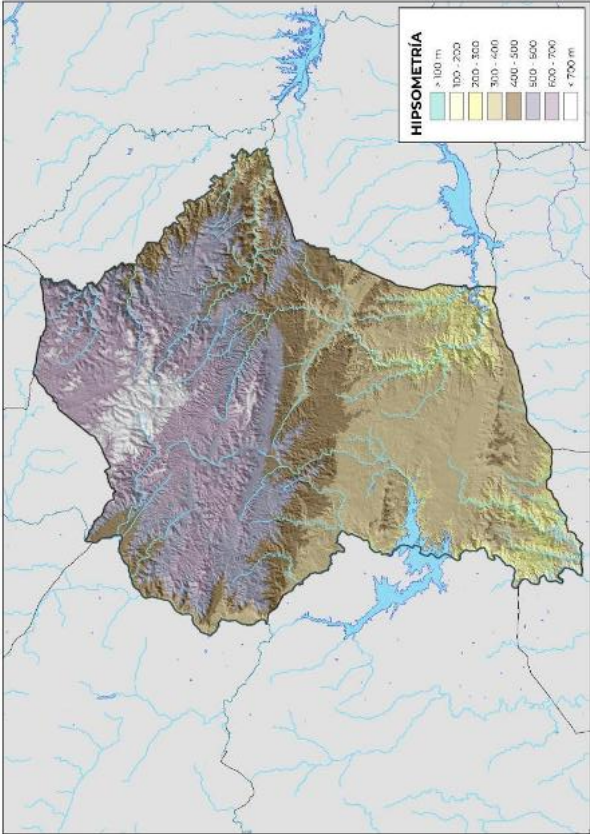
A.3.1.2.1. MEDIO FÍSICO

RELIEVE Y GEOMORFOLOGÍA

El relieve del término municipal de Constantina es relativamente variado, existiendo a grandes rasgos, un gradiente norte-sur desde las cotas más altas a las más bajas.

Las cotas más elevadas se localizan al norte del término, siendo la cota máxima + 9031 en la cumbre denominada El Negrillo (al sur del Cerro del Hierro). En torno a dicha cumbre es donde se encuentran el resto de cotas máximas, entre + 832 y + 800.

Por lo contrario, las cotas más bajas, situadas entre +123 y +200, se localizan en la zona sur, en la zona de los Recodos, Los Mimbres del Río y la Sierra del Madero. Entre las cotas intermedias, el Cerro del Hierro, la zona norte (Cerro Alamedilla), las zonas contiguas a El Negrillo y una pequeña zona en el centro alrededor de la Loma del Gibarrayo, se sitúan en torno a la cota +700. El resto de la zona centro es donde se localizan las cotas entre +300 y +600.



La morfogénesis predominante en el término municipal de Constantina es de tipo estructural tomando formas apalachenses de superficie de erosión en descenso progresivo hacia el valle del Guadalquivir. Relieve caracterizado por alineaciones paralelas de crestas de roca dura, de altitudes similares alternas, con valles escavados en roca blanca. Es un relieve morfoestructural que surge tras la erosión y aplanamiento de estructura plegada.

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	17/193



DOCUMENTO DE AVANCE

A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

Las formas del relieve tienen una larga y compleja historia geológica, con interferencia de procesos tectónicos y metalogénicos, episodios de alteración, cambios en la red fluvial y el tipo de modelado dominante, desmantelamiento de coberturas y macizos, etc. El resultado es un relieve erosivo formado en varias fases y modificado por distintas fracturas. La orogénia hercínica organizó la estructura según pliegues, cabalgamientos, fallas inversas y desgarres, mientras que la orogénia alpina se limitó a reactivar fallas anteriores. Los rasgos geomorfológicos están condicionados por las siguientes circunstancias:

- La dirección NW-SE de las estructuras, lo que proporciona una sucesión de morfologías escalonadas o en barreras hacia el Sur.
- La implantación actual de los principales ríos que drenan la sierra en sentido N-S o NNW-SSE.
- El contacto lineal entre el Macizo Ibérico y la cuenca del Guadalquivir, de sentido ENE-WSW, que hunde transversalmente las estructuras geológicas y provoca que el Paleozoico sea más extenso hacia el oeste.

La morfología dominante son las superficies de aplanamiento debidas a la erosión, sin embargo, los distintos sistemas morfológicos y los rasgos estructurales y litológicos de la zona han originado diversos tipos de relieves característicos de las áreas de zócalo.

Los relieves más característicos son:

a) Relieves apalachianos y de fallas

Los relieves apalachianos se corresponden a las crestas más resistentes (cuarcitas, calizas, etc) de los relieves plegados con direcciones típicamente hercínicas.

Destacan las areniscas del cerro Negrillo. Sus crestas muestran la presencia de restos de aplanamientos erosivos lo que, unido a la existencia de antiguos mantos de alteración, nos indica una edad mesozoica para este tipo de relieve.

Los relieves de fallas pueden darse como elevación entre dos fallas o aparecer como bloque hundido entre dos fallas paralelas como la elevación de la sierra de El Pedroso. Por otro lado, los relieves de falla pueden aparecer también en líneas de falla aunque son escasos, ya que la continua erosión los ha convertido en escarpes resaltados por rocas resistentes, como es el caso de la falla que aparece en el término municipal de escarpe compuesto. El escarpe de falla compuesto es producto de la acción combinada de la tectogénesis y la erosión diferencial.

b) Relieves graníticos.

Los materiales graníticos que aparecen en el término municipal son muy escasos, presentando una elevada desintegración por arenización debida a la alteración química que progresa favor de fisuras que permeabilizan la roca.

Los macizos graníticos de la Sierra Norte presentan una elevada desintegración por arenización, debida a la alteración química que progresa a favor de fisuras que permeabilizan la roca. Los cerros de Pedrochal y Jarosa (margen izquierda del río Huéznar) se halla poco meteorizados.

c) Relieves kársticos.

Las principales formas del karst que aparecen en el término municipal son:

Cerro del Hierro. Es el principal conjunto kárstico de Sierra Morena, además de haber sido objeto de intensas explotaciones mineras de hierro desde tiempos romanos. Estructuralmente se trata de un sinclinal de calizas biohermicas cámblicas con flancos inclinados 35° (occidental) y 15° (oriental). Geomorfológicamente hay que destacar dos aspectos: por un lado, la karstificación, dejada al descubierto por la explotación minera. Orientada por las fracturas que favorecen la formación de corredores kársticos y simas verticales, con fuertes obstrucciones debidas a las terrazas-rossas caoliniticas. En las paredes calizas son frecuentes los micro y macro concreciones y las huellas de

conducción forzada. Se trata de un karst tropical con múltiples manifestaciones de pináculos, bolsadas y lapiaz de cirpocorrosión, de edad neógena. Sin embargo, en algunos puntos se puede observar que las calizas presentan karstificación con restos de suelos ferruginosos justo en su contacto con las pizarras cámblicas suprayacentes. Dejada al descubierto por la explotación minera, está orientada sobre todo por las fracturas que favorecen la formación de corredores kársticos y simas verticales (como la de Paulino, de 60 m), siempre con fuertes obstrucciones debidas a las terrazas-rossas caoliniticas. En las paredes calizas son frecuentes los micro y macro gours y las huellas de conducción forzada. Se trata de un karst tropical con múltiples manifestaciones de pináculos, bolsadas y lapiaz de cirpocorrosión, de edad neógena.

Paleopolijés. La formación de polijés por debajo de las superficies corrosivas neógenas llevó a la aparición de un sistema dendrítico de valles, visibles en la actualidad en forma de paleovalles secos de dirección W-E, N-S y NW-SE. En esta organización se apoya la red fluvial actual de dirección N-S, ya que las capturas de los cursos que cortan las calizas cámblicas (Huéznar y afluentes) han progresado rápidamente aprovechando los pasillos, cañones y paleovalles kársticos. Hacia el este, el polje se abre al Huéznar por un rosario de depresiones kársticas rellenas de terrazas-rossas. El paleopolijé de Fuente de la Reina (NW de Constantina), con dirección W-E y unos 3 km de longitud. Se desarrolla a partir de un sinclinal fallado en su flanco sur. Por último, mencionar el paleopolijé de la Aurora (N de Constantina), en el interfluvio de los arroyos de la Villa y Cuadabail, de dirección WNW-ESE y 2 km de longitud, abierto a los dos arroyos. Se ha desarrollado a partir de fracturas locales paralelas a la falla regional de Constantina. Posee un conducto que actúa como sumidero de profundidad 1.2 m y recubierto por coladas estalagmíticas.

Cavidades. No son numerosas en la Sierra Norte, existiendo diversas simas y cuevas irregularmente repartidas, por ejemplo: en el Cerro del Hierro.

Travertinos. Son frecuentes los asociados a cursos fluviales actuales o a paleovalles. Forman depósitos complejos con sistemas de terrazas donde hay tanto carbonatos muy puros como sedimentos detríticos. Destacan los de los valles del Huéznar, especialmente los del arroyo de la Villa, que también se nutrieron de otras fuentes. Se corresponden con la edad del Pleistoceno Medio y Superior.

Relieves de aplanamiento. La sedimentación triásica es marginal y de distribución irregular. Pero el arrasamiento más generalizado es el que conecta por el norte con la superficie de erosión fundamental de la Meseta. Por el sur, el arranque de la sedimentación miocena, generalmente detrítica, sobre un sustrato frecuentemente deformado, se identifica con una superficie preneógena basculada con relieves abastecedores de clastos hacia el margen meridional de Sierra Morena. Esta superficie es recortada, a su vez, por otra postneógena. Por debajo de ellas hay perfiles de alteración que en los granitos pueden ser muy potentes, heredados y de clima tropical húmedo. En esa zona, dentro del primer gran escalón topográfico de la sierra, se definen más de seis niveles de aplanamiento, que van desde los altos relieves residuales calcáreos (Gibarrayo 746 metros) y areniscosos (Cerro del Negrillo) hasta los fondos de valle de los principales ríos.

Los niveles de aplanamiento más importantes son los que se encuentran entre una altitud de 600 a 670 metros, entre Cazalla y Constantina, siendo una superficie de corrosión de numerosos cerros de vertientes convexas, polijés y paleovalles y dolinas estructurales. Otro de los niveles de aplanamiento de importancia es la que se encuentra entre una altitud de 630 y 620 metros. Aplanando pizarras y granitos. El aplanamiento pizarroso forma espesos suelos caoliniticos mientras que en los aplanamientos graníticos aparecen suelos poco potentes ricos en hematitas y arcillas illíticas.

Hacia el sur, el rejuvenecimiento de fracturas hercínicas produce un escalonamiento de las superficies. El más representativo se define a partir de la falla de Constantina y da lugar al segundo gran escalón de Sierra Morena: el nivel de 400 m, representado en el batolito de El Pedrochal (SE de El Pedroso).

En las superficies de aplanamiento existen relieves de mayor resistencia a la erosión. Destaca el cerro de la Acebuchosa, al NW de la cuenca del Vár y el cerro de la Cumbre, entre Constantina y Villanueva (lavas ácidas entre granitos).

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



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	18/193



GEOLOGÍA Y LITOLOGÍA

El municipio de Constantina se emplaza en el borde meridional de Sierra Morena, al ascender del Valle del Guadalquivir a Lora del Río, sobre terrenos del Cámbrico inferior.

La zona de Ossa-Morena debe su nombre a la sierra portuguesa de Ossa y a la española Sierra Morena. Es posiblemente la zona del Macizo Ibérico que presenta mayor complejidad, que se manifiesta en su compartimentación en «dominios» y/o «unidades estructurales» diferentes entre sí por su estratigrafía, petrología y tectónica, y separados por fracturas importantes o intrusiones ígneas (Delgado-Quesada et al., 1977; Arriola et al., 1981; Chacón et al., 1983). En la actualidad existen varias divisiones, consideradas más o menos provisionales, en dominios y/o unidades, que afectan a la totalidad de la parte española de la zona de Ossa Morena y que mantienen serias discrepancias entre ellas (Quesada, 1983; Chacón et al., 1983, Gabaldón et al., 1983).

En el mapa Geológico-Minero de Andalucía se adopta una distribución de dominios. Se diferencian de Norte a Sur los siguientes:

- Obejo-Valsequillo
- Valencia de las Torres-Cerro Muriano
- Sierra Albarana
- Zafra-Alanís
- Olivenza-Monesterio
- Elvas-Cumbres Mayores
- Sierra de Aracena

De los dominios anteriormente citados, solamente dos se encuentran dentro del término municipal de Constantina que a continuación se describen:

Dominio Zafra-Alanís.

El dominio de Zafra-Alanís está limitado al sur por el afloramiento de materiales precámbricos del anticlinorio de Olivenza-Monesterio. Su estructura es la de un gran sinclinorio con extensos afloramientos precámbricos en su flanco NE y paleozoicos desde el Cámbrico inferior al Devónico en las partes centrales.

El Cámbrico inferior está caracterizado por una serie areniscosa y conglomerática denominada como «serie detrítica inferior» (Dupont y Vegas, 1978), y «formación Torreárboles» (Liñán, 1978; Liñán y Palacios, 1983), que representa el inicio de la transgresión Cámbrica, y sus facies indican la existencia de áreas continentales próximas (Liñán y Fernández-Carrasco, 1981). Encima se deposita una formación de rocas carbonatadas de diferentes facies, asociadas a veces a rocas volcanogénicas, de amplia extensión, con elevado contenido faunístico (arqueociatos, trilobites...), y edad Ovetiense (Liñán y Perejón, 1981), que indican un ambiente de plataforma marina compartimentada en diversas cubetas (Liñán, 1981).

El resto del Cámbrico está constituido por una serie detrítica superior con un conjunto volcanosedimentario para el Cámbrico medio (Dupont y Vegas, 1978). Falta el Cámbrico superior y Ordovícico, mientras que el Silúrico está caracterizado por ampelitas con graptolites del Llan-doverly, y el Devónico inferior presenta facies esquistosas hercínicas que suponen importantes diferencias con el Paleozoico al Norte del eje Badajoz-Córdoba (París y Robardet, 1977).

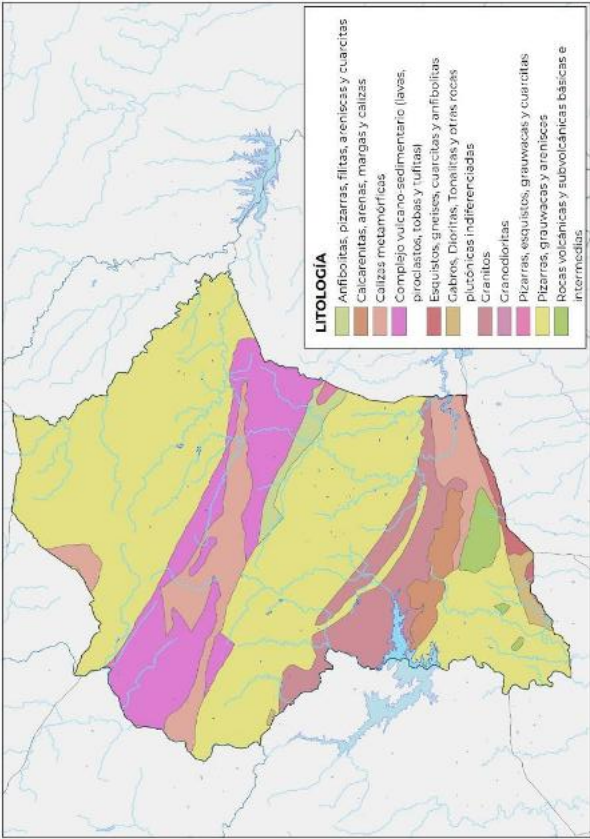
Dominio Elvas-Cumbre Mayores.

El dominio Elvas-Cumbre Mayores está limitado al Sur por el cabalgamiento de Juromenha. Desde el punto de vista estructural, se caracteriza por la existencia de cabalgamientos, grandes pliegues

tumbados y zonas de tectónica de «cabezas buzantes» (Vauchez, 1976; Apalategui, 1980). Está constituido por materiales metapelíticos de la «Serie Negra» y materiales volcano—sedimentarios del Precámbrico terminal («Porfíroides de Bodoinal» de Bard, 1969). En contacto tectónico con los anteriores afloran materiales cámbricos equivalentes a los del dominio de Zafra-Alanís, pero en los que falta la serie detrítica inferior y existe un gran desarrollo de materiales volcánicos (Dupont y Vegas, 1978).

Otras unidades geoestructurales.

Además de los dominios descritos, se han cartografiado dos unidades de rocas ígneas (plutónicas ácidas y volcánicas) y una unidad de materiales postorogénicos (miocénicos).



Según el Mapa Geológico de España 1:50.000, hay cuatro periodos geológicos para los materiales que aparecen en el término de Constantina, a excepción de los afloramientos de rocas ígneas (plutónicas ácidas y volcánicas)

Para cada uno de los periodos geológicos, se describen las siguientes litologías:

• Cámbrico

Pizarras con niveles calizos. Presentan una fuerte ritmicidad y con algunos niveles carbonatados finos. En este tramo se han observado algunos diques de diabasas, dioritas anfibolicas apilitas y sienitas monzoníticas, cortando la estratificación, estando la roca muy alterada. Presenta una potencia muy variable, oscilando entre doscientos cincuenta metros en la zona este hasta alcanzar cerca de seiscientos metros en la parte más noroeste del término.

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

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	19/193



DOCUMENTO DE AVANCE

A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

Arcosas. Constituyen las laderas de las elevaciones de El Negrillo (892 m de altitud) y Cabeza Bua (766 m de altitud). Esta roca se ha considerado como una subarcosa de grano fino. Se presentan como una banda con una potencia muy desigual.

Calizas en bancos gruesos, con niveles de pizarras Se extiende ampliamente en el norte del término, formando una banda que bordea el monte Gibarayo al este del municipio, hasta la carretera del embalse del Pintado. Su máxima potencia aparece en el norte, estimándose en unos 900 m. Hacia el este el espesor disminuye, llegando a unos 300 m en el Gibarayo. En la zona más septentrional se presenta el anticlinal de Alamedilla, con flancos desiguales y afectados por numerosos repliegues.

Calizas cristalinas. Se encuentran en la zona del Cerro del Hierro, sinclinal caracterizado por tener flancos muy desiguales, limitados por los anticlinales de El Membrillo y Alamedilla. En él se diferencian dos afloramientos de calizas dolomíticas muy recristalizadas con aspecto marmóreo. En estas calizas masivas, Melendez y Mingarro citan varios géneros de Arqueociáticos, dando un origen de biohermios a ambos conjuntos. La potencia de estas calizas marmóreas es de un centenar de metros.

Conglomerados. Sucesión monótona de pizarras arcillosas negras, con un grado de pizarrosidad elevado y fractura plana, en facies típica de "pizarras de techar", a veces muy meteorizadas.

Pizarras tableadas. En contacto normal se superpone una potente serie de pizarras tableadas grises y blancas, arcillosas, con intercalaciones areniscosas muchos más frecuentes cuanto más hacia el extremo occidental del término no desplazamos. La potencia está comprendida entre cien y doscientos metros. A techo, aparecen pequeños lentejones de calizas detríticas, casi siempre ferruginosas, conservando mala estratificación. Si bien se caracteriza por la intercalación de diques básicos, discordantes y de poca potencia.

• Mioceno

Los materiales miocénicos afloran de forma aislada al suroeste del término municipal, principalmente arcillas y calizas orquerosas, presentándose en formas de cuencas de relleno o como isleos de erosión de sedimentos terciarios. La potencia es variable de unos afloramientos a otros. Podemos diferenciar dos afloramientos dispersos al suroeste del término:

Las calizas orquerosas. Se han originado por un proceso de decalcificación dando lugar a terrenos arcillosos. Este tramo presenta una gran riqueza en restos fósiles, tanto en micro como en macrofauna, donde se han obtenido ostreas y clypeaster de grandes dimensiones.

Las arcillas. Se trata de arcillas amarillentas, entre las cuales se incluyen unos depósitos más margosos de color blanco.

• Silurico

Los materiales correspondientes al Silurico aparecen en la mitad este del término. Representa una discordancia probablemente erosiva, conformada por la tectónica Hercínica.

Las rocas base son pizarras negras que a veces pierden este tono, adoptando otro verdoso, y entre la que se intercalan frecuentemente lechos cuarcíticos cuyo espesor oscila desde 2 a 10 cm.

Las pizarras están constituidas generalmente por cuarzo, feldespato y micas, fundamentalmente moscovita. En cuanto a los tramos detríticos intercalados, denominados en capo cuarcitas por su gran cristalinidad y dureza, contienen prácticamente los mismos componentes que sus acompañantes políticos, esto es: cuarzo, feldespato y moscovita en proporciones variables, pero por término medio se las puede denominar subarcosas, con cemento muy escaso. Los fragmentos de cuarzo suelen estar soldados entre sí y los feldespatos presentan cierta caolinización.

• Cuaternario

Estos materiales de carácter aluvial ocupan zonas de extensión reducida al noreste del término municipal. Son insignificantes ya que no son muy numerosos estos afloramientos.

• Rocas Igneas

Los afloramientos de rocas ígneas y plutónicas son importantes sobre todo en el suroeste del término. Las rocas que se han observado dentro del término son las siguientes:

Diabasas y dioritas anfíbolicas. Aparecen pequeños afloramientos al noroeste del término, aparecen asociados a calizas y concordantes con las mismas. Son rocas holocristalinas con un tamaño de grano que varía entre medio y grueso, en pocas ocasiones es fino, con textura granuda hipidiomorfa y tendencia a ofítica y subofítica. Los minerales esenciales son plagioclasas, generalmente del tipo andesita o labrador, y anfíbol del tipo de hornblenda, casi siempre uratizado.

Apilitas. Afloran en el noroeste del término. Presentan una textura holocristalina micrográfica, formada por cristales de plagioclasas, término andesina, cuarzo y feldespato potásico, microclima y perlitia.

Diabasas. Estas rocas volcánicas se sitúan en la Loma del Tambor, caracterizado por un afloramiento espilitico con textura holocristalina, hidiomorfa, subofítica. Las plagioclasas están muy alteradas y hay un exceso de carbonatos posiblemente debido al proceso de espilitización.

Granito, granodioritas, tonalita y adamellititas. Este grupo de rocas plutónicas ácidas se sitúan en el centro-oeste del término municipal. Son en general de naturaleza graníticas, constituyendo una única masa y constituida por materiales políticos y rocas calcáreas. Su textura es cataclástica, holocristalina siendo sus componentes mineralógicos esenciales: el cuarzo, el feldespato potásico y las plagioclasas. **Granitos afániticos o microgranitos.** Este afloramiento aparece en la zona limitada por la falla de Minjandrí. Su potencia varía de forma decreciente en dirección oeste-este. Se trata de unas rocas de color rosa característico, de disyunción prismática, con formas de erosión angulosa y tamaño de grano fino. Los componentes principales son: cuarzo, feldespato potásico y plagioclasa. La textura es generalmente alotriomorfa, con rasgos porfídicos.

Diques aplíticos. Aparecen multitud de afloramientos de pequeñas dimensiones dentro del tramo granítico anterior. Se trata de rocas de color blanco con formas de erosión angulosas y estructura porfídica con predominio de granos de tamaño muy fino. Los componentes principales son: cuarzo, feldespato potásico, plagioclasa (albita) y ocasionalmente moscovita. Su origen es posterior al tramo granítico, por lo que son probablemente posthercínicos.

Roca plutónica ácida de borde. Aparece en los límites meridionales del término municipal. Estas rocas son de color blanco, prácticamente deshechas por esfuerzos tectónicos y en un avanzado proceso de alteración, constituyendo unas facies de borde.

CLIMATOLOGIA

Dentro del clima mediterráneo donde se encuadra la región andaluza, en el término municipal de Constantina, como en el resto de la comarca, predominan las temperaturas suaves en verano (medias del mes más caluroso, entre 23º y 26ºC) y frescas en invierno (medias del mes más frío, entre 8º y 8,3ºC). La temperatura media anual varía entre los 14,4º y los 16,3ºC.

La media de precipitaciones de los últimos 10 años agrícolas supera los 1100 mm, con diferencias notables entre el más seco (485 mm) y el más lluvioso (1845 mm).

Los datos medios anuales para este municipio son los siguientes:

- Temperatura media: 16,47 ºC
- Precipitación mm: 43 mm
- Humedad (%): 55,42
- Días de lluvia: 4
- Horas de sol: 912

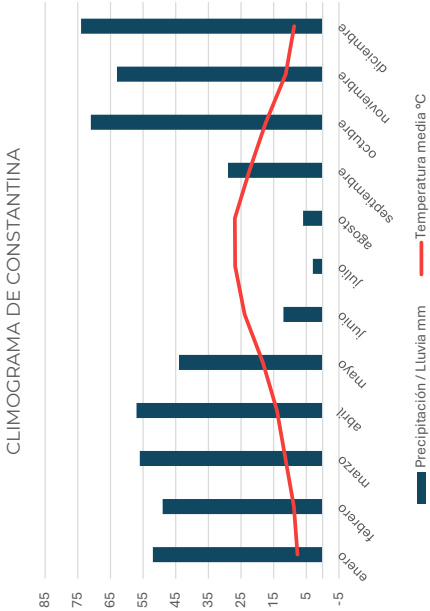
Las precipitaciones suelen repartirse desde otoño hasta primavera, con cifras máximas en invierno. Debido a que el trazado de las calles está realizado en torno al valle de la Osa, el cual atraviesa el río de la Villa, pueden ocasionarse inundaciones en zonas bajas del pueblo, en momentos puntuales de gran acumulación de agua en periodos cortos de tiempo.

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



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	20/193





Es probable que cada año se produzcan periodos de nevadas, que pueden llegar a cubrir toda la sierra, sobre todo las zonas situadas al norte del término municipal y con mayor altitud.

HIDROLOGÍA SUPERFICIAL Y SUBTERRÁNEA

Hidrología Superficial

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

- Subcuenca del Huéznar.

Ocupa prácticamente la mitad occidental del término. Dentro del territorio que abarca la misma se encuentran tanto el núcleo urbano de Constantina como el Cerro del Hierro.

El principal curso fluvial de esta subcuenca los constituye el **Rivera del Huéznar**, que discurre en dirección nortesuroeste, bordeando el término municipal por el noroeste, puesto que constituye el límite natural del término con el municipio vecino de Cazalla de la Sierra, sale del término para adentrarse en el municipio de El Pedroso y posteriormente vuelve a constituir límite natural entre Constantina y Villanueva del Río y Minas, ya al suroeste del término.

Por esta razón, todos los tributarios del Rivera del Huéznar que discurren por el municipio de Constantina, confluyen por su margen izquierda. Entre estos afluentes pueden destacarse **el Arroyo de las Truchas, el Arroyo del Palo, el Arroyo de Guanajil, el Arroyo Derranadero y el Arroyo de Bonogil**. A su vez estos arroyos poseen pequeños tributarios que le dan a la red hidrológica un aspecto enmarañado.

Otro gran curso fluvial de la subcuenca, que es a su vez afluente del Rivera del Huéznar, es el **Arroyo de la Villa**. Su nacimiento tiene lugar a unos 4 km al Norte del núcleo urbano de Constantina, en la zona de Montenegrijo. Dentro del municipio de Constantina, el Arroyo de la Villa posee importantes arroyos, tanto en su margen izquierda, con **el Arroyo de la Legua y el Arroyo de Navalahondilla**, como en su margen derecha, con **el Arroyo de la Dehesa**.

- Subcuenca del Retortillo.

Situada en el noroeste del término ocupando el lugar donde se encuentra el Cerro de la Víbora, Cerro Manzanoy Dehesa Gilda. Aparecen dos cursos fluviales principales dentro de esta subcuenca, **el Rivera de Ciudadela y el Arroyo Masacán**.

El primero de ellos, **el Rivera de Ciudadela**, aparece en el extremo nororiental del término, actuando de límite natural entre Constantina y el municipio vecino de Las Navas de la Concepción. Discurre con dirección norestesureste. Al ser límite natural de Constantina, todos los afluentes de este curso que fluyen por el municipio, son tributarios de su margen derecha. Entre estos pueden destacarse la vertiente de **Algaria, el Arroyo de Chorreros, el Arroyo del Quejigo y el Barranco del Águila**, con su principal tributario, **el Arroyo de las Víboras**.

Por su parte, **el Arroyo Masacán** tiene su origen en un punto de confluencia entre diferentes cursos, entre los que destacan **el Arroyo del Hornillo y el Reguero de las Ánimas**. Ocorre en el lugar donde se encuentra el Cortijo de Candelario Centeno.

Posteriormente, el arroyo Masacán cuenta con numerosos afluentes. Entre los de su margen derecha pueden citarse **el Arroyo Borbollón, el Arroyo Huebraquemada y el Arroyo Avelino**. En su margen izquierda destaca **el Arroyo de los Majadales**, que se une cerca del paraje conocido como La Presidenta. Tras esta unión, el Masacán abandona el término de Constantina, uniéndose al Regajo de Sietepasadas, ya en el término municipal de la Puebla de los Infantes.

- Subcuenca del Guadalquivir del Retortillo al Huéznar.

Esta unidad hidrológica se sitúa en la margen derecha de la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir, principalmente en la provincia de Sevilla. Se caracteriza por comprender el tramo del río Guadalquivir que recibe los aportes de los ríos Retortillo y Rivera del Huéznar, abarcando áreas de Sierra Morena y su transición a la vega. También es importante por sus embalses de abastecimiento, paisajes de dehesa y la importancia ecológica de sus ríos.

Entre ellos destaca el **Río Retortillo**, que es el afluente principal de la zona, recogiendo aguas de la Rivera de Ciudadela y otros arroyos como el Chorreras. Además, actúa como frontera natural entre las provincias de Córdoba y Sevilla. Está regulado por el embalse del Retortillo y tiene una zona declarada LIC, los Barrancos del Río Retortillo.

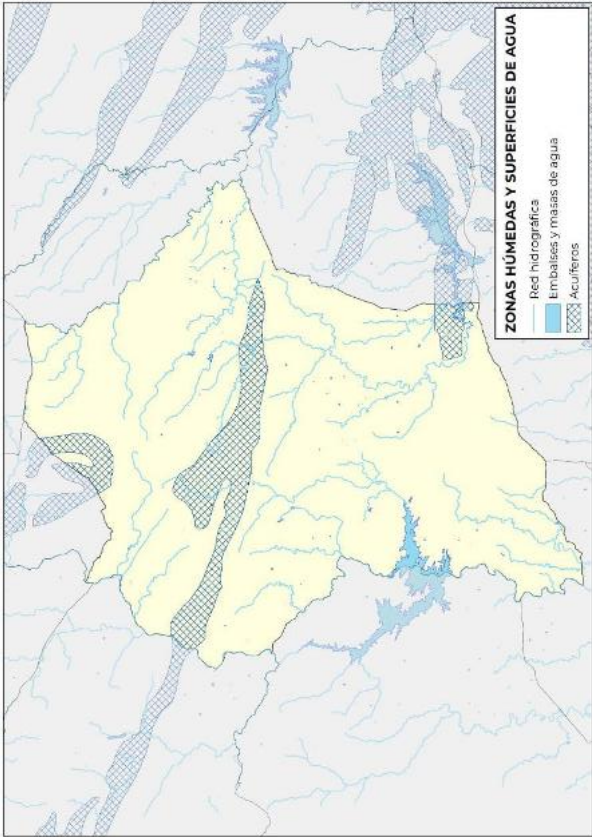
Dentro de Constantina, esta subcuenca se introduce por la parte sur y sureste del municipio, y ocupa una importante superficie del mismo (19.522 ha). En esta zona cabe señalar la presencia del **arroyo Galapagar y el río Guadalbacar**, que cuenta con varios afluentes como el arroyo del Moro o el arroyo de Vallehondo.

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



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	21/193





Hidrología Subterránea

El municipio de Constantina se asienta sobre una gran unidad hidrogeológica que se extiende por gran parte del territorio de Andalucía. Se trata de la **Unidad Hidrogeológica de Sierra Morena**, catalogada por el Plan Hidrológico del Guadalquivir como **"05.45 - Sierra Morena"**. Esta unidad se extiende por Huelva, Badajoz, Sevilla y Córdoba, abarcando formaciones calizo-pizarrosas paleozoicas y otros materiales semipermeables. Hidrográficamente, se encuentra en la margen derecha de la cuenca baja del Guadalquivir.

La Unidad está enclavada en el borde sur de la Meseta y se compone de materiales carbonatados del Cámbrico y Precámbrico, afectados por fases orogénicas. Hay nueve subunidades identificadas, cada una con un comportamiento hidrogeológico similar, y la recarga se produce principalmente por la infiltración de la lluvia en los afloramientos permeables.

En términos de riesgo de contaminación de aguas subterráneas, se considera alto en la mayor parte de la extensión, especialmente en áreas urbanas.

El acuífero de Constantina-Cazalla (subunidad Constantina-Cazalla), sobre el cual se asienta el municipio, tiene una **superficie permeable de 74 km²** y está compuesto principalmente por calizas cristalinas con intercalaciones pizarrosas. El ciclo hidrogeológico implica recarga por precipitación e infiltración, con descarga a través de manantiales y cauces de ríos.

La precipitación media en el Acuífero de Constantina-Cazalla es de 61 Hm³/año, con lluvia útil de 34 Hm³/año y recursos medios de 9 Hm³/año, mientras que los bombeos anuales son de 1 Hm³/año.

Se destaca la importancia de gestionar el riesgo de contaminación, especialmente en áreas urbanas, para preservar la calidad del agua subterránea en la región.

APROVECHAMIENTO HIDRAULICO

Otros elementos de hidrología superficial de importancia dentro del municipio son los **embales**, de los que destacamos:

- **Embalse del Huesna:**
Con capacidad de 138 Hm³ y dedicado a la producción de energía eléctrica y al abastecimiento de agua de unos 200.000 habitantes. Se sitúa en el suroeste del municipio, localizado entre los parajes de Dehesas Frías y El Madero, estando dicho embalse entre el municipio de Constantina y el vecino término municipal de El Pedroso.
- **Embalse José Torán:**
Con capacidad de 113 Hm³ y dedicado al riego y al abastecimiento de agua de unos 20.000 hab. Posee una situación suroriental en el término, puesto que el curso fluvial en el que se encuentra es el Guadalquivir. Se trata de una de las colas de este embalse, que se encuentra rodeada por los parajes de Barranco Hondo, El Plano, Los Cotillos y Las Tinajas.

RIESGOS NATURALES (INUNDACIONES, DESLIZAMIENTOS, INCENDIOS, ETC)

A continuación, se describen los diferentes riesgos naturales que pueden encontrarse en el término de Constantina:

A) EROSIÓN

La erosión es la pérdida selectiva de materiales del suelo. Por la acción del agua o del viento los materiales de las capas superficiales van siendo arrastrados. Si el agente es el agua se habla de erosión hídrica y para el caso del viento se denomina erosión eólica. El concepto de erosión del suelo se refiere a la erosión antrópica, que es de desarrollo rápido. Frente a ella está la erosión natural o geológica, de evolución muy lenta. La erosión geológica se ha desarrollado desde siempre en la Tierra, es la responsable del modelado de los continentes y sus efectos se compensan en el suelo, ya que actúan con la suficiente lentitud como para que sus consecuencias sean contrarrestadas por la velocidad de formación del suelo. Así en los suelos de las superficies estables se reproduce el suelo, como mínimo, a la misma velocidad con que se erosiona. Es más, es muy importante destacar que la erosión natural es un fenómeno muy beneficioso para la fertilidad de los suelos. Los efectos perniciosos que una erosión desmedida pueden provocar son:

- Pérdida directa de suelo.
- Variación del ciclo hidroológico natural con disminución de la infiltración y aumento de la escorrentía, lo que, a su vez, retroalimenta la capacidad de erosión.
- Riesgo de desastres en las zonas urbanas e infraestructuras rurales.

Para valorar los posibles riesgos erosivos se ha confrontado la información referente a pendientes, edafología, vegetación y usos del suelo. Constantina presenta una topografía abrupta, lo que aumenta en gran medida los riesgos erosivos. Una gran parte del término municipal tiene valores de erosión por debajo de las 12 Tn/Ha, inferior al nivel de tolerancia de la FAE (12,5 Tn/Ha/año). Sin embargo, encontramos también muchas zonas con valores de erosión por encima de las 50 Tn/Ha, e incluso de las 100 Tn/Ha, lo que puede implicar grandes riesgos. El núcleo urbano de Constantina, se sitúa en una franja con erosión anual por encima de las 100 Tn/Ha, que se continúa por la zona occidental y oriental del mismo. Esta franja es una de las extensiones con mayor erosión de todo el municipio, lo que habrá que tener en cuenta en cualquier tipo de construcción que se lleve a cabo.

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	22/193



DOCUMENTO DE AVANCE

A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

El grado de desertificación de Constantina es, en general, medio, aunque hay zonas con valores muy altos como los ternereros donde se asienta el núcleo.

Los materiales dominantes son muy erosionables y junto a las pendientes, que son de moderadas a altas, influyen de manera determinante. Estos factores por sí solos no implicarían un aumento significativo del riesgo erosivo, pero si añadimos la acción antrópica que hace disminuir la cubierta vegetal de esas zonas, generalmente para usos agroganaderos, las consecuencias son muy negativas. En definitiva, buena parte del término tiene un grave problema de erosión debido, sobre todo, a la práctica de una agricultura marginal en zonas de elevadas pendientes, que hace disminuir ostensiblemente la cobertura vegetal, facilitando la erosión.

Otras de las zonas con problemas erosivos son los cursos fluviales del término, muchos de ellos de carácter efímero y torrencial, lo que unido al mal estado de conservación o la inexistencia de vegetación ribereña, en muchos, condiciona la pérdida de suelo en grandes cantidades. Este fenómeno se observa con facilidad en determinados puntos donde los arroyos han propiciado enormes incisiones sobre el terreno.

B) INUNDACIÓN

Este fenómeno queda definido por un flujo de las aguas superficiales mayor del habitual, de tal manera que éstas superan su confinamiento normal, cubriendo una porción de tierra que, por lo general, permanece seca. Las inundaciones naturales se producen cada cierto tiempo en la mayoría de los sistemas fluviales. A consecuencia de los factores comentados, los riesgos de inundación se ven incrementados en zonas de alta pendiente y en terrenos con frecuencia cultivados o desprovistos de la suficiente cubierta vegetal que los proteja frente al arrastre de las lluvias torrenciales. Este hecho favorece elevadas pérdidas de suelo, que es transportado hasta los arroyos y ríos, y junto a la eliminación de la vegetación riparia, incrementa el riesgo de producir inundaciones en épocas de fuertes crecidas.

En el Plan de Prevención contra Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces (Decreto 189/2002) se recoge una zona en el inventario de puntos de riesgo (anexo IV) dentro del término municipal:

- **Arroyo de la Villa**, en Constantina. Se considera un riesgo tipo B. El Plan asigna un riesgo B, el segundo en importancia, al conjunto del término municipal de Constantina en su anexo XIII.

Las áreas de mayor riesgo de inundación son aquellas más próximas a los cauces de los ríos y arroyos. Estas son las zonas que presentan una mayor probabilidad de sufrir episodios de inundación temporal como consecuencia de las crecidas de los ríos en épocas de lluvias, por lo que se ha de prestar una mayor atención ya que su existencia no es siempre predecible y pueden pasar desapercibidas durante largos periodos con regímenes de lluvias más moderadas.

C) SISMICIDAD

Se trata de sacudidas del terreno producidas por el paso de ondas elásticas irradiadas desde una determinada zona de la corteza o del manto superior de la Tierra. Este tipo de fenómenos suelen implicar grandes desastres ya que, por un lado, son bastante imprevisibles, y por otro, apenas se pueden ejecutar medidas encaminadas a minimizarlos. Constantina, como toda la zona situada al norte del valle del Guadalquivir y su vega, se sitúa en zona de peligrosidad baja a los mismos. El grado de intensidad macrosísmica (MSK) en esta zona está entre V y VI, con un período de retorno de entre 2.500 y 5.000 años para un sismo de intensidad VIII. Esto se traduce, de manera teórica, en que en el supuesto caso de que se produzca un sismo, este se limitaría como mucho a causar pequeños daños en algunas construcciones.

Independientemente de los valores MSK, en la memoria de todo proyecto de obras se incluirá preceptivamente un apartado de "Acciones sísmicas", al amparo del REAL DECRETO 997/2002, de 27 de septiembre, por el que se aprueba la Norma de Construcción Sismorresistente: Parte general y edificación (NCSE02).

En Constantina, el valor de la aceleración sísmica básica es de 0,05 g, y la norma de construcción sismorresistente especifica que, con un valor superior a 0,04 g, es de obligatorio cumplimiento para las construcciones de importancia normal y especial:

- **Construcciones de importancia normal.** Aquellas cuya destrucción por un terremoto pueda ocasionar víctimas, interrumpir un servicio para la colectividad, o producir importantes pérdidas económicas, sin que en ningún caso se trate de un servicio imprescindible ni pueda dar lugar a efectos catastróficos (como por ejemplo viviendas).
- **Construcciones de importancia especial.** Aquellas cuya destrucción por un terremoto pueda interrumpir un servicio imprescindible o dar lugar a efectos catastróficos. En este grupo se incluyen las construcciones que así se consideren en el planeamiento urbanístico y documentos públicos análogos (hospitales, construcciones para espectáculos públicos, embalses, etc.)

Se deberán tener en cuenta los posibles efectos del seísmo en terrenos potencialmente inestables. Debiendo considerar en el apartado de "Acciones sísmicas", de la memoria, los valores, hipótesis y conclusiones adoptadas en relación con dichas acciones y su incidencia en el proyecto, cálculo y disposición de los elementos estructurales, constructivos y funcionales de la obra. Además, en los planos se harán constar los niveles de ductilidad para los que ha sido calculada la obra.

D) CONTAMINACIÓN POR VERTIDOS

La red de drenaje superficial en el municipio está estructurada sobre una serie de ríos y arroyos, cuyas cuencas y subcuencas traspasan en todos los casos los límites municipales.

Los principales cauces son: Ribera de Ciudadreja al noreste, conformando el límite con Las Navas de la Concepción, Ribera del Huéznar, al suroeste conformando el límite con El Pedroso y Villanueva del Río y Minas, y Guadalbacar que drena la zona sureste del término. Estos ríos recogen las aguas de los diferentes arroyos de la zona.

Según datos, referidos a los análisis realizados entre septiembre de 2002 y agosto de 2003, ambos incluidos, para la ribera del Huéznar y para el río Guadalbacar, se han obtenido los resultados de la Red Integrada de Calidad de Aguas (ICA) de la cuenca del Guadalquivir, que se recogen:

	RIVERA DEL HUÉZNAR (embalse del Huéznar)		RÍO GUADALBACAR (embalse de José Torán)	
	Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo
Oxígeno disuelto	11,55	5,1	10,48	3,51
D.B.O.	3,08	0	3	2,68
D.Q.O.	3,16	0	2,7	0,95
Amonio	1,07	0,11	0,28	0
Nitratos	3,03	0,18	2,87	2,87
Fosfatos	0,05	0	0,06	0



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	23/193



DOCUMENTO DE AVANCE

A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

VEGETACIÓN

De acuerdo con Rivas Martínez (1987), "entendemos como pisos bioclimáticos cada uno de los tipos o espacios termoclimáticos que se suceden en una cliserie altitudinal o latitudinal. En la práctica, tales unidades bioclimáticas se conciben y delimitan en función de aquellas fitocenosis que presentan evidentes correlaciones con determinados intervalos o cesuras termoclimáticas".

Los pisos bioclimáticos pueden caracterizarse mediante el índice de termicidad. Este se calcula mediante la fórmula $It = (T + m + M) / 10$. T representa la temperatura media anual, m la temperatura media de las mínimas del mes más frío y M la temperatura media de las máximas del mes más frío.

De los seis pisos bioclimáticos identificados en la Región mediterránea (crioromediterráneo, oromediterráneo, supramediterráneo, mesomediterráneo, termomediterráneo e inframediterráneo), en el territorio municipal se han identificado dos pisos bioclimáticos, que a continuación se comentan.

Piso termomediterráneo.

En el municipio se localiza exclusivamente en el extremo meridional del mismo. Se extiende hasta los 350-400 m. De acuerdo con la bibliografía consultada se consideran fieles bioindicadores del piso termomediterráneo en Andalucía Occidental (Rivas-Martínez, 1988) las siguientes especies: Asparagus aphyllus, Chamaerops humilis, Ceratonia siliqua, Aristolochia baetica, Rhamnus lycioides subsp. oleoides, Ostrya quadripartita, Calicotome spinosa, Juniperus turbinata, Salix pedunculata, Clematis cirrhosa, Cytisus tribarctolatus, Thymelaea lanuginosa, Retama monosperma, Prasinus majus y Ulex australis. De ellas, en el territorio sólo se han encontrado las siguientes especies: Ceratonia siliqua, Chamaerops humilis, Aristolochia baetica, Asparagus aphyllus y Rhamnus lycioides subsp. oleoides. A pesar de su consideración como bioindicadores termomediterráneos, en ocasiones ascienden puntualmente al mesomediterráneo inferior. En relación directa con esta circunstancia, se han utilizado como comunidades diagnósticas para delimitar este piso las siguientes comunidades propias del piso termomediterráneo, en cuya composición florística suelen entrar las citadas especies indicadoras: Smilacae mauritanicae-Quercetum rotundifoliae, Myrto communis-Quercetum rotundifoliae y Asparago albi-Rhamnetum oleoidis subasociación típica.

Piso mesomediterráneo.

En general se extiende por encima de los 350 (400) m y ocupa la mayor parte del municipio. Aunque existe una banda de transición, la ausencia generalizada de especies termófilas indicadoras del piso termomediterráneo, pero sobre todo de comunidades vegetales como la subasociación típica de Asparago albi-Rhamnetum oleoidis y de las restantes comunidades vegetales citadas con anterioridad, caracteriza la aparición de este piso. Además, el acebuche (Olea europaea var. sylvestris) ya sólo se presenta con porte arborescente en los bosques y dehesas, mientras que en el piso termomediterráneo acompañaba a la encina con porte arbóreo.

El horizonte inferior se caracteriza por la presencia y abundancia de especies termófilas de amplio espectro, que han sido utilizadas por Rivas-Martínez (op. cit.) para diferenciar facieses o subseries termófilas en la vegetación potencial, así como el subpiso mesomediterráneo cálido (incluye el horizonte inferior y parte del medio). El citado autor menciona como bioindicadores termófilos para Andalucía Occidental, que tienen su límite bioclimático entre 280 y 300 unidades de índice de termicidad, Asparagus albus, Myrtus communis, Olea europaea var. sylvestris, Pistacia lentiscus, Phlomis purpurea y Rubia longifolia subsp. longifolia. Aparte de estos bioindicadores termófilos, también se pueden incluir en esta categoría Teucrium fruticans y Cistus monspeliensis, así como algunos bioindicadores termomediterráneos, que en el territorio de estudio presentan un rango ecológico más amplio, como ocurre con Aristolochia baetica y Rhamnus lycioides subsp. oleoides. Su presencia indica la existencia de una zona bioclimática ecotónica entre el horizonte superior del termomediterráneo y el inferior del mesomediterráneo. Además de las citadas especies existe un freático esclerófilo, Nerium oleander, cuya presencia se halla generalmente ligada a la existencia del piso termomediterráneo o mesomediterráneo inferior.

En cuanto a las comunidades diagnósticas, en el horizonte inferior del piso mesomediterráneo están muy extendidos los coscojares, lentiscares y acebuchales correspondientes a la subasociación quercetosum cocciferae de Asparago albi-Rhamnetum oleoidis, así como los madroñales termófilos (Phillyrea angustifoliae-Arbutum unedonis pistacietosum lentisci) y los jarales pringosos termófilos (Genisto hirsutae-Cistetum ladaniferi cistetosum monspeliensis). En cuanto a los bosques, los pocos retazos que quedan también son claramente informativos en relación de la termicidad de este horizonte. La presencia de estas especies y comunidades bioindicadoras nos ha permitido diferenciar la facies termófila de la serie de vegetación Pyro-Querceto-rotundifoliae S. Por otro lado, la presencia de adelfa de diversas comunidades riparias nos permite establecer la existencia del horizonte inferior del piso mesomediterráneo: tamujares (Pyro-Securinegetum tinctoriae nerietosum oleandri), adelfares (Rubo ulmifolii-Nerietum oleandri) y fresnedas (Ficario-Fraxinetum angustifoliae variante de Nerium oleander).

El horizonte medio de este piso sólo se presenta en la parte septentrional del territorio municipal, a una altitud superior a los 600 m. El horizonte superior apenas está representado, localizándose exclusivamente en el Cerro Negrito, donde se superan ligeramente los 900 m de altitud.

En cuanto a los ombroclimas, como especies indicadoras del ombroclima subhúmedo se han considerado las siguientes: Quercus suber, Q. faginea, Quercus pyrenaica, Castanea sativa, Arbutum unedo, Viburnum tinus, Phillyrea latifolia, Erica arborea y Cistus populifolius. Aunque las especies arbóreas y del matorral noble arriba mencionadas pueden presentarse en áreas de ombroclima subhúmedo inferior, su abundancia y frecuencia es mayor en áreas de mayor precipitación (p 750-1000 mm), como ocurre con gran parte de la mitad septentrional del término municipal, donde encontramos melojares, alcornoques, quejigares, castañares, madroñales con durillo y jarales con escobones y jaras cervunas. La presencia de melojares densos en el Cerro Negrito podría estar indicando incluso el ombroclima húmedo (p > 1000 mm), que aquí tendría una explicación orográfica.

La ausencia o escasez de dichas especies y de comunidades indicadoras como los jarales con jara cervuna, madroñales con durillo, alcornoques y robledales en las penillanuras del extremo meridional está indicando que el ombroclima en dichos territorios es el subhúmedo inferior. En estos territorios la especie arborea del género Quercus claramente dominante es la encina (Quercus ilex subsp. ballota), como se puede apreciar en las dehesas existentes. No obstante, es posible encontrar alcornoques (Quercus suber) en algunos enclaves, donde puntualmente pueden llegar a dominar en la dehesa, probablemente por haber sido seleccionados frente a los pies de encina. Además, en los matorrales de degradación de los bosques de esta zona, los arbustos típicos de los madroñales (Arbutum unedo, Erica arborea, Viburnum tinus y Phillyrea latifolia) o no se presentan o son muy escasos y están relegados a ciertas umbrías. Por otra parte, la coscoja y el lentisco, más xerófilos, son las especies de matorral noble más abundantes, junto con el acebuche, formando parte de coscojares-lentiscares (Asparago albi-Rhamnetum oleoidis).

Según la tipología biogeográfica propuesta por Rivas-Martínez (1988) el término municipal de Constantina se encuadra en una única provincia biogeográfica, la provincia Luso-Extremaduraense, si bien es posible reconocer cierta influencia de la Provincia Bética en el extremo más meridional del mismo. De acuerdo con la tipología propuesta por el citado autor la totalidad del término de Constantina se incluiría en el Sector Mariánico-Monchiense, y en concreto en el Subsector Araceno-Pacense.

En el término municipal se localizan los siguientes endemismos luso-extremaduraenses: Securinega tinctoria, Lavandula stoechas subsp. luisieri y Thapsia maxima. En cuanto a sintaxones, los siguientes son característicos de los territorios lusoextremaduraenses: Pyro bourgaeanae-Quercetum rotundifoliae, Sanguisorbo-Quercetum suberis, Arbutum-Quercetum pyrenaicae, Pyro bourgaeanae-Securinegetum tinctoriae, Genisto hirsutae-Cistetum ladaniferi, Scillo maritima-Lavanduletum pedunculatae y Hyacinthoides hispanicae-Quercetum cocciferae.

Vegetación potencial

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

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	24/193



DOCUMENTO DE AVANCE

A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

A continuación, se describen todas las series de vegetación identificadas en el municipio de Constantina y no sólo las que aparecen cartografiadas en el Mapa de Series de Vegetación de España (Rivas Martínez, 1987) y en el Mapa de Series de Vegetación de Andalucía (Valle et al., 2000). Las descripciones de las series están tomadas íntegramente de la memoria correspondiente al Mapa de Series de Vegetación de Andalucía (Valle et al., op. cit.).

Series climatofías

- Myrto communis-Querceto rotundifoliae S. Serie termomediterránea silicícola subhúmedo bética y lusoextremadurenses de la encina (Quercus ilex subsp. ballota). Esta serie climatofía se restringe a la mitad meridional del municipio y contacta con los encharres termomediterráneos silicícolas (Myrto-Quercetum rotundifoliae).

Esta serie de vegetación se encuentra muy bien representada en Sierra Morena occidental, ocupando extensiones considerables tanto en la mitad meridional de la Sierra Norte de Sevilla como en gran parte del suroeste de la provincia de Huelva, en donde penetra hacia el interior siguiendo los grandes barrancos de los ríos Odiel, Odraque, Malagón y sus subsidiarios. También aparece en el sector Hispalense sobre restos de suelos graníticos y pizarrosos y en las gravas cuaternarias ricas en limos del valle del Guadalquivir.

En su estado maduro la formación potencial es un encinar (Myrto communis-Quercetum rotundifoliae), que en las umbrías y zonas más lluviosas se enriquece con alcornoques (Quercus suber) o incluso quejigos (Quercus faginea subsp. broteroi). En el sotobosque son frecuentes y hasta abundantes especies termofílicas como Myrtus communis, Pistacia lentiscus, Chamaerops humilis, Olea europaea var. sylvestris, Smilax aspera, Ostrya quadricarpa, Asparagus aphyllus o Aristolochia baetica, junto a Quercus coccifera. Daphne gnidium, Phillyrea angustifolia, Rhamnus alaternus, Teucrium fruticans, Lonicera implexa, Asparagus acutifolius, Rubia perigrina, etc. En la orla herbácea vivez de las formaciones boscosas dominan Organum virens, Agrimonia eupatoria, Clinopodium vulgare subsp. arundanum, etc., aunque son más frecuentes los herbazales terofíticos escionitrófilos (Galio aparinellae-Anthriscetum caucalidis). Recubriendo el suelo y las rocas en el ambiente sombrío y húmedo de los encharres aparecen comunidades brió-pteridofíticas (Selaginello denticulatae-Anogrammetum leptophyllae).

La primera etapa de sustitución del encinar en estaciones secas y soleadas es un espinal-coscojal (Aspargo albi-Rhamnetum oleoidis-rhamnetosum oleoidis), en el que es característica la presencia de los taxones termofílicos indicados anteriormente. También es posible encontrar un retamal que se sitúa sobre facies soleadas, pero con suelos profundos (Retamo sphaerocarphae-Cytisetum bourgaei). La siguiente etapa en la dinámica regresiva está representada por jarales-aulagares termofílicos (Ulici eriocladi-Cistetum ladaniferi cistetosum monspeliensis), muy abundantes en las solanas y zonas alteradas de los barrancos. Estos jarales desempeñan un interesante papel ecológico y se muestran como una etapa bastante duradera. También es posible distinguir pastizales terofíticos y oligotróficos (Trifolio cherleri-Plantagnetum bellardii), que por nitrificación pueden pasar a pastizales nitrófilos (Bromo tectori-Stipetum capensis o Anacyclo radiati-Hordeetum leporini). En zonas sobrepastoreadas y con suelos ya bastante alterados se instalan cardales (Cynaro humilis-Galactetum tomentosae). Los suelos compactados por pisoteo, paso de vehículos u otra causa son ocupados por los pastizales terofíticos de Crassulo tillaeae-Saginetum apetaiae. En dehesas y campos con un pastoreo adecuado se desarrollan majadales (Trifolio subterranei-Poetum bulbosae), que contactan con vallicares anuales (Pulicario uliginosae-Agrostietum salmanticae) hacia suelos temporalmente encharcados o con vallicares vivaces (Gaudinio fragilis-Agrostietum castellanae) hacia suelos con signos de hidromorfia pero no inundados. Los suelos incipientes son colonizados por pastizales pioneros crasifolios (Sedetum caespitoso-arenarii). Al igual que ocurre con la serie mesomediterránea y luso-extremadurenses de la encina ésta también se imbrica frecuentemente con la serie del alcornoque, resultando ecotonos de difícil interpretación.

En todos los casos se desarrolla sobre materiales geológicos compactos de naturaleza silícea: pizarras, cuarcitas, gneises, dioritas, areniscas, etc. del piso termomediterráneo con ombrotipo seco o subhúmedo.

Junto a las especies termofílicas anteriores aparecen a veces otras de apetencias ombrofílicas como Quercus faginea subsp. broteroi, Erica arborea, Arbutus unedo, etc. Tal convivencia de elementos termofílicos y ombrofílicos ocurre en las umbrías y algunas zonas con compensación hídrica como vaguadas. La etapa madura en este caso sigue perteneciendo al Myrto communis-Quercetum rotundifoliae, pero a través de una variante enriquecida en Quercus faginea subsp. broteroi que se muestra fisionómicamente como un encinar-quejigal. La primera etapa de sustitución no es un espinal-coscojal sino un madroñal termofilo (Phillyrea angustifoliae-Arbutetum unedi pistacietosum lentiscus). Por otra parte, en la etapa de jaral (Ulici eriocladi-Cistetum ladaniferi cistetosum monspeliensis) suele ser frecuente Cistus populifolius.

- Myrto communis-Querceto suberis S. Serie termomediterránea rifeña, luso-extremadurenses y algaraviense subhúmedo-húmeda y silicícola del alcornoque (Quercus suber).

En su estado maduro la formación potencial es un alcornoque (Myrto communis-Quercetum suberis), que en las umbrías y zonas más lluviosas se enriquece con quejigos (Quercus faginea subsp. broteroi). En el sotobosque predominan las especies termofílicas como Myrtus communis, Pistacia lentiscus, Olea europaea var. sylvestris, Chamaerops humilis, Asparagus albus, etc.

La orla preforestal y primera etapa de sustitución es un madroñal termofilo de Phillyrea angustifoliae-Arbutetum unedi pistacietosum lentiscus mientras que en las zonas con una xericidad más acusada es un coscojal-espinar (Aspargo-Rhamnetum oleoidis). A veces se desarrollan en los claros pastoreados del alcornoque comunidades retamoides (Cytiseta scopario-striati), que en la zona estudiada no están bien representadas y aparecen dominadas por Cytisus striatus. En las zonas más alteradas y con menos suelo (por incendios normalmente aparece un jaral de jara pringosa (Cistus ladanifer) con abundancia de Cistus monspeliensis o un jaral-brezal (Ulici eriocladi-Cistetum ladaniferi ericetosum australis). En todos los casos se desarrolla sobre materiales geológicos compactos de naturaleza silícea: pizarras, cuarcitas, gneises, granitos, dioritas, areniscas, etc. del piso termomediterráneo con ombrotipo subhúmedo o húmedo.

Es probable que muchas dehesas prácticamente puras de alcornoque que encontramos hoy día, fueran en un principio formaciones mixtas de alcornoque y encinar, pero el hombre ha favorecido al alcornoque en detrimento de la encina, para obtener el corcho.

- Pyro bourgaeanae-Querceto rotundifoliae S. Serie mesomediterránea luso-extremadurenses seco-subhúmeda silicícola de la encina (Quercus ilex subsp. ballota).

Se han reconocido varias faciesaciones en el territorio, que a continuación se describen.

Faciación típica

La etapa madura es un encinar con piruétano (Pyro bourgaeanae-Quercetum rotundifoliae). Por lo general presenta un sotobosque menos denso que el del alcornoque, destacando en él Quercus coccifera, Lonicera implexa, Rubia perigrina, Phillyrea angustifolia, Daphne gnidium, Asparagus acutifolius, etc. Cuando se encuentra en buen estado de conservación suele llevar una orla herbácea viva (Clinopodium villosi-Organetum virentis).

En situaciones normales el encinar es sustituido por un coscojal (Hyacinthoides hispanicae-Quercetum cocciferae) cuando es degradado. En cambio, la primera etapa de sustitución por orientación ganadera es un retamal (Retamo sphaerocarphae-Cytisetum bourgaei). El siguiente estadio en la dinámica de sustitución es un aulagar-jaral (Genisto hirsutae-Cistetum ladaniferi en el Subsector Marañense o Ulici eriocladi-Cistetum ladaniferi en el Subsector Araceno-Pacense), de gran potencial colonizador. Una mayor degradación del suelo lleva a la implantación de cantuales en los que dominan Lavandula stoechas subsp. sampalana, Thymus mastichina subsp. mastichina, Hallimium umbellatum subsp.

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



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	25/193





DOCUMENTO DE AVANCE

A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

viscoso, etc. Este último paso es poco frecuente pues los jarales tienden a permanecer como una etapa bastante duradera.

Por último, cabe destacar las comunidades de cambrionales (*Genistetum polyanthi*), que se localizan en cresterías y afloramientos rocosos, actuando como comunidades permanentes.

Se pueden reconocer algunas diferencias respecto a la descripción general anterior en las zonas cuyo balance hídrico es más favorable, ya sea por darse unas mayores precipitaciones, por existir cierta compensación edáfica o, en la mayoría de los casos, por localizarse en exposiciones de umbría. En estos casos el encinar se enriquece en quejigos (*Quercus faginea* subsp. *faginea*, *Q.faginea* subsp. *broteroi*), llegando a mostrar un aspecto fisionómico de encinar-quejigal. La primera etapa de sustitución de estos bosques no es un coscojal sino un madroñal (*Phillyreo angustifoliae-Arbutetum unedi* *arbutetosum unedi*). Por otra parte, los jarales son ricos en jaguarzo (*Cistus populifolius* subsp. *populifolius*). A partir de aquí la dinámica coincide con la descrita anteriormente. Las comunidades desviantes y las que no están directamente ligadas a la dinámica serial coinciden también con las expuestas en el caso anterior.

Esta faciación se extiende por los suelos ácidos de zonas relativamente frías, las cuales se corresponden con el horizonte superior del termotipo meso-mediterráneo, en donde falta un conjunto de táxones y sintáxones de carácter termófilo que nos permiten diferenciar dicha faciación de la faciación termófila con *Pistacia lentiscus*. Respecto al factor hídrico, esta faciación se puede localizar tanto en áreas de ombrotipo seco como subhúmedo, mostrando en tal caso las diferencias comentadas anteriormente.

Faciación termófila silicícola marítimo-monchiquense con *Pistacia lentiscus*

Esta faciación se encuentra ampliamente distribuida en el sector Marítimo-Monchiquense. En el distrito Marianense se puede reconocer en toda la banda meridional que limita con el sector Hispalense de la provincia Bética, así como en los barrancos de Sierra Morena, en los cuales se deja sentir la influencia térmica del Valle del Guadalquivir.

La etapa madura es un encinar (*Pyro bourgaeanae-Quercetum rotundifoliae myrtetosum communis*), del que existen pocas manchas extensas, pero si muchos bosquetes dispersos aquí y allá por toda el área de la faciación. Son formaciones boscosas con un estrato arbóreo dominado por la encina (*Quercus rotundifolia*) a la que suele acompañar el acebuche (*Olea europaea* var. *sylvestris*) y, en ocasiones, el pirutano (*Pyrus bourgaeana*). Junto a *Quercus coccifera*, *Daphne gnidium*, *Phillyrea angustifolia*, *Lonicera implexa*, *Asparagus acutifolius*, *Rubia peregrina*, etc., son frecuentes e incluso abundantes en estos encinares plantas termófilas como *Pistacia lentiscus*, *Smlax aspera*, *Teucrium fruticans* o *Arisarum simorhinum*, que permiten diferenciar esta faciación de la faciación típica. El mirto (*Myrtus communis*) solo aparece, aunque a veces de forma masiva, en las zonas más térmicas y con cierta compensación edáfica como sucede en los fondos de barranco. En las zonas con mejor balance hídrico como las umbrías aparecen en el estrato arbóreo los quejigos (*Quercus faginea* subsp. *faginea*, *Q. faginea* subsp. *broteroi*), adquiriendo el bosque un aspecto de encinar-quejigal.

La primera etapa de sustitución en estaciones secas es un coscojal (*Asparago albi-Rhamnetum oleoidis*), diferenciable del coscojal típico (*Hyacinthoides-Quercetum cocciferae*) por la presencia de los táxones termófilos nombrados anteriormente. En estaciones más húmedas y situaciones poco soleadas la primera etapa de sustitución no es un coscojal sino un madroñal (*Phillyreo angustifoliae-Arbutetum unedi pistaciotosum lentiscil*). En ocasiones, particularmente cuando existe actividad ganadera, aparecen orlas y comunidades sustitutas retamoides (*Retamo sphaerocarpace-Cytisetum bourgaei*). La siguiente etapa en la dinámica regresiva está representada por jarales termófilos (*Genisto hirsutae-Cistetum ladaniferi cistetosum monspeliensis* en el distrito Marianense o *Ulici eriocladii-Cistetum ladaniferi cistetosum monspeliensis* en el distrito Araceno-Pacense), muy abundantes en las solanas y zonas alteradas de todos los barrancos. Estos jarales desempeñan un interesante papel ecológico y se muestran como una etapa bastante estable, motivo por el que son escasos los cantualeses.

La faciación aparece sobre suelos procedentes de rocas silíceas. En cuanto a sus características bioclimáticas parece mostrar una buena correlación con el horizonte inferior del termotipo

mesomediterráneo en áreas con ombrotipo seco o subhúmedo inferior. Gracias a que algunos índices y parámetros bioclimáticos (índice de termicidad, período de actividad vegetal, etc.) son más altos es posible la presencia de las especies termófilas mencionadas en la descripción.

La variabilidad florística y dinámica más notable en el seno de esta faciación radica en las diferencias que existen entre los encinares de las solanas y los encinares-quejigales de las umbrías, así como en sus primeras etapas sustituyentes: coscojares y madroñales, respectivamente.

Faciación basófila

Esta es una faciación muy controvertida, incluida por algunos autores en la serie mesomediterránea bética basófila de la encina (*Paeonio coriacea-Querceto rotundifoliae* S.). Su presencia en Sierra Morena, y especialmente en el distrito Marianense, es muy reducida.

Aunque los encinares están muy alterados por la acción antrópica, el estudio de los restos que perduran y algunas manchas en buen estado de conservación que existen fuera de Andalucía indica que las diferencias frente a los encinares de la faciación típica son inapreciables, pues raramente se observa en ellos algún elemento basófilo como *Coronilla valentina* subsp. *glauca* o *Colutea atlantica*. En las serretas calizas y sobre suelos pedregosos se desarrolla un coscojal de *Asparago albi-Rhamnetum oleoidis quercetosum cocciferae*. Los retamales sustitutos corresponden al *Retamo sphaerocarpace-Cytisetum bourgaei* y los jarales al *Phlomis purpureae-Cistetum albidum*. Sobre suelos alterados y expuestos son significativos los tomillares de *Helianthemum hirtum* (*Saturetum micranthae* y los pastizales vivaces y xerófilos dominados por *Hyparrhenia hirta*, encuadrables en la asociación *Dauco criniti-Hyparrhenietum hirtae*. Los pastizales terofíticos pertenecen al *Saxifrago tridactylitae-Hornungietum petraeae*, sobre litosuelos, o al *Velezio rigidus-Astericetum aquaticae* sobre suelos arcillosos algo más evolucionados. En zonas pastoreadas pueden desarrollarse majadales basófilos de *Poa bulbosae-Astragali* *sesamei*.

Estos encinares se localizan en intercalaciones y afloramientos poco extensos de calizas paleozoicas, sobre todo cámbrias, o sobre sedimentos calizos del piso mesomediterráneo seco o subhúmedo. Se desarrollan sobre cambisoles y luvisoles crómicos (*terra rossa*), suelos descarbonatados aunque saturados en calcio y con pH próximo a 7.

- Sanguisorbo agrimonoidis-Querceto suberis S. Serie mesomediterránea luso-extremadurenses y ribatagana subhúmedo-húmeda silicícola del alcornoque (*Quercus suber*).

En el territorio se han identificado dos facitaciones (típica y mesótrofa sobre calizas duras), que a continuación se describen:

Faciación típica

La etapa madura o cabeza de serie es un alcornocal de la asociación *Sanguisorbo agrimonoidis-Querceto suberis*. No obstante, se puede diferenciar entre los alcornocales de umbría y de solana. En las umbrías y zonas más lluviosas el alcornocal se enriquece en quejigos y a veces con melojos, mostrando un aspecto fisionómico de alcornocal-quejigal. En gargantas y umbrías protegidas de la Sierra de Aracena, con una alta humedad ambiental y un aporte extra de humedad por compensación hídrica de origen topográfico las especies arbóreas que acompañan al alcornoque son *Quercus canariensis* y *Quercus x maritima*.

Las etapas de sustitución de los alcornocales-quejigales coinciden prácticamente con las del melojal mesomediterráneo lusoextremadurenses: madroñales con durillo (*Phillyreo-Arbutetum unedonis viburnetosum tinii*), comunidades retamoides de *Cytiseta scopario striati*, jaguarzales (*Polygala microphylloides-Cistetum populifolii*). Cuando los suelos están ya muy degradados y acidificados aparecen nanobrezales (*Halimio ocyroides-Ericetum umbellatae* en el Subsector Marianense, *Ulici eriocladii-Ericetum umbellatae* en el Subsector Araceno-Pacense).

En los alcornocales de solana disminuye la presencia de quejigos, que llegan a desaparecer de las formaciones boscosas. Los matorrales de sustitución en estos casos son: madroñales sin durillo

DOCUMENTO DE AVANCE

A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

(Phillyreo-Arbutetum unedonis arbutetosum unedi) y jarales-brezales de Erico australis-Cistetum populifolii.

Se desarrollan sobre suelos silíceos profundos, bajo ombroclima subhúmedo o húmedo y en áreas poco continentalizadas protegidas de los vientos fríos mesetños.

Además de la variabilidad ya descrita, es frecuente que esta serie de vegetación se imbrique con la serie mesomediterránea de la encina formando ecotonos de difícil interpretación. En tales situaciones el alcornoque se ha visto favorecido por el hombre con el fin de explotar el corcho.

Faciación mesótrofa sobre calizas duras.

Se diferencia de la faciación típica en las etapas de matorral y pastizal sobre todo, mientras que la composición florística del alcornoque o etapa madura apenas muestra diferencias significativas. Las etapas arbustivas de degradación están representadas por madroñales con Bupleurum fruticosum (Phillyreo angustifoliae-Arbutetum unedi bupleuretosum fruticosi) y jarales de jara blanca o jara estepa (Phlomidio purpureae-Cistetum albidii). Esta faciación aparece sobre suelos lavados originados a partir de calizas duras, a menudo suelos relictos del tipo de los luvisoles crómicos.

- Arbutum unedonis-Querceto pyrenaicae S. Serie mesomediterránea luso-extremadurensis húmeda silicícola del roble melojo (Quercus pyrenaica).

La etapa madura de la serie es un melojar con madroños correspondiente a la asociación Arbutum unedonis-Quercetum pyrenaicae. Es un bosque denso cuyo estrato arbóreo está dominado por el roble melojo, siendo a veces abundantes los quejigos. En el estrato arbustivo son frecuentes las especies de hojas planoesclerófilas lustrosas como Arbutus unedo, Viburnum tinus o Phillyrea latifolia.

Las etapas arbustivas de sustitución del melojar son: a) madroñal con durillos (Phillyreo angustifoliae-Arbutetum unedi viburnetosum tini), b) escobonales de Cytisetea scopario-strati, c) jaguarzales (Polygalo-Cistetum populifolii) o jarales brezales (Erico australis-Cistetum populifolii). Cuando los suelos están muy degradados aparecen nanobrezales (Halimio-Ericetum umbellatae en el Subsector Marianense y Ulici eriocladi-Ericetum umbellatae en el Araceno-Pacense).

- Series Edafofilas

En la Hoja 22 (Sevilla) del Mapa de Series de Vegetación de España a escala 1:400.000 (Rivas Martínez, 1987) no aparecen cartografiadas series edafoigrofilas dentro de los límites territoriales del municipio de Constantina. En el Mapa de Series de Vegetación de Andalucía (Valle et al., 2000) los principales ríos del territorio vienen señalados con la Geoserie EH7 (Geoserie edafoigrofilia meso-termomediterránea mediterráneoiberotántica silicícola). Esta geoserie se distribuye por la provincia Luso-Extremadurensis y aparece en ríos que atraviesan materiales silíceos bajo termotipos mesomediterráneo y termomediterráneo, tanto con caudal permanente como estacional. Es de carácter oligótrofo e incluye las siguientes series:

- Saliceto salvifoliae S. Serie riparia mesomediterránea mediterráneo-iberotántica sobre suelos arenoso-silíceos del sauce salvifolia o Salix salviifolia. Además de las citadas series edafoigrofilas se puede reconocer una serie edafoigrofilia no cartografiada ni referida en los mapas de vegetación potencial antes referidos; b) Nerio oleandrisaliceto pedicellatae S. Serie riparia mesomediterránea mediterráneo-iberotántica sobre suelos arenoso-silíceos del sauce pedicelado o Salix pedicellata.
- Scrophulario scorodoniae-Alneto glutinosae S. Serie riparia termo-mesomediterránea mediterráneo-iberotántica sobre suelos arenoso-silíceos del aliso o Alnus glutinosa.
- Ficario ranunculoidis-Fraxinetum angustifoliae S. Serie edafoigrofilia riparia termo-mesomediterránea iberomarroquí atántica sobre suelos arenoso-silíceos del fresno o Fraxinus angustifolia.



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

- Pyro bourgaeanae-Securinegeto tinctoriae S. Serie riparia termo-mesomediterránea luso-extremadurensis sobre suelos arenoso-silíceos del tamujo o Flueggea tinctoria.

Además de las series edafoigrofilas citadas en el municipio de Constantina se ha reconocido una serie edafoigrofilia, no citada en ninguno de los mapas de vegetación potencial antes:

- Asparago albi-Rhamneto oleoidis S. Serie Edafoigrofilia termo-mesomediterránea indiferente edáfica bética y lusoextremadurensis del acebuchillo (Olea europaea var. sylvestris).

Esta serie edafoigrofilia se caracteriza por ocupar unas condiciones edáficas y microclimáticas limitantes para el desarrollo de climas arbóreas de Quercus ilex subsp. ballota, Q. faginea y Q. suber (laderas pedregosas o rocosas, con fuertes pendientes y suelos esqueléticos, con orientación predominante de solana y elevada xericidad). Por sus requerimientos ecológicos el dominio de esta serie se restringe a enclaves concretos de la parte meridional del municipio, en barrancos abruptos.

La etapa madura de esta serie se corresponde con un acebuchal o lentiscar perteneciente a la asociación Asparago albi-Rhamnietum oleoidis

Vegetación actual

Para la caracterización desde el punto de vista fisionómico de la vegetación actual, se han considerado las principales formaciones vegetales a partir del CORINE Land Cover, dirigido por la Agencia Europea de Medio Ambiente, en su actualización más reciente que se hizo en el año 2018.

De esta manera, se han agrupado las siguientes categorías:

Vegetación natural y superficies forestales

Con 24,136 hectáreas, este tipo de vegetación ocupa algo más del 50% del total de la vegetación actual en nuestro ámbito. Se distribuye sobre todo por la parte norte del municipio, con zonas boscosas relacionadas al Parque Natural, y por la parte sur y este del mismo, apareciendo en este caso zonas donde predomina el matorral y el pastizal asociado a los cauces de la subcuencia del Guadalquivir del Retortillo al Hueznar y a los complejos ribereños de interés ambiental. Dentro de ella, podemos encontrar:

- Bosque de frondosas:

Es el tipo de vegetación más abundante dentro de esta categoría. Se localiza sobre todo por la parte más septentrional del municipio, aunque también aparecen otras manchas en zonas cercanas al arroyo Galapagar y el río Guadalquivir. Supone aproximadamente el 70% del territorio ocupado por vegetación natural.

Está compuesta principalmente por formaciones arboladas densas, compuestas por quercíneas, eucaliptos, coníferas y otras frondosas, entre las que encontramos acebuchales, castañares, encinares y alcornoques.

- Bosque mixto

Apenas tiene representación en el municipio. Tan solo se localiza una pequeña zona de 8,7 ha al este del municipio. En ella encontramos una mezcla de frondosas y coníferas.

- Pastizales naturales

Con una representación de poco más del 2,5% del total de la vegetación natural, encontramos pastizales naturales casi exclusivamente en la margen derecha del río Guadalquivir. De forma muy puntual, también encontramos alguna mancha de esta superficie en el centro y norte del municipio. Se da tanto en zonas de transición entre montes y dehesa, como acompañado de arbolado disperso de media y baja densidad.

- Matorral esclerófilo

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	27/193



DOCUMENTO DE AVANCE

A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

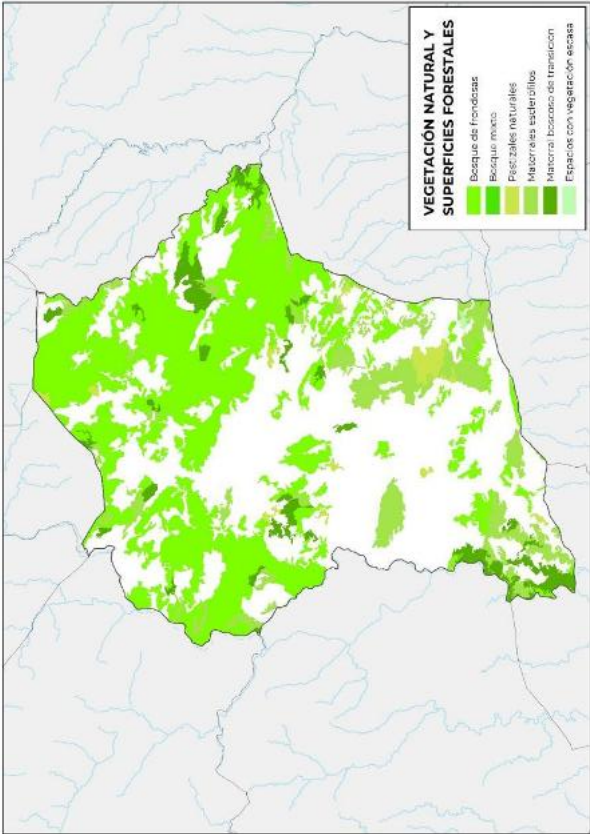
Ocupa unas 4343 ha, siendo la segunda cobertura vegetal natural que más presencia tiene en Constantina y la más abundante en la mitad sur del municipio. En estas zonas, aparecen junto al recorrido del cauce del arroyo Galápagar y río Cuadabacar, y también en la margen izquierda del arroyo de la Villa. Las áreas de matorral esclerófilo que se encuentran en la mitad norte son de menor tamaño y se encuentran más dispersas, asociadas normalmente a bosques y otros tipos de matorral. De forma general, está compuesto por lentisco, jara o romero y asociado con quercíneas en las zonas más boscosas.

- Matorral boscoso de transición.

Se encuentra principalmente ubicado en dos grandes núcleos, ambos asociados a zonas del Plan Especial de Protección del Medio Físico. Uno al suroeste del municipio ocupando casi la totalidad de los complejos ribereños de interés ambiental del Ribera del Hueznar, y el otro al noreste relacionado con los complejos serranos de interés ambiental. También aparece de forma diseminada por el centro y norte del término, formando manchas de menor entidad.

- Espacios con vegetación escasa.

Tiene una presencia residual dentro de la vegetación natural, con una pequeña zona de 32 ha al sureste del municipio, originada a consecuencia de la degradación del pastizal.



En la siguiente tabla se muestra el tamaño de cada una de las categorías, así como el porcentaje que ocupan dentro de la vegetación natural:

TIPO	AREA (ha)	PORCENTAJE
Bosque de frondosas	17115,61	70,91
Bosque mixto	8,75	0,04
Pastizales naturales	618,25	2,56
Matorrales esclerófilos	4343,57	18,00
Matorral boscoso de transición	2018,13	8,36
Espacios con vegetación escasa	32,01	0,13

Superficies agrícolas (incluyendo mosaicos con vegetación natural):

Las superficies agrícolas ocupan unas 23635 hectáreas, ligeramente menos de lo que ocupa la vegetación natural, y se reparten de forma más o menos homogénea por todo el municipio, aunque más concentradas en el centro y mitad sur del ámbito. Son menos abundantes en la parte norte, coincidiendo con los terrenos del Parque Natural. De forma general, también se observa una concentración de las zonas destinadas a olivar en torno al núcleo urbano y sus inmediaciones. Cabe destacar como, revisando datos y fuentes de años anteriores, se aprecia un aumento significativo de las superficies agrícolas, sobre todo por la transformación de zonas de pastizal y matorral en sistemas agroforestales.

Se pueden distinguir las siguientes categorías:

- Sistemas agroforestales:

Constituyen el uso agrario dominante en el término municipal de Constantina, alcanzando 15.771,62 ha que representan el 66,48 % de la superficie agrícola. Se corresponden fundamentalmente con formaciones adehesadas de encina y alcornoque destinadas a aprovechamientos ganaderos extensivos, cinegéticos y forestales, configurando un modelo productivo multifuncional de elevado valor ambiental y paisajístico. Su distribución es ampliamente extendida por el municipio, ocupando la mayor parte de las zonas de relieve suave a moderado situadas entre las grandes masas forestales y los espacios agrícolas más transformados, con especial presencia en los sectores central y occidental del término.

- Olivar

El olivar ocupa 5.091,73 ha, lo que supone el 21,54 % de la superficie agrícola municipal, siendo el segundo uso en importancia. Se trata mayoritariamente de explotaciones de secano implantadas en laderas y piedemontes con aptitud agrícola media, donde la pendiente permite el cultivo mecanizado limitado y donde históricamente se han concentrado las rotaciones agrarias. Presenta una mayor concentración en el entorno oriental y sureste del término municipal, así como en áreas próximas al núcleo urbano y a la red de caminos rurales consolidados. Configura manchas relativamente continuas que generan un paisaje leñoso característico, bien diferenciado de la dehesa dominante y estrechamente vinculado a la economía agraria tradicional del municipio.

- Prados y praderas

Los prados y praderas suman 1.682,21 ha, representando el 7,12 % del total agrícola. Se asocian a zonas con mayor disponibilidad hídrica, suelos más profundos y menor pendiente, localizándose principalmente en fondos de valle, vaguadas y áreas próximas a cursos fluviales. Su distribución responde claramente a la estructura hidrográfica del municipio, adoptando un patrón lineal o en manchas alargadas vinculadas a la red de drenaje. Cumplen una función esencial como soporte forajero dentro del sistema ganadero extensivo, complementando espacial y funcionalmente a los sistemas agroforestales predominantes.

- Tierras de labor en secano

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

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	28/193



DOCUMENTO DE AVANCE

A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

Las tierras de labor en secoan abarcan 860,83 ha, equivalentes al 3,64 % de la superficie agrícola. Incluyen principalmente cultivos herbáceos tradicionales, como cereales, implantados en pequeñas plataformas topográficas y sectores de pendiente suave. Su distribución es dispersa y fragmentada, apareciendo en enclaves concretos repartidos por el término municipal y generalmente asociados a explotaciones mixtas. Su peso territorial es reducido en comparación con los usos leñosos y silvopastorales, aunque mantienen relevancia desde el punto de vista histórico y productivo.

- Tierras de labor en secoan

Esta categoría ocupa 123,88 ha, lo que supone el 0,52 % del total agrícola. Se trata de áreas heterogéneas en las que el uso agrario convive con manchas de vegetación natural, lindes arbolados o matorral intercalado, generando una elevada diversidad estructural. Se localizan principalmente en zonas de transición entre dehesa y cultivo, así como en bordes de parcelas y sectores de menor intensidad de manejo. Su distribución es fragmentada y contribuye significativamente a la conectividad ecológica y a la diversificación del mosaico territorial.

- Frutales

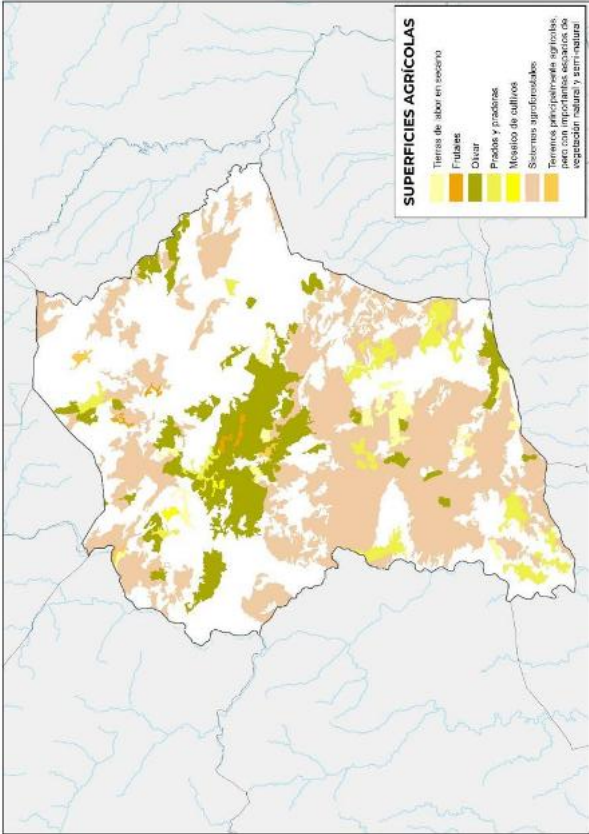
Los frutales ocupan 93,80 ha, representando el 0,40 % de la superficie agrícola municipal. Se vinculan a pequeñas explotaciones tradicionales y a parcelas próximas al núcleo urbano o a zonas con mayor disponibilidad de agua. Su implantación es puntual y dispersa, sin generar manchas territoriales extensas, y responde a dinámicas productivas de pequeña escala.

- Mosaico de cultivos

El mosaico de cultivos alcanza 71,17 ha, equivalentes al 0,30 % del total agrícola. Comprende parcelas de reducido tamaño donde coexisten diferentes cultivos en proximidad espacial, reflejando un parcelario tradicional fragmentado. Se distribuye de forma discontinua, principalmente en áreas periurbanas o próximas a caminos rurales, aportando diversidad paisajística, aunque con escasa representatividad superficial.

En la siguiente tabla se muestra el tamaño de cada una de las categorías, así como el porcentaje que ocupan dentro de las superficies agrícolas:

TIPO	AREA	PORCENTAJE
Tierras de labor en secoan	860,83	3,64
Frutales	93,80	0,40
Olivar	5091,73	21,54
Prados y praderas	1682,21	7,12
Mosaico de cultivos	71,17	0,30
Terrenos principalmente agrícolas, pero con importantes espacios de vegetación natural y semi-natural	123,88	0,52
Sistemas agroforestales	15711,61745	66,48



FAUNA

La distribución de las comunidades de animales viene directamente condicionada por las distintas unidades de vegetación. La superficie ocupada por unidades homogéneas, la cobertura vegetal y el estado de conservación de las mismas, la productividad de los ecosistemas que se conforman y la influencia antrópica, son factores que van a incidir directamente en la riqueza faunística y en las propias características de estas comunidades.

Los biotopos o hábitats que albergan una fauna más interesante desde el punto de vista de la conservación de los Vertebrados pertenecen al ámbito del Monte Mediterráneo, destacando las dehesas como hábitat manejado de elevada diversidad.

En estos hábitats encuentran refugio, alimento y lugares de reproducción especies amenazadas tan emblemáticas como el águila imperial, el buitre negro (Aegypius monachus), la cigüeña negra (Ciconia nigra) y el linco ibérico (Lynx pardinus). Otras especies de carnívoros y rapaces asociadas a estos hábitats son: gato montés (Felis sylvestris), gineta (Genetta genetta), meloncillo (Herpestes ichneumon), tejón (Meles meles), zorro (Vulpes vulpes), águila real (Aquila chrysaethos), águila cualebrera (Circus gallicus), azor (Accipiter gentilis), ratonero (Buteo buteo), cárabo (Strix aluco) y mochuelo (Athene noctua). Como herbívoros característicos hay que mencionar el conejo (Oryctolagus cuniculus), el ciervo (Cervus elaphus), el lirón careto (Elyomys quercinus) y el ratón de campo (Apodemus sylvaticus), y entre los omnívoros, el jabalí (Sus scropha).

El grupo de vertebrados mejor representado en este tipo de ecosistemas es el de las aves. Aparte de las especies antes citadas, en la comunidad de aves de pequeño y mediano tamaño del bosque y matorral mediterráneo, así como de las dehesas, se pueden destacar numerosas especies: pinzón común (Fringilla coelebs), carbonero (Parus major), herrerillo (Parus coerules), trepador azul (Sitta

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



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	29/193



DOCUMENTO DE AVANCE

A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

europaea), agateador común (Certhia brachyactylia), curruca cabecinegra (Sylvia melanocephala), pájaro carpintero (Dendrocopos major), pita real (Picus vindist, alcaudón común (Lanius excubito), rablargo (Cyanopica cyan), paloma torcaz (Columba palumbus) y perdiz roja (Alectoris rutilicollis)

De los reptiles propios de estos hábitats se pueden destacar culebra bastarda (Malpolon inespessulanus), víbora hocicuda (Vipera latast), lagarto ocelado (Lacerta lepida, lagamija colliarga (Psammodromus algrius)

Entre la fauna típica de los ríos y arroyos, así como de los bosques, matorrales y praderas-juncuales asociados a dichos cursos fluviales, se pueden destacar las siguientes especies: nutria (Lutra lutra), Martín pescador (Alcedo atthis), ruiseñor bastardo (Cettia cetti), chochin (Trogodytes troglodytes), torcecuello (Jynx torquilla), polla de agua (Gallinula chloropus), anade real (Anas platyrhynchos), culebra de agua (Natrix maura), galápago leproso (Emys orbicularis), galápago europeo (Mauremys caspica), rana común (Rana perezi), rana meridional (Hyla meridionalis) y barbo (Barbus sclatani).

Los cultivos herbáceos y los barbechos y pastizales nitrófilos sin arbolado asociadas presentan una fauna vertebrada pobre en especies, comparada con la del Monte mediterráneo y dehesas, debido a la simplificación del ecosistema. Algunas de estas especies son: buitrón (Cisticola juncidis), cogujada común (Calerida cristata), triguero (Emberiza calandra), jilguero (Carduelis carduelis), codorniz (Coturnix coturnix), calandria (Melanocorypha calandra), lavandera blanca (Motacilla alba) y topillo mediterráneo (Microtus duodecimcostatus).

En los olivares la fauna es más diversa, debido a la existencia de lugares de nidificación para las especies arborícolas, por lo que es posible encontrar especies propias de los ecosistemas mediterráneos. También están presentes en los olivares las siguientes especies de aves: carbonera (Parus major, verdicillo (Serinus serinus), jilguero (Carduelis carduelis), pardillo (Carduelis cannabini), tortola común (Streptotelia turtur) y estornino negro (Sturnus unicolor). En invierno son muy comunes en estos hábitats aves como la curruca capirotada (Sylvia atricapilla)

En el núcleo urbano de Constantina, así como en los numerosos cortijos existe una fauna de carácter antrópico caracterizada por la presencia de especies como el ratón doméstico (Mus musculus, rata (Rattus norvegicus), la paloma doméstica (Columba livia f. domestica), el gorrion común (Passer domesticus), el estornino negro (Sturnus unicolor), vencejo común (Apus apus), avión común (Delichon urbica), salamanquesa (Tarentola mauritanica) y lagartija roquera (Podarcis hispanica).

ZONAS AMBIENTALES RELEVANTES (RED NATURA, HÁBITATS, PAISAJES...)

En el término municipal de Constantina se encuentran las siguientes zonas ambientales relevantes:

- Parque Natural Sierra Morena de Sevilla.

El Parque Natural Sierra Morena de Sevilla es un espacio natural protegido situado al norte de la provincia de Sevilla, que fue declarado Parque Natural en 1989 y que ocupa 177.484 ha sobre territorio de los municipios de Alanís, Almadén de la Plata, Cazalla de la Sierra, Constantina, Guadalcanal, El Real de la Jara, El Pedroso, La Puebla de los Infantes, Las Navas de la Concepción y San Nicolás del Puerto, todos ellos en la comarca de la Sierra Morena Sevillana.

Estas sierras forman parte de la Sierra Morena, que recorre más de 400 km de oeste a este. Se trata de una zona de sierra baja, con alturas entre 260 y 968 m, dominada por bosque adehesado de encinas y alcornoques, y por vegetación de ribera en los pocos ríos que la surcan, siempre en orientación norte-sur hacia el río Guadalquivir.

El Parque Natural Sierra Morena de Sevilla se incorporó en septiembre de 2011 a la Red Europea de Geoparques.

Las grandes dimensiones del geoparque y su riqueza geológica, arqueológica y minera, ha posibilitado el recopilar hasta ahora múltiples Puntos de Interés Geológico y varias Rutas Geoturísticas de corto a medio recorrido.

Zonas y espacios a destacar incluidos en el Parque Natural:

- La Loma del Aire, Los Coscojales, La Rivera de Benalija y el Parque de San Pedro en Alanís.
- El Arroyo de los Molinos, el Arroyo Gargantafría, los barrancos del Río Viar, el Cerro del Calvario, el Cerro y Cueva de los Covachos, La Traviesa, Las Navas-El Berrocal y la Rivera de Cala en el término municipal de Almadén de la Plata
- El Arroyo de la Brava, la Dehesa de Upa, el Embalse del Pintado, el Encinar de la Atalaya, Los Morales, el Monte San Antonio, El Pantano del Sotillo, el Parque del Judío-Los Penasquitos, El Río Viar, La Rivera de Benalija y Cuevas de Santiago, la Sierra de la Grana, y la Rivera del Huéznar en Cazalla de la Sierra
- El Monumento Natural Cerro del Huevo, la Cueva de la Sima, Los Castañares, Los Melojares de Cerro Negrillo y de la Cañada Real del Robledo, el Quejigar de la Vejera y la Rivera del Huéznar en Constantina
- La Rivera de Benalija, la Sierra de la Jayona, la Sierra del Agua y Loma de Hamapaga, la Sierra del Viento en Guadalcanal.
- La Rivera de Ciudadadeja en Las Navas de la Concepción.
- El Arroyo de las Cañas, la Sierra del Pedroso, Las Porriñas, la Rivera del Huéznar en el término municipal de El Pedroso.
- El Embalse del Pintado, el Río Viar, la Sierra del Pimpollar y Sierra Padrona, La Rivera de Cala en el término municipal de El Real de la Jara.
- La Rivera de Cala a su paso por El Ronquillo.
- La Rivera del Huéznar en su nacimiento, el Monumento Natural Cascadas del Huéznar, la Cueva de los Tobales y el Monumento Natural Cerro del Huevo en el término municipal de San Nicolás del Puerto.

La vegetación de Sierra Morena Sevillana se adapta al clima mediterráneo de veranos secos y calurosos e inviernos suaves, siendo la encina y el alcornoque las especies más características. Constantina, existe un magnífico bosque de quejigos y siendo además el único lugar de toda la provincia donde aparece el roble meljojo o rebollo. En este parque puede admirarse un atractivo paisaje de dehesas formado por encinas, alcornoques y quejigos.

En las grandes manchas de vegetación viven los ciervos que son los representantes más característicos en la zona de los grandes mamíferos herbívoros peninsulares, así como jabalíes. En cuanto a carnívoros, se tiene constancia de la existencia del linco, aunque su población debe de ser muy reducida. Otras especies más abundantes si bien esquivas y difíciles de ver son el zorro, la gineta, el turón, el tejón, el meloncillo, el gato montés y la nutria.

- Plan Especial de protección del Medio Físico de Sevilla. El PEPMF recoge tres espacios para el término de Constantina, catalogados de la siguiente forma:
- PE-1: Paraje natural excepcional "Cerro del Huevo y Montenegro".

En este espacio se configura una morfología característica de macizo antiguo muy erosionado. Las pendientes alcanzan del 30-40% y la altitud media es de 800-900 m. Junto al Monte Negrillo, el Cerro del Huevo constituye un ejemplo sobresaliente del modelado karstico sobre las calizas, que son el material base, recogiendo todas las formas propias de este fenómeno geomorfológico (lapiazes, dolinas...) que originan una belleza y singularidad.

Sobre las pizarras del Monte Negrillo se desarrollan suelos inceptivos y sobre las calizas con predominio de redzinas que originan zonas de "terras rossa". Las aguas van por un lado al Retortillo y por otro al Guadalquivir. La temperatura media oscila entre 12-14°C y la pluviometría en los 800 mm.

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

DOCUMENTO DE AVANCE

A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

La vegetación sobresale por desarrollarse un subdominio del quejigar, típico de todo S. Morena, acompañado del roble melojo, lugar donde únicamente se desarrolla de toda la provincia. Además, están acompañados por encinas, alcornoques y matorral a base de jaras, etc. (monte bajo), ya que el bosque original está muy degradado. En el Cerro del Hierro se dan muchas plantas rupícolas, y en el Monte Negrillo hay un castaño.

Del mismo modo la fauna presenta un gran medio favorable aprovechando la formación caliza. Destacan el roquero solitario, avión roquero, golondrina dáurica, vencejo real, grujilla, una pareja de águilas negras, gavián, buho real, águila real, etc. Además, en el resto del área se ven especies típicas del matorral y monte mediterráneo.

De forma puntual hay olivar o huertas, pero lo que sobresale es el aprovechamiento ganadero y el cinegético. En los alrededores del Cerro del Hierro se extrae caliza y barita.

Se dan un conjunto de valores que pueden resumirse de la siguiente forma:

- i. Subdominio del quejigar (roble melojo y quejigos) raro en Sevilla, además de otras particularidades florísticas por la altitud y silicismo.
- ii. Fósiles del Cámbrico.
- iii. Poblaciones de quirópteros en las grietas de roca.
- iv. Presencia de especies protegidas.

- CS-1: Complejo serrano de interés ambiental "Sierra Morena Central".

La topografía es accidentada y el relieve abrupto a consecuencia del rejuvenecimiento de la cuenca en superficie de aplanamiento preexistente. Los valles son pues, encajados y las altitudes varían desde el embalse de derivación del Retortillo (90 mts.), hasta la Loma de la Atalaya (772 mts.) y Loma del Pingano (724 mts.). Las pendientes por tanto varían del 10-20% hasta el 60-70% (Sierra de Cazalla).

Los materiales paleozoicos son del Carbonífero, Silúrico y Devónico y destacan las series duras (cuarcitas y calizas cristalinas) de las más deleznales (valle carbonífero del Onda). Se originan suelos pobres que varían de Entisoles a Inceptisoles.

La pluviometría y las temperaturas varían del sur a norte de 600 a 800 mts. y 17 a 14, respectivamente, motivados por la disposición y el efecto altitudinal.

La vegetación se encuentra representada por el dominio de la encina acompañado del alcornoque, quejigo y piruétano. El matorral lo componen las jaras, brezos y flor de perno. En el pastizal abundan los tréboles.

La fauna sobresale por la presencia del lince en la Sierra del Lobo y del buitre negro en el límite provincial. Abundan además otras especies raras y de gran interés que están bien representadas, como carnívoros, rapaces y otros. Las especies cinegéticas y piscícolas son algunas frecuentes.

Aparte de algunos aprovechamientos mineros al norte del espacio, destacan la ganadería extensiva en amplias dehesas y la caza mayor y menor en toda el área. Además, hay algunos puntos con olivar o pinos.

Posee un interés principalmente ecológico, ya que presenta en su mayor parte como ecosistema bien conservado. Además, muchas de las especies animales y vegetales con roble protegidas por la ley, constituyendo aquí poblaciones relativamente estables o abundantes. Es el caso del lince y el buitre negro. También está asociado al sur el acebuche y palmito, y al norte el alcornoque, quejigo y jaras.

- RA-2: Complejo rivero de interés ambiental "Riera del Huéznar".

El conjunto del área se circunscribe al valle del río Ribera de Huéznar y a las vertientes inmediatas que lo rodean. Baja desde los 600 mts. en torno a S. Nicolás hasta unos 50/ el Norte de Villanueva del Río y Minas, atravesando los diferentes escalones de la sierra, a veces muy encajonado.

Una característica geomorfológica sobresaliente es su desarrollo perpendicular a las formaciones geológicas que atraviesa: granitos, pizarras, cuarcitas...

Según esta disposición meridiana y la vez altitudinal, así varían gradualmente hacia el norte, bien aumentando las precipitaciones, bien disminuyendo las temperaturas medias. Esta peculiaridad facilita diversos enclaves microclimáticos y posiciones de umbría cada vez más acusadas (helechos).

En el espacio de ribera, la vegetación de ribera es la más significativa: chopos, alisos, avelanas y álamos acompañan el soto del río. En el matorral aparece asociado al quejigo y al alcornoque, siendo el matorral dominante, bien bajo o con pastizal, bien sin labor extensiva.

En el apartado de fauna sobresalen la nutria, turón, ratas de agua, musaraña, lirón, etc. Entre las aves destacan el abejaruco, arrendajo, martin pescador, mirlo, ruiseñor, chochín, reyezuelos y diversas passeriformes además de las rapaces: azor, gavián, cárabo, milano, etc. Los animales o grupos inferiores son también abundantes.

En cuanto a sus usos y aprovechamientos, fundamentalmente consiste en la caza menor, la pesca y la ganadería, siendo esta última fundamental por las extensiones menores en sus diversas formas de asociación. Las especies básicas son la vaca, el cerdo y la oveja. El alcornoque se aprovecha en algunos puntos, así como los olivos. También existe el aprovechamiento hidroeléctrico de la presa de San Nicolás.

De forma general, Lo más destacable es el bosque galería que contornea y acompaña la ribera, con numerosas especies tanto animales como vegetales propios de este medio.

Desde el punto de vista zoológico es el único río de Sevilla que mantiene truchas y cangrejos autóctonos

En el aspecto paisajístico el valle, a veces muy encajado, aparece con unas vistas y laderas muy bien conservadas, potenciadas además por los factores estereoclimáticos. En la actualidad tiene un valor recreativo muy importante.

Monumento Natural:

- Cerro del Hierro

Con una extensión de 12165 ha y una tipología mixta entre lo geológico y lo ecológico, este espacio alberga espectaculares paisajes donde se aúnan la acción de la naturaleza y la del hombre, cuyo resultado final ha puesto descubierto un paleokarst de gran belleza e interés científico y didáctico. Asimismo, en su interior se localizan especies vegetales y animales de una gran singularidad.

- Huellas fósiles de Medusas de Constantina

El monumento natural se ubica en el yacimiento paleontológico Medusas del Cámbrico Inferior de Constantina, a unos dos kilómetros del paraje Cerro de la Vibora, dentro del Parque Natural Sierra Norte de Sevilla. Constituye el mayor conjunto de fósiles cámbricos de Europa, pues concentra, en una superficie pétrea de 120 metros cuadrados, 90 fósiles de medusas, alguno de hasta 88 centímetros de diámetro, de una gran calidad y con una antigüedad de unos 550 millones de años cuando esta zona estaba sumergida en el mar. Este yacimiento está incluido en el Inventario Andaluz de Georrecursos.

Reserva de la Biosfera:

- Dehesas de Sierra Morena

PBOM DE CONSTANTINA

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

FASE III - DOCUMENTO DE AVANCE DE PLAN Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

PÁG 31

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	31/193



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	32/193



DOCUMENTO DE AVANCE

A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

La dehesa es un sistema propio de la península ibérica. En Sierra Morena, este ecosistema dibuja una mancha continua donde se alternan montañas de altura media-baja con algunas sierras más altas, dando lugar a una fragmentación interna que facilita la diversidad de hábitats.

La Reserva de la Biosfera Dehesas de Sierra Morena incorporó a la Red Mundial un sistema agrosilvopastoril específico de la península ibérica como es la dehesa. Este permite simultanear varios aprovechamientos: ganadería, pastoreo, pasto, agricultura, montañera, ramoneo, caza y agroturismo. De esta forma, da lugar a una forma de vida muy arraigada que expresa perfectamente la filosofía de las Reservas de la Biosfera: trabajar por buscar una simbiosis positiva entre los recursos naturales y el manejo humano.

Estas actividades derivadas de la dehesa han funcionado como el soporte de la economía de la reserva, donde se están impulsando medidas de revitalización de sus producciones, como los derivados del cerdo ibérico, los licores, los aceites, los vinos y una repostería que tiene en las castañas su componente esencial. A este sector productivo hay que unir el turístico, con una oferta de calidad vinculada sobre todo a la actividad cinegética.

En el ámbito de la reserva se han encontrado restos humanos desde la Prehistoria, como los dólmenes de La Sierrezuela, en Posadas; aunque destacan la etapa hispanorromana, por su actividad minera, y la Edad Media, por la instauración de la línea fronteriza entre los reinos cristiano y musulmanes, lo que explica la abundante presencia de castillos y torres, como los de Hornachuelos, Almodóvar del Río y Moratilla.

Otros elementos del patrimonio son el monasterio franciscano de Nuestra Señora de los Ángeles; o los asociados a la cultura del agua, como el molino de la Paloma, la noria de las Escalonias o la fuente en el Barranco del Caño del Hierro

Además de las protecciones ya mencionadas, sobre el Parque Natural confluyen otras figuras de protección ambiental que deben ser consideradas en el planeamiento urbanístico. Entre ellas destacan las siguientes:

- En 2011 se reconoce a la Sierra Norte de Sevilla como miembro de la **Red Global de Geoparques**, y en 2015 **se declara Geoparque por la UNESCO**.

El espacio forma parte de la propuesta de **Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) de la Comunidad Autónoma de Andalucía**, de acuerdo con la Directiva 92/43/CEE del Consejo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. Su inclusión como LIC implica su integración en la Red Natura 2000 y, como consecuencia, su declaración como:

- **Zona Especial de Conservación (ZEC)**, conforme a las determinaciones de la Directiva Hábitat:
- Venta de Las Navas

En la ZEC Venta de las Navas la vegetación potencial que se presenta se corresponde a la serie EH7: geoserie edafohigrófila meso-termomediterránea mediterráneo-iberoatlántica silicícola, dominando el tamujo seguido por adelfas.

La población faunística de la ZEC es abundante y variada, con diversidad de especies, como son los invertebrados y los anfibios (el sapillo pintajo ibérico, sapo corredor, sapo partero ibérico o ranita meridional), además de aves acuáticas como el martin pescador, pero las especies más relevantes son los peces, como colmilleja, boga, calandino, pardilla o barbo.

En el ámbito de la ZEC se han identificado cinco HIC, de los que uno tiene carácter prioritario: Zonas subestépticas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea (6220). El resto son Matorrales termomediterráneos y pre-estépticos (5330). Dehesas perennifolias de Quercus spp. (6310). Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos (Nerio-Tamaricetea y Securinegion tinctoriae) (92D0) y Bosques de Quercus ilex y Quercus rotundifolia (9340).

Tanto el ecosistema fluvial en su conjunto y su función de conectividad, como los peces del Anexo II de la Directiva Hábitats, tienen prioridad de conservación en esta zona.

- **Zona Especial de Conservación (ZEC)**, conforme a las determinaciones de la Directiva Hábitat y **Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA)**, designada en virtud de la Directiva Aves:
- Sierra Norte de Sevilla

La dehesa es la formación vegetal más representativa, ocupando el 46 % de la superficie del espacio. Se caracteriza por un predominio de las formaciones de quercíneas, siendo la especie más abundante la encina (Quercus ilex subsp. ballota), seguida del alcornoque (Quercus suber) y del quejigo (Quercus faginea). También son de gran importancia los bosques galería, destacando los de las Riveras del Huesa y de la Ciudadela y el Arroyo del Valle por su buen estado de conservación. Las formaciones arbustivas o de matorral ocupan una amplia extensión y están muy distribuidas por el espacio. En cuanto a la composición florística, existe una importante riqueza y diversidad en el espacio (859 taxones), así como numerosas especies endémicas. Hay dos especies incluidas en el Catálogo de Especies Amenazadas de Andalucía (CAEA): Gyrocaryum oppositifolium catalogada como en peligro de extinción y Marsilea strigosa como vulnerable.

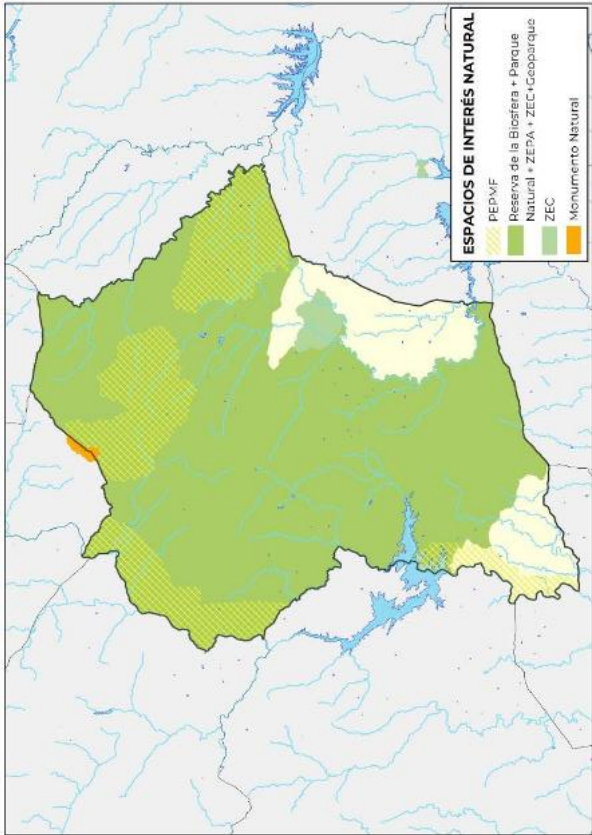
En cuanto a su fauna. Existen unas 200 especies de fauna vertebrada, siendo las aves el grupo más numeroso con 125 especies. Destacan las rapaces, como el águila imperial ibérica (Aquila adalberti) o el buitre negro (Aegypius monachus), y otras especies como la cigüeña negra (Ciconia nigra) o el milano real (Milvus milvus). También se encuentran numerosas especies de quirópteros cavernícolas como murciélago de cueva (Miniopterus schreibersi) y 18 especies de reptiles, destacando el galápagos leproso (Mauremys leprosa) y el galápagos europeo, así como 13 especies de anfibios, de las que cinco son endemismos ibéricos: tritón ibérico, tritón jaspeado meridional, sapo partero ibérico, sapillo moteado ibérico y sapillo pintajo ibérico. Con respecto al lince ibérico (Lynx pardinus), esta zona se encuentra incluida como zona potencial, denominada Conexión Doñana-Aljarafe con Sierra Morena.

Además, e han identificado 22 HIC, de los que cuatro tienen carácter prioritario alcanzando una cobertura del 77 % de la superficie total del espacio. Estanques temporales mediterráneos (3170*), Brezales húmedos atlánticos de zonas templadas de Erica ciliaris y Erica tetralix (4020*), Zonas subestépticas de gramíneas y anuales de Thero-Brachypodietea (6220*) y Bosques aluviales de Alnus glutinosa y Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) (91E0*). Además, diez de ellos están calificados como muy raro, entre los que destacan: Lagos eutróficos naturales con vegetación Magnopotamion o Hydrocharition (3150).

Los elementos con prioridad de conservación de esta zona son:

- Riberas y sistemas fluviales
- Quirópteros cavernícolas
- Dehesas y bosques de quercíneas
- Águila imperial ibérica (Aquila neas adalberti)
- Lince ibérico (Lynx pardinus) Ybuitre negro (Aegypius monachus)

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



PLAN DE GESTIÓN DE HÁBITATS

En Andalucía existe una amplia representación de los más de 200 tipos de hábitat de los 9 grupos definidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (conocida como Directiva Hábitats).

En las revisiones más recientes se han definido 76 tipos de hábitats de interés comunitario y 117 subtipos, pero estas cifras van variando de un año a otro en función del conocimiento que se va teniendo de los mismos. La delimitación territorial de cada uno en una región tan amplia y diversa es una tarea compleja.

En Constantina encontramos los siguientes hábitats de interés comunitario:

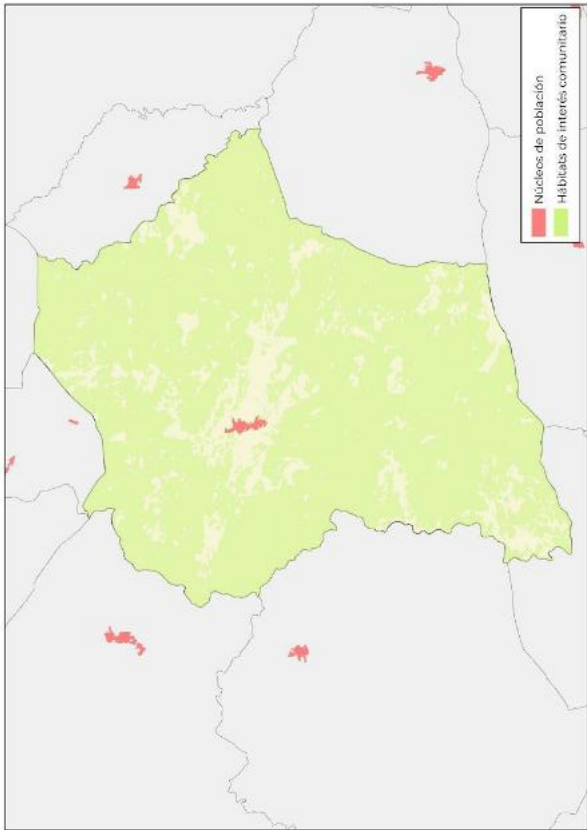
Código HIC	Nombre del hábitat	Tipo	Prioritario
92A0	Bosques de galería de <i>Salix</i> y <i>Populus</i>	Fluvial	No
9230	Encinares de <i>Quercus ilex</i> y <i>Quercus rotundifolia</i>	Forestal	No
9240	Robledales ibéricos de <i>Quercus faginea</i> y <i>Quercus pyrenaica</i>	Forestal	No



9330	Alcornocales de <i>Quercus suber</i>	Forestal	No
6310	Dehesas de encinas y alcornoques (<i>habitat seminatural</i>)	Agroforestal	No
6220	Pastizales mediterráneos de gramíneas y anuales	Pastizal	Sí
4090	Matorrales de <i>Calluna</i> y <i>Erica</i>	Matorral	No
5330	Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos	Matorral	No
6220	Zonas subestépicas de gramíneas	Pastizal	Sí
6430	Megaforbios higrofilos de aguas estancadas	Humedales	No
3170	Charcas temporales mediterráneas	Humedales	Sí
91B0	Bosques de ribera con <i>Fraxinus angustifolia</i>	Fluvial	No
92B0	Bosques de galería con <i>Platanus</i> y <i>Acer</i>	Fluvial	No
9540	Pinares de <i>Pinus pinea</i>	Forestal	No
4030	Brezales secos	Matorral	No

Los LIC´s ocupan una extensión aproximada de 35208 hectáreas, lo que supone el 72,9% del término municipal de Constantina.





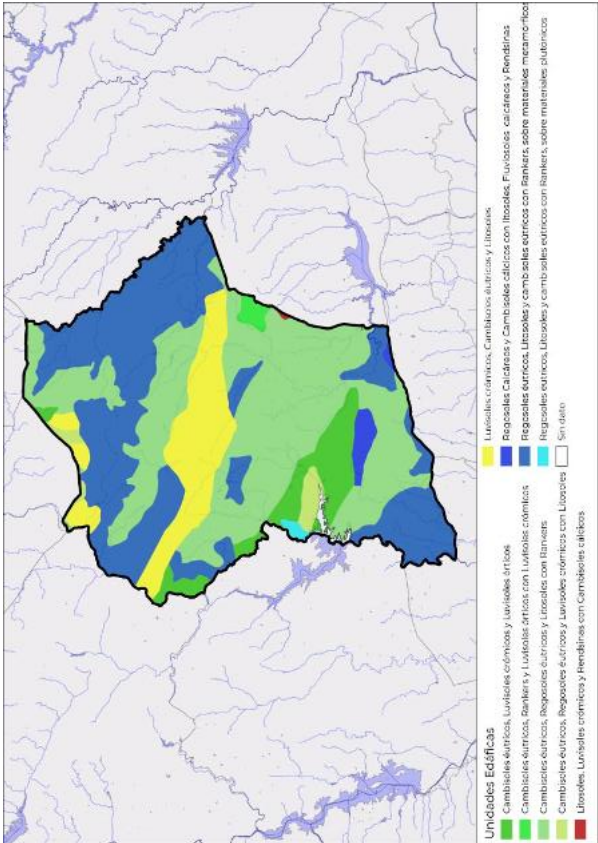
A.3.1.2.2. SUELOS Y CAPACIDAD AGROLÓGICA
TIPOLOGÍA DE SUELOS

El suelo es una de las características principales de la naturaleza y es resultado de una larga evolución en el que se va poco a poco adecuando a las condiciones naturales. El uso del suelo ha ido alterando su composición y sus características, condicionando sus propiedades. Estos por tanto se ven degradados en consecuencia de actuaciones del hombre.

Por tanto, el suelo se considera como el soporte de actividades humanas, tales como cultivos agrícolas, repoblaciones o pastoreos al mismo tiempo que es clave para el estudio del medio físico y natural de un territorio.

El suelo es además el principal receptor de impactos, que se pueden ejercer de diversas maneras, erosión, empobrecimiento de su fertilidad, compactación... Por ello, con fin de realizar un buen uso del suelo, es necesario conocer su naturaleza edáfica. Para ello, siguiendo el criterio de la F.A.O de 1977, se proporciona una visión ecológica de los mismos.

Las unidades edáficas de Constantina se disponen de la siguiente manera:



Hay diferentes unidades, cada una de las cuales con una serie de características y formas.

Unidad 31:

Corresponde con cambisoles eutróficos con regosoles eutróficos, son suelos minerales sobre materiales no consolidados, que suelen tener textura media y estar bien drenados. Generan relieves ondulados o suavemente quebrados. Suelen ser susceptibles a la erosión. En sierra morena, los regosoles eutróficos se asientan sobre granitos, sienitas, dioritas u otras piedras intrusivas como pizarras o cuarcitas.

Se encuentra una franja ancha central, en el municipio con alturas de entre 200 a 600 metros y con pendientes de en torno al 15%. Agrupa zonas como Los Navazos, Loma del Tambos, Los Tinajones, Navalohondilla, etc. Al sur hay también este tipo de unidad, en zonas como Lagar Viejo, Pago Fuente Fria, Valcaliente, etc. En el norte hay otro pequeño espacio en zonas como La Viñuela y Pago el Robledo. Ocupa 19.889 Ha de superficie dentro del municipio.

Unidad 5:

Corresponde con regosoles eutróficos sobre litosoles son suelos accidentados o deforestados, en laderas de corta longitud y pendientes superiores al 25%. No tienen carbonato cálcico libre y tienen saturación moderada, al igual que una red de drenaje muy densa. Son suelos espesos y ácidos que se ven rejuvenecidos habitualmente por la erosión. Son suelos de gran contenido orgánico. Es propia de relieves montañosos de altitud de entre 170 y 1200 metros. Se encuentra al norte del término municipal en zonas como La Viñuela, Fuente de la Cierva, Holguín, etc. A sur del núcleo urbano hay algunas zonas como Malpicas, Fuente El negro o Cuerda de Valdehondo. Su superficie es de 17.077 Ha en el territorio.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	34/193



DOCUMENTO DE AVANCE

A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

También pueden superponerse a rocas metamórficas muy fragmentadas, que proporcionan al suelo una vez erosionada pedregosidad. Tienen texturas francoarenosas a limosas.

Unidad 56:

Recoge suelos cuyo rasgo común es la procedencia, materiales calizos cristalinos. Se desarrollan en intervalos de 600 a 800 metros, sobre relieves generalmente accidentados-ondulados, en zonas suaves. Se localizan Cambisoles eútricos, alternándose con leptosoles líticos y roca aflorante. El perfil es de tipo ABC o ABR y son en general profundos, con un horizonte B cámbrico de color pardo-rojizo. En zonas menos húmedas tiene un color rojo más vivo, con caracteres de Luvisol crómico y adquiere una textura más fina. Son suelos ricos en óxido de hierro y manganeso, con alta saturación en bases, al menos superior al 50% y carecen de carbonato cálcico libre. Se desarrolla sobre calizas, pizarras y areniscas del Cámbrico-Devónico

Se localiza en una franja que se extiende de oeste a este del núcleo urbano en la zonas de Cerrillales, Cortijo de la Caridad, Cerro de Castilla, Gallo... hasta el Cerro Corolado, ocupando 5.884 Ha.

Unidad 38:

Se desarrolla en relieves colinados o planos, sobre colinas más o menos pronunciadas, con frecuentes afloramientos rocosos. Son suelos ácidos, más evolucionados, con predominio de Cambisoles de perfil ABC, con luvisoles háplicos, inclusiones de luvisol gleico y luvisoles con perfiles ABC y ABtGc. los luvisoles háplicos-gleicos en áreas de drenaje impedido. Hay también un horizonte argílico (Bt), de moderada a elevada saturación en bases, con textura fina.

Se sitúan en zonas de altitud entre 100 y 700 metros y se desarrolla en granitos, sienitas, dioritas y otras rocas de grano grueso. Su asociación es cambisoles eútricos, como material dominante, con luvisoles crómicos y luvisoles háplicos. En zonas encharcables, domina el luvisol órtrico-gleico.

Se localizan en una franja que va desde el oeste a sureste en el término municipal, en zonas como Los Tinajones, Pedrochal, Cortijo Vista Hermosa, Pago de la Legua, etc. Ocupa 2.720 Ha del territorio.

Unidad 13:

Constituye albarizas, de reacción alcalina, con alto contenido en carbonato cálcico y valores elevados de caliza y bajos en nitrógeno y materia orgánica. Tiene una textura arcillosa o arcillo-limosa con capacidad de cambio relativamente alta en caso todos los horizontes, y saturación del complejo de cambio. Son arcillas de tipo esmectítico, illítico y caolinitico en menor proporción.

Forman relieves colinados, en intervalos de 900 metros sobre sustratos de margas y margocalizas terciarias. Se encuentran regosoles calcáricos, cambisoles calcáricos con inclusiones de leptosoles líticos, fluvisoles calcáricos y leptosoles réndicos, siendo dominante el regosol calcárico.

Esta unidad se localiza en zonas del sur del municipio en lugares como Majalimar, El Frontón, El Cruce, etc. Tiene una superficie de 655 Ha.

Unidad 37:

Se instala sobre materiales litológicos similares a la 31 pero con un relieve suavizados. Se constituye de suelos desarrollados, con cambisoles y luvisoles de perfiles ABC y ABtC. Pueden ser poco profundos y la erosión es principalmente debido a causas antrópicas. Los luvisoles del territorio hacen que tengan mayor evolución, apareciendo el horizonte Bt de acumulación de arcilla y sesquióxidos. Son suelos ácidos, los más ácidos de todos los horizontes, y con un grado de saturación en bases del complejo de cambio mayor que en suelos de otras unidades



Se asienta en relieves planos u ondulados entre 50 y 500 metros sobre pizarras y esquistos del Paleozoico. La principal unidad la constituyen cambisoles eútricos junto con luvisoles crómicos y luvisoles háplicos.

Se localiza en el norte del municipio, en Campoallá o El Cumplido. Ocupa una superficie de 660 Ha.

Unidad 32:

Se caracteriza por la ausencia de carbonatos en el material originario salvo por pequeños enclaves sobre caliza cristalina. Predominan los cambisoles eútricos con texturas franco-arenosas o francas. Generalmente, tienen fragmentos gruesos. Suele tener un espesor moderado con rocas metamórficas muy fragmentadas a 25-40 cm de profundidad. Aparecen regosoles en zonas de pendiente, condicionados fundamentalmente por la dinámica de la erosión, muchos de los cuales con un horizonte B delgado que no cumple requerimientos cámbicos. En superficies antiguas relictas, de pendientes moderadas y reservadas de la erosión, apareciendo generalmente luvisoles. Estos suelos con horizontes Bt argílicos de color rojizo tienen espesor de hasta 2 metros, manifestándose su pertenencia a reliquias de suelos antiguos. Aparecen leptosoles líticos en áreas donde la roca madre es muy somera.

Se desarrollan en relieves montañosos con intervalos de entre 200 a 2000 metros, sobre sustratos de tipos esquistos, filitas, cuarcitas y enclaves de carbonatos. La asociación presente en esta unidad es cambisoles eútricos, regosoles eútricos, luvisoles crómicos e inclusiones de leptosoles líticos, siendo el luvisol crómico la unidad dominante.

Se localiza en lugares como Carboneras, al norte del Huéznar o en El Acebuche o El Cortijo. Ocupa 795 Ha del municipio.

Unidad 33:

Se desarrolla en relieves ondulados o fuertemente ondulados, en intervalos de 200 a 700 metros. Aparecen suelos poco profundos con perfil AR o AC, rejuvenecidos por la erosión de leptosoles úmbricos y rocas aflorantes. En las laderas se encuentra en zonas menos accidentadas y se desarrollan suelos más profundos, tipo cambisoles o luvisoles.

Su principal ocupación es forestal-ganadera y cinegética, sobre todo ganadería extensiva.

Se concentran espilitas, riolitas, tobas, lavas ácidas y básicas, como resultado de un complejo vulcano-sedimentario de carbonífero inferior. Encontramos cambisoles eútricos, leptosoles úmbricos, luvisoles órticos con inclusiones de luvisoles crómicos. El luvisol crómico es el dominante en esta unidad.

Se sitúa al este del municipio, en los parajes de La Navilla y Castro. Ocupa un total de 660 Ha.

Unidad 6:

Zona de escasa profundidad, desarrollada sobre granitos, gneises, sienitas, dioritas accidentadas, de predominio de los afloramientos rocosos casi continuos. En las zonas altas con fuentes pendientes predominan leptosoles líticos y grandes bolos de roca desnuda. Hay regosoles, leptosoles úmbricos y cambisoles. Se desarrollan en lugares de afloramientos rocosos. Abundan regosoles, leptosoles úmbricos y cambisoles en laderas y con menor frecuencia leptosoles líticos y roca aflorante. En los montes dominan los cambisoles. Son suelos de relieves montañosos y en intervalos de 300 a 700 metros, sobre sustratos graníticos, gneises, sienitas, dioritas y otras rocas intrusivas de grano grueso. En Constantina, el suelo dominante es el regosol eútrico.

Esta unidad se localiza en el oeste del término municipal, alrededor del Cortijo de las Carboneras, ocupando 174 Ha.

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	35/193

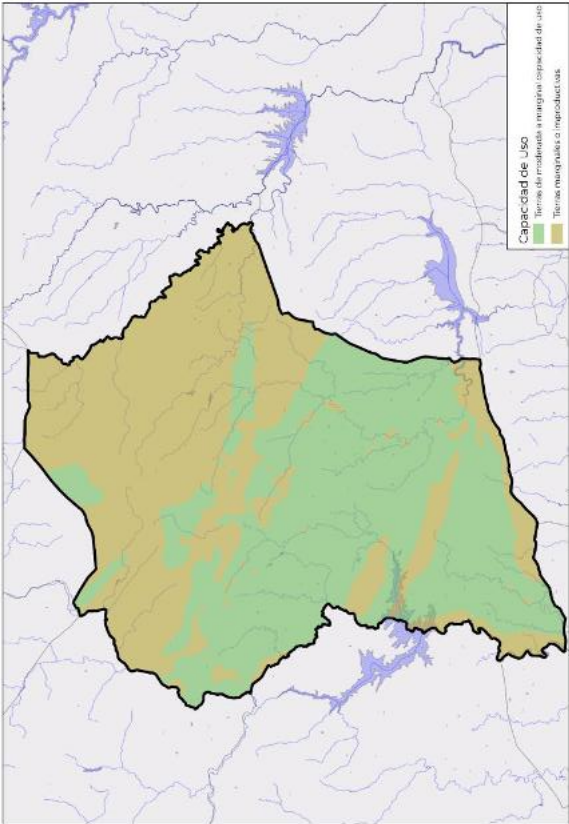


Unidad 19:

Se localiza al este del municipio, cerca del Cerrón del Hornillo, siendo una unidad de fuertes relieves socavados normalmente en altitudes superiores a 200 metros y un sustrato constituido por calizas, dolomías y areniscas calcáreas mesozoicas. El cambisol cálcico, perfiles ABC, es el suelo dominante. Ocupa 19 Ha en el municipio.

POTENCIAL AGRÍCOLA Y LIMITACIONES

En 1996, la Consejería de Medio Ambiente de Andalucía realizó un informe dedicado a la clasificación del suelo en base a la evaluación de la capacidad de uso general de las tierras de Andalucía. El equipo utilizó gran cantidad de datos, especialmente referentes a la topografía, la pendiente, referentes a la geomorfología del suelo, profundidad, textura, drenaje, pedregosidad, erodabilidad o salinidad, y clima, que contempla la erosividad de las lluvias, el grado de humedad y los riesgos de heladas. Con estos datos, se dividió el territorio andaluz en 4 niveles según los datos obtenidos.



Para Constantina, la superficie se divide en 2 niveles de capacidad.

- Capacidad 3: tierras de moderada a marginal capacidad de uso, son aquellos que debido a los factores ven reducido considerablemente la capacidad de productividad de estos cultivos o las técnicas de manejo son más difícil de aplicar y mantener.



DOCUMENTO DE AVANCE

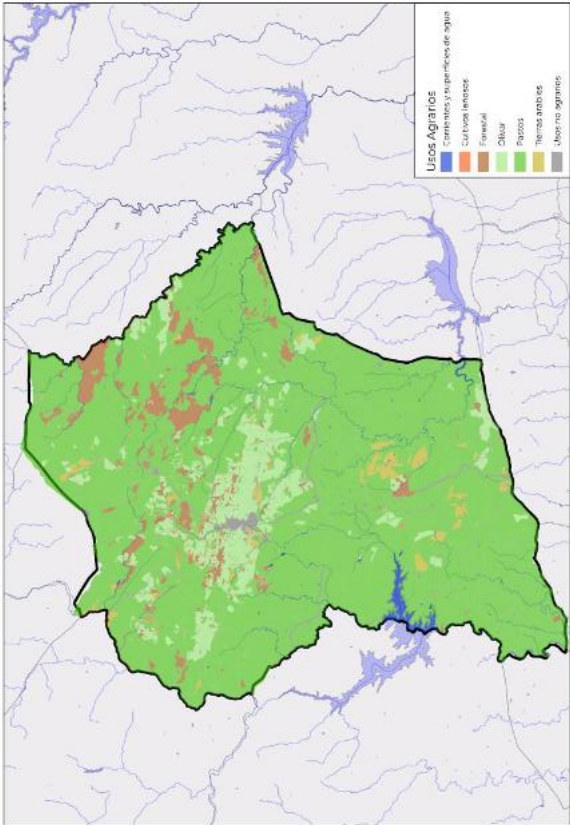
A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

- Capacidad 4: son tierras consideradas marginales o improductivas, que no reúnen condiciones ecológicas necesarias y su uso recomendable es pastos, producción forestal o conservación del medio natural como única forma de mantener una capacidad productiva.

Por tanto, para el sector primario del municipio, la mejor opción sería desarrollar ganadería basada los pastos y prados en aquellas zonas con capacidad 4, buscando limitar el impacto al medio ambiente, y desarrollar las actividades pertinentes en aquellos territorios de capacidad 3 pero teniendo en cuenta las posibles condiciones con las que cuente cada zona referente a los valores indicados previamente. Adicionalmente, gran parte del territorio está protegido al estar incluido en el parque natural de Sierra Morena de Sevilla, por lo que hay que tener en cuenta adicionalmente las limitaciones que esta protección supone.

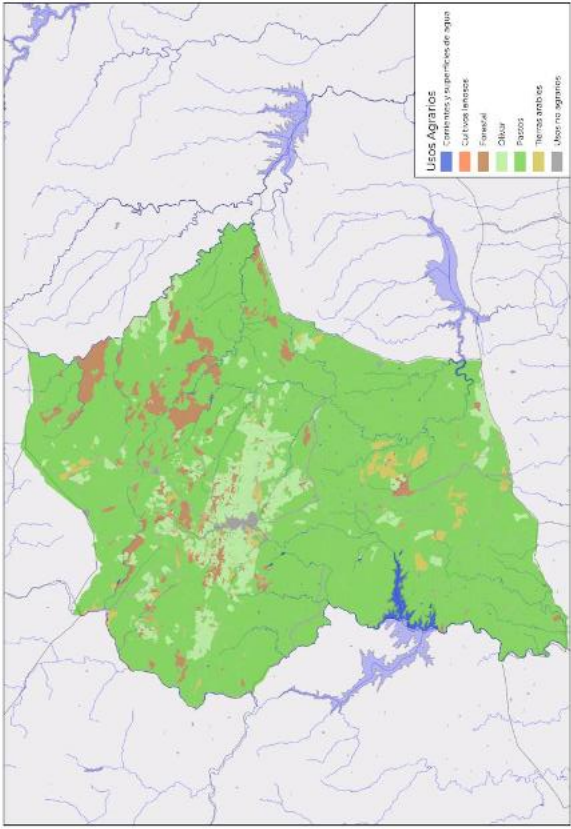
Usos agrarios existentes:

Mediante datos del SICPAC de 2025, se ha realizado un mapa que representa los usos agrarios del suelo con

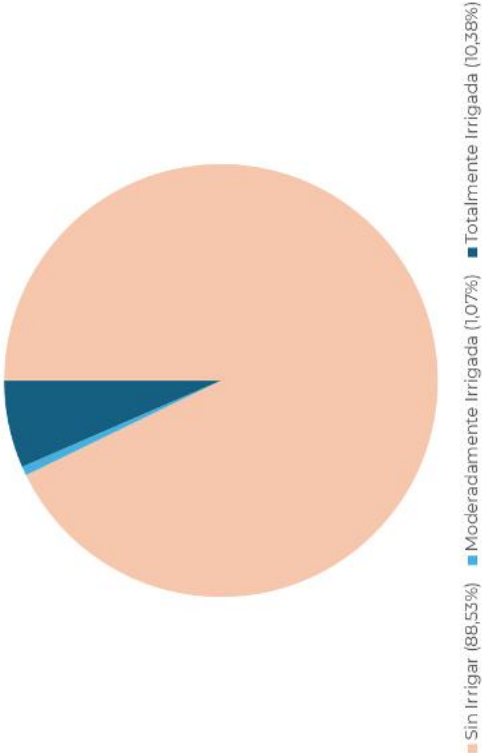


Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	36/193





Parcelas de cultivo Leñoso de Constantina por Nivel de Irrigación



El territorio contiene una inmensa mayoría de prados permanentes con arbolado y otros tipos de pastizales, por lo que lo que la ganadería es la principal actividad disponible en este territorio. De igual manera, hay algunas tierras arables, concentradas al sur y al norte del municipio (dentro del parque natural), aunque tienen muy poca incidencia.

Destaca el cultivo de olivar, concentrado alrededor del núcleo municipal y algunos puntos más periféricos, representando la segunda actividad agraria del territorio. A su vez, hay algunas explotaciones leñosas, como pueden ser viñedos o algunos frutos secos, pero son muy poco relevantes en el conjunto del territorio. No obstante, hay una parte importante de estas tierras al suroeste del núcleo municipal y al este.

Para reconocer qué tipo de cultivo se puede llevar a cabo en cada parcela, uno de los factores determinantes es la capacidad o ausencia de capacidad de irrigar el terreno, para ello, se va a utilizar el coeficiente de regadío, información proveniente del SIGPAC, que evalúa las infraestructuras y capacidad de irrigar cada parcela.

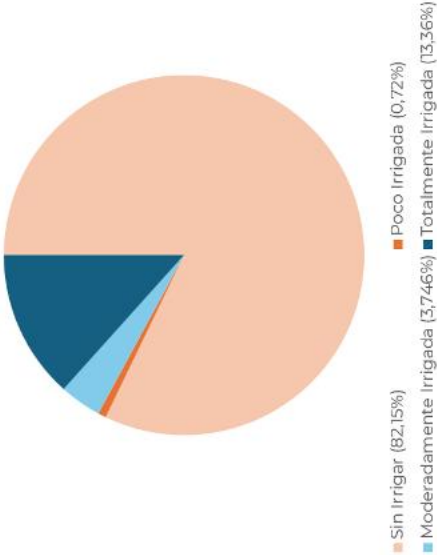
Para la elaboración del mapa y gráficos se ha dividido el nivel de irrigación de las parcelas en 6 niveles. El nivel 1 se correspondería con parcelas no irrigadas, el nivel 2 con valores de entre 1 y 25, el nivel 3 valores de entre 26 y 50, el nivel 4, valores entre 51 y 75, nivel 5, valores entre 76 y 99 y nivel 6, valor 100, correspondiéndose con las categorías sin irrigar, poco irrigada, parcialmente irrigada, moderadamente irrigada, casi totalmente irrigada y totalmente irrigada.

Teniendo en cuenta que los tres usos agrícolas más relevantes se corresponden con tierras arables, olivares y frutales (incluyendo en este campo otros cultivos leñosos) se han realizado los siguientes gráficos:

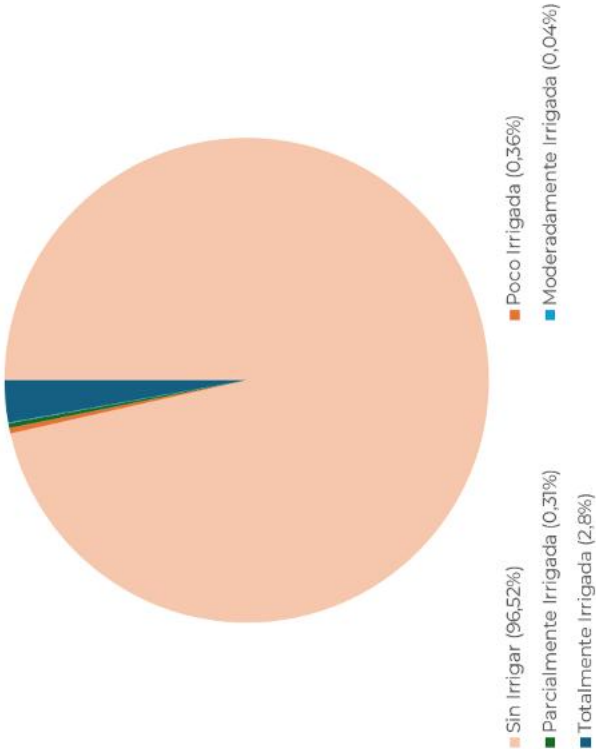
Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	37/193



Parcelas de Tierra Arable de Constantina por Nivel de Irrigación



Parcelas de Olivar de Constantina por Nivel de Irrigación



En estos gráficos se aprecia claramente que los cultivos en Constantina están poco irrigados a nivel general, por lo que es necesario adaptar los cultivos a esta situación. A su vez, es muy visible que, aquellos cultivos que están más irrigados, son las de tierras arables, aunque tan solo representan el 13,36% del total.

PRODUCTIVIDAD Y ACTITUD PARA LOS DISTINTOS CULTIVOS:

Según los criterios establecidos en el manual de producción integrada en olivar publicado por la Junta de Andalucía, los olivos pueden cultivarse en suelos cuya profundidad sea de 25 a 60cm, dependiendo del material. Una textura francoarenosa, concretamente alrededor del 15% de grava en superficie y con un ph de entre 6.3 y 8.5. Por tanto, estos factores concuerdan con las tierras de luvsoles crómicos junto con cambisoles eutrícos, de textura francoarenosa, poca saturación (inferior al 50%) y una profundidad de entre 20 y 100cm, es relativamente bueno para el desempeño del olivar, siendo este el actual en gran parte de este suelo.

Además, la existencia de grandes cantidades de pizarras, grawacas y areniscas, hace haya peligro que esas tierras se saturen, lo que puede provocar daños en los olivos, limitando su presencia en el norte y centro del territorio, lo que a su vez limita la expansión de los cultivos de olivar hacia el sur del su ámbito actual.



DOCUMENTO DE AVANCE

A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

En todo caso, es interesante tener en cuenta otros cultivos que pueden darse en el territorio con éxito. Atendiendo a las superficies de tierra arable, la mayor parte son de secano, con el 96,52% de la superficie sin capacidad de irrigación, por lo tanto, algunos ejemplos de cultivos de secano que se pueden dar en el municipio son los siguientes:

Algarrobas: Este cultivo es endémico de la Península Ibérica y es un cultivo que se puede considerar complementario a la ganadería, ya que su grano se emplea para la alimentación animal (principalmente ganado ovino). Se adapta a ambientes secos y crece en suelos poco fértiles (como pueden ser los suelos de capacidad 3 presentes en el municipio). No soporta el exceso de humedad, por lo que los suelos de la unidad 33, que están bien drenados, son ideales para este tipo de planta. Es un cultivo de secano y además, para su siembra, se puede realizar fácilmente sin levantar lindes y bordes de parcela, por lo que contribuye al mantenimiento de la biodiversidad, importante teniendo en cuenta la situación referente al parque natural.

Alhóva: Al igual que las algarrobas, es un cultivo de secano cuyo aprovechamiento se divide en materia prima, para pinturas y barnices, o en alimentación animal para el ganado vacuno. Si bien es un cultivo residual en el país, debido al bajo rendimiento de grano, es una especie que se adapta a suelos pobres que tolera aun pH de entre 7,5 y 8,5 y puede tolerar sequías moderadas.

Otro cultivo que se adapta a suelos pobres y está más centrado en la alimentación, es el altramuiz, un cultivo que se adapta a suelos pobres y puede darse en suelos con un pH bajo (4,6-8) que no tenga calcio activo. Igualmente, su grano se puede aprovechar para la alimentación animal debido a su alto contenido proteico. Es una planta que tiene una alta tolerancia a sequía y que permite fácilmente la mecanización, aunque no es fundamental.

Las judías secas o alubias son leguminosas con un gran consumo humano a nivel mundial. Se puede aprovechar tanto su vaina como su grano inmaduro. Se puede plantar en sistemas agrarios extensivos en suelos de tipo 3. No obstante, es un cultivo sensible tanto a heladas como a elevadas temperaturas, así como al encharcamiento y al estrés hídrico. Es considerado un cultivo de primavera para secanos frescos (o en regadío). Requiere suelos drenados con un pH de entre 5,5 y 8,4, y altos contenidos en materia orgánica. Es un cultivo relativamente limitado en el municipio pero que podría darse.

Estos datos y ejemplos han sido extraídos del Manual de Producción Integrada de Oleaginosas y de Leguminosas Grano publicado por la Junta de Andalucía (Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible) en 2020.

Limitaciones que condicionan el uso agrícola:

Para las limitaciones y acciones a tomar en cada zona, se ha utilizado la clasificación de Bonfils de 1978. Según sus características, Bonfils hace una división de los suelos según sus características, establece las limitaciones de esa unidad edáfica y recomienda una serie de recomendaciones para lograr mejores condiciones.

En esta clasificación, se encuentran distintas clases en el término municipal.

Clase 1.2: La componen los suelos de las unidades 38, 13, y 37. Se caracteriza por ser suelos aptos para la forestación y con pocas limitaciones, por lo que el nivel de tratamiento requerido es bajo.

Los suelos de la unidad 38, las limitaciones pueden ser acidez acusada, baja fertilidad química... las cuales pueden ser sorteadas con las especies adecuadas. Los métodos de preparación del suelo son prácticamente todo, siendo recomendables por su menor coste el subsolado lineal o pleno acaballonado con desfonde.

En caso del suelo de la unidad 13, presenta caliza activa excesiva y peligro de erosión en cerros de acusadas pendientes. La alta cantidad de caliza, de nuevo, puede ser sorteada con las especies adecuadas. De cara al alto riesgo de erosión en zonas de pendiente, es necesario aumentar las

densidades de plantación, ejecutada siguiendo las curvas de nivel y con disposición de tresbolillo. La preparación más adecuada es el subsolado combinado con labores ligeras.

En caso de la unidad 37, sus limitaciones son las fuertes pendientes y la sequía estival, que, debido a la poca retención de agua y espesor, son especialmente duras en estos suelos. Es recomendable mejorar la infiltración disminuyendo la escorrentía y aumentando la disponibilidad de agua en el suelo. Su pendiente hace que sea susceptible a la erosión.

Clase 1.3: La componen los suelos de la unidad 56. Son suelos aptos para la forestación, pero con algunos condicionamientos, en este caso, debido a pendiente y rocosidad. Es necesario tratamiento para el establecimiento de repoblaciones de nivel medio.

Sus limitaciones son fuertes pendientes, rocosidad y riesgo de erosión si desaparece la vegetación. Su método de preparación más recomendable es el subsolado lineal, el acaballonado superficial y el acaballonado de desfonde en caso de que la rocosidad lo permita. Estas preparaciones se realizarán siguiendo curvas de nivel. Cuando las pendientes sean muy elevadas, será mejor el ahoyado con retroexcavadora.

Clase 2.1: La componen los suelos de las unidades 5, 31, 32 y 33. Los suelos de esta clase son suelos considerados aptos para la reforestación peor con limitaciones derivadas del relieve, la roca madre (rocosidad), la escasa profundidad del suelo o la acidez, por lo que se requiere un tratamiento medio-alto.

En caso de la unidad 5, se recomienda contribuir a la formación de suelo a partir de la disgregación de la roca madre mediante subsolado lineal, acaballonado superficial, acaballonado con desfonde y ahoyado con retroexcavadora. También, en caso de haber pendiente, se recomienda limitar el riesgo de erosión y acidificación del terreno, además de potenciar la retención de agua para combatir la sequía estival.

Los suelos de la unidad 31 son ácidos y tienen poca profundidad útil por lo que son recomendables labores profundas en la preparación del suelo para mejorar la infiltración y aumentar la profundidad efectiva. Esto contribuye a la formación de suelo mediante la disgregación de roca madre. Los métodos más aconsejables son subsolado lineal y acaballonado superficial (decapado más subsolado y ahoyado con retroexcavadora).

En caso de la unidad 32, sus limitaciones son las fuertes pendientes, amplia sequía estival debido a la escasa retención de agua de los suelos y falta de espesor del suelo aprovechable. Son necesarias labores profundas que mejoren la infiltración disminuyan la escorrentía y aumenten la disponibilidad de agua en el suelo. Los métodos de preparación más recomendables son el subsolado lineal o ahoyado con retroexcavadora, si lo exige la pendiente del terreno. Este tipo de suelos tiene la profundidad condicionada por la pendiente, por lo que se prestan a repoblaciones por bosquetes con especies frugales en las zonas de menor espesor del suelo y las más exigentes donde la profundidad es mayor.

La unidad 33 está compuesta de suelos con limitación en su rocosidad y topografía. Son necesarias labores profundas que mejoren la infiltración, disminuyendo la escorrentía ya aumentando la disponibilidad de agua en el suelo. Los métodos de preparación más recomendables son el subsolado lineal o ahoyado con retroexcavadora si la pendiente lo exige. Al igual que en la unidad 32, en este tipo de suelos la profundidad efectiva está directamente condicionada por la pendiente, por lo que se prestan a repoblaciones por bosquetes más frugales en las zonas de menor espesor del suelo y a las más exigentes donde la profundidad es mayor.

Clase 2.2: La componen los suelos de la unidad 6. Son suelos aptos para la forestación, aunque con limitaciones derivadas, sobre todo, de la topografía, de la falta de espesor del suelo, afloramientos y débiles reservas de agua. Se requiere un nivel de tratamientos elevados.

En caso de la unidad 6, se recomienda que, debido a la fuerte pendiente, acusada acidificación, baja fertilidad química y sequía estival debido al escaso poder de retención de agua, se hagan labores



DOCUMENTO DE AVANCE

A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

profundas en la preparación de suelo para mejorar la infiltración, aumentar la profundidad efectiva y contribuir a la formación de suelo a partir de la disgregación de la roca madre. Los métodos más aconsejables son subsolado lineal, acaballonado superficial (decapado más subsolado) ahoyado con retroexcavadora y ahoyado con pico mecánico.

Protección y valor estratégico del suelo agrícola

La mejor opción para preservar los usos agrícolas de los suelos sería aprovechar los suelos de menor capacidad agrológica del municipio, relativamente, y, por lo tanto, conservar los suelos de capacidad 3 frente a los de capacidad 4 según el informe de la Consejería de Medio Ambiente de 1996.

Otro elemento a tener en cuenta es que, el olivar, según el informe sectorial inicial sobre el sector agrario andaluz, aunque sea un cultivo tradicionalmente de secano, ha comenzado a ser irrigado buscando aumentar su producción, siendo de los cultivos más eficientes cuando se trata de aumento de producción, con un 85% frente a un 76%, por lo que priorizar la irrigación del olivar, que se encuentra además situado en algunas de las zonas más fértiles del territorio, puede ser una gran opción, no obstante, es necesario tener en cuenta que este tipo de irrigación suele acompañar a un aumento de uso de fertilizantes, por lo que es necesario controlar las filtraciones de químicos a acuíferos.

Implicaciones para el plan de Ordenación

En conclusión, al apartado, las tierras del municipio no presentan especial valor para el cultivo, no obstante, aquellas superficies más productivas de olivar se pueden considerar más valiosas.

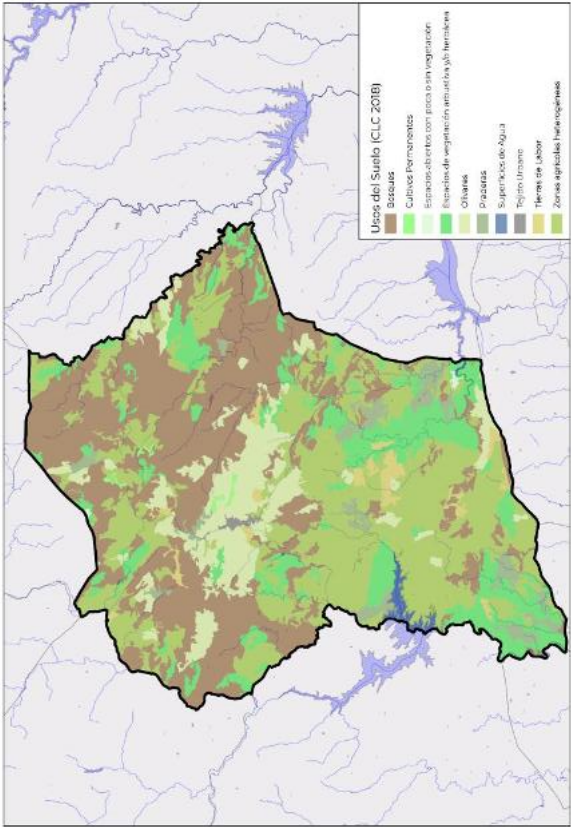
Esta situación entra en problemática para la expansión urbana del municipio, ya que son estos suelos son los que se sitúan bajo el núcleo municipal, siendo recomendable enfocar la expansión urbana hacia aquellas zonas donde, si bien el suelo pueda ser de mayor calidad, no haya un cultivo preexistente de olivar, viñedo, u otros usos agrarios distintos a pastizal cerca del núcleo.

De igual manera, los suelos con menor capacidad circundantes al municipio que pueden transformarse con un menor coste agrícola son aquellas situadas al noroeste del municipio, con menor capacidad agrológica y un uso actual de pastos.

A.3.1.2.3. ESTRUCTURA TERRITORIAL Y USOS DE SUELO

USOS ACTUALES (AGRARIO, FORESTAL, URBANO, INDUSTRIAL...)

Los datos del Corine Land Cover de 2018, siendo este el más reciente, presenta la siguiente situación respecto a la distribución de los usos de suelo del municipio:



El Corine Land Cover propone una división por clases, resultando la clase 1 en tejidos urbanos, la clase 2, zonas dedicadas a la agricultura, la clase 3, dedicada a espacios forestales, la clase 4, dedicada a humedales y la clase 5, dedicada a cuerpos de agua. En el caso de Constantina no hay registros de la clase 4.

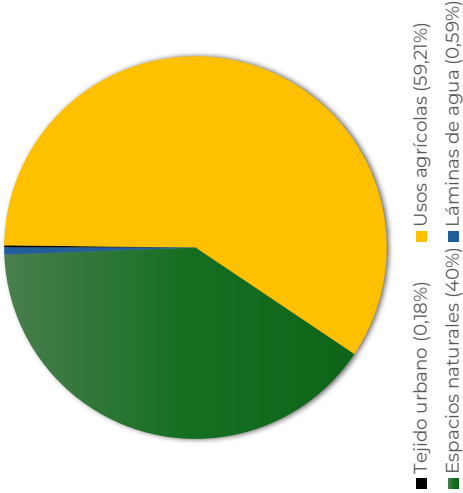
AYTO DE CONSTANTINA
ENTRADA
17/04/2026 14:26
1472



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	40/193

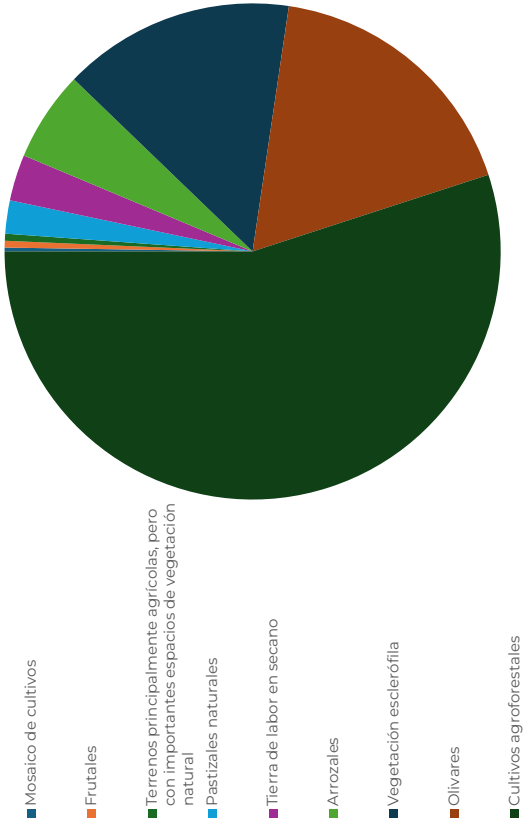


Clases de Uso por Área Ocupada en Constantina (%)



- **Clase 1:** Suelo de uso urbano, concentrado en el núcleo municipal, ubicado en el centro del municipio. Toda la superficie es considerada tejido urbano continuo.
- **Clase 2:** Suelo dedicado al sector primario, incluyendo dentro de la clase cultivos agroforestales (32.57%), olivares (10.45%) vegetación esclerófila (8.96%), prados, (3.48%), tierra de labor en secano (1.78%) pastizales naturales (1.28%), terrenos principalmente agrícolas, pero con importantes espacios de vegetación natural (0.27%) frutales (0.25%) o mosaico de cultivos(0.14%).
- **Clase 3:** Superficies de vegetación natural o lugares abiertos con poca vegetación. Esta clase incluye por tanto superficies boscosas, tales como bosques de frondosas (35.66%), matorral boscoso de transición (4.23%) y bosque mixto (0.01%), otras formaciones, como vegetación dispersa (0.06%) y roquedo (0.02%).

División de Usos de Suelo de Clase 2 en Constantina



- **Clase 5:** Suelo dedicado a láminas de agua, parte del suelo del municipio está destinado a dos embalses, siendo estos el Embalse del Huesna, situado al sureste del municipio, y el Embalse de José Torán, con menor incidencia, situado al suroeste del municipio. Estas dos masas responden al 0.59% del suelo.

A.3.1.3. PAISAJE

A.3.1.3.1. CARACTERIZACIÓN PAISAJÍSTICA

UNIDADES DE PAISAJE

Las unidades de paisaje son espacios que, a una escala determinada, presentan unas características homogéneas, dimensiones concretas y pueden cartografiarse.

En contraste con otras áreas de la provincia de Sevilla, el tercio septentrional, que incluye Constantina, exhibe una notable influencia serrana y natural. La Sierra Morena sevillana, con sus relieves suaves y continuidad geográfica, representa la montaña media mediterránea, marcada por lomas, colinas y sierras que siguen los plegamientos del antiguo macizo hercínico. Aunque esporádicamente se



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	41/193



DOCUMENTO DE AVANCE

A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

encuentran desniveles más abruptos, la imagen montañosa contrasta claramente con la depresión del Guadalquivir, fortaleciendo la percepción montañosa desde las terrazas y el piedemonte.

La apreciación de estos espacios serranos como entornos naturalmente continuos está arraigada en las prácticas tradicionales de ocupación y aprovechamiento, adaptándose a condiciones litológicas, orográficas y edafológicas. La capacidad histórica de los habitantes serranos para interactuar respetuosamente con el entorno ha contribuido a los valores paisajísticos actuales.

El reconocimiento institucional a través de figuras de protección ha consolidado la calidad ambiental e integridad histórica de Constantina y sus áreas circundantes. Se destaca la singularidad del paisaje, la importancia de la dehesa, la idoneidad del entorno para el contacto con la naturaleza y las múltiples oportunidades turísticas, incluyendo turismo activo, cultural y etnológico. Además, se subraya la preservación urbanística y la retención de rasgos de la vida rural tradicional en las localidades del área.

Los elementos fisiográficos, modelados por la intervención humana, han configurado un territorio de una elevada calidad paisajística, destacando el monte adeshado, como el principal componente, por su extensión y por el nivel de identificación de sus habitantes con el mismo. El análisis conjunto de las cualidades fisiográficas, topográficas, geológicas y de uso o aprovechamiento, nos ha llevado a la delimitación de una serie de "unidades paisajísticas", que a su vez coadyuvarán a un proceso de síntesis y de diagnóstico posterior que se traducirá en la delimitación de "unidades territoriales ambientalmente homogéneas".

Las tres grandes unidades paisajísticas determinadas para Constantina han sido las siguientes:

- Piedemonte de Sierra Morena
- Sierra Morena Occidental
- Sierra de Constantina

Piedemonte de Sierra Morena

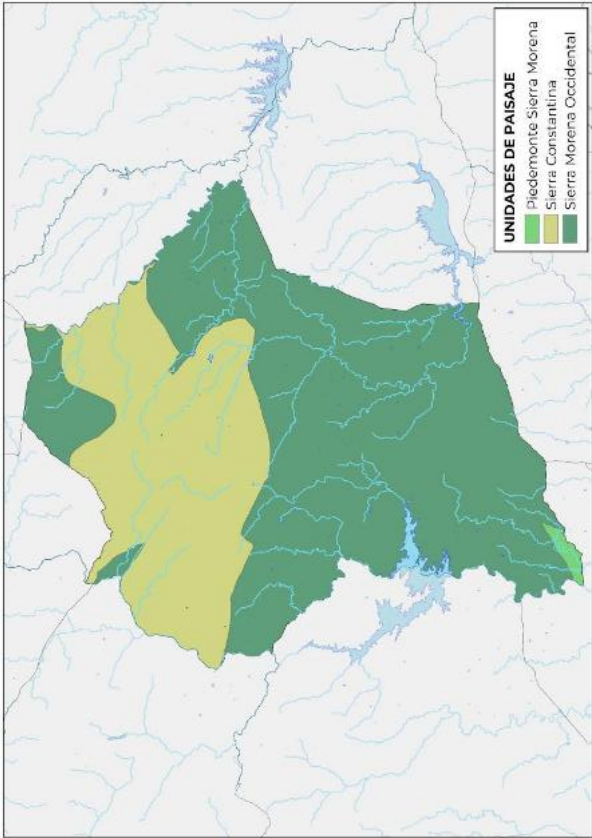
Constituye la franja de transición entre los relieves montañosos de la cordillera hercínica y las campiñas bajas de la Depresión del Guadalquivir. Se trata de un paisaje caracterizado por la suavización progresiva del relieve, el descenso paulatino de las pendientes y la aparición de un mosaico de formas onduladas, depósitos coluviales y lomas abocinadas que descienden hacia el sur. Su origen responde a complejos procesos geomorfológicos, entre los que destacan la erosión de los materiales paleozoicos serranos, la deposición de productos coluviales y la estabilización de superficies antiguas que han dado lugar a un paisaje intermedio, ni plenamente montañoso ni enteramente agrícola.

Este piedemonte se caracteriza por una estructura mixta en cuanto a usos del suelo. Aunque parte significativa ha sido transformada en explotaciones agrícolas —principalmente olivar y cultivos de secano en parcelas de tamaño medio— todavía conserva extensas manchas de dehesa aclarada, matorral mediterráneo y formaciones arbustivas que representan el vestigio natural de la vegetación original de encinares y alcornoques. La alternancia de praderas, retamares, pastos y arbolado disperso asociados a vaguadas, arroyos temporales y pequeños afloramientos rocosos.

La red hidrográfica, formada por arroyos de régimen estacional, desempeña un papel fundamental en la estructura paisajística. Estos cursos de agua generan corredores verdes, enriquecidos por vegetación de ribera y zonas húmedas temporales que actúan como elementos de conectividad ecológica hacia el interior de la Sierra. La presencia de suelos profundos en zonas coluviales favorece la actividad

agrícola, mientras que los suelos delgados en zonas de contacto con la montaña mantienen usos ganaderos y forestales.

Paisajísticamente, el piedemonte ofrece una percepción de transición, donde la topografía ondulada y las suaves alineaciones marcan la progresión visual desde la Sierra hacia las campiñas meridionales. Es un paisaje donde coexisten elementos naturales, agroganaderos y forestales, configurando un conjunto equilibrado, dinámico y ecológicamente relevante.



Sierra de Constantina

Forma parte del sector central del Parque Natural Sierra Norte de Sevilla y constituye uno de los paisajes serranos más característicos y mejor conservados de Andalucía occidental. Se trata de un territorio eminentemente montañoso, donde los relieves paleozoicos emergen en forma de crestas, sierras alargadas, lomas empinadas y valles encajados que reflejan la compleja estructuración tectónica de la región. Los materiales predominantes —cuarcitas, pizarras, grauwacas y esquistos— condicionan un relieve agreste, con pendientes pronunciadas y cumbres redondeadas que alcanzan alturas significativas dentro del contexto de Sierra Morena.

La vegetación natural está dominada por encinares, alcornoques y quejigares, acompañados de un sotobosque denso de jara, brezo, madroño y lentisco. En zonas más húmedas y orientaciones umbrías proliferan los bosques mixtos subhúmedos, mientras que en laderas soleadas predominan las formaciones de matorral y zonas adeshadas. La presencia de castañares, repoblaciones de coníferas y olivares tradicionales completa un mosaico vegetal de alta diversidad.

Hidroclómicamente, la Sierra de Constantina es un área de gran importancia por su red de arroyos permanentes o semipermanentes, que discurren por valles estrechos y bien definidos, donde se



DOCUMENTO DE AVANCE

A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

desarrollan bosques de ribera de alto valor ecológico. Estas zonas aportan frescor, humedad y biodiversidad al paisaje serrano. La calidad del agua y la estabilidad de estas formaciones vegetales son esenciales para mantener la funcionalidad ecológica del parque natural.

En términos paisajísticos, la Sierra de Constantina presenta una atmósfera cerrada, forestal y montañosa, con grandes masas de arbolado, contrastes de luz y sombra, y una fuerte presencia del relieve. La abundancia de formaciones naturales, su relieve vigoroso y la baja densidad de ocupación humana confieren a este paisaje un grado elevado de naturalidad y una alta sensibilidad frente a alteraciones visuales.

Sierra Morena Occidental

Abarca el tramo más occidental de esta cordillera hercínica dentro de Andalucía, extendiéndose entre los límites de Sevilla, Córdoba y Huelva. Se caracteriza por un relieve montañoso más suave que en su sector central, pero igualmente marcado por alineaciones serranas, valles profundos y extensiones llanuras elevadas. La litología predominante está formada por pizarras, grauwacas y cuarcitas paleozoicas, que generan un relieve de media montaña con pendientes moderadas y formaciones rocosas de notable interés geomorfológico.

Esta unidad presenta una de las mayores expresiones de dehesa mediterránea del sur peninsular, resultado de la interacción secular entre el medio natural y el manejo ganadero extensivo. Encinares y alcornoques adeshados ocupan grandes extensiones, con bosques más densos en zonas inaccesibles o de mayor humedad. Las áreas abiertas con pastizales de calidad, retamares y matorral mediterráneo sirven de transición hacia zonas serranas más abruptas o hacia los piedemontes meridionales.

La Sierra Morena Occidental también destaca por su función ecológica como corredor faunístico de gran relevancia. Es un hábitat esencial para especies emblemáticas como el águila imperial, el buitre negro, el lince ibérico, el ciervo y el jabalí, que encuentran aquí un mosaico de hábitats adecuados para su reproducción y dispersión. La combinación de bosques, dehesas, riberas y matorrales proporciona una elevada diversidad biológica dentro de un paisaje continuo y poco fragmentado.

Visualmente, la Sierra Morena Occidental ofrece un paisaje profundo, naturalizado y extensivo, donde el monte mediterráneo y la dehesa se suceden en un equilibrio notable. La baja densidad de infraestructuras y la continuidad de masas forestales refuerzan su percepción de paisaje rural tradicional y de alto valor ecológico. Sus elevados grados de naturalidad y su sensibilidad paisajística hacen que sea una unidad clave dentro de la estructura ecológica de Andalucía occidental.

PAISAJES DE INTERÉS

El municipio de Constantina presenta un sistema paisajístico de elevada calidad global, caracterizado por la combinación equilibrada de naturaleza, usos tradicionales y patrimonio histórico. La coexistencia de dehesas extensivas, castañares, corredores fluviales, paisajes geológicos singulares y un núcleo urbano histórico bien integrado genera una estructura territorial coherente y de fuerte identidad.

Especialmente durante el periodo otoñal, cuando confluyen la cromaticidad de los castañares, los viñedos y el mosaico agroforestal, el municipio alcanza una expresión paisajística de gran atractivo escénico y turístico.

La consideración del paisaje como recurso ambiental, cultural y socioeconómico resulta esencial para garantizar un desarrollo territorial equilibrado y compatible con los valores que definen la identidad de Constantina dentro de la Sierra Norte.

Así pues, podemos considerar los siguientes paisajes de interés:

- Paisaje agroforestal y de dehesa

El paisaje dominante del término municipal de Constantina es el correspondiente a la dehesa mediterránea, unidad territorial que define la identidad visual, ecológica y productiva del conjunto de la Sierra Norte de Sevilla. Este sistema agrosilvopastoral, característico del sector occidental de Sierra Morena, se configura mediante la disposición aclarada de encinas y alcornoques sobre un estrato herbáceo continuo, fruto de una prolongada gestión antrópica orientada al aprovechamiento ganadero extensivo.

Desde el punto de vista paisajístico, la dehesa presenta una estructura espacial abierta, con amplias cuencas visuales y suaves ondulaciones topográficas que permiten una lectura continua del territorio. La alternancia entre masas arboladas, pastizales y manchas de matorral bajo genera un mosaico equilibrado de elevada calidad escénica. La baja densidad edificatoria fuera del núcleo urbano y la escasa fragmentación infraestructural contribuyen a mantener la coherencia visual y la percepción de paisaje poco transformado.

La dehesa debe considerarse paisaje estructurante del modelo territorial, tanto por su extensión como por su función ecológica y económica. Su conservación resulta estratégica, dado su carácter identitario y su sensibilidad frente a procesos de intensificación de usos o implantaciones discordantes.

- Paisajes forestales singulares: castañares

Dentro del predominio de la dehesa, el municipio presenta enclaves forestales singulares asociados al cultivo y naturalización del castaño, configurando paisajes de notable diferenciación respecto al patrón dominante serrano. Estos castañares, localizados principalmente en laderas umbrías y suelos más profundos, introducen una variación cromática y estructural de especial relevancia.

Destaca el ámbito recorrido por el Sendero de los Castañares, itinerario circular de aproximadamente 5,5 km que atraviesa formaciones mixtas de castaños, alcornoques y quejigos. Durante el otoño, este espacio adquiere un elevado valor perceptivo debido a la transformación cromática del arbolado, consolidándose como uno de los paisajes más representativos del municipio en términos turísticos y recreativos.

Otros ámbitos como El Robledo y el Camino de la Jurdana refuerzan esta unidad paisajística, ofreciendo transiciones entre bosque mediterráneo, castañar y áreas de vistas abiertas hacia las alineaciones serranas. Desde el punto de vista del planeamiento, estos paisajes presentan alta calidad y fragilidad media-alta, especialmente en lo relativo a alteraciones del arbolado o implantaciones que afecten a su continuidad visual.

- Paisajes fluviales

La red hidrográfica introduce una tercera unidad paisajística de elevado interés, articulada en torno a los corredores fluviales que discurren por el término municipal. En particular, el entorno de la Ribera del Huéznar, especialmente en la zona del Molino del Corcho, constituye un enclave de singular valor ambiental y escénico.

El paisaje fluvial se caracteriza por la presencia de vegetación de ribera bien desarrollada, con fresnos, álamos, adelfas y sotobosque húmedo, que genera un espacio lineal frondoso en marcado contraste con las laderas de monte mediterráneo circundantes. La presencia permanente de agua, poco habitual en el contexto serrano mediterráneo, incrementa la percepción de frescor y diversidad ambiental.

Estos corredores cumplen funciones ecológicas esenciales como conectores de biodiversidad y simultáneamente, poseen un destacado valor recreativo y educativo. Deben considerarse áreas de

elevada fragilidad paisajística y ambiental, requiriendo medidas específicas de protección de márgenes, control de usos y preservación de su continuidad ecológica

• Paisajes geológicos y mineros

El término municipal se inserta en un contexto geológico de notable interés dentro del Parque Natural Sierra Norte de Sevilla. En su entorno comarcal inmediato destaca el Cerro del Hierro, enclave de paisaje kárstico y minero que constituye uno de los referentes geomorfológicos más singulares del ámbito provincial.

Este espacio se caracteriza por la presencia de formaciones calizas abruptas, agujas rocosas y cavidades resultado tanto de procesos naturales como de la actividad extractiva histórica. La huella minera, lejos de desvirtuar el paisaje, ha contribuido a generar una morfología de fuerte personalidad visual y alto interés didáctico y científico.

La relación visual y territorial entre Constantina y este enclave refuerza la percepción del municipio como parte integrante de un sistema paisajístico serrano de escala supramunicipal, con valores geológicos diferenciados que enriquecen su identidad territorial.

• Paisaje urbano histórico y panorámicas

El núcleo urbano de Constantina constituye un paisaje cultural de notable interés, integrado armónicamente en la ladera coronada por el Castillo de Constantina. Esta fortaleza de origen medieval islámico sobre base romana actúa como hito visual dominante y elemento estructurador de la silueta urbana.

Las panorámicas obtenidas desde el Castillo, el Mirador del Cerro del Castillo y el Monumento al Sagrado Corazón permiten comprender la articulación entre el casco histórico, de predominio blanco y adaptación a la topografía, y el paisaje serrano circundante. La imagen del "casco blanco" emergiendo entre dehesas y laderas forestales constituye uno de los principales valores perceptivos del municipio.

En el interior del núcleo, el Barrio de la Moreña destaca por su trama irregular de calles estrechas y encañadas, representando un paisaje urbano tradicional de gran coherencia formal. Espacios como la Plaza de España y los Jardines de Santa Ana introducen ámbitos de transición verde dentro del tejido consolidado, reforzando la calidad ambiental del conjunto.

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	44/193



A.3.1.4. CONDICIONES SOCIOECONÓMICAS
A.3.1.4.1. DINÁMICA DEMOGRÁFICA

POBLACIÓN ACTUAL Y EVOLUCIÓN HISTÓRICA

El municipio de Constantina cuenta con una población de derecho total, según el **Padrón Municipal de Habitantes de 2025, de 5.740 habitantes**. Esto supone un **decrecimiento continuo**, año a año, teniendo en cuenta que en el año 2003 contaba con 6.889 habitantes.

Los municipios serranos como Constantina han sostenido siempre una población más reducida que los municipios del valle del Guadalquivir, debido a sus características agrícolas. Sin embargo, es erróneo pensar en una debilidad demográfica acusada. Hasta el padrón vecinal de 1955, Constantina creció en su población absoluta rozando entonces los 15.000 habitantes. Todo el siglo XIX y la primera mitad del siglo XX conocieron un desarrollo continuo de la demografía y la economía de esta localidad. El aumento de población se debía tanto a su propio crecimiento vegetativo como a la presencia de un número de inmigrantes bastante considerable que, o bien llegaban a realizar labores estacionales, o bien se asentaban buscando acomodo definitivo en las empresas locales. Sin embargo, esta tendencia se ha invertido en los últimos años, con una población cada vez menos numerosa, como es habitual en el conjunto de pueblos de Andalucía, que tienden a perder población. Por tanto, resulta importante recalcar que la variación relativa de la población en los últimos 10 años (2014 – 2024) es negativa, con un decrecimiento del -8,3 %.

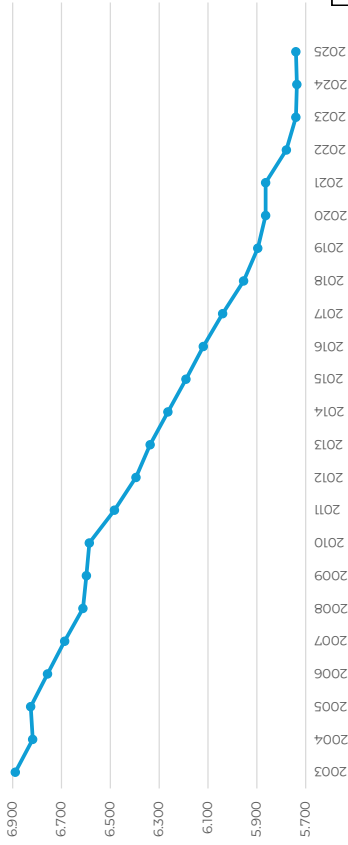
En cuanto a la densidad de población, actualmente es de 11,93 habitantes por Km2, suponiendo una extensión superficial del municipio de 481,31 Km2.

En el término municipal se reconoce un único núcleo de población, donde se encuentran empadronados 5.742 habitantes, mientras que 265 habitantes se encuentran en el diseminado.

En lo que a la estructura poblacional se refiere, los últimos datos del Padrón de 2025 muestran una población por sexos prácticamente igual, con un 49,84 % de hombres y un 50,15 % de mujeres (IECA, 2025). La edad media de la población es de 46,4 años, con una estructura de la población por edad donde el 16,1 % de la población es menor de 20 años, y el 22,2 % mayor de 65 años.

Año	Periodo	Nº habitantes	Año	Periodo	Nº habitantes
2003	Año	6.889	2014	Año	6.264
2004	Año	6.818	2015	Año	6.190
2005	Año	6.826	2016	Año	6.119
2006	Año	6.757	2017	Año	6.040
2007	Año	6.687	2018	Año	5.954
2008	Año	6.612	2019	Año	5.896
2009	Año	6.598	2020	Año	5.864
2010	Año	6.586	2021	Año	5.864
2011	Año	6.483	2022	Año	5.779
2012	Año	6.395	2025	Año	5.740

Población total. 2025	5.740
Población. Hombres. 2025	2.861
Población. Mujeres. 2025	2.879
Población en núcleos. 2024	5.471
Población en diseminados. 2024	265
Edad media. 2025	46,4
Porcentaje de población menor de 20 años. 2025	16,1
Porcentaje de población mayor de 65 años. 2025	22,2
Variación relativa de la población en diez años (%). 2014-2024	- 8,3
Número de extranjeros. 2025	158
Principal procedencia de los extranjeros residentes. 2025	Colombia
Porcentaje que representa respecto total de extranjeros. 2025	19,0
Emigraciones. 2023	121
Inmigraciones. 2023	149
Nacimientos. 2024	47
Defunciones. 2024	68
Matrimonios. 2024	19



DOCUMENTO DE AVANCE

A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

La gráfica de evolución demográfica del municipio de Constantina, correspondiente al período 2003-2025, muestra una clara tendencia regresiva, caracterizada por la disminución progresiva de la población año tras año. Este comportamiento responde, en gran medida, a la salida de población joven y de grupos de edad activa hacia otros territorios en busca de mayores oportunidades laborales, educativas y de acceso a servicios, así como a una mejor calidad de vida.

A ellos se suman otros factores estructurales, como el envejecimiento demográfico, la baja natalidad, la limitada diversificación del tejido económico local y la dependencia de sectores tradicionales con escasa capacidad de generación de empleo estable. Estas circunstancias reducen la capacidad de atracción y retención de población, especialmente en edades jóvenes y productivas.

El descenso más acusado se produce en el período 2017-2018, cuando la población pasa de 6.040 habitantes a 5.954, registrándose una reducción significativa en un solo año.

En la actualidad, la cifra se sitúa en torno a los 5.740 habitantes, y la tendencia observada en la serie histórica apunta a una continuidad del proceso de descenso poblacional en los próximos años si no se producen cambios estructurales relevantes.

ESTRUCTURA POR EDADES

En el año 2025, según el Instituto Nacional de Estadística (INE), la estructura poblacional por edades del municipio de Constantina era la siguiente:

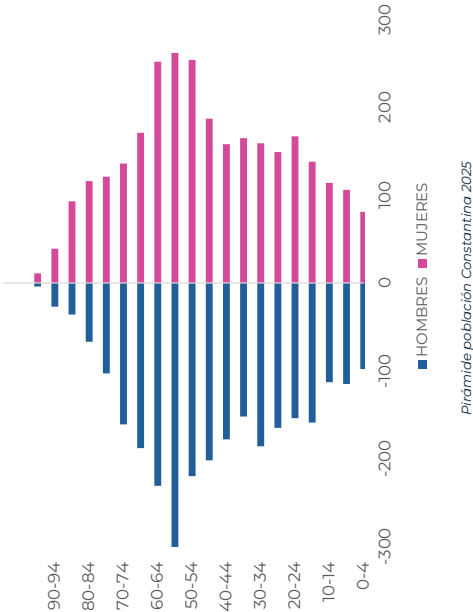
0-9 años	10-19 años	20-29 años	30-39 años	40-49 años	50-59 años	60-69 años	70-79 años	80-89 años	90-99 años	+100 años
400	527	635	662	725	1.038	842	521	312	81	0

La estructura poblacional muestra un envejecimiento progresivo, aunque todavía persiste una base joven moderada. Los grupos más numerosos corresponden a las edades entre 50 y 69 años, especialmente el tramo de 50-59 años, que registra la cifra más alta (1.038 personas). Esto indica una población madura que se aproxima a edades de jubilación.

Los tramos jóvenes (0-19 años) presentan valores significativamente inferiores respecto a los grupos adultos, lo que refleja una disminución del relevo generacional y un posible descenso de la natalidad.

A partir de los 70 años, el número de habitantes disminuye de forma continua, aunque existe una presencia notable de población de 80 a 89 años, lo que evidencia una longevidad elevada.

En conjunto, estos datos confirman una pirámide poblacional envejecida, con predominio de edades medias-altas, menor peso de la población joven y una creciente demanda futura de servicios vinculados al envejecimiento.



La pirámide de población del municipio de Constantina presenta una estructura de carácter regresivo, propia de territorios con envejecimiento demográfico.

Se observa un incremento de efectivos a partir del grupo de edad 15-19 años, así como oscilaciones significativas entre cohortes sucesivas; por ejemplo, se pasa de 186 personas en el grupo de 30-34 años a 152 en el 35-39, lo que evidencia aumentos y descensos notables entre tramos de edad dentro del municipio.

En la población masculina, la franja con mayor número de efectivos corresponde al grupo de 55-59 años, con un total de 302 hombres. Esta tendencia se reproduce también en la población femenina, donde el mismo grupo de edad alcanza las 262 mujeres.

A partir de esa franja se registra un descenso progresivo en ambos sexos, si bien destaca el elevado peso de la población en edades avanzadas. Así se contabilizan 103 personas en el grupo 75-79 años y 27 personas entre los 95-99 años, lo que refleja una elevada esperanza de vida en este municipio sevillano.

PROYECCIONES DEMOGRÁFICAS

El análisis del movimiento natural de la población en Constantina evidencia una tendencia de crecimiento vegetativo negativo, lo que representa un desafío demográfico significativo. En 2024 se registraron 47 nacimientos y 68 defunciones, resultando en un saldo natural de -21 personas. Aunque los nacimientos aumentaron con respecto a 2023- cuando se contabilizaron únicamente 21- la mortalidad continúa superando a la natalidad, consolidando un patrón de crecimiento negativo. Históricamente, la población del municipio ha experimentado un ligero descenso en las últimas décadas, pasando de 7.315 habitantes en 1991 a 7.055 en 2001 y situándose en 5.736 habitantes en 2024. De cara al horizonte de programación del PBOM, se plantea la hipótesis de que esta tendencia continuará, por lo que la población proyectada sería la siguiente:

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

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	46/193



DOCUMENTO DE AVANCE

A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

- Proyección 2030:5.449 habitantes.
- Proyección 2035:5.162 habitantes.
- Proyección 2040:4.875 habitantes

Este escenario demográfico se acompaña de un proceso de envejecimiento poblacional, con un aumento progresivo de la proporción de personas mayores y una reducción de la población joven, lo que afecta la disponibilidad de mano de obra activa y la capacidad de renovación generacional. En este contexto, la población de mayor edad incrementa la demanda de servicios sanitarios y sociales especializados, mientras que la disminución de jóvenes podría limitar el dinamismo económico y social del municipio.

Para hacer frente a esta situación y promover la sostenibilidad demográfica y económica, es fundamental implementar estrategias orientadas a la retención y atracción de población joven y familias. Esto incluye políticas de vivienda accesible, generación de empleo estable, mejora de los servicios públicos y fortalecimiento de la calidad de vida, que permitan consolidar a los residentes actuales y atraer nuevos habitantes.

Asimismo, se recomienda fomentar la inmigración controlada, tanto nacional como internacional, como mecanismo de renovación poblacional y de dinamización económica. La llegada de nuevos residentes puede contribuir a equilibrar la estructura de edades y garantizar la continuidad económica local.

El impulso de sectores productivos estratégicos también es clave para revertir los efectos del envejecimiento. Combinando actividades tradicionales, como la agricultura, la ganadería y la agroalimentación, con nuevos nichos económicos, tales como el turismo rural, servicios especializados y modalidades de teletrabajo, se pueden generar empleos atractivos que retengan a la población joven y fortalezcan la economía local.

Finalmente, es esencial adaptar los servicios sociales y sanitarios a un contexto de envejecimiento progresivo, garantizando la atención adecuada a la población mayor y contribuyendo a la cohesión social del municipio. Estas medidas, combinadas con políticas de estímulo demográfico y económico, son determinantes para asegurar la sostenibilidad y el desarrollo equilibrado de Constantina en los próximos años.

MOVIMIENTOS MIGRATORIOS

Según los datos recogidos en el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía en los años 2023 y 2025:

Nº EXTRANJEROS	PROCEDECIA	PORCENTAJE	EMIGRACIONES	INMIGRACIONES
158	COLOMBIA	19%	121	149

En cuanto a los movimientos migratorios, el número de inmigraciones (149) supera al de emigraciones (121), lo que genera un saldo migratorio positivo. Este comportamiento indica que el municipio continúa siendo un destino atractivo para nuevos residentes, incluidos extranjeros, y que la llegada de población compensa parcialmente la pérdida por desplazamientos hacia otros lugares.

En conjunto, los datos evidencian una ligera capacidad de atracción poblacional, con una presencia destacada de ciudadanos colombianos y una dinámica migratoria que contribuye a sostener la población del municipio.

Año	Inmigraciones	Emigraciones	Saldo migratorio
1996	45	111	-66
2000	94	162	-68
2006	97	161	-64
2010	109	171	-62
2014	118	157	-39
2021	106	132	-26
2023	149	131	18

A lo largo de los años, se observa que las emigraciones han prevalecido de manera sostenida sobre las inmigraciones en el municipio de Constantina, generando un saldo migratorio negativo. Esta situación refleja las características de una población de perfil rural, envejecida y con limitadas oportunidades económicas locales, lo que han impulsado históricamente a los habitantes a buscar empleo y desarrollo fuera del municipio.

En el año 2010 se registraron 171 emigraciones, mientras qu en 2014, cuatro años después, esta cifra descendió a 157. Esta reducción podría deberse a diversos factores, como una disminución del número de personas en edad laboral que buscan emigrar, la llegada de algunas oportunidades locales de empleo, o una estabilización de la población residente.

En los años más recientes, 2021 y 2023, el descenso de emigraciones ha sido pronunciado, lo que sugiere que ya no se producen salidas masivas como en años anteriores. Este comportamiento indica una posible estabilización de la dinámica migratoria, aunque el saldo migratorio sigue siendo negativo, reflejando la necesidad de estrategias de desarrollo económico y social para retener población y fomentar la llegada de nuevos residentes.

A.3.1.4.2. ACTIVIDAD ECONÓMICA

La realidad socioeconómica de Constantina se estudia a través del análisis, tanto de determinados indicadores sociales, como de sus actividades económicas y sectores productivos.

SECTORES PRODUCTIVOS PRINCIPALES

El análisis de la población de Constantina por sector económico muestra que son la ganadería, principalmente, y la agricultura, junto con el sector servicios, las actividades principales en cuanto a ocupación. Para la población masculina, además, tiene gran importancia la construcción, mientras que las mujeres se emplean preferentemente en el comercio y servicios.

La actividad que más empleo ofrece es la Administración Pública, con un 27,53%, seguida del sector agrario y en tercer lugar los servicios, fundamentalmente ligados a las actividades relacionadas con el comercio y la hostelería. Por último, le sigue la construcción. Junto a estas actividades se halla el turismo, como sector emergente que puede convertirse en un eje esencial de desarrollo para la Sierra Norte de Sevilla.

Junto a la carencia tradicional de cereales, por falta de terrenos apropiados para su cultivo, la Sierra de Constantina fue muy rica en viñedos hasta el siglo XIX. Por otro lado, la dificultad de la falta de cereal se subsanaba con otras riquezas, tales como la ganadería estante y trashumante, bosques, minería y una próspera industria tradicional alimentada por sus materias primas, como bodegas, fábricas de aguardiente, tenerías y atarazanas.

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



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	47/193





DOCUMENTO DE AVANCE

A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

PRINCIPALES ACTIVIDADES ECONÓMICAS (2024)	
Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	190
Comercio al por mayor y al por menor	135
Hostelería	49
Actividades profesionales, científicas y técnicas	27
Construcción	36

El municipio de Constantina presenta una economía diversificada, en la que destacan principalmente el sector primario, el comercio local y el turismo rural, cada uno con un papel relevante en la sostenibilidad y dinamización del territorio.

El sector primario, especialmente la agricultura, la ganadería y la explotación forestal, constituye la base histórica y estructural de la economía del municipio. En 2023, la superficie destinada a cultivo alcanzaba **48.132 hectáreas**, reflejando la importancia de la agricultura como motor económico local. La ganadería, en particular, desempeña un papel esencial, generando empleo y contribuyendo a mantener la población activa en el entorno rural. La agricultura, centrada tradicionalmente en el cultivo del olivar y en otros aprovechamientos de la tierra, refuerza la economía local y conserva prácticas y tradiciones vinculadas al medio natural.

CULTIVOS HERBACEOS (2023)	
Superficie dedicada a cultivos herbáceos (ha).	779
Principal cultivo herbáceo de regadío	Otras gramíneas
Principal cultivo herbáceo de regadío (ha)	31
Principal cultivo herbáceo de secano	Cereales de invierno para forrajes
Principal cultivo herbáceo de secano (ha)	246
CULTIVOS LENOSOS (2023)	
Superficie dedicada a cultivos leñosos (ha)	4.511
Principal cultivo leñoso de regadío	Olivar aceituna de aceite
Principal cultivo leñoso de regadío (ha)	147
Principal cultivo leñoso de secano	Olivar aceituna de aceite
Principal cultivo leñoso de secano (ha)	4.25

El **comercio minorista y los servicios locales** representan un soporte fundamental para la vida cotidiana de los habitantes de Constantina. Las tiendas, comercios y servicios profesionales facilitan el acceso a bienes y prestaciones básicas, al tiempo que contribuyen a la dinamización de la economía local. En 2024, el municipio contaba con **577 establecimientos comerciales**, lo que refleja la relevancia de este sector como generador de empleo y motor de actividad económica. Además de satisfacer las necesidades diarias de la población, estos comercios fomentan la interacción social, fortalecen el tejido comunitario y permiten que los residentes encuentren oportunidades laborales sin necesidad de desplazarse a otras localidades, contribuyendo así a la retención de población y al mantenimiento de la vitalidad económica del municipio.

Por su parte, el **turismo rural y el agro-turismo** constituyen un sector en crecimiento, que aprovecha los recursos naturales, culturales y agroalimentarios de la zona. Actividades vinculadas al turismo, como eventos ganaderos y ferias agroalimentarias, no solo atraen visitantes, sino que también generan empleo en hostelería, comercio y servicios asociados, diversificando la economía y aumentando la visibilidad del municipio.

El municipio cuenta con un entorno natural privilegiado que favorece el desarrollo del turismo rural y la actividad hotelera, constituyendo un componente relevante de la economía local. En 2023, el



municipio contaba con 9 establecimientos hoteleros, conformando una oferta destinada principalmente al turismo de naturaleza, rural y de interior.

La oferta de alojamiento se centra en casas rurales, apartamentos turísticos, hostales y viviendas adaptadas al turismo extra hotelero, muchas de las cuales combinan hospedaje con experiencias vinculadas a la naturaleza, el patrimonio histórico y la cultura local. La actividad hotelera se orienta a visitantes que buscan tranquilidad, contacto con la naturaleza y actividades al aire libre, incluyendo rutas de senderismo, turismo activo y visitas culturales.

TURISMO	
Hoteles, 2023	9
Hostales y pensiones	1
Apartamentos	6
Piadas en hoteles, 2023	30
Piadas en hostales y pensiones, 2023	12
Piadas en apartamentos	133

No obstante, el sector enfrenta ciertos desafíos, como la limitada capacidad de alojamiento, la estacionalidad de la demanda y la necesidad de reforzar infraestructuras y servicios complementarios para atraer visitantes durante todo el año. La consolidación de la actividad hotelera requiere, por tanto, estrategias orientadas a potenciar la oferta, diversificar los servicios y mejorar la promoción turística del municipio.

En conjunto, la combinación de **agricultura, ganadería, comercio, turismo y servicios** permite a Constantina mantener una economía equilibrada y sostenible, contribuyendo a la estabilidad demográfica, al desarrollo rural y a la mejora de la calidad de vida de sus habitantes. Esta diversidad económica constituye un factor clave para afrontar los retos de despoblación y asegurar el futuro del municipio.

EMPLEO Y DESEMPLEO

Durante el año 2024, el municipio de Constantina registró un total de 392 personas desempleadas, de las cuales 259 eran mujeres y 133 hombres, situando la tasa de desempleo en el 21,3 %. Esta distribución refleja un desafío particular en el ámbito del empleo femenino, que presenta una incidencia significativamente mayor que la masculina.

Paralelamente, se formalizaron 2.354 contratos laborales durante el mismo periodo, de los cuales 1.536 correspondieron a hombres y 818 a mujeres. Estos datos evidencian que, a pesar de la existencia de desempleo, el municipio mantiene una dinámica activa de contratación, con oportunidades laborales que afectan tanto al sector masculino como al femenino de la población.

Cabe destacar que una proporción de estas contrataciones corresponde a contratos indefinidos, lo que indica un grado de estabilidad dentro del mercado laboral local, si bien la mayoría de los contratos registrados son de carácter temporal, reflejando la prevalencia de empleos estacionales o vinculados a periodos concretos de actividad económica. No obstante, el elevado nivel de desempleo, especialmente entre mujeres, pone de manifiesto la necesidad de políticas activas orientadas a la inserción laboral, la igualdad de oportunidades y la mejora de la empleabilidad de los residentes del municipio.

MERCADO DE TRABAJO (2024)	
Paro registrado mujeres	259
Paro registrado hombres	133
Tasa municipal de desempleo	23,5
Contratos registrados mujeres	818
Contratos registrados hombres	1536
Contratos registrados indefinidos	688
Contratos registrados temporales	1.666

La tasa de actividad en Constantina es algo inferior a la media provincial, mientras que la tasa de paro es sensiblemente superior.

Tanto para la población femenina como para la masculina, las tasas de paro son elevadas en comparación con la provincia, siendo esta diferencia aún más marcada para las mujeres. Concretamente, más del 41 % de las mujeres en edad de trabajar (16-65 años) son consideradas por el SAE como demandantes de empleo, mientras que, en los hombres, ese porcentaje se reduce hasta casi el 29 %. A nivel provincial, esa gran diferencia entre sexos se reduce notablemente, existiendo tan sólo 5 puntos porcentuales a favor de los hombres.

INDICADORES ECONÓMICOS LOCALES

El municipio de Constantina presenta un conjunto de indicadores económicos que permiten evaluar de manera integral su estructura productiva, su nivel de desarrollo y la capacidad de generación de riqueza. El tejido empresarial se caracteriza por la predominancia de microempresas y pequeñas empresas, generalmente vinculadas a actividades tradicionales y de carácter familiar. La economía local se sustenta principalmente en los sectores agrícola, de servicios y comercial, destacando un creciente interés por iniciativas relacionadas con el turismo rural y la transformación agroalimentaria, que ofrecen potencial de crecimiento a medio plazo.

La actividad agraria constituye uno de los pilares fundamentales de la economía municipal, con una amplia superficie cultivable destinada a olivar, zonas de dehesa y ganadería extensiva. Este sector se complementa con una actividad agroindustrial relevante, centrada en la producción de aceite, productos cárnicos y otras elaboraciones locales que aportan valor añadido. La importancia del sector primario se refleja también en la generación de empleo, especialmente durante los periodos de campaña, consolidando su papel como motor económico estratégico para la población.

El turismo ha adquirido un papel cada vez más significativo en el desarrollo económico de Constantina. La oferta de alojamientos, que incluye establecimientos hoteleros y alojamientos rurales, junto con los recursos naturales y patrimoniales propios de la Sierra Norte de Sevilla, atrae visitantes a lo largo del año, generando dinamismo económico y empleo. Esta actividad, aunque estacional, asociada a festividades, eventos culturales y actividades al aire libre, contribuye a la diversificación de la economía y al fortalecimiento del tejido empresarial local.

La inversión pública en infraestructuras, equipamientos y servicios municipales, junto con la inversión privada en sectores productivos y proyectos empresariales emergentes, resulta clave para la modernización económica y la diversificación de la actividad. El acceso a programas de financiación y subvenciones regionales o estatales contribuye a la innovación y al crecimiento del tejido empresarial, favoreciendo la competitividad local.

Constantina avanza progresivamente hacia la sostenibilidad, con la incorporación de energías renovables y medidas de eficiencia energética en explotaciones agrarias, viviendas y empresas. Los proyectos vinculados a la economía circular y a la reducción del consumo energético representan oportunidades estratégicas para mejorar la competitividad, reducir costes y preservar el entorno natural, considerado uno de los activos más importantes del municipio.

Finalmente, la accesibilidad y la conectividad constituyen factores determinantes para el dinamismo económico. El municipio dispone de conexiones variadas adecuadas, aunque la oferta de transporte público es limitada. La mejora de la conectividad digital, incluyendo el acceso a banda ancha y fibra óptica, es esencial para favorecer la digitalización empresarial, el teletrabajo y la atracción de nuevas actividades económicas.

En conjunto, los indicadores económicos locales muestran un municipio con una economía diversificada, sustentada en sectores tradicionales y emergentes, que combina actividad agrícola, comercio, servicios y turismo rural. Estos factores reflejan la capacidad de Constantina para generar empleo, atraer inversión y sostener un desarrollo económico equilibrado, si bien requieren estrategias continuas de modernización, innovación y diversificación para garantizar la sostenibilidad económica y social a medio y largo plazo.

ANÁLISIS EMPRESARIAL (PYMES, TEJIDO LOCAL, ZONAS INDUSTRIALES)

El municipio de **Constantina** presenta un tejido empresarial predominantemente conformado por pequeñas y medianas empresas (PYMES) y microempresas, con una estructura orientada mayoritariamente a la agricultura, el comercio minorista, la hostelería, la construcción y los servicios profesionales. Este perfil refleja una economía local de carácter rural, donde la actividad productiva está dirigida principalmente a satisfacer la demanda interna del municipio y de su entorno próximo, más que a la producción a gran escala o la exportación.

Según los datos más recientes, Constantina cuenta con **más de 528 establecimientos empresariales activos**, la mayoría de ellos de tamaño reducido, operando con pocos empleados o en régimen de autoempleo. Esta configuración evidencia un modelo empresarial basado en microempresas, donde la flexibilidad y la adaptabilidad son elementos clave para responder a las necesidades del mercado local y a las oportunidades emergentes. 261 empresas cuentan con hasta cinco asalariados, representando la mayoría de las PYMES locales. Por su parte, 32 empresas tienen entre 6 y 19 empleados, mientras que 15 empresas superan los 20 asalariados, siendo estas últimas las de mayor capacidad productiva y estructural.

ESTABLECIMIENTOS CON ACTIVIDAD ECONOMICA (2024)	
Sin asalariados	269
Hasta 5 asalariados	261
Entre 6 y 19 asalariados	32
D 20 y más asalariados	15
Total establecimientos	577

Centrando la atención en el sector empresarial y analizando su composición y estructura, obtenemos una serie de datos. En primer lugar, se da una gran dependencia por parte del tejido empresarial del sector agrario. De esta forma, podemos ver como es notable el número de establecimientos dedicados a la industria manufacturera (tercer grupo más numeroso) y entre ellas, aparecen las empresas de mayor tamaño, las cuales se dedican a la transformación de productos provenientes de la agricultura o la ganadería (Cooperativas).

En cuanto a la actividad agraria, ocupa al 20,6 % de la población activa. Teniendo como pilares fundamentales la ganadería, en primer lugar, los aprovechamientos forestales (como representan los 40.000 quintales de corcho que de media se recogen anualmente) y en un lugar más minoritario, la agricultura, donde el olivar es el principal cultivo.



La desaparición de una industria que había generado más de 40 empresas dedicadas a la producción de bebidas en Constantina (anisados, licores, vinos y otras bebidas), junto a las empresas indirectamente vinculadas a esta actividad, se debe, no a la falta de una clase social "emprendedora" o a la falta de dinamismo, sino al hecho de que no existió o fue poco representativo, un sector social intermedio que hiciera de esta actividad industrial autóctona la fuente prioritaria o única de sus rentas, mientras que la oligarquía agraria controló y personalizó todo el tejido económico básico, incluidas las actividades industriales que hubieran podido poner las bases de un desarrollo autónomo y sostenido. Por otro lado, a esto hay que sumarle las dificultades de carácter salarial.

En el sector servicios, destaca en el núcleo urbano el peso de las actividades comerciales y hostelerías, gozando de gran importancia, también, el empleo dependiente de la Administración pública.

El comercio está relacionado principalmente con las ramas de la alimentación, la confección y la mercería, el calzado y la droguería, encontrando ocupación en este sector un 11,66 % de la población activa de Constantina.

A.3.1.4.3. ESTRUCTURA SOCIAL

NIVEL EDUCATIVO

El nivel educativo de un municipio constituye un factor estratégico para el desarrollo económico, la formación de capital humano y la capacidad de adaptación de la población a los requerimientos del mercado laboral. En el caso de Constantina, la estructura educativa está organizada de manera que cubre la educación infantil, primaria, secundaria, formación profesional y educación de adultos, lo que permite atender las necesidades formativas de todos los grupos de edad de la población.

Centros de infantil. 2023-24	3
Centros de primaria. 2023-24	2
Centros de Enseñanza Secundaria Obligatoria. Curso 2023-24	2
Centros de Bachillerato. Curso 2023-24	1
Centros C.F. de Grado Medio. Curso 2023-24	1
Centros C.F. de Grado Superior. Curso 2023-24	1
Centros de educación de adultos. Curso 2023-24	2

Según los datos del Sistema de Información Municipal de Andalucía (SIMA) correspondientes al curso 2023-2024, el municipio cuenta con una red educativa compuesta por tres centros de educación infantil, dos centros de educación primaria y dos institutos de Educación Secundaria Obligatoria (ESO). Asimismo, existe un centro de Bachillerato, un centro de formación profesional de Grado Medio y otro de Grado Superior, así como dos centros de educación de adultos, que permiten la continuidad de la formación y la adquisición de competencias a lo largo de la vida.

Este conjunto de recursos educativos proporciona al municipio un nivel de cobertura formativa adecuado, fomentando tanto la educación obligatoria como la educación postobligatoria y la formación profesional. La existencia de centros de formación profesional de Grado Medio y Superior es especialmente relevante ya que facilita la capacitación técnica especializada de los jóvenes y adultos, mejorando su empleabilidad potenciando la disponibilidad de personal cualificado para las empresas locales.

Tomando como fuente el Instituto Nacional de Estadística (INE), los datos de nivel de estudios completados para el municipio de Constantina en el año 2023 son los siguientes:

PERIODO DE EDAD (AÑOS)	Educación primaria e inferior	Primera etapa de educación secundaria y similar	Segunda etapa de educación postsecundaria y no superior	Educación superior
15-19	57	153	83	0
20-24	23	64	139	89
25-29	17	120	75	112
30-34	33	155	65	107
35-39	31	150	71	79
40-49	53	406	129	174
50-59	132	578	170	165
60-69	266	337	97	74
70-79	309	131	31	41
80-89	238	27	14	15

La estructura educativa del municipio refleja una elevada concentración de población con niveles formativos básicos, especialmente en los grupos de mayor edad. Los tramos de 60 años en adelante presentan un predominio claro de personas con educación primaria o inferior, lo que evidencia el impacto de generaciones formadas en contextos educativos más limitados.

En contraste, entre la población joven y adulta (20-49 años) se observa un aumento significativo de los niveles formativos medios y superiores. Destacan especialmente los tramos 20-24, 40-49 y 50-59 años, donde se registra un volumen relevante de personas con educación secundaria de segunda etapa y un incremento progresivo de quienes completan estudios superiores alcanzando valores especialmente altos en los grupos de 25-29, 40-49, y 50-59 años.

La población en edades centrales (40-59 años), mantiene un peso considerable en los estudios secundarios, aunque con menor proporción de educación superior en comparación con los grupos más jóvenes, lo que confirma una mejora educativa intergeneracional.

En conjunto, los datos muestran una tendencia positiva hacia la cualificación, con un aumento del nivel educativo en los jóvenes y una progresiva reducción del número de personas con niveles formativos bajos. Esto sugiere una modernización educativa del municipio, aunque todavía persiste una brecha generacional que incide en las necesidades formativas y en la estructura socioeconómica local.

PERFIL SOCIOECONÓMICO DE LA POBLACIÓN

El perfil socioeconómico de un municipio constituye un elemento clave para la planificación estratégica y la toma de decisiones empresariales, al reflejar el nivel de ingresos, el poder adquisitivo, las condiciones laborales y la capacidad de consumo de la población. En el caso de Constantina, los datos recientes indican un entorno socioeconómico caracterizado por niveles de renta moderados, predominio de empleo en sectores tradicionales y un mercado laboral marcado por la temporalidad y la estacionalidad.

El análisis de la renta y del nivel de vida en el municipio de Constantina pone de manifiesto un contexto socioeconómico caracterizado por un poder adquisitivo moderado y por determinadas situaciones de vulnerabilidad que repercuten en la calidad de vida de su población. Según los datos oficiales disponibles, la renta media por declaración del IPPF en 2023 se situó en 11.692,41 euros, cifra que aunque alineada con municipios rurales de características similares, se encuentra por debajo de los niveles provinciales y autonómicos. Asimismo, la renta per cápita correspondiente al año 2024 alcanzó los 24.795 euros, lo que ofrece una perspectiva complementaria del nivel económico de los habitantes, aunque también evidencia las limitaciones estructurales del tejido productivo local.



DOCUMENTO DE AVANCE

A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

El nivel de poder adquisitivo de los hogares está condicionado por la estructura laboral del municipio. Esta realidad limita la estabilidad de los ingresos y reduce la capacidad de consumo y de ahorro de buena parte de la población. La presencia predominante de actividades con menor valor añadido contribuye, además, a mantener niveles de renta moderados en comparación con entornos más diversificados.

En cuanto a los indicadores de desigualdad y vulnerabilidad socioeconómica, se observan colectivos que presentan mayores dificultades para consolidar una estabilidad económica, entre los que destacan mujeres, jóvenes, personas desempleadas de larga duración y población con baja cualificación. La estacionalidad del empleo, junto con la presencia significativa de población envejecida con recursos económicos limitados, incrementa el riesgo de precariedad y aumenta la demanda de apoyo social y servicios asistenciales.

Este conjunto de factores configura un escenario en el que se hace necesario impulsar estrategias orientadas a la diversificación económica, el fomento del empleo estable y la mejora de la capacitación profesional. La promoción del emprendimiento, la atracción de nuevas actividades económicas y el fortalecimiento del tejido empresarial local resultan esenciales para incrementar el poder adquisitivo de los habitantes y mejorar de forma sostenida las condiciones de vida en el municipio de Constantina.

NECESIDADES DETECTADAS (VIVIENDA, SERVICIOS, TRANSPORTE...)

• NECESIDAD DE VIVIENDA PROTEGIDA

Las Unidades de Ejecución previstas en el plan vigente —UE-1, UE-3 y UE-4— continúan manteniéndose como reservas de suelo destinadas a vivienda protegida en el municipio de Constantina.

• NECESIDADES DE SUELO INDUSTRIAL

En cuanto a las previsiones de las NNSS-1994, cabe señalar que la única actuación específicamente industrial era la denominada "Zona 2", con una superficie de 7,42 ha. Esta área llegó a contar con un Plan Parcial aprobado, aunque su gestión quedó posteriormente paralizada y, en la actualidad, el suelo ha pasado a tener un uso residencial en lugar de industrial.

Por este motivo, resulta necesario establecer una reserva equivalente en suelos que cuenten con la capacidad de acogida adecuada y se sitúen en una localización más idónea, de forma que se eviten molestias al suelo residencial existente y se mejore la accesibilidad, así como la separación del tráfico pesado.

• NECESIDADES DE SUELO TERCIARIO Y TURÍSTICO

Las NNSS-1994 no establecen ninguna previsión de suelo con la calificación específica o exclusiva de "terciario", sino que estas actividades han surgido en situación de compatibilidad con los usos residenciales o industriales.

Se deduce la conveniencia de fomentar usos terciarios y sobre todo turísticos, y más en el caso de Constantina, por sus potencialidades de centralidad de actividades y servicios en la comarca.

• NECESIDADES DOTACIONALES

Se aprecia un importante déficit en los Servicios de Interés Público y Social (SIPS), especialmente en aquellos destinados a la atención de personas mayores, debido al elevado índice de envejecimiento de la población del municipio.

En cuanto al estándar de los Sistemas Generales de Espacios Libres (SG-EL), aunque su dotación resulta razonable, sería deseable mejorar aspectos relacionados con la urbanización, la forestación y el mobiliario urbano.

El recinto ferial actual (Paseo de la Alameda) presenta igualmente una carencia notable, con un déficit aproximado de 8.555 m² respecto a los estándares de referencia (en torno a 2 m² por habitante).

Además, los sistemas locales de espacios libres y zonas verdes muestran un déficit significativo, especialmente en el ámbito del casco urbano.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	51/193





DOCUMENTO DE AVANCE
A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

A.3.2. CONDICIONES ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

A.3.2.1. PLANEAMIENTO TERRITORIAL SUPRAMUNICIPAL

El término municipal de Constantina tiene un importante condicionante medioambiental y ello se denota en las múltiples figuras de planificación territorial, de protección y ordenación que recaen sobre el territorio, y que tienen como objetivo la salvaguarda de los recursos y elementos naturales y paisajísticos.

Desde la aprobación de las NNSS-94 han sobrevenido importantes **novedades legislativas y de planificación supramunicipal y sectorial, con incidencia en el término de Constantina**. Si bien formalmente, en parte (ordenación estructural), fueron integradas en el instrumento de Adaptación Parcial a la LOUA, aprobado definitivamente en diciembre de 2009, es necesaria una integración más sustantiva, solamente abordable en muchos aspectos en un nuevo Plan Urbanístico, como es este Plan Básico de Ordenación Municipal.

En síntesis, la planificación territorial y legislación supramunicipal más significativa que incide sobre el municipio y sobre el planeamiento vigente, es la siguiente:

- **Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).**
- **Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla (PEPMF).**
- **Determinaciones de la Reserva de la Biosfera "Dehesas de Sierra Morena".**
- **Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) y Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG), del Parque Natural Sierra Morena de Sevilla.**
- **Monumentos Naturales.**
- **Otros Instrumentos de Protección sobre el Parque Natural.**
- **Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces**

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOOE	Página	52/193



PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (POTA)

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) aprobado definitivamente por Decreto 206/2006 de 28 de noviembre, establece los elementos básicos de la organización y estructura del territorio de la Comunidad Autónoma, siendo el marco de referencia territorial para los demás planes y la acción pública en general.

Este Plan regional establece unas directrices que son de aplicación en toda la comunidad autónoma con un claro objetivo, salvaguardar el ambiente tanto urbano como del medio físico, evitando una mayor degradación de la existente. El POTA, como instrumento de ordenación territorial, es el que establece los elementos básicos para la organización y estructura del territorio de la Comunidad Autónoma, siendo el marco de referencia territorial para los planes de ámbito subregional y para las actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio, así como para la acción pública en general.

Las determinaciones que establece el POTA deben ser respetadas por todo planeamiento de rango inferior, tal y como establece el apartado 6.1.c) de este documento, *"el planeamiento urbanístico queda obligado a guardar la debida coherencia con las determinaciones de la planificación territorial"*. Deberá el Plan, por tanto, asumir las determinaciones de este documento que le sean de aplicación.

El modelo territorial de Andalucía establece una clasificación de ciudades a tres niveles, en las que **Constantina está englobada en la red de Asentamientos en Áreas Rurales, siendo en la Jerarquía del sistema de ciudades, una ciudad rural o pequeña ciudad de tipo 2.**

Constantina, forma así parte de la red de ciudades y pueblos de diferentes características, que aseguran la integración y cooperación entre los asentamientos, indispensable para el desarrollo territorial de estas áreas.

Desde el punto de vista administrativo, la Clasificación del Sistema de Ciudades de Andalucía considera a Constantina un **"Centro Básico"** o **"cabeza de comarca"** junto con el de Cazalla de la Sierra (donde se encuentran los servicios jurídicos), teniendo una dependencia funcional del "Centro Intermedio" de Lora del Río.

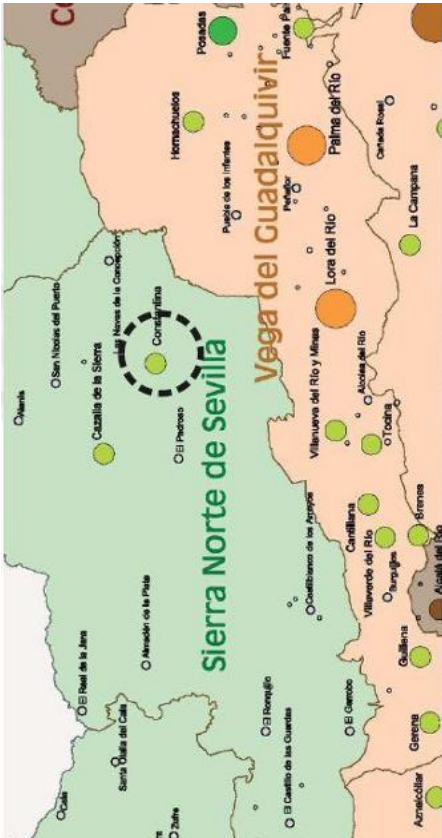
En cuanto a **Unidad Territorial**, el POTA incluye a Constantina en la unidad **Sierra Norte de Sevilla**, mientras que, en cuanto a **Dominio Territorial**, pertenece a **Sierra Morena-Los Pedroches**. Estas zonas de montaña constituyen una pieza esencial del territorio de la Comunidad, en las que recae una importante responsabilidad para el mantenimiento, tanto de las actividades productivas agrarias, como de los valores ecológicos y paisajísticos del conjunto de Andalucía.

Las zonas rurales de Andalucía garantizan su futuro a través de la potenciación de sus sistemas urbanos (las redes de ciudades medias y las redes de pueblos y ciudades de las zonas de sierra) entendidos como un patrimonio de primer nivel, a la vez que como una potencialidad para el desarrollo de los sistemas productivos locales.

Las estrategias de modernización de la agricultura, del desarrollo forestal y ganadero, así como las dirigidas a potenciar los sectores industriales y de servicios en sus economías urbanas, han de entenderse como una prioridad para el desarrollo territorial del conjunto de Andalucía, con el objetivo de mantener la población y mejorar sus niveles de calidad de vida, a la vez que se garantiza un uso sostenible de los recursos naturales y el paisaje.

Por último y circunscrito a la "Estrategia de Desarrollo Local" de la Diputación de Sevilla, que esta Entidad viene desarrollando en la provincia, Constantina se incluye en el denominado **"producto territorial Sierra Norte"**. Por "producto territorial", se entiende una agrupación de un número limitado de municipios con el objeto de trabajar conjuntamente en el desarrollo socioeconómico de su territorio, usualmente a través de mancomunidades (Mancomunidad Sierra Norte) o sociedades de promoción.

Todas las determinaciones y estrategias que se plantean en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía para el municipio de Constantina, deben tomarse como base conceptual para el proceso de configuración del planeamiento general de este municipio.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	53/193



DOCUMENTO DE AVANCE

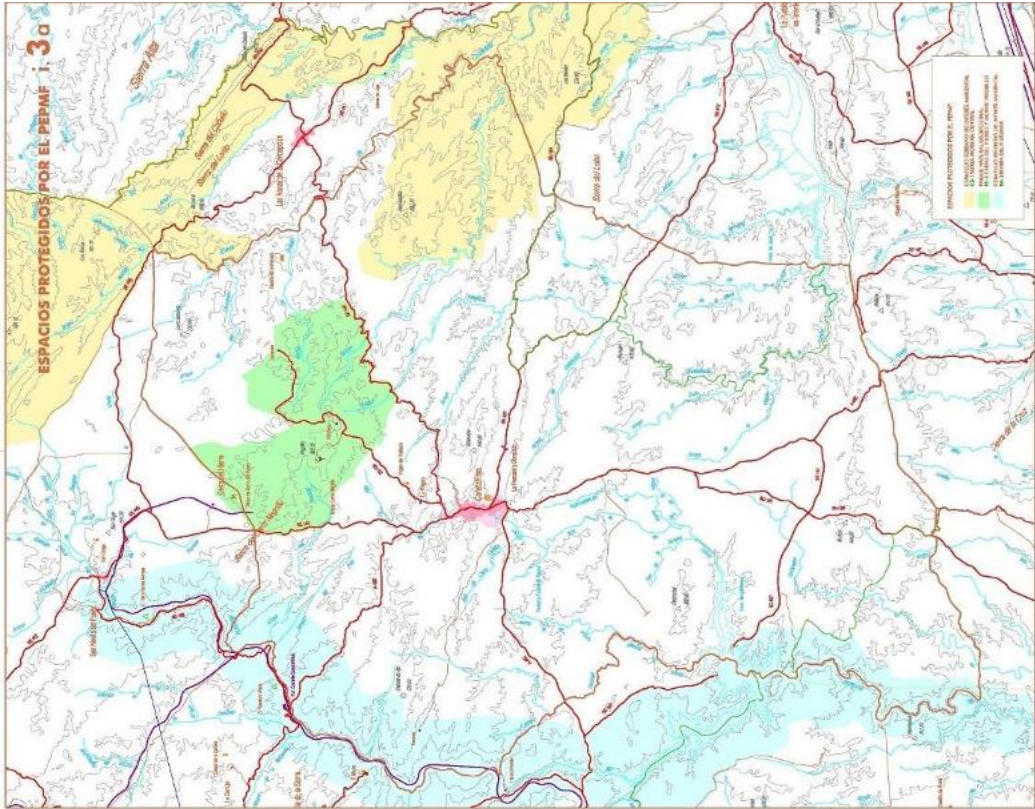
A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

El Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Sevilla, fue aprobado definitivamente por Resolución de la Consejería de Política Territorial de 7 de Julio de 1986 (BOJA 01-08-86) y por Resolución de 14 de febrero de 2007, de la Dirección General de Urbanismo.

El PEPMF recoge **tres espacios para el término de Constantina**, catalogados de la siguiente forma:

- PE-1: Paraje natural excepcional "Cerro del Hierro y Montenegroillo".
Protección Integral
- CS-1: Complejo serrano de interés ambiental "Sierra Morena Central".
Protección Especial Compatible
- RA-2: Complejo riveraño de interés ambiental "Riviera del Huéznar".
Protección Especial Compatible

Dicho PEPMF, ya fue tenido en consideración en las NNSS-94 en la ordenación del suelo no urbanizable, con unos límites físicos más detallados de los espacios catalogados, al haberse estudiado en la escala de la planificación municipal. Así mismo, se mantuvo esta delimitación en la Adaptación-2009, y se mantendrá en la redacción de este nuevo PBOM de Constantina.



Plano de Información Adp. PL_PL03 Síntesis de Afecciones

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQYEV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQYEV76D6M7SA4ZOE	Página	54/193



DETERMINACIONES DE LA RESERVA DE LA BIOSFERA " DEHESAS DE SIERRA MORENA "

La gran mayoría del término municipal de Constantina, **el 85% del municipio**, se encuentra incluido en el **Parque Natural Sierra Morena de Sevilla**, anteriormente llamado **Parque Natural sierra Norte de Sevilla**, y que, desde la publicación de la Ley 3/2023, de 30 de marzo, de Economía Circular de Andalucía [Boletín número 67 de 11/04/2023], cambia su nombre por el que tiene en la actualidad.

Este ámbito fue declarado como protegido por la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.

Además, **el Parque Natural de Sierra Morena forma parte de la Reserva de la Biosfera denominada "Dehesas de Sierra Morena"**, declarada el 8 de noviembre del 2002 por la UNESCO, a propuesta del Comité Andaluz de Reservas de la Biosfera. La Reserva Dehesas de Sierra Morena está compuesta de varios Parques Naturales colindantes; el P.N. de Sierra Morena, el P.N. Hornachuelos, el P.N. Sierra de Arcena y Picos de Aroche.

Las Reservas de la Biosfera se definen como "zonas de ecosistemas terrestres o marinos, o una combinación de los mismos, reconocidas en el plano internacional como tales, en el marco del programa MaB, hombre y biosfera (Man and Biosphere), de la UNESCO".

Las dimensiones y zonificación de la Reserva de la Biosfera Dehesas de Sierra Morena, se adecuan completamente a las prescripciones del Programa MaB. La superficie total del ámbito cuenta con 424.400 has, acoge un porcentaje significativo de la Sierra Morena de Andalucía y es la mayor Reserva del estado español.

La Reserva de la Biosfera es una figura sin normativa asociada. Se entiende, por tanto, como un marco de calidad, remitiendo a los gobiernos nacionales, regionales, comarcales y locales, la responsabilidad de establecer las medidas concretas de su gestión, atendiendo a las características específicas de cada una de las reservas declaradas.

Aunque no cuente con normativa, la declaración de una zona como Reserva de la Biosfera, implica la existencia de una zonificación adecuada, diseñada en función de parámetros de valores y fragilidad ambiental. En el caso de la Reserva de Sierra Morena, dados los antecedentes de su planificación ambiental (cuya revisión se elabora en función de las premisas señaladas por el Plan Director de la RENPA) y la similitud del ámbito de la Reserva con los Parques Naturales que contiene (P.N. Sierra Morena de Sevilla, P.N. Hornachuelos, P.N. Sierra de Arcena y Picos de Aroche) y con las zonas declaradas LICs (Lugares de Interés Comunitario), se ha optado por mantener una misma zonificación para la Reserva y para los documentos de gestión de estos parques (PORN y PRUG).

La propuesta de zonificación que se facilita es, por tanto, orientativa, y determina las tres áreas del Programa MaB. Los criterios utilizados han coincidido con los señalados en la revisión de los PORNs y los PRUGs, completados y complementados con una valoración ambiental basada en criterios de vegetación y usos, pérdidas de suelo y valores faunísticos. El resultado de cruzar todas las variables consideradas está en la zonificación de estos planes PORN y PRUG, adaptada a la definición zonal señalada en el Programa MaB y a las condiciones del ámbito de Dehesas de Sierra Morena.

Por tanto, en el caso de Parque Natural Sierra Morena, las determinaciones a cumplir y los criterios de zonificación se remiten al Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural Sierra Morena y al Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierra Morena, que veremos a continuación.



PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES (PORN) Y PLAN RECTOR DE USO Y GESTIÓN (PRUG), DEL PARQUE NATURAL SIERRA MORENA DE SEVILLA

El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) y el Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG), fueron aprobados inicialmente mediante Decreto 120/1994, con posterior revisión y sustitución por los instrumentos actualmente vigentes, aprobados mediante Decreto 80/2004.

El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) es un instrumento de planeamiento territorial y de protección ambiental, recogido en el ordenamiento jurídico español, que persigue adecuar la gestión de los recursos, y en especial de los espacios naturales y de las especies a proteger, según la política de conservación de la naturaleza establecida por la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

El PORN se concibe como una norma general que regula la ordenación de los recursos con carácter global, mientras que el PRUG complementa al anterior, no sólo en la ordenación de los recursos naturales, sino en todo lo referente a administración, visita, uso didáctico, científico, turístico y régimen interior.

La relación entre PORN y el planeamiento urbanístico debe analizarse a la luz del artículo 5.2 de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, donde se determina que:

"Los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales... serán obligatorios y ejecutivos en las materias reguladas en la presente Ley, constituyendo sus disposiciones, un límite para cualesquiera otros instrumentos de ordenación territorial o física, cuyas determinaciones no podrán alterar o modificar dichas disposiciones. Los instrumentos de ordenación territorial o física existentes que resulten contradictorios con los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales deberán adaptarse a éstos".

La claridad del precepto no deja lugar a dudas en cuanto a la **prevalencia del PORN en relación a los planes territoriales y urbanísticos, vigentes o futuros**.

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

En el caso de Constantina, **el PORN vigente establece una zonificación del Parque Natural Sierra Morena en las siguientes áreas**, a efectos de su regulación normativa:

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

Para la regulación normativa de dichas zonas, y la definición de usos y actividades compatibles e incompatibles, se tendrá en cuenta lo establecido en dicho instrumento de ordenación PORN.

Además, el apartado 2 de la Norma 5.38. del PORN determina que, al menos, **las zonas A y BI** antes enumeradas, **tendrán la consideración en el planeamiento urbanístico de "suelo no urbanizable de especial protección"**.

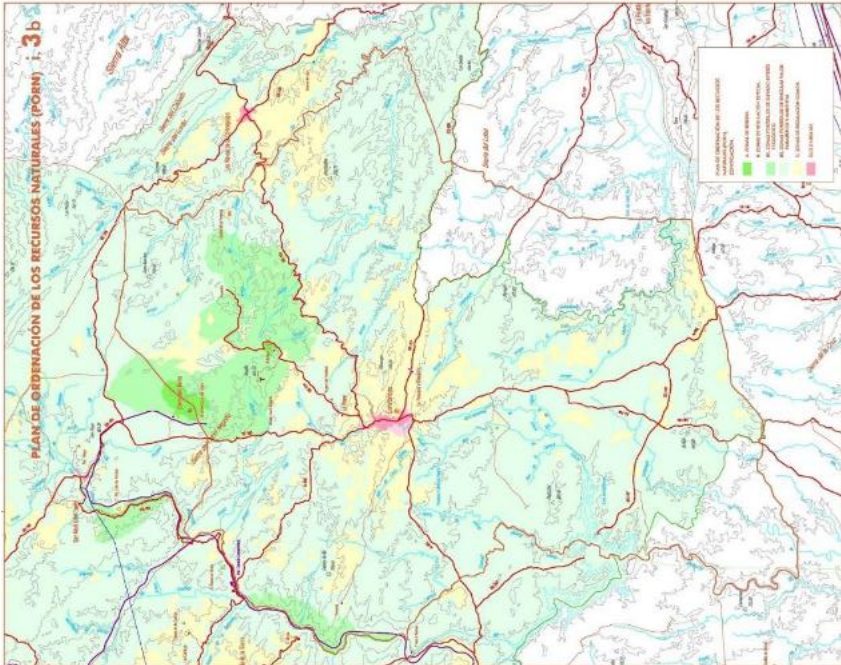
Cabe destacar que la normativa de protección de los espacios protegidos por el PEPMF, anteriormente comentado, es menos restrictiva que la de los espacios de las categorías A y BI del PORN, por lo que, en los casos de coincidencia, según criterio del Informe de la DCU, deberán de superponerse el régimen del PORN y del PEPMF.

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	55/193



Para el resto de las zonas, las B2 y C, no habría obstáculo alguno en que tuvieran un régimen, equiparable, en términos urbanísticos, al Suelo Rústico, sin perjuicio de mantener el paraguas de protección genérico derivado de estar incluido en el Parque Natural.

Por todo esto, la regulación detallada para las diferentes zonas del PORN que afectan al municipio de Constantina obligaron, por mandato legal de las Leyes 4/1989 y 2/1989 de prevalencia de la planificación de los recursos naturales sobre la planificación urbanística, a reconsiderar toda la ordenación del suelo no urbanizable de las Normas Subsidiarias NNSS-94, de la parte del municipio incluida en el Parque Natural, para su adaptación al PORN. Esto fue contemplado en la posterior Adaptación Parcial a la LOUA de 2009, y también será contemplado en la redacción de este Plan Básico de Ordenación Municipal.



Plano de Información AdP. PL. PL03. Síntesis de Afecciones

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



MONUMENTOS NATURALES

A. DECLARACIÓN DE MONUMENTO NATURAL DEL CERRO DEL HIERRO

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

Mediante Decreto 250/2003, de 9 de septiembre, por el que se declaran determinados **Monumentos Naturales de Andalucía**, en el apartado 11 del artículo 1 se incluye el monumento **“Cerro del Hierro”** (San Nicolás del Puerto, Constantina, Parque Natural Sierra Morena de Sevilla)”, afectando a nuestro municipio de Constantina y en conjunto con el municipio de San Nicolás del Puerto.

En el Anexo 1 de este Decreto, se incluyen unas Normas generales y Directrices de Ordenación y Gestión, así como unas Normas Particulares para cada uno de los monumentos naturales declarados, que en el caso del Cerro del Hierro inciden principalmente en los instrumentos de planificación que definirán la gestión del monumento, en las actividades compatibles e incompatibles, en la restricción de accesos al monumento, en las actuaciones a realizar y en su gestión, entre otros.

Estas directrices ya fueron integradas en la Adaptación Parcial a la LOUA. Por tanto, en la redacción de este PBOM de Constantina también habrá de tenerse en cuenta la declaración de Monumento Natural del Cerro del Hierro, dando continuidad a las directrices marcadas para su protección.

B. DECLARACIÓN DE MONUMENTO NATURAL DE LAS HUELLAS FÓSILES DE MEDUSAS DE CONSTANTINA

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**.

En la redacción de este PBOM se tendrá en cuenta esta Declaración.

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

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	56/193



OTROS INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN SOBRE EL PARQUE NATURAL

Aparte de los indicados en los apartados anteriores, sobre el Parque Natural confluyen algunas otras protecciones a tener en cuenta en el planeamiento urbanístico. Son las siguientes:

- Se encuentra incluido en la propuesta de la Comunidad Autónoma de Andalucía de **Lugares de Importancia Comunitaria (LIC)**, conforme a la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo de 1992. Lo que le incluye en la **Red Natura 2000**, declarándole:
 - **Zona Especial de Conservación (ZEC)**, establecida de acuerdo con la Directiva Hábitat.
 - **Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA)**, designada en virtud de la Directiva Aves.
- En 2011 se reconoce a la Sierra Norte de Sevilla como miembro de la **Red Global de Geoparques**, y en 2015 **se declara Geoparque por la UNESCO**.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	57/193



PLAN DE PREVENCIÓN DE AVENIDAS E INUNDACIONES EN CAUCES URBANOS ANDALUCES

Ha sido aprobado por Decreto 189/2002, de 2 de julio. Dicho Plan se cataloga expresamente como plan con incidencia territorial, según la Ley 1/1994, y tiene por objetivo general la prevención y minimización de riesgos de inundación en los núcleos urbanos andaluces.

Para ello se propone intervenir a través de la planificación territorial y urbanística, aumentando así la adaptación de los asentamientos a los cursos fluviales.

En el apartado 2 del Anexo IV del Decreto, referente al Inventario de puntos de riesgo, incluye **el Arroyo de la Villa con el nivel de riesgo "B"**.

Con motivo del PGOU para Constantina, con aprobación provisional 2 en 2018, y sin aprobación definitiva, se redactó un Estudio de Inundabilidad para determinar con precisión los terrenos inundables con los periodos de retornos del Decreto 189/2002, para tenerlos en cuenta en el establecimiento de la clasificación y calificación más coherentes con dicho riesgo. Dicho Estudio llegó a alcanzar Informes favorables tanto de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (CHG), como de la Administración Hidráulica Andaluza (AHA), por lo que, dicho Estudio nos servirá como punto de partida a la hora de abordar el nuevo Plan Básico de Constantina, ya que sus llanuras de inundación estarían dentro del margen de seguridad o sobredimensionadas.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	58/193



A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

El planeamiento general vigente en el municipio de Constantina está integrado por:

- En este capítulo haremos un análisis de cada uno de los planeamientos urbanísticos vigentes en el municipio, así como de los ámbitos de desarrollo previstos por cada uno de ellos, enfatizando en la clasificación y calificación de los suelos del término, así como en los elementos necesarios para alcanzar el entendimiento de la realidad urbanística en la que se encuentra el municipio, según los Planes que tienen vigencia en la actualidad.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE ORDENACIÓN URBANA

Las **Normas Subsidiarias** vigentes en Constantina, fueron **aprobadas definitivamente** por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, en su sesión de **9 de marzo de 1994**, con publicación en BOP el 12 de junio de 1997.

Hasta ese momento (hasta que no llegue la LOUA), el planeamiento general vigente del municipio estaba integrado por las **Modificaciones aprobadas de las NNSS-94**, así como por los correspondientes **planes de desarrollo**. Los listados de ambos tipos de instrumentos se reflejan en los cuadros siguientes:

[illegible]

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



CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN LAS NNSS

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

- Suelo urbano
- Suelo apto para urbanizar
- Suelo no urbanizable
- Protección de márgenes de los cauces públicos
- Protección militar
- Protección de carreteras
- Protección de vías pecuarias
- Protección de ferrocarriles
- Régimen especial de edificaciones al servicio de instalaciones de infraestructura, militares y recreativas

A) Suelo Urbano:

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

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

B) Suelo Apto para Urbanizar:

Se delimita para servir de soporte de las necesidades de expansión urbana, y se realiza evaluando las zonas más adecuadas en función de su posición relativa con respecto al tejido urbano consolidado y a la facilidad de conexión con las infraestructuras generales del núcleo, en especial, con la red de saneamiento. Su régimen, en desarrollo de las previsiones del TRLR-92, se determina en los artículos 29 al 34 de las NNSS.

La superficie total delimitada en esta clase de suelo es de 492.541 m2 de uso residencial, y de 77.221 m2 de uso industrial. Se delimitan tres áreas aptas para urbanizar, no sectores, debiendo establecerse en los Planes Parciales, con la condición de superficie mínima de sector de 5 has, y que no queden residuos en esta clase de suelo inferiores a dicha cantidad.

C) Suelo No Urbanizable:

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

a. Suelo no urbanizable "normal": Se delimita en planos de ordenación del término municipal, pero no se establece regulación en NNSS.

b. Suelo no urbanizable de protección especial: Se delimitan los siguientes espacios, prácticamente coincidentes con los así definidos en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Sevilla (PEPMF).

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

Adicionalmente se incorporan los siguientes:

- Dehesas
- Ruedo

c. Suelo no urbanizable de protección especial de carácter sectorial: Se trata de zonas que operan con carácter superpuesto sobre las anteriores, con la finalidad de integrar en las NNSS las protecciones sectoriales específicas.

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	60/193



ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO EN LAS NNSS

A) Estructura Urbana:

En cuanto a la Estructura Urbana, se definen los siguientes "sistemas", no determinando expresamente si se trata de "generales" o "locales".

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

B) Calificación del Suelo:

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

- a. Zonas en suelo urbano: Desde el punto de vista de los usos, se distinguen las siguientes zonas y subzonas:

ZonaSubzonas

- | | | |
|-------------|-----------------------|---------------|
| Residencial | - Manzana cerrada | - Unifamiliar |
| | | - Colectiva |
| | - Edificación abierta | - Unifamiliar |
| | | - Colectiva |
| Industrial | - Manzana cerrada | |
| | - Edificación abierta | |

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

ZonaSubzonas

- | | |
|--------------------|------------------------------------|
| Conjunto Histórico | - Tardón |
| | - Fuente Nueva |
| Extensión | - Conjuntos de edificación abierta |

Hay que señalar que la delimitación de la zona de Conjunto Histórico de las NNSS, que recogía la anterior delimitación de "Conjunto Histórico Artístico", debe de entenderse sustituida por la que



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	61/193



ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA (ADP 2009)

La Adaptación Parcial es un procedimiento para adecuar las determinaciones de la figura del planeamiento general en vigor, en este caso las Normas Subsidiarias de Constantina (NNSS-94), a las disposiciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre (en adelante LOUA), y sus posteriores modificaciones.

Constantina llevó a cabo esta Adaptación Parcial (AdP) de las Normas Subsidiarias, de acuerdo con lo indicado en la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2, de la LOUA, alcanzando el conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 101 de dicha Ley, así como las previsiones específicas que para las Adaptaciones recoge en sus artículos 1 a 6, ambos inclusive, el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

Esta **Adaptación Parcial a la LOUA (AdP) de las Normas Subsidiarias de Constantina tiene aprobación definitiva desde el 29 de diciembre de 2009**, con publicación en BOP el 20 de mayo de 2010.

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO EN LA ADAPTACIÓN A LOUA

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

- Suelo urbano
- Suelo urbanizable
- Suelo no urbanizable

A) Suelo Urbano:

Diferenciando entre Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado.

Se clasifica como **Suelo Urbano Consolidado** el suelo clasificado como “suelo urbano” en las NNSS del 94, que cumple las condiciones del artículo 45.2.A) de la LOUA, así como el que, estando clasificado como suelo apto para urbanizar, se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del referido artículo.

Como **Suelo Urbano No Consolidado**, se adscribe el resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente, correspondiéndose con los ámbitos de las Unidades de Ejecución no desarrolladas, o no concluidas, delimitadas en suelo urbano, y respetando las características y requisitos que se establece en la LOUA. Dichos terrenos se corresponden con las Unidades de Ejecución: UE-1, UE-2b, UE-3, UE-4, UE-6 y UE-8.

B) Suelo Urbanizable:

Diferenciando entre Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Se adscribe a la clase de **Suelo Urbanizable Ordenado**, el que está clasificado como suelo apto para urbanizar en las NNSS vigentes y cuenta con ordenación detallada, esto es, que se haya redactado y aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación correspondiente. El único suelo al que la AdP clasifica como tal, es el área apta para urbanizar industrial identificada como Z.2.

El **Suelo Urbanizable No Sectorizado** integra la totalidad de suelo apto para urbanizar de las NNSS vigentes, que no dispone de Plan Parcial aprobado. Se incluyen en esta categoría las áreas identificadas como Z.1, al oeste del núcleo, y la Z.3 al norte del mismo.

C) Suelo No Urbanizable:

En la Adaptación parcial a la LOUA, el suelo no urbanizable recoge los decretos e instrumentos sectoriales sobrevenidos durante la vigencia de las Normas Subsidiarias. Estos son el Decreto 120/1994,



de 31 de mayo, por el que se aprobó el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) y el Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG), instrumentos que han sido revisados y sustituidos por los actuales vigentes, aprobados mediante Decreto 80/2004. Tanto la legislación de espacios naturales estatal Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del *Patrimonio Natural y de la Biodiversidad* [que viene a sustituir a la anterior Ley 4/1989], como la autonómica Ley 2/1989, por la que se *aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección*, otorgan clara prevalencia a los PORN sobre el planeamiento urbanístico, y éstos deberían adaptarse a aquellos. El PORN de 2004 establece una zonificación y regulación muy detallada, que a su vez fue desarrollada en cuanto a criterios de coordinación para el suelo no urbanizable del conjunto de municipios incluidos en el Parque Natural Sierra Morena, mediante unas Directrices elaboradas simultáneamente al citado PORN y conjuntamente por las Delegaciones de la Consejería de Obras Públicas y Transporte (COPT), de Medio Ambiente, Diputación y los diferentes municipios afectados.

Si tenemos en cuenta que **el 85% del municipio está incluido en el Parque Natural de Sierra Morena**, la afección de la planificación sectorial sobrevenida para este caso es extraordinariamente relevante, en cuanto a sus efectos sobre la ordenación del suelo no urbanizable.

En los espacios donde se produce superposición de protecciones del PORN y del Plan Especial de protección del Medio Físico (PEPMF), ambas protecciones son “complementarias”.

Las categorías establecidas para este suelo son:

C1.Suelo no urbanizable de carácter rural: Se adscribe a esta categoría el suelo no urbanizable de carácter “normal” en las NNSS-94, con localizaciones al este y sur del municipio, y fuera del Parque Natural Sierra Morena.

C2.Suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística: Se delimitan los siguientes espacios, prácticamente coincidentes con los catalogados en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Sevilla (PEPMF).

- CS-1: Sierra Morena Central
- PE-1: Cerro del Hierro y Montenegrilla
- RA-2: Rivera del Huéznar

Adicionalmente, se incorpora también una pequeña zona protegida por las NNSS vigentes al este del término y fuera del límite del Parque Natural Sierra Morena.

Puesto que su realidad física en cuanto a vegetación es mayoritariamente de “dehesa”, en la Adaptación se otorga una categoría diferenciada, por coherencia con la protección de las NNSS vigentes. A efectos de normativa urbanística, se estima que lo más idóneo es la remisión literal al régimen de las Zonas B2 del PN, que coinciden mayoritariamente con áreas de dehesa, con el único matiz de que las intervenciones en esta zona no estarían sometidas al régimen administrativo y de autorizaciones del Parque Natural:

- Áreas forestales de Los Granadillos

C3.Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica: Se adscriben a esta categoría todos aquellos espacios o elementos que, de acuerdo con la correspondiente legislación sectorial, se determina unívocamente para el planeamiento urbanístico la clasificación como “suelo no urbanizable protegido”. Tal es el caso de la legislación sobre espacios naturales y sus instrumentos (PORN, PRUG), legislación forestal y de montes (montes públicos), de vías pecuarias, patrimonio histórico en el medio rural, y similares.

Las subcategorías establecidas para este tipo de suelo son las siguientes:

- a. **Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de espacios naturales:**
 - Zona de reserva del Parque Natural Sierra Morena (A), Monumento Natural Cerro del Hierro:

DOCUMENTO DE AVANCE

A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

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

- Zonas de reserva (A) del Parque Natural Sierra Morena: La AdP incluye literalmente dicha zonificación del PORN.
- Zonas forestales de elevado interés ecológico (B1), del Parque Natural Sierra Morena: La AdP incluye literalmente dicha zonificación del PORN.
- Zonas forestales de singular valor paisajístico y ambiental (B2), del Parque Natural Sierra Morena: La AdP, incluye literalmente dicha zonificación del PORN.
- Zonas de regulación común del Parque Natural (zonas C): La AdP incluye literalmente las zonas C del PORN.

b. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de vías pecuarias: La AdP incorpora en esta subcategoría, en aplicación de los criterios de la DGU, solamente las vías pecuarias en las que se ha aprobado expediente de deslinde.

c. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación forestal y de montes públicos: Se integran en esta subcategoría los "montes públicos" existentes en el municipio, para los que el artículo 27 de la Ley 2/1992 Forestal de Andalucía, de 15 de junio, determina dicha clasificación.

a. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación de Aguas: Se incorpora en esta subcategoría la hidrología superficial, es decir, los cauces públicos y los embalses, identificando unas bandas de protección de 100 m y 500 m, respectivamente.

b. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación de patrimonio histórico: Se incorpora en esta categoría, el patrimonio situado en el medio rural que haya sido objeto de declaración expresa de BIC.

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

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, la Adaptación Parcial a la LOUA recoge aquellas disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.a) b) de la LOUA, y la Disposición Transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo.

De esta forma, en el municipio de Constantina se realizará reserva para vivienda protegida en las Unidades de Ejecución, en suelo urbano no consolidado, siguientes:

- UE-1, UE-3 y UE-4.

PBOM DE CONSTANTINA

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

FASE III - DOCUMENTO DE AVANCE DE PLAN Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO



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

PÁG 63

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	63/193



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	64/193



DOCUMENTO DE AVANCE
A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

A.3.2.2.2. MODIFICACIONES PUNTUALES

MODIFICACIÓN N°3 DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CONSTANTINA, PARA LA ADAPTACIÓN DEL ARTÍCULO 5.2.3. DE LAS NNUU A LA NORMATIVA DEL PARQUE NATURAL (PRUG)

La Modificación N° 3 del PGOU Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Constantina tiene por objeto la innovación de la ordenación del planeamiento general vigente, constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas definitivamente por la CPOTU con fecha 09-03-1994, publicadas en el BOP el 12-06-1997, así como la Adaptación Parcial a la LOUA, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento con fecha 29-12-2009, publicadas en el BOP el 20-05-2010.

La finalidad y ámbito exclusivo de la Modificación es innovar la regulación de las condiciones de implantación para las construcciones agropecuarias del artículo 5.2.3. del Anexo de las NNUU tramitado con la Adaptación Parcial a la LOUA, artículo que está adscrito a las normas de carácter de "ordenación pormenorizada".

Dicha Modificación N°3 tiene aprobación definitiva con fecha de 26 de junio de 2014 y publicación en BOJA con fecha de 5 de septiembre de 2014.

El artículo 5.2.3 anteriormente citado, del Anexo de NNUU de la AdP, y regulador de las "construcciones e instalaciones agrarias vinculadas a una explotación", en su apartado 2.1.d), e) y f), establece un tamaño mínimo de parcela de 10 has para la implantación de "casetas para guarda de aperos", "naves y almacenes al servicio de la explotación" y "establos, cuadras, granjas, vaquerías, majadas u otras instalaciones de estabulación".

Dicha determinación, si bien estaba justificada abordarla por la Adaptación, puesto que su regulación en las NNUU de las Normas Subsidiarias de 1994, había quedado obsoleta tras la entrada en vigor de la LOUA y de la revisión del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) y del Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) del Parque Natural Sierra Morena de Sevilla; en cambio, de las primeras experiencias de su aplicación, se deduce excesivamente restrictiva en relación con la regulación general de la Norma 4.2.11. de la normativa del PRUG. Por tanto, se establece como criterio para la presente Modificación, que dichos parámetros literales de la Norma 4.2.11 del PRUG; fueran los que se deseaban integrar en las Normas Urbanísticas del planeamiento urbanístico municipal.

De esta forma, el objeto de la Modificación se limita a establecer una nueva redacción de las condiciones de implantación de los tipos de edificios enumerados en los apartados 2.1, d), e) y f) del artículo 5.2.3. del Anexo de Normas Urbanísticas, cuya nueva regulación es coincidente con la que se establece en la Norma 4.2.11. de la Normativa del PRUG vigente, y que en esencia supone:

- 1) **Casetas o naves para guarda de aperos:** Se propone que la superficie mínima de parcela para su implantación sea la siguiente (en sustitución de la superficie mínima actualmente vigente de 10 has):
- Parcelas/fincas entre 2.500 m2 y 20.000 m2: se podrán construir casetas o naves de aperos de 15 m2.
 - Parcelas/fincas entre 20.000 m2 y 35.000 m2: Se podrán construir casetas o naves de aperos de 25 m2.
- 2) **Naves, almacenes y edificaciones vinculadas a explotaciones agrarias** (establos, cuadras, granjas, vaquerías, majadas u otras instalaciones de estabulación de ganado): Se propone rebajar la superficie mínima de parcela/finca de 10 has de la Adaptación Parcial a la LOUA vigente, a la superficie de 3,5 has, con un límite de ocupación de la construcción del 1% y 2.500 m2.

Dichos tipos de construcciones solamente se pueden implantar en las zonas C y B2 de la parte del término incluida dentro del Parque Natural Sierra Morena de Sevilla, y en las zonas fuera del Parque Natural, actualmente clasificadas como "suelo no urbanizable de carácter rural", siempre que dichos suelos no estén afectados por otro tipo de protección superpuesta o sectorial. Por lo tanto, la Modificación sólo altera la ordenación vigente en estos ámbitos de suelo.

Para las categorías de "suelo no urbanizable de especial protección" A y B1, que según el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) y el Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) requieren la máxima protección, no están admitidas las construcciones objeto de esta innovación.

La regulación normativa del tamaño de este tipo de construcciones también es coherente con lo dispuesto en las Directrices de Coordinación Urbanística del suelo no urbanizable de los municipios incluidos en el Parque Natural Sierra Morena de Sevilla.

Además de esta regulación de tamaños, esta innovación estaría incidiendo sobre medidas tendentes a evitar la formación de nuevos asentamientos, como así lo interpreta la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (CMAOT), mediante Informe con fecha de 14-11-2013.

En cuanto a la incidencia territorial de esta Modificación, y puesto que su objeto exclusivo se limita a alterar parámetros de "ordenación pormenorizada" del suelo no urbanizable, referentes a condiciones de implantación de nuevas edificaciones vinculadas al normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrarias, y dado que no se crea nuevo suelo residencial, ni se clasifica nuevo suelo, ni se alteran en tal aspecto las previsiones de la Adaptación Parcial a la LOUA, se deduce que dicha Modificación no produce incidencia territorial alguna.

A.3.2.2.3. ESTADO DE DESARROLLO Y GRADO DE EJECUCIÓN

Durante la vigencia de las Normas Subsidiarias (NNSS-94) y sus Modificaciones, el grado de desarrollo alcanzado de las actuaciones previstas es el que se refleja en el cuadro siguiente, en el que se resume si se han alcanzado los hitos de aprobación del planeamiento, cesión, equidistribución y ejecución de las obras de urbanización (destacándose en color aquellos ámbitos que han alcanzado desarrollo completo):

Sector	Supf. m²	Uso Global	Eficacibilidad m²t	Nº Vv	Inst.	Estado
SUNC UE-2a	12.961,95	Residencial EX PL	5.434,02	57	ED	ED AD 27-03-2000
SUNC UE-2b	10.984,53	Residencial	6860,00	49	ED	ED AI 18-01-2007
SUNC UE-5	8.907,	Residencial EX PL	2.498,64	10	ED	ED AD 25-09-1996 PU AD 12-11-97
SUNC UE-6	2.692,68	Residencial CH-3	1.619,80	8	ED	Acep cesiones 12-2-98 Ejecutadas 8 viviendas y hotel antes de AD NNSS-94
SUNC UE-7	19.161,55	Residencial EX PL	9.228,05	76		ED AD 21-01-1995 Mod NNSS AD 9-6-2005
SUNC UE-8	27.234,78	Residencial EX PL	9.812,37	100	ED	ED AD 24-11-04 PU AD 12-11-97
SUNC UE-1	34.861,15	Residencial EX 4	30% VP	100	PPO	Acep cesiones 12-2-98. Parcialmente ejecutado Sin Desarrollar
SUNC UE-3	12.020,18	Residencial EX 4	30% VP	50	PPO	Sin Desarrollar
SUNC UE-4	18.326,23	Residencial EX 4	30% VP	72	PPO	Sin Desarrollar
SUZO- Z2 Vallehondo	72.221,42	Industrial terciario	- 49.898,59		PPO	PP (AD 26-03-2001) Incumplido Plan Etapas PP Plazo adicional 1 año. En proceso de consolidación
SUNS- Z1	433.658,62	Residencial			PS	PS-PP-PU-PR. Sin Desarrollar
SUNS- Z3	58.879,02	Residencial			PS	PS-PP-PU-PR. Sin Desarrollar



En 31 años de vigencia de las actuales NNSS (AD 1994), se han urbanizado actuaciones de desarrollo que alcanzan **187 viviendas del total de nuevos desarrollos** previstos **en suelo urbano** (522 viv), es decir, el **35,82%**. En suelo **urbanizable**, solamente se ha alcanzado la fase de planeamiento del Sector Industrial Z-2, en proceso de consolidación, **no habiéndose desarrollado los SAU Z-1 y Z-3**, que en la Adaptación Parcial a la LOUA (AdP-2009) se han clasificado como suelo urbanizable no sectorizado.

Por lo tanto, en el planeamiento vigente quedaría **suelo pendiente de desarrollo, con una capacidad operativa para dar respuesta a las necesidades de población que pudieran surgir** en el municipio de Constantina.

En esta otra tabla, se resume la cuantificación de la clasificación de suelo de la Adaptación Parcial a la LOUA (AdP-2009), en comparación con la originaria de las NNSS-94 y con las NNSS vigentes en su actual estado de desarrollo e innovaciones. A efectos de que sean comparables los datos, se han realizado las asimilaciones que se indican en las observaciones de la tabla:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO (*)	1. NORMAS SUBSIDIARIAS 1a NNSS-94 m²		2. ADAPTACIÓN 2009 m²		3. VARIACIÓN % P.1H
	1a NNSS-94 m²	1a NNSS ACTUAL m²	2a NNSS-94 m²	2a NNSS ACTUAL m²	
SUELO URBANO (SU): (SU-uf) Suelo urbano consolidado (SU-uc) (SU-uf) Suelo urbano no consolidado (SU-unc)	792.725	723.978	820.822	820.822	3,38
	144.982	144.982	139.809	139.809	-8,28
TOTAL SU:	937.707	868.960	960.631	960.631	1,58
SUELO URBANIZABLE (SAU): (SAU) Suelo urbanizable ordenado (SAU-od) (SAU) Suelo urbanizable sectorizado (SAU-s) (SAU) Suelo urbanizable no sectorizado (SAU-ns)	599.742	72.221	492.338	492.338	-100,00
	569.742	497.541	569.759	569.759	0,00
TOTAL SAU:	1.169.484	1.510.742	1.062.097	1.062.097	-9,97
TOTAL URBANO + URBANIZABLE (SAU):	2.107.191	2.379.702	2.022.728	2.022.728	-4,15
SUELO NO URBANIZABLE (SNU): (SNU-uf) Suelo en urbanización de carácter rural o natural (SNU-uf) (SNU-uf) Suelo en urbanización de especial protección (SNU-uf)	49.877.200	49.877.200	49.877.200	49.877.200	0,00
	429.393.331	429.393.331	429.393.331	429.393.331	0,00
TOTAL SNU:	479.270.531	479.270.531	479.270.531	479.270.531	0,00
TOTALES:	460.800.000	460.800.000	460.800.000	460.800.000	0,00

(*) OBSERVACIONES:
En las columnas 1 y 2 se indican las cifras correspondientes a las NNSS-94 (SU-uf) Suelo urbano, (SAU-uf) Suelo urbano, (SNU-uf) Suelo urbano, (SU-ns) Suelo urbano no sectorizado, (SAU-ns) Suelo urbano no sectorizado, (SNU-ns) Suelo urbano no sectorizado, (SAU-ns) Suelo urbano no sectorizado, (SNU-ns) Suelo urbano no sectorizado.

Como síntesis del resultado de la calificación global realizada en la AdP, de la delimitación de áreas y subáreas homogéneas, y de la adscripción a las mismas de las densidades y edificabilidades globales, aparte del desarrollo superficial de clases de suelo concretado en el apartado 2.1.2. Clasificación y categorías del suelo, se cuantificaban, en el estado evaluado **en el momento de la Adaptación, 3.844 viviendas existentes**. Sobre dichas viviendas existentes, se evaluaba **una capacidad pendiente de desarrollo o de colmatación de las densidades globales establecidas en 649 viviendas adicionales, que totalizaban 4.493 viviendas en el modelo de la AdP**.

Como síntesis del mismo, resulta una **superficie total de suelo urbano más urbanizable** (excluyendo 492.537,64m² del no sectorizado) **de 830.867,50 m², un aprovechamiento edificatorio de 637.475,99 m²t y 4.493 viviendas**, que supone una edificabilidad global de **0,77 m²t/m²s y una densidad global de 33,95 viv/ha**.



DOCUMENTO DE AVANCE
A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

TABLA RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO EN LAS QUE POR LA A.P. SE MANTIENE LAS CONDICIONES DE LAS MASAS Y SU PARTICIPAMIENTO DE DESARROLLO:													
CL	ÁMBITO	SUPERFICIE FORMEN	SUP. CALOR. Y SC	SUP. PORVEN	EDIFIC.	VIVIENDAS	CESIONES DE SISTEMAS LOCALES (m²)				OBSERVACIONES		
UES		m²	m²	m²	m²	VL	VP	E. LIBRES	DOCENTE	DEPORTIV	SIPS	VARIO	Desar./S.Act/Programa
SUP. UE-2a	12.860,95	Real ES-8		7.817,60	5.454,02	57		2.341,48				2.473,67	ED-42-27-23-2006
SUP. UE-2a	10.366,53	Real ES-8		10.084,58	6.860,00	49		1.098,45			893,2		ED-41-18-01-2007
SUP. UE-5	8.907,12	Real ES-8		8.530,12	2.498,64	10		874,11				102,64	ED-40-25-09-1996
SUP. UE-6	2.662,49	Real C-2		2.279,80	1,679,00	6						462,80	ED-39-08-08-1992 y Real orden de 30-08-2014
SUP. UE-7	19.141,35	Real ES-8		10.714,80	9.278,05	76		2.756,53			989,18	3.203,00	Real ES-09-02-2-2005
SUP. UE-8	27.224,78	Real ES-8		15.795,20	9.912,37	100		2.403,76				13.291,44	ED-42-24-11-04
TOTALES		81.539,41		44.468,82	35.439,85	300	0	9.734,37			1.813,58	21.871,45	

TABLA RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSENTIDO CON CONDICIONES REALIZADAS POR LA A.P.													
No establece retiro de superficie edificable mínima para su construcción, por lo tanto, se debe sujeción del artículo 17 de la L.O.I.A.													
CL	ÁMBITO	SUPERFICIE CAUFIC. GLOBAL	SUP. GLOM. GLOBAL	SUP. PORVEN	EDIFIC. m ²	VIVIENDAS VL	VIVIENDAS VP	CESIONES DE SISTEMAS LOCALES (m ²)				OBSERVACIONES	
	UE / Sector	m ²	m ²	m ²	m ²			E. LIBRES	DOCENTE	DEPORTIVO	SIPS	VARIO	Desar./Act/Programa
SU.UE-1	UE-1	34.861,15	Real ES-4		Según Fiscal	0	100	2.486,12					Según PP-19-04-19-02-0001-1 año
SU.UE-3	UE-3	12.202,10	Real ES-4		Según Fiscal	0	50	1.202,02					Según PP-19-04-19-02-0001-1 año
SU.UE-4	UE-4	18.276,20	Real ES-4		Según Fiscal	0	72	1.892,63					Según PP-19-04-19-02-0001-1 año
TOTALES		65.339,45				222		5.580,77					

OBSERVACIONES:

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

(**) Se cumplirán los estándares mínimos del artículo 17 de la L.O.I.A. siguientes:

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

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

TABLA RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUO)														
CL	ÁMBITO	SUPERFICIE CAUFIC. E	S. GLOB.	FORMEN	EDIFIC. m ²	VIVIENDAS VL	VIVIENDAS VP	CESIONES DE SISTEMAS LOCALES (m ²)					OBSERVACIONES	
								E. LIBRES	DOCENTE	DEPORTIV	SIPS	VARIO		
Sectores		m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	
SUDO	2.2 MUP-40	72.221,42	Real ES-4	31.796,45	40.555,39			7.428,34			1.484,95	1.507,02	25.804,24	PP-40-26-03-2001
			Real ES-4	7.224,95										Reserva Pto. Depo (P)
TOTALES		72.221,42		38.971,41	47.580,39	0	0	7.428,34			1.484,95	1.507,02	25.804,24	Reserva Pto. Depo (P)

TABLA RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (SUM)													
CL	ÁREAS	SUP. CALIFICADA	SUP. ZONA INCLUIDA	SUP. ZONA EXCLUIDA	SUP. ZONA EFECTIVA	m ²	USO	ÁMBITO VIVIENDA	ÁREAS DE SISTEMAS LOCALES	REQUISITOS PARA EL DESARROLLO	REQUISITOS PARA EL DESARROLLO	REQUISITOS PARA EL DESARROLLO	REQUISITOS PARA EL DESARROLLO
										Clasificación según el tipo de uso	Clasificación según el tipo de uso	Clasificación según el tipo de uso	Clasificación según el tipo de uso
SUD	2.1	433.658,62	Realizado			Según ES-4	Según ES-4	Según ES-4	56.815,75	Proyecto de desarrollo urbano	Proyecto de desarrollo urbano	Proyecto de desarrollo urbano	Proyecto de desarrollo urbano
										Según ES-4	Según ES-4	Según ES-4	Según ES-4
SUD	2.3	58.879,02	Realizado			Según ES-4	Según ES-4	Según ES-4	13.790,03	Proyecto de desarrollo urbano	Proyecto de desarrollo urbano	Proyecto de desarrollo urbano	Proyecto de desarrollo urbano
										Según ES-4	Según ES-4	Según ES-4	Según ES-4
TOTALES		492.537,64											



A.3.2.2.4. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

El planeamiento vigente en Constantina constituido por las Normas Subsidiarias (con sus correspondientes modificaciones y planes de desarrollo), la Adaptación Parcial a la LOUA y la Modificación N°3 de dicha Adaptación, se completa con el Planeamiento de Desarrollo aprobado en el municipio, que se identifica en la tabla siguiente:

FIGURA	DENOMINACIÓN	AÑO
AVANCE - ORDENANZA. DECRETO 2/2012	IDENTIFICACION DE ASENTAMIENTOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE (DECLARACION DE INNECESARIEDAD)	2016
ESTUDIO DE DETALLE	C/ JOSE DE LA BASTIDA N° 5	A2003
ESTUDIO DE DETALLE	UE-2B	2010
ESTUDIO DE DETALLE	UA-8. CORRAL DEL CORTINAL O VIÑUELA	1995
ESTUDIO DE DETALLE	UA-7. URB. "LA CANTERA" (CTRA. PUEBLA)	1995
MODIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE	UA-8. CORRAL DEL CORTINAL O VIÑUELA	A2004
PROYECTO DE ACTUACION	PLANTA DOSIFICADORA DE HORMIGON. FINCA "GARLOCHI"	2008
PROYECTO DE ACTUACION	ADECUACION DE EDIFICIO PARA ALOJAMIENTO RURAL Y USOS MULTIPLES. HACIENDA SANTA BARBARA. "LOS POZOS DE LA NIEVE"	2009
PROYECTO DE ACTUACION	TALLER ARTESANAL EN NAVE AGRICOLA EXISTENTE. FINCA SANTA ANA. POLIGONO 48. PARCELA 15.	2011
PROYECTO DE ACTUACION	PARQUE DE BOMBEROS. FINCA GARLOCHI. "CUESTA BLANCA". POLIGONO 23. PARCELA 9	2011
PROYECTO DE ACTUACION	TALLER ARTESANAL EN NAVE AGROPECUARIA. CORTIJO "EL SALADILLO". FINCA DEHESA DE FRIAS. POLIGONO 2. PARCELA 6	2012
PROYECTO DE ACTUACION	TANATORIO. POLIGONO 24. PARCELA 6. SUBPARCELAS A, B Y C.	2012
PROYECTO DE ACTUACION	PLANTA DE GESTION DE RESIDUOS DE LA CONSTRUCCION Y DEMOLICION. FINCA "GARLOCHI". POLIGONO 10. PARCELA 9	2013
PROYECTO DE ACTUACION	ZONA DE TOMA EVENTUAL PARA HELICOPTEROS. FINCA "SAN ISIDORO". POLIGONO 3. PARCELA 4	2013
PROYECTO DE ACTUACION	ALOJAMIENTO RURAL EN EDIFICACION EXISTENTE. PARAJE FUENTE EL NEGRO. VILLA LOLIBEL. POLIGONO 10. PARCELA 9514	2016
PROYECTO DE ACTUACION	INSTALACION DE MOLINO ARTESANAL DE CEREALES PARA AUTOCONSUMO Y MONTAJE DE BASCULA PARA PESADO DE VEHICULOS INDUSTRIALES. POLIGONO 23. PARCELA 7	2018
PROYECTO DE ACTUACION	INSTALACION DE ALOJAMIENTO RURAL E INCORPORACION DEL USO DE CELEBRACION DE EVENTOS ASOCIADOS. FINCA "LA CARNICERA"	2018
PROYECTO DE ACTUACION	ADECUACION DE INSTALACIONES EXISTENTES PARA CENTRO DE ACTIVIDADES DE TURISMO RURAL Y ACTIVO CON PUNTO DE AVITUALLAMIENTO. RUTA DE "LOS CASTANARES". PARAJE "ERILLAS". POLIGONO 35. PARCELA 40 + 155	2021
PLAN PARCIAL	INDUSTRIAL "VALLE HONDO"	1999
PROYECTO DE REPARCELACION	INDUSTRIAL "VALLE HONDO"	2001
PROYECTO DE URBANIZACION	INDUSTRIAL "VALLE HONDO"	2002



A.3.2.3. SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL DERIVADA DEL PLANEAMIENTO

A.3.2.3.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO VICENTE

Por tanto, como **SÍNTESIS**, la Clasificación del Suelo vigente en Constantina, quedaría de la siguiente manera:

- **Suelo urbano**
 - Suelo urbano consolidado
 - Suelo urbano no consolidado
 - UE-1
 - UE-2b
 - UE-3
 - UE-4
 - UE-6
 - UE-8
- **Suelo urbanizable**
 - Suelo urbanizable ordenado
 - ZONA 2 (uso global industrial)
 - Suelo urbanizable no sectorizado
 - ZONA 1 (uso global residencial)
 - ZONA 3 (uso global residencial)
- **Suelo no urbanizable**
 - Suelo no urbanizable de carácter rural
 - Suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística
 - Espacios catalogados por el PEPMF:
 - CS-1: Sierra Morena Central
 - PE-1: Cerro del Hierro y Montenegriño
 - RA-2: Rivera del Huéznar
 - Áreas forestales de Los Granadillos
 - Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica
 - De espacios naturales (Ley 2/1989): Parque Natural Sierra Morena De Sevilla.
 - Zona de reserva del PN (A), Monumento Natural Cerro del Hierro.
 - Zona de reserva del PN (A).
 - Zonas forestales de elevado interés ecológico (B1).
 - Zonas forestales de singular valor paisajístico y ambiental (B2).
 - Zonas de regulación común del Parque Natural (C).
 - De Vías Pecuarias (sólo las deslindadas)
 - De Montes Públicos (sólo los deslindados)

- De Aguas:
 - Cauces públicos
 - Embalses.
 - De patrimonio histórico.
- A.3.2.3.2. ESTRUCTURA GENERAL VICENTE**
- CALIFICACIÓN Y ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO**
- La estructura general del territorio viene definida por los elementos que vertebran los usos globales del término municipal y de integración del municipio en la estructura territorial, tales como redes de comunicaciones de todo tipo, infraestructuras, espacios libres y equipamientos supramunicipales en su caso.
- Cabe destacar el especial interés que, para el caso de Constantina, incluido en un 85 % en el Parque Natural Sierra Morena, tiene el desdoble de los usos forestales actuales en función de su valor ecológico, dado que dicha graduación está íntimamente ligada con las posibilidades de transformación de uso, condicionadas por la normativa sectorial y por las propias normas del PORN y del PEPMF, que restringen el cambio de uso de las masas forestales de mayor valor ecológico.
- A)Usos globales regulados en suelo no urbanizable:**
- Forestal:
 - Forestal de alto valor ecológico: Coincide con las áreas más protegidas del Parque Natural.
 - Forestal de medio y bajo valor ecológico.
 - Otras áreas forestales y repoblaciones.
 - Agroforestal: Dehesa y monte adehesado. Por el equilibrio entre explotación del medio y conservación, así como por su interés paisajístico constituye el espacio de uso más característico del término municipal y que merece especial protección.
 - Agropecuario: Terrenos destinados al cultivo agrícola y actividades ganaderas.
- B)Protecciones Sectoriales:**
- Comunicaciones:
 - Carreteras: Según de jerarquía de carreteras del término municipal, que se adscriben a la red autonómica y provincial.
 - Ferrocarril: Se concreta el trazado de la línea Sevilla-Mérida a su paso por Constantina.
 - Vías pecuarias: Tanto las deslindadas como las no deslindadas.
 - Caminos rurales: Como red vertebradora del territorio municipal, se recogen aquéllos caminos que ejercen una funcionalidad más básica, por servir de enlace entre carreteras o vías pecuarias.
 - Infraestructuras territoriales básicas: Se contempla el trazado de las infraestructuras básicas que discurren por el término municipal y se establecen las protecciones marcadas por la correspondiente legislación sectorial.
 - Protección Hidrológica: Contempla toda la red principal de cauces de dominio público y su protección correspondiente de 100 m en cada margen, así como los acuíferos que afectan al municipio.
 - Protección de instalaciones e infraestructuras de la defensa nacional: Se recogen las mismas infraestructuras de las NNSS vigentes, con medidas acordes a la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de Zonas



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

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	68/193



e instalaciones de interés para la defensa nacional, y su Reglamento, aprobado por Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero.

- Protección del patrimonio histórico en el medio rural.

A.3.2.3.3. ESTADO DE EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO

CONSOLIDACIÓN DEL NÚCLEO URBANO

Los sectores o unidades de ejecución definidos en la AdP a la LOUA, de suelo urbano, vigente no consolidado, que en la actualidad han alcanzado **grado de desarrollo y consolidación completa**, es el siguiente:

- UE-6
 - UE-8
- El sector que se encuentra **parcialmente ejecutado** es el siguiente:

PERIFERIAS Y CRECIMIENTOS RECIENTES

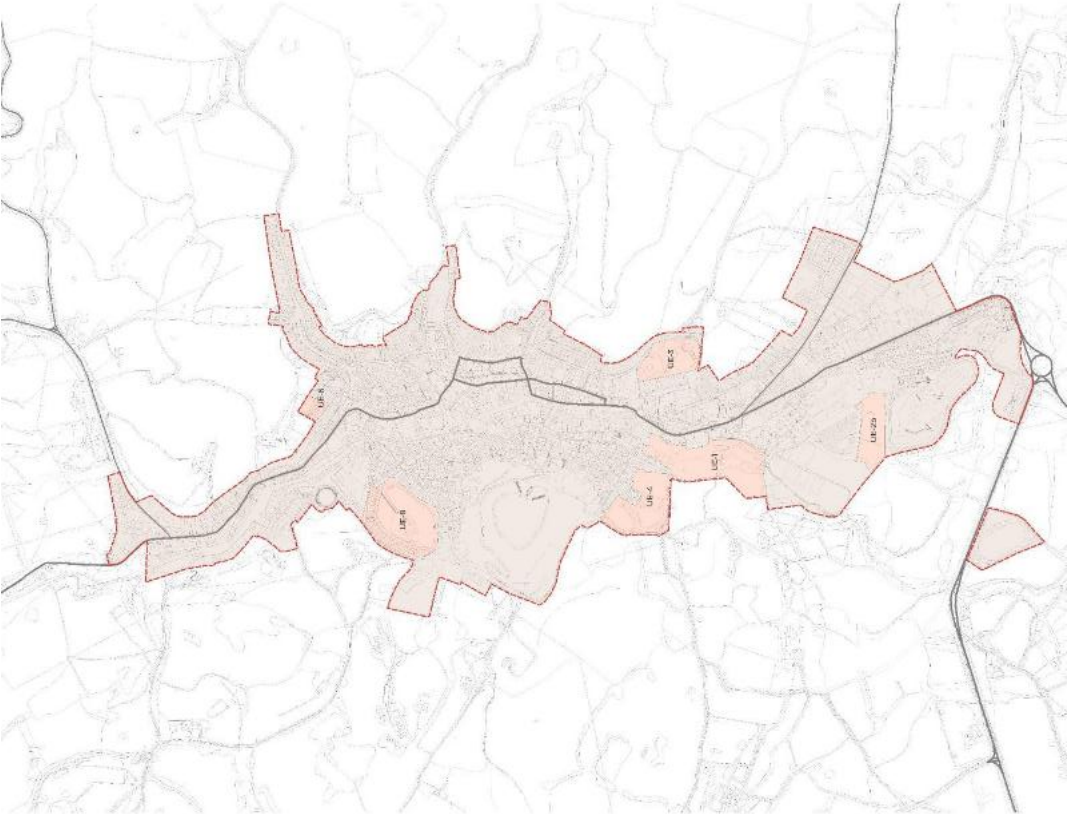
Además de los anteriormente mencionados, no se han llevado a cabo crecimientos periféricos, ni otros crecimientos recientes, más allá de alguna edificación anexa a los bordes urbanos en el límite este de la trama urbana, en suelo rústico, que serán estudiadas en fases posteriores de este documento de PBOM.

VACÍOS URBANOS O SECTORES NO DESARROLLADOS

Los sectores en suelo urbano vigente que no cuentan con ningún tipo de desarrollo, ni grado de adquisición de facultades, son los siguientes:

- UE-1
- UE-2b
- UA-3
- UA-4

Además, **en el suelo urbano consolidado existen zonas vacías**, con potencial para su puesta en carga y consolidación de la trama urbana.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOEE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOEE	Página	69/193



A.3.2.3.4. ESTADO DE EJECUCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

SECTORES EJECUTADOS

En la actualidad, ninguno de los tres sectores de suelo urbanizable contemplados en el plan vigente se encuentra ejecutados en su totalidad.

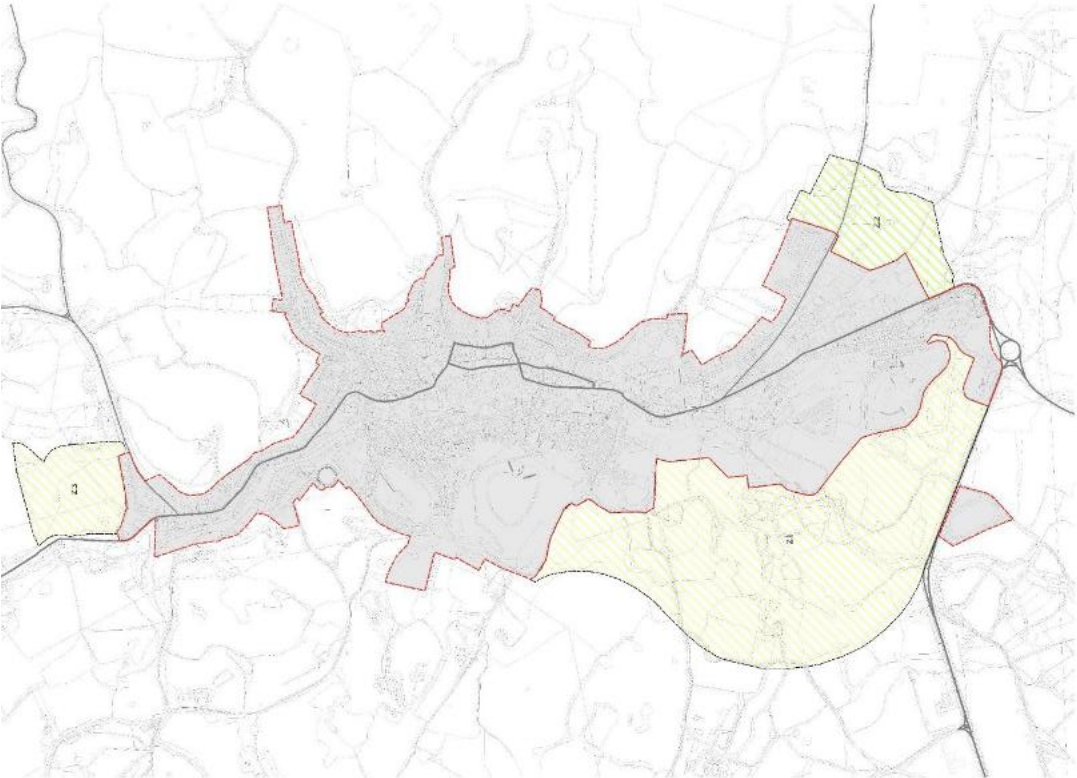
SECTORES EN EJECUCIÓN

El sector denominado "Zona 2ª" en la Adaptación Parcial a la LOUA de 2009, que originalmente tenía asignado un uso global industrial, se encuentra actualmente en proceso de consolidación como suelo de uso global residencial.

SECTORES NO INICIADOS

En suelo rústico, vigente suelo urbanizable, no presentan ningún grado de desarrollo:

- Zona 1 – Uso Residencial
- Zona 3 – Uso Residencial



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	70/193



A.3.3. CONDICIONES ANTECEDENTES SECTORIALES

A.3.3.1. INFRAESTRUCTURAS Y SISTEMAS SECTORIALES EXISTENTES

A.3.3.1.1. INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS

ABASTECIMIENTO

Al haberse rechazado en Pleno municipal de 2012 la adhesión al Consorcio del Huesna, la titularidad del servicio continúa siendo de titularidad municipal, cuya gestión actual está contratada con **Gestagua**.

Cabe mencionar que, en este momento, se encuentra en desarrollo el Convenio entre la Agencia Andaluza del Agua y el Consorcio Provincial de Aguas de Sevilla, que contempla diferentes actuaciones en la Sierra Norte que afectan a Constantina, de las cuales destacamos la siguiente:

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

Además, recordamos que dentro del municipio encontramos dos grandes infraestructuras territoriales de abastecimiento de agua, los **embalses del Huesna y de José Torán**.

La mayor extensión del embalse del Huesna se encuentra en el municipio de El Pedroso, aunque una parte del mismo se incluye en Constantina al oeste del término. Este embalse se dedica a la producción de energía eléctrica (unos 900 Kw) y al abastecimiento (unos 200.000 habitantes).

En segundo lugar, tenemos el embalse de José Torán, en el sureste del término. Este embalse es compartido con La Puebla de los Infantes y Lora del Río. Se dedica principalmente a riego y también a abastecimiento de unos 20.000 habitantes.

Sin embargo, **Constantina no tiene conexión a ninguno de estos dos embalses** de su término municipal. Mientras embalsan y transportan agua a gran parte de la provincia, Constantina **se abastece del Venero de San Francisco**. Es decir, el municipio se abastece de aguas subterráneas generadas, principalmente, por la infiltración directa de aguas de lluvia.

Situado bajo la localidad tenemos el acuífero de Constantina-Cazalla. Los acuíferos son unidades de roca o sedimentos compuestos de material permeable, capaz de almacenar y ceder cierta cantidad de agua. Uno de los afloramientos de aguas profundas de más caudal y carácter prácticamente permanente de este acuífero (con las oscilaciones debidas al periodo estival y las sequías) es el manantial o venero de San Francisco (en la actual Oficina de Turismo).

Este venero es el que abastece a la población, tanto para suministro de los vecinos como para fuentes públicas, e incluso para la agricultura y la ganadería. Este manantial tiene la peculiaridad de estar ubicado dentro del propio casco urbano.

SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN

La red de saneamiento es de titularidad municipal y está gestionada por **Gestagua**.

El núcleo de Constantina **dispone de Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR)**, de la modalidad de lagunaje y lecho bacteriano, con una capacidad de depuración de 13.361 habitantes equivalentes y un caudal de 1.613 m3/día.

Con la población actual del municipio, de 5.779 habitantes, la instalación está trabajando al **43 % de su capacidad**, por lo que se permitiría, a priori, un incremento de población de unos 7.582 habitantes aproximadamente. Este aumento de población sería equivalente a un entorno de 3.160 viviendas (según Disposición Adicional Primera del RLSTA).

Para las áreas industriales, se deberá establecer en Normas Urbanísticas la ordenanza de vertidos aplicable (integración de parámetros del Consorcio del Huesna), de modo que, dependiendo de las



características de las instalaciones industriales, quede regulada y garantizado el tratamiento o depuración previa al vertido a la red de alcantarillado.

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	71/193



A.3.3.1.2. INFRAESTRUCTURAS DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE

CARRETERAS DE TITULARIDAD ESTATAL, AUTONÓMICA Y PROVINCIAL

La red de carreteras, en sus diferentes categorías, conectan múltiples municipios y regiones. Estas infraestructuras facilitan la movilidad de personas y mercancías a lo largo de áreas extensas.

La posición centralizada (desplazada al noroeste) del núcleo principal de población, determina que la estructura de la red de comunicaciones en el término de Constantina tenga una clara distribución radial. Esta estructura se compone de **vías de interés intercomarcal** que salen de la Villa de Constantina en las cuatro direcciones geográficas. A ellas hay que añadir una serie de carreteras pertenecientes a la **Red Secundaria**, que, partiendo de las anteriores en las proximidades del núcleo, completan la infraestructura viaria del municipio.

El conjunto de carreteras está condicionado, en cuanto a sus dimensiones y trazado, por la difícil orografía del territorio. Este hecho ha determinado las carencias históricas que en cuanto a comunicaciones ha tenido el municipio de Constantina y la comarca de la Sierra Norte, especialmente con la capital provincial de Sevilla.

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

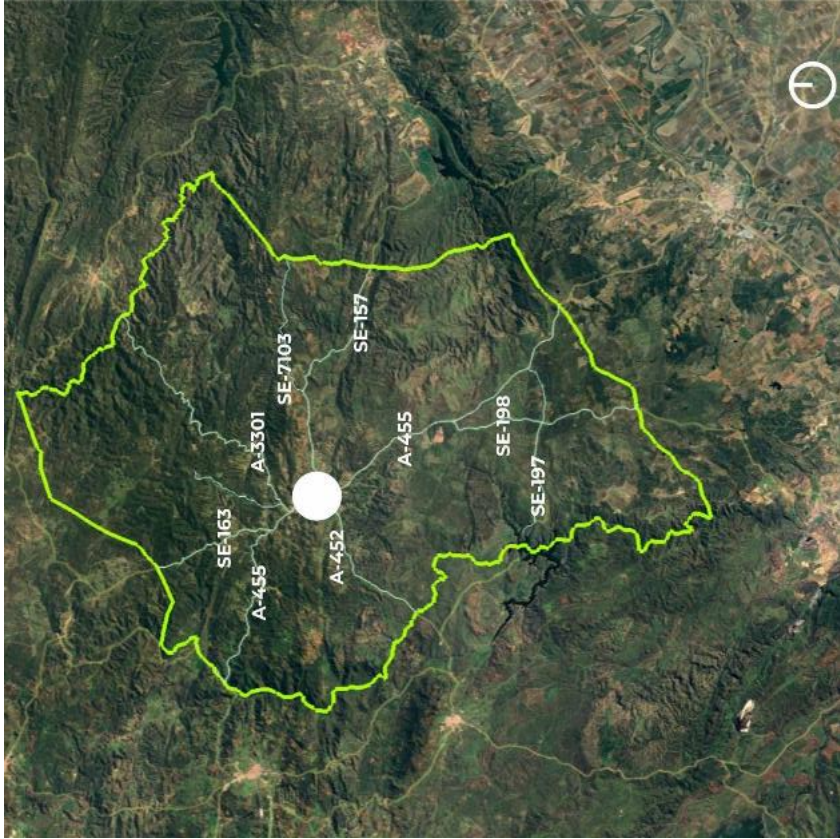
- **Carretera A-455.** Comunica en dirección N-S a Constantina con Lora del Río y Cazalla de la Sierra. Es la principal vía de conexión con el Valle del Guadalquivir. Su importancia estratégica es fundamental como consecuencia de los siguientes hechos:
 - Comunica los dos núcleos principales de la comarca: Cazalla y Constantina.
 - Es la vía de acceso de ambos municipios a la estación de ferrocarril.
 - Desde esta carretera se accede a una de las zonas donde se concentra un mayor número de infraestructuras de uso público del Parque Natural de Sierra Morena, esto es, el conjunto de dotaciones recreativas asociadas a la Rivera del Huéznar. Ello determina un considerable incremento del nivel de utilización durante los fines de semana, lo que condiciona un infradimensionamiento en tales situaciones puntuales.
 - Muy importante, también, es la función de conexión con Lora del Río, por facilitar además el uso del ferrocarril de cercanías.
- **Carretera A-452:** Conecta el núcleo urbano y el término municipal, por el oeste, con la carretera A-432 en el tramo que comunica El Pedroso con Cazalla de la Sierra. La A-432 sirve de nexo de unión entre la porción Norte de la comarca y la Vega del Guadalquivir.

Las buenas condiciones de transitabilidad de esta vía A-452 determinan que sea, después de la A-455, la principal comunicación entre Sevilla y la mayor parte de los municipios del Parque Natural de Sierra Morena.

RED AUTONÓMICA DE ÁMBITO REGIONAL

- **Carretera A-8202 (antes SE-150):** Conecta Constantina con las Navas de la Concepción al este del término municipal.
- **Carretera A-8204 (antes SE-156):** Conecta Constantina con la base militar, finalizando en el cortijo de Navalvillar.
- **Carretera SE-7103 (antes SE-157):** Conecta Constantina con La Puebla de los Infantes.
- **Carretera SE-158:** Conecta Constantina con el embalse del Retortillo, a través del término de la Puebla de los Infantes.

- **Carretera SE-7102 (antes SE-163):** Conecta Constantina con San Nicolás del Puerto, al norte.
- **Carretera SE-197:** Conecta transversalmente la A-455 con la SE- 198 y con el embalse del Huesna, todavía en término municipal de Constantina, al sur.
- **Carretera SE-6100 (antes SE-198):** Conecta Constantina con Villanueva del Río y Minas al suroeste.



Como análisis, decir que el municipio de Constantina y, en general, la Sierra Norte de Sevilla, ha tenido unas carencias históricas que han condicionado su desarrollo económico. Si bien en la última década ha mejorado los accesos principales desde Lora y El Pedroso, sigue habiendo deficiencias que condicionan su desarrollo.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	72/193



El núcleo urbano se ve **atravesado por la principal vía (A-455) que conecta al resto de municipios con la Sierra, soportando un continuo tráfico** que deteriora el Conjunto Histórico y la vida de los constantinenses. La topografía del lugar dificulta la creación de vías alternativas, y aunque se planteó una solución en las NNSS vigentes, actualmente se están estudiando otras alternativas para la construcción de una **Variante de la A-455 por la zona este del núcleo**, que desvíe el tráfico del interior del núcleo y aborde este problema.

Además de esto, en este momento, las mayores deficiencias en la vertebración territorial y en la prestación de servicios comarcales por el núcleo de Constantina, son las comunicaciones viarias hacia el Este con Las Navas de la Concepción (A8202), y hacia el Noroeste con la estación de FFCC "Cazalla Constantina".

VÍAS PECUARIAS

El término municipal de Constantina está surcado por diferentes vías pecuarias y caminos, así como descansaderos. La red de vías pecuarias que articula el término municipal cuenta con un total de 134 kms lineales, aproximadamente repartidos por **10 vías diferentes, de las que 6 son Cañadas real, 3 cordales y 1 vereda**, aunque gran parte de ellas se identifican actualmente con trazados de carreteras. También dispone de unas 167 Has. de **descansaderos y abrevaderos**, si bien los proyectos de clasificación de 1958 y 1963 (unificados y aprobados en 1965 a través de la O.M. 24/12/1965, B.O.E. 07-01-1966) proponían reducir su extensión a menos de 20 hectáreas.

A continuación, reseñamos las vías pecuarias del municipio, con algunas de sus características básicas y propuestas recogidas en el proyecto de clasificación unificado de 1965, así como los descansaderos:

- **Cañada Real del Robledo a Lora del Río y Sevilla:**

La anchura legal de esta vía pecuaria es de 75,22 m. Su dirección es de Norte a Sur y su recorrido aproximado, dentro del término, es de unos 29.500 m. Se propone como vía necesaria.

- **Cañada Real de Sevilla:**

La forman 3 tramos. El primero se considera como necesario. Su longitud es de 5.500 m aproximadamente. Su anchura legal es de 75,22 m, proponiéndose su reducción a la mitad, o sea, 37,61 m. El segundo se considera innecesario en su recorrido total de unos 6.000 metros y el tercer tramo se vuelve a considerar como necesario, pero de anchura excesiva, proponiéndose su reducción de 75,22 m a 37,61 m. Su longitud es de unos 3.600 m.

- **Cañada Real de El Pedroso y Cazalla para Lora:**

La anchura legal de esta vía pecuaria es de 75,22 m. Su dirección es de Sur a Noroeste. Su longitud, dentro del término, de unos 13.000 m aproximadamente. Se propone como vía necesaria, pero su anchura se considera excesiva, proponiendo, de acuerdo con la petición del Ayuntamiento y Hermandad, su reducción a 37,61 m en toda su longitud, con la que quedaría suficientemente garantizado el paso de ganado.

- **Cañada Real de Hornachuelos a El Pedroso:**

La anchura legal de esta vía pecuaria es de 75,22 m. Su dirección es de Este a Oeste. Su recorrido dentro del término es de unos 21.300 m. Se propone necesaria esta vía, pero su anchura se considera excesiva, proponiendo, de acuerdo con la petición del Ayuntamiento y Hermandad, su reducción a 37,61 m en toda su longitud, con la que quedaría suficientemente garantizado el paso de ganado.

- **Cañada Real de San Nicolás a las Navas:**

La anchura legal de esta vía es de 75,22 m. Su dirección es de Oeste a Este, y su recorrido dentro del término, de unos 11.800 m aproximadamente. Se propone como vía necesaria, pero, igualmente, su anchura se considera excesiva, proponiendo su reducción a 37,61 m en toda su longitud.

- **Cañada Real de la Rivera del Hueznar:**



Su anchura legal es de 75,22 m. Su dirección es de Norte a Sur y su recorrido dentro del término es de unos 12.700 m. Se propone como vía necesaria, pero igualmente se propone su reducción a 37,61 m en toda su longitud.

- **Cordel de El Pedroso:**

Su anchura legal es de 37,61 m. Su dirección es de Oeste a Este y su recorrido de unos 8.500 m aproximadamente. Se propone como vía necesaria.

- **Cordel de Cazalla a Extremadura:**

La anchura legal de esta vía pecuaria es de 37,61 m. Su dirección es de Norte a Sur y su recorrido, dentro del término, de unos 12.000 m. Se propone como vía necesaria.

- **Cordel del Pilarejo:**

La anchura legal de esta vía es de 37,61 m. Su dirección es de Norte a Sur y su longitud de unos 3.000 m.

- **Vereda del Enjambradero:**

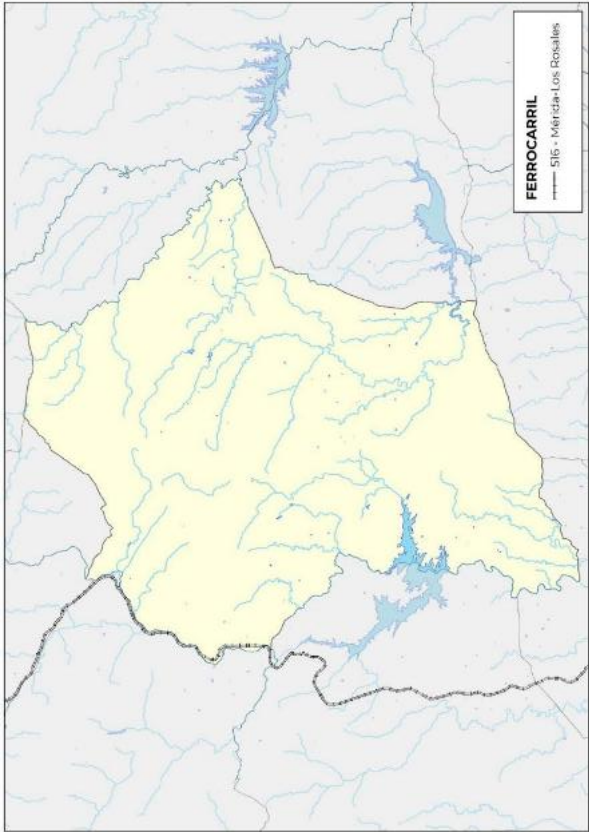
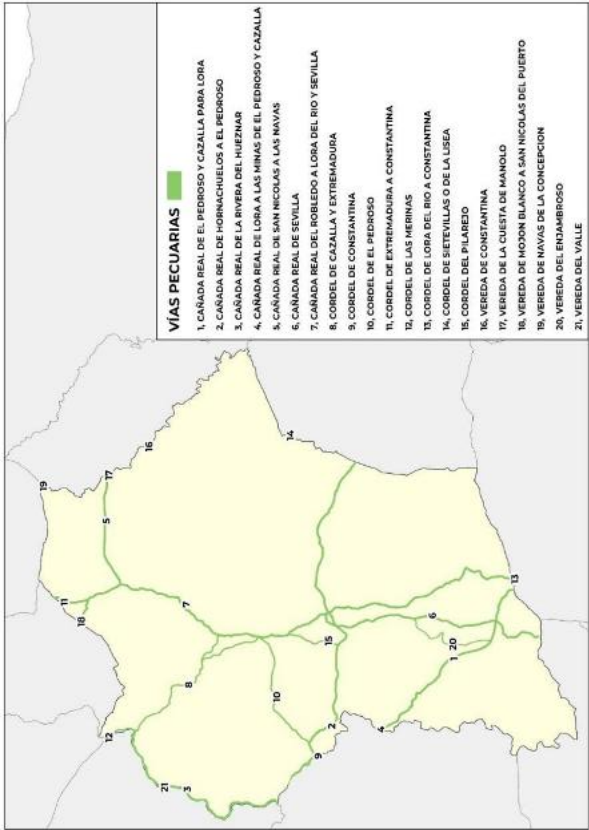
La anchura legal de esta vía pecuaria es de 20,89 m. Su dirección es de Norte a Sur y de Este a Oeste. Su recorrido aproximado es de 5.600 m, debiendo considerarse como necesaria en todo su tramo.

- **Descansadero del Vicario:** De 387.832 m2.
- **Descansadero de los Porrejonos:** De 32.018 m2.
- **Descansadero y aguadero del Cañuelo:** De 398.833 m2.

Las propuestas de reducción de anchura especificadas en el Proyecto de Clasificación de 1965 no han sido consideradas en el Plan de Recuperación y Ordenación de las Vías Pecuarias de Andalucía de 2001. Por otra parte, cabe comentar que en el municipio de Constantina posee **multitud de caminos vecinales y senderos**, la mayoría de ellos en mal estado, poco cuidados, sin señalizar y sin uso peatonal. En la actualidad, la Diputación de Sevilla está elaborando un inventario provincial de caminos vecinales y senderos. Cabe esperar que, dicho inventario, recogerá y visualizará los existentes en nuestro municipio. No obstante, este PBOM tratará de identificar y poner en valor los caminos y senderos más importantes del municipio, incentivando la recuperación, señalética y puesta en uso de esta importante red natural, como eje fundamental para el fomento del turismo, del deporte y de la salud.

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	73/193





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.

En la carretera Constantina-Cazalla de la Sierra (A-455) está situada la estación Cazalla-Constantina, a 6 kilómetros de Cazalla y en su término municipal.

Esta infraestructura ofrece un importante servicio, especialmente con Sevilla, como apoyo de la accesibilidad de todos los municipios integrados en el Parque Natural. Sin embargo, dicha infraestructura se estima infrautilizada en cuanto a esta posible comunicación alternativa al Parque Natural, en especial desde Sevilla, que, en caso de coordinarse con autobús, podría mejorar la accesibilidad a Constantina y Cazalla por este medio.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	74/193



A.3.3.1.3. INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS

RED ELÉCTRICA (ALTA, MEDIA Y BAJA TENSIÓN)

Compuestos por redes de transmisión y distribución eléctrica que suministran energía a áreas extensas, incluyendo municipios y zonas rurales.

El suministro y distribución de en energía eléctrica se realiza por la empresa Sevillana **ENDESA S.A.** 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.

En la última encuesta de infraestructuras realizada, la calidad del servicio se evalúa como "regular", lo que entra dentro de lo habitual en los últimos años ante el fuerte incremento de la demanda a la que, las empresas suministradoras, no vienen dando respuesta suficiente.

El estado del alumbrado es calificado por la última encuesta de "regular", y se encuentra automatizado con unos 2.500 puntos de luz.

Además, en el municipio existe una **subestación eléctrica** y una central de producción de energía eléctrica (**central hidroeléctrica**) ligada al embalse del Huesna.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	75/193



A.3.3.1.4. INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES

Según datos extraídos del Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública, en el geoportal Infoantenas (<https://geoportal.minetur.gob.es/VCTEL/vcnedo>), se detectan las siguientes estaciones de telefonía móvil, en el término municipal de Constantina:

- Id: PPK_4103300000386 - Vía: Calle CARNICERIA, Número: 25, Municipio: Constantina
- Id: PPK_4103300000085 - Vía: Calle CASTAÑOS, Número: 18, Municipio: Constantina
- Id: PPK_4103300001119 - Vía: Calle JUAN RAMIREZ FILOSIA, Número: 57, Municipio: Constantina
- Id: PPK_4103300000645 - Vía: Calle NUEVA, Número: 18, Municipio: Constantina
- Id: PPK_4103300001008 - Vía: Calle PESO (EL), Número: 29, Municipio: Constantina
- Id: PPK_41033000000233 - Vía: Calle PILAR, Número: 28, Municipio: Constantina
- Id: PPK_41033000000312 - Vía: Calle SANTA CONSTANZA, Número: 7, Municipio: Constantina
- Id: PPK_41033000000675 - Vía: Calle SANTO CRISTO, Número: 11, Municipio: Constantina
- Id: PPK_41033000000053 - Vía: Plaza SANTA ANA, Número: 2, Municipio: Constantina

NORMATIVA

A las instalaciones de telecomunicaciones presentes en el término municipal, les será de aplicación la siguiente normativa:

Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	76/193



A.3.3.1.5. INFRAESTRUCTURAS DE RESIDUOS

El término municipal de Constantina no dispone de Planta de Gestión de Residuos (PGR) propia. Únicamente posee una Estación o Planta de Transferencia que acumula las diferentes toneladas de residuos, para luego transportarlas a la PGR de Guillena. Está situada junto a la EDAR, y su tratamiento depende de la planta de tratamiento de Alcalá del Río.

La gestión de residuos urbanos se realiza, desde el año 2003, mediante gestión municipal a través de la Mancomunidad de Municipios Sierra Norte, que realiza la recogida directamente, así como todos los servicios.

Constantina dispone de los siguientes contenedores:

- Residuos generales: 210
- Envases: 87
- Papel-cartón: 25
- Vidrio: 19

La cuantía de residuos de Constantina, según Informe de la Mancomunidad para el año 2014, fue el siguiente:

- Residuos generales: 2.596.670 kg
- Envases: 44.123 kg
- Cartón: 52.492 kg
- Vidrio: 63.081 kg
- Madera: 35.173 kg
- RAEE: 8.321 kg

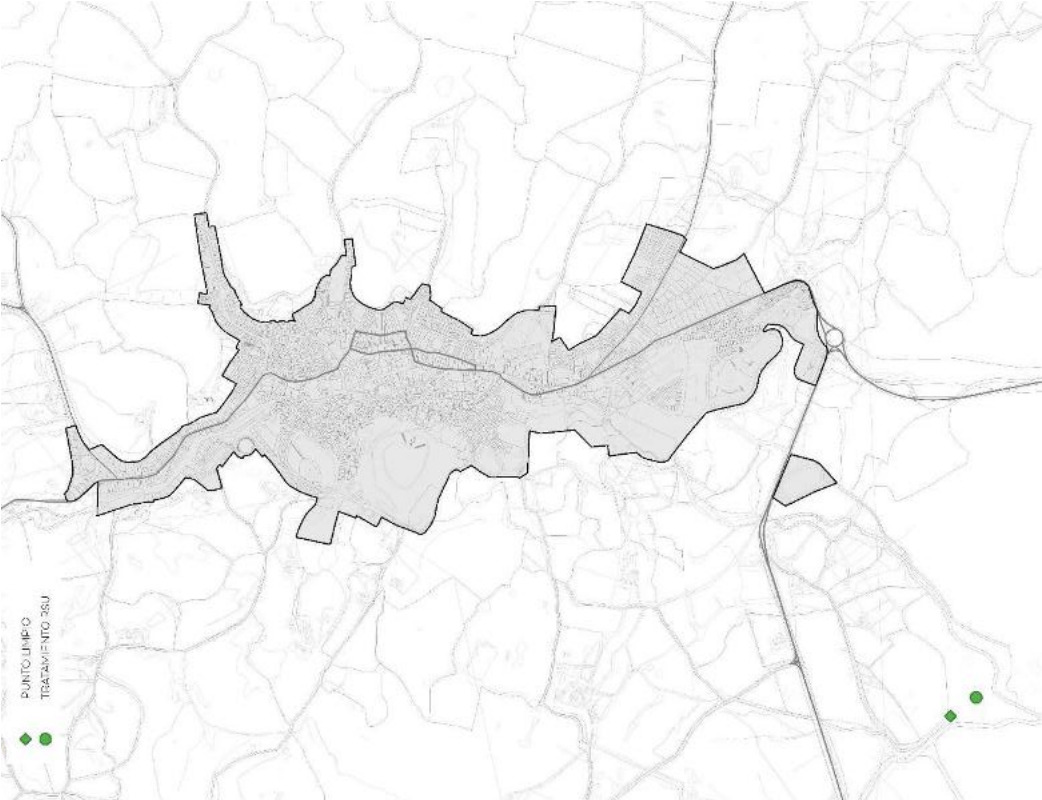
El último dato de producción de residuos generales (2014) es de 414 kg basura por persona y año.

PUNTOS LIMPIOS

Constantina dispone de un Punto Limpio ubicado en la carretera de El Pedroso.

INSTALACIONES DE TRATAMIENTO

El municipio de Constantina cuenta con la instalación de tratamiento de residuos sólidos urbanos (RSU). Se sitúa junto a la EDAR y punto limpio.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	77/193



A.3.3.2. INDUSTRIA

A.3.3.2.1. MINAS Y RECURSOS MINEROS

Históricamente, en el término municipal de Constantina estuvo en funcionamiento la mina del Cerro del Hierro, una explotación dedicada principalmente a la extracción de cobre y plata, que tuvo un papel relevante en la economía local y en la configuración del paisaje minero de la Sierra Norte. En la actualidad, este enclave ha dejado de tener uso extractivo y ha sido reconocido como Monumento Natural, integrándose en el Parque Natural Sierra Norte de Sevilla. Su valor geológico, paisajístico e histórico lo convierte hoy en un referente turístico, educativo y ambiental del municipio, atrayendo visitantes interesados en la geología, la minería histórica y las actividades al aire libre.

A.3.3.3. PROTECCIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL SECTORIAL

A.3.3.3.1. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO

El Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Sevilla, fue aprobado definitivamente por Resolución de la Consejería de Política Territorial de 7 de julio de 1986 (BOJA 01-08-86) y por Resolución de 14 de febrero de 2007, de la Dirección General de Urbanismo.

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".

Protección Integral

Este paraje debe ser preservado de todo proceso urbanizador y solo se deben dar actuaciones de restauración o de mejora para el disfrute del espacio controladas.

- CS-1: Complejo serrano de interés ambiental "Sierra Morena Central".

Protección Especial Compatible

En este espacio se prioriza el uso forestal y ganadero y se prohíbe cualquier edificación no vinculada a la explotación agraria.

- RA-2: Complejo ribereño de interés ambiental "Riviera del Huéznar".

Protección Especial Compatible

En este espacio, se recomienda que la banda de protección del dominio público hidráulico se vea aumentada con tal de no afectar a la vegetación de ribera y a la dinámica fluvial.

RESERVA DE LA BIOSFERA "DEHESAS DE SIERRA MORENA"

El Parque Natural de Sierra Morena forma parte de la Reserva de la Biosfera denominada "Dehesas de Sierra Morena", declarada el 8 de noviembre del 2002 por la UNESCO, a propuesta del Comité Andaluz de Reservas de la Biosfera. La Reserva Dehesas de Sierra Morena está compuesta de varios Parques Naturales colindantes; el P.N. de Sierra Morena, el P.N. Hornachuelos, el P.N. Sierra de Aracena y Picos de Aroche.

La Reserva de la Biosfera es una figura sin normativa asociada. Se entiende, por tanto, como un marco de calidad, remitiendo a los gobiernos nacionales, regionales, comarcales y locales, la responsabilidad de establecer las medidas concretas de su gestión, atendiendo a las características específicas de cada una de las reservas declaradas.

Una de las obligaciones implícitas al contar con esta figura es la que el urbanismo que se practique sea sostenible y no comprometa los recursos naturales, hídricos, ni altere sustancialmente el paisaje adhesado de Constantina.

Aunque no cuente con normativa, la declaración de una zona como Reserva de la Biosfera, implica la existencia de una zonificación adecuada, diseñada en función de parámetros de valores y fragilidad ambiental. En el caso de la Reserva de Sierra Morena, dados los antecedentes de su planificación ambiental (cuya revisión se elabora en función de las premisas señaladas por el Plan Director de la RENPA) y la similitud del ámbito de la Reserva con los Parques Naturales que contiene (P.N. Sierra Morena de Sevilla, P.N. Hornachuelos, P.N. Sierra de Aracena y Picos de Aroche) y con las zonas

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



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	78/193



declaradas LICs (Lugares de Interés Comunitario), se ha optado por mantener una misma zonificación para la Reserva y para los documentos de gestión de estos parques (PORN y PRUG).

La propuesta de zonificación que se facilita es, por tanto, orientativa, y determina las tres áreas del Programa MaB. Los criterios utilizados han coincidido con los señalados en la revisión de los PORNs y los PRUGs, completados y complementados con una valoración ambiental basada en criterios de vegetación y usos, pérdidas de suelo y valores faunísticos. El resultado de cruzar todas las variables consideradas está en la zonificación de estos planes PORN y PRUG, adaptada a la definición zonal señalada en el Programa MaB y a las condiciones del ámbito de Dehesas de Sierra Morena.

Por tanto, en el caso de Parque Natural Sierra Morena, las determinaciones a cumplir y los criterios de zonificación se remiten al Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural Sierra Morena y al Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierra Morena.

PARQUE NATURAL SIERRA MORENA DE SEVILLA

El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) y el Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG), fueron aprobados inicialmente mediante Decreto 120/1994, con posterior revisión y sustitución por los instrumentos actualmente vigentes, aprobados mediante Decreto 80/2004.

El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) es un instrumento de planeamiento territorial y de protección ambiental, recogido en el ordenamiento jurídico español, que persigue adecuar la gestión de los recursos, y en especial de los espacios naturales y de las especies a proteger, según la política de conservación de la naturaleza establecida por la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

En el caso de Constantina, el PORN vigente establece una zonificación del Parque Natural Sierra Morena en las siguientes áreas, a efectos de su regulación normativa:

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

Para la regulación normativa de dichas zonas, y la definición de usos y actividades compatibles e incompatibles, se tendrá en cuenta lo establecido en dicho instrumento de ordenación PORN.

Además, el apartado 2 de la Norma 5.3.8. del PORN determina que, al menos, las zonas A y B1 antes enumeradas, tendrán la consideración en el planeamiento urbanístico de "suelo rústico de especial protección".

Solo en las zonas C se permite el crecimiento urbano, aunque implica seguir criterios paisajísticos estéticos (materiales, alturas, fachadas) para no romper el paisaje rural del núcleo. Además estas actuaciones conllevaran su tramite de prevención ambiental propio.

Cabe destacar que la normativa de protección de los espacios protegidos por el PEPMF, anteriormente comentado, es menos restrictiva que la de los espacios de las categorías A y B1 del PORN, por lo que, en los casos de coincidencia, según criterio del Informe de la DGU, deberán de superponerse el régimen del PORN y del PEPMF.

Para el resto de las zonas, las B2 y C, no habría obstáculo alguno en que tuvieran un régimen, equiparable, en términos urbanísticos, al Suelo Rústico, sin perjuicio de mantener el paraguas de protección genérico derivado de estar incluido en el Parque Natural.

MONUMENTOS NATURALES



DECLARACIÓN DE MONUMENTO NATURAL DEL CERRO DEL HIERRO

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

Mediante Decreto 250/2003, de 9 de septiembre, por el que se declaran determinados Monumentos Naturales de Andalucía, en el apartado 11 del artículo 1 se incluye el monumento "Cerro del Hierro (San Nicolás del Puerto, Constantina, Parque Natural Sierra Morena de Sevilla)", afectando a nuestro municipio de Constantina y en conjunto con el municipio de San Nicolás del Puerto.

En el Anexo 1 de este Decreto, se incluyen unas Normas generales y Directrices de Ordenación y Gestión, así como unas Normas Particulares para cada uno de los monumentos naturales declarados, que en el caso del Cerro del Hierro inciden principalmente en los instrumentos de planificación que definirán la gestión del monumento, en las actividades compatibles e incompatibles, en la restricción de accesos al monumento, en las actuaciones a realizar y en su gestión, entre otros.

Estas directrices ya fueron integradas en la Adaptación Parcial a la LOUA. Por tanto, en la redacción de este PBOM de Constantina también habrá de tenerse en cuenta la declaración de Monumento Natural del Cerro del Hierro, dando continuidad a las directrices marcadas para su protección.

Declaración de monumento natural de las Huellas Fósiles de Medusas de Constantina

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.

En la redacción de este PBOM se tendrá en cuenta esta Declaración.

ZONA DE ESPECIAL CONSERVACIÓN Y ZONA ESPECIAL DE PROTECCIÓN PARA LAS AVES

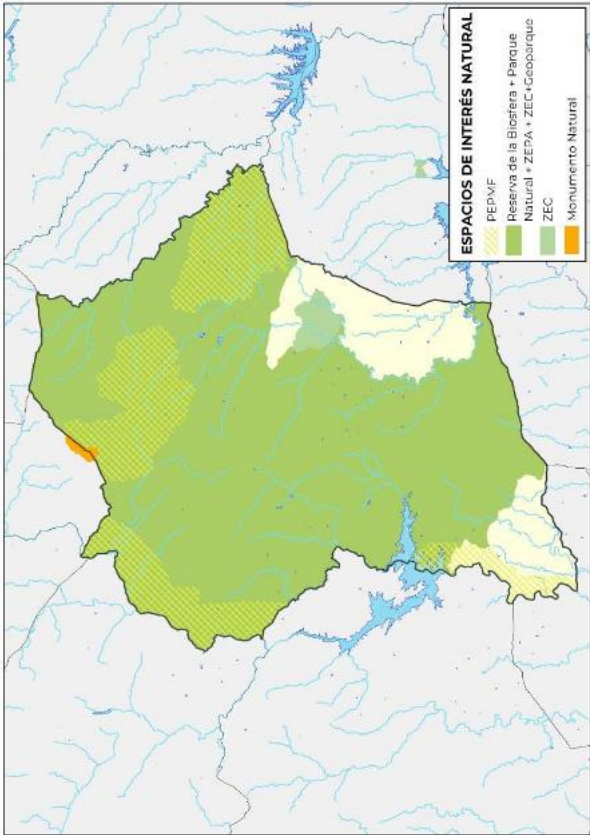
El Parque Natural de Sierra Morena se incluye en la propuesta de la Comunidad Autónoma de Andalucía de Lugares de Importancia Comunitaria (LIC), conforme a la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo de 1992, lo que le incluye en la Red Natura 2000, declarándole:

- Zona Especial de Conservación (ZEC), establecida de acuerdo con la Directiva Hábitat.
- Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA), designada en virtud de la Directiva Aves.

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

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	79/193





PLAN DE GESTIÓN DE HÁBITATS

En Andalucía existe una amplia representación de los más de 200 tipos de hábitat de los 9 grupos definidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (conocida como Directiva Hábitats).

En las revisiones más recientes se han definido 76 tipos de hábitats de interés comunitario y 117 subtipos, pero estas cifras van variando de un año a otro en función del conocimiento que se va teniendo de los mismos. La delimitación territorial de cada uno en una región tan amplia y diversa es una tarea compleja.

En Constantina encontramos los siguientes hábitats de interés comunitario:

Código HIC	Nombre del hábitat	Tipo	Prioritario
92A0	Bosques de galería de <i>Salix</i> y <i>Populus</i>	Fluvial	No
9230	Encinares de <i>Quercus ilex</i> y <i>Quercus rotundifolia</i>	Forestal	No
9240	Robledales ibéricos de <i>Quercus faginea</i> y <i>Quercus pyrenaica</i>	Forestal	No
9330	Alcornocales de <i>Quercus suber</i>	Forestal	No



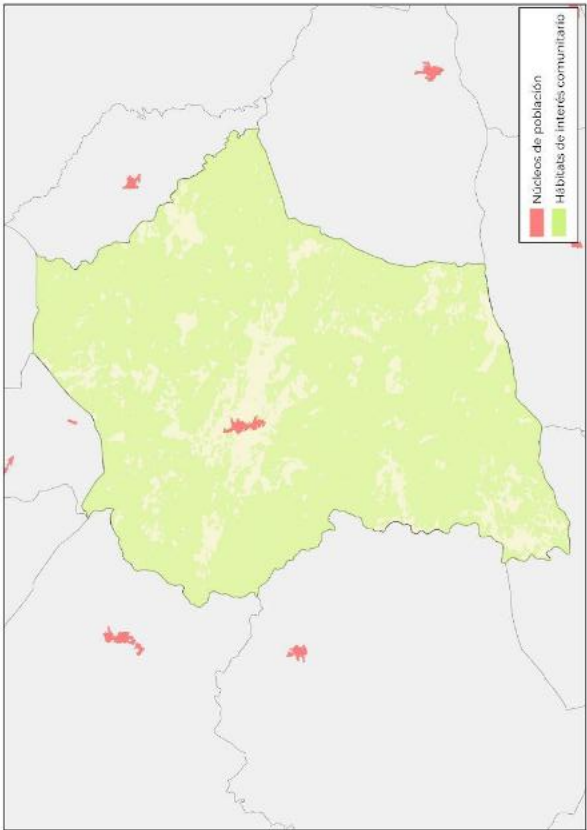
6310	Dehesas de encinas y alcornoques (<i>habitat seminatural</i>)	Agroforestal	No
6220	Pastizales mediterráneos de gramíneas y anuales	Pastizal	Sí
4090	Matorrales de <i>Calluna</i> y <i>Erica</i>	Matorral	No
5330	Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos	Matorral	No
6220	Zonas subestépicas de gramíneas	Pastizal	Sí
6430	Megaforbios higrófilos de aguas estancadas	Humedales	No
3170	Charcas temporales mediterráneas	Humedales	Sí
91B0	Bosques de ribera con <i>Fraxinus angustifolia</i>	Fluvial	No
92B0	Bosques de galería con <i>Platanus</i> y <i>Acer</i>	Fluvial	No
9540	Pinares de <i>Pinus pinea</i>	Forestal	No
4030	Brezales secos	Matorral	No

Los HIC´s ocupan una extensión aproximada de 35208 hectáreas, lo que supone el 72,9% del término municipal de Constantina.

Es necesario saber que solo se podrán afectar HIC prioritarios por causas de interés público de primer orden, según el artículo 46 de Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

En el caso de los no prioritarios, el interés público no ha de ser de primer orden, pero si es necesario justificar que no hay una mejor alternativa para el desarrollo propuesto, y las actuaciones propuestas han de ir acompañadas de medidas protectoras y correctoras.





De toda esta extensión, hay solo un pequeño porcentaje que incide dentro del suelo urbano, concentrándose en la zona este y sureste del municipio. Estas zonas se corresponden con dehesas de encinas y alcornoques, pastizales mediterráneos de gramíneas y anuales, y bosques de galería.

A.3.3.3.2. DOMINIO PÚBLICO

HIDRÁULICO

El municipio de Constantina aparece surcado por una compleja red de cauces. De acuerdo con la orografía del municipio, este entramado fluvial se articula fundamentalmente orientándose hacia el Oeste y el Este, para confluir en los ríos que limitan el término municipal en esos extremos, el Rivera del Huéznar y el Rivera de Ciudadela, servidores en último término del Guadalquivir.

A efectos de la incorporación al planeamiento urbanístico de las afectaciones derivadas de la legislación sectorial en materia de Aguas, y de la concreción de las determinaciones materiales que se derivan, es de especial interés el **inventario de los cauces de dominio público**, formado por los siguientes, debidamente definidos en el capítulo 1.4.7 de este Documento:

Rivera del Huéznar	Rivera de Ciudadela	Reguero de las Ánimas	Arroyo de la Medilla
Regajo del Lobo	Barranco del Águila	Arroyo Rilla	Arroyo de la Dehesa
Arroyo Masacán	Arroyo Huebra Quemada	Arroyo Guapero	Arroyo de Guadalbacal

Arroyo del Tamigoso	Arroyo del Quejigo	Arroyo del Puerto	Arroyo Buenas Manzanas
Arroyo del Puchi	Arroyo Pesqueril	Arroyo del Palo	Arroyo de la Legua
Arroyo del Moro	Arroyo del Jardín	Arroyo del Huertano	Arroyo de Guanajil
Arroyo del Hornillo	Arroyo del Gazpacho	Arroyo del Derramadero	Arroyo de Cerro Castillo
Arroyo del Ciruelo	Arroyo del Azar	Arroyo de Valdeagüeira	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 Bonagil
Arroyo de la Vibora	Arroyo de la Rubia	Arroyo de la Mesa	Arroyo Avelino

Además, cabe recordar la existencia de **dos embalses** importantes en el municipio:

- Embalse del Huesna
- Embalse José Torán

NORMATIVA

Existen afectaciones de la siguiente legislación sectorial en materia de Aguas:

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas (Modificada por Ley 62/2003 de 30 de diciembre y por Real Decreto Ley 4/2007, de 13 de abril).
- Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.
- Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, por el que se aprueban los Planes Hidrológicos de cuenca.
- Orden de 15 de agosto de 1999 por la que se dispone la publicación de las determinaciones del contenido normativo del Plan Hidrológico de Cuenca del Guadalquivir, aprobado por Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio.
- Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces. (PPAI).

Se deberá tener en cuenta el informe necesario de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Pesca. A estos organismos se les solicitará la emisión de su informe por parte de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul para la inclusión en el Documento de Alcance (fase IV).

AFECCIÓN

Las principales afectaciones se concretan en que todos los cauces, en toda su extensión longitudinal, están sujetos a lo siguiente:

- A una zona de servidumbre de 5 metros de anchura, de uso público.
Los usos prohibidos en esta zona son:
 - Cualquier tipo de edificación (viviendas, naves, garajes).
 - Construcciones ligeras o provisionales (casetas, pérgolas fijas).

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	81/193



- Plantación de especies arbóreas o arbustivas densas que dificulten el paso.
 - Cerramientos no permeables (muros de bloque o vallas que frenen el agua).
- Los usos permitidos, con autorización de la CHG son los siguientes;
- Senderos peatonales o vías ciclistas (uso público).
 - Infraestructuras críticas que deban cruzar el cauce (puentes, tuberías) siempre que no alteren la capacidad de desagüe.
 - A una zona de policía de 100 metros de anchura, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

Aquí todo uso requiere de autorización de la CHG, y si además se encuentra dentro de la Zona de Flujo Preferente, se prohíben nuevas edificaciones residenciales, actividades contaminantes y usos sensibles como hospitales, centros escolares, residencias de ancianos ni parques de bomberos o centros de emergencias.

Las márgenes de los embalses, antes mencionados, también quedarán sujetas a las zonas de servidumbre y policía fijadas para los cursos de agua.

Las características fisiográficas de la red hídrica (pendientes, perfil del cauce y márgenes, régimen de caudales, etc) determinan una muy escasa incidencia de fenómenos de ocupación y de usos ilegales del dominio público hidráulico. Esta situación de preservación es general para todas las subcuencas del término municipal, sin embargo, en algunos cauces cabe señalar circunstancias particulares, que serán analizadas en fases posteriores de este Plan Básico.

- Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Planificación Hidrológica.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 19/1985, de 2 de agosto, de Aguas. Modificado por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero. (RDPH)

MONTES PÚBLICOS

El término municipal de Constantina cuenta con una importante masa forestal, de ahí la importancia de adoptar una buena política de gestión, a fin de preservar el patrimonio forestal.

NORMATIVA

- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes (modificada por Ley 10/2006).
- Será de aplicación lo dispuesto en el Título IV, Capítulo III, artículos del 43 al 50, donde se definen los siguientes aspectos:
- Promoción de campañas de concienciación y sensibilización ciudadana.
 - Participación activa de la población en la prevención de incendios forestales.
 - Determinación de zonas de alto riesgo de incendio forestal y elaboración de planes de defensa de dichas zonas.
 - Obligación de toda persona de comunicar la existencia de un incendio y, en su caso, de colaborar en las tareas de extinción del mismo.
 - Necesidad de coordinación entre las diferentes Administraciones públicas en materia de prevención y lucha contra los incendios.
 - Fijación de un mando unificado y estructurado por funciones, siendo el director técnico de la extinción un profesional en la materia.

- Obligación de restaurar los terrenos afectados por un incendio, prohibiendo el cambio de uso forestal de los mismos.
 - Establecimiento de responsabilidades administrativas por incumplimiento de las obligaciones derivadas de la Ley de Montes.
 - Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.
 - Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales de Andalucía.
 - Decreto 108/1995, de 2 de mayo, por el que se aprueba el Plan Especial de Lucha Contra los Incendios Forestales de Andalucía y el Decreto 24/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha Contra Incendios Forestales.
 - Decreto 470/1994, de 20 de diciembre, de Prevención de Incendios Forestales.
 - Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la Flora y la Fauna Silvestres de Andalucía.
 - Las Administraciones Públicas adoptarán las medidas necesarias para garantizar la conservación de las especies, de la flora y la fauna que viven en estado silvestre en el territorio español, con especial atención a las especies autóctonas.
 - Se atenderá preferentemente a la preservación de sus hábitats y se establecerán regímenes específicos de protección para las especies, comunidades y poblaciones cuya situación así lo requiera, incluyéndolas en alguna de las categorías mencionadas en el artículo 29 de la presente Ley.
 - Las Administraciones competentes velarán por preservar, mantener y restablecer superficies de suficiente amplitud y diversidad como hábitats para las especies de animales y plantas silvestres no comprendidas en el apartado anterior.
 - Queda prohibido dar muerte, dañar, molestar o inquietar intencionadamente a los animales silvestres, y especialmente los comprendidos en alguna de las categorías enunciadas en el artículo 29, incluyendo su captura en vivo y la recolección de sus huevos o crías, así como alterar y destruir la vegetación.
- En relación a los mismos quedan igualmente prohibidos la posesión, tráfico y comercio de ejemplares vivos o muertos o de sus restos, incluyendo el comercio exterior.
- Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.
- Será de aplicación en el término municipal de Constantina, con los siguientes objetivos:
- La protección y conservación de la cubierta vegetal, del suelo y la fauna, todo ello en consonancia con los objetivos fijados por la legislación medioambiental.
 - La restauración de ecosistemas forestales degradados, especialmente los sujetos a procesos erosivos y de desertificación.
 - Propiciar la adecuada asignación de usos del suelo y la utilización racional de los recursos naturales renovables.
 - Garantizar la integración del uso social, productivo y recreativo de los terrenos forestales, contribuyendo a la mejora de la calidad de vida, de la salud y de las condiciones sociales y económicas de las comunidades rurales.
 - Posibilitar una efectiva participación social, en las decisiones sobre las materias contenidas en la presente Ley, con especial atención a los intereses municipales y de las demás Entidades Locales.
- Según la normativa sectorial (artículo 27 de la Ley 2/1992), los Montes Públicos son espacios forestales donde se determinará, a efectos urbanísticos, **la categoría de “suelo rústico de especial protección”**.

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	82/193



En el término municipal de Constantina se detectan los siguientes:

- **El Robledo** (íntegramente en el municipio de Constantina)
- **Cerro del Hierro de Constantina** (compartido con Cerro del Hierro de San Nicolás del Puerto)
- **La Jarosa** (cuya mayor superficie se encuentra en El Pedroso)
- **Corona Rústica del Embalse de José Torán** (cuya mayor superficie se encuentra en La Puebla de los Infantes)
- **Corona Rústica del Embalse de Huesna** (cuya mayor superficie se encuentra en El Pedroso)
- **Cerro del Hierro de San Nicolás del Puerto**

SERVIDUMBRES Y ZONAS PROTEGIDAS

Se establecen los elementos determinantes de la estructura general del municipio de Constantina, que articulan el funcionamiento de los usos globales y la inserción en la comarca. Además, se incorporan el régimen especial de protección, de la legislación sectorial para cada uno de estos elementos.

Existen otras determinaciones como el patrimonio histórico, arqueológico y acuíferos, que, aún no siendo propiamente estructurales, suponen condicionantes de "uso" e inciden en la clasificación del suelo del término municipal.

A continuación, se recogen por grupos, las protecciones y servidumbres de dichos elementos estructurantes:

• COMUNICACIONES:

- Vías pecuarias: el plan recoge las vías pecuarias deslindadas, así como, siguiendo los criterios del Informe de la Comisión Interdepartamental, el resto de vías pecuarias no deslindadas, con carácter meramente informativo a efectos de la adecuada comprensión de la estructura de la totalidad el sistema del municipio. Para este apartado, se ha utilizado la información disponible en la REDIAM respecto a las vías pecuarias.

Numeración	Nombre	Tipo	Protección (m)
1	Cañada Real de el Pedroso y Cazalla para Lora	Cañada	75
2	Cañada Real de la Rivera del Hueznar	Cañada	Deslindada.
3	Cañada Real de Lora a las Minas e el Pedroso y Cazalla	Cañada	75
4	Cordel de Sietevillas o de la Lisea	Cordel	37,5
			Deslindada parcialmente. En el resto de su recorrido, 75.
5	Cañada Real de San Nicolás de las Navas	Cañada	Deslindada.
6	Cordel de Constantina	Cordel	37,5
7	Cordel del Pilarrejo	Cordel	75
8	Cañada Real de Sevilla	Cañada	20
9	Vereda de la Cuesta de Manolo	Vereda	Deslindada parcialmente. En el
10	Cordel de el Pedroso	Cordel	

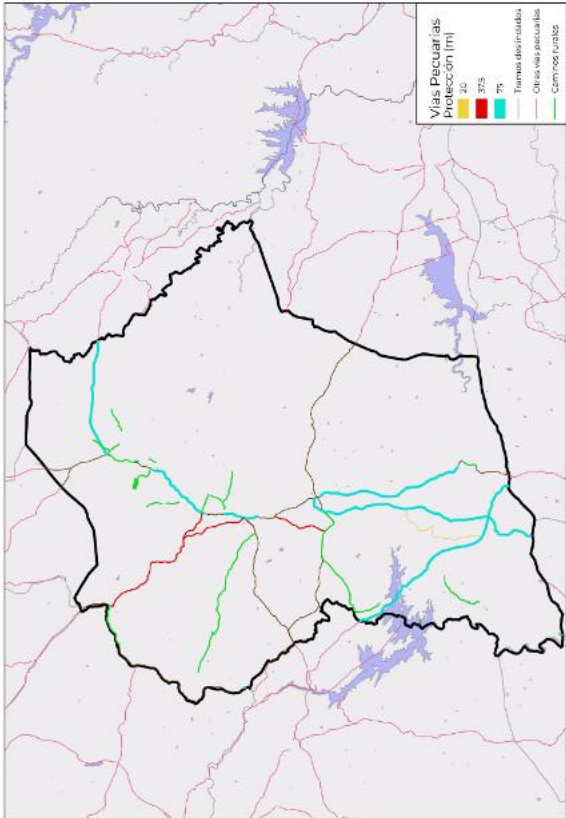


				resto de su recorrido, 37,5.
11	Cordel de Cazalla o de la Tabilla	Cordel		37,5
12	Cañada Real de Hornachuelos a el Pedroso	Cañada		Deslindada.
13	Vereda de las Navas de la Concepción	Vereda		20
14	Cañada Real del Robledo a Lora del Río y Sevilla	Cañada		Deslindada parcialmente. En el resto de su recorrido, 75.
15	Vereda del Enjambroso	Vereda		20
16	Vereda del Valle	Vereda		20
17	Cordel de Cazalla y Extremadura	Cordel		Deslindada parcialmente. En el resto de su recorrido, 37,5.
18	Cordel de Lora del Río a Constantina	Cordel		37,5.

- Caminos rurales: este documento recoge como red vertebradora del término municipal, aquellos caminos que ejercen una funcionalidad más básica, por servir de enlace entre carreteras o vías pecuarias.



- Se recogen las mismas infraestructuras que en la Adaptación Parcial a la LOUA 2009 de las NNSS, ya que no ha habido cambios legislativos al respecto durante la vigencia, que supone integrar las limitaciones de uso en las proximidades de las mismas en los términos de la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de Zonas e instalaciones de interés para la defensa nacional, y su Reglamento, aprobado por Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero.



• PROTECCIÓN HIDROLÓGICA

- El nuevo Plan Básico contempla toda la red principal de cauces de dominio público y su protección correspondiente de 100m en cada margen. Para las escorrentías que discurren por el suelo privado, sería conveniente establecer alguna protección cautelar de 15 a 25 metros a ambos márgenes, o aplicar el artículo 5 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, en el sentido de que, "el dominio privado de estos cauces no autoriza para hacer labores en ellos, ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas o alterar su calidad en perjuicio del interés público o de tercero, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda causar daños a personas o cosas."
- La delimitación de los acuíferos que afectan al municipio, permitirá establecer en Normas Urbanísticas condiciones adicionales superpuestas al régimen de clasificación del suelo, en sentido de evitar el riesgo de contaminación del mismo, tanto por inadecuadas prácticas agrarias (abuso descontrolado de nitratos), como por vertidos de industrias que pudieran tramitarse vía Proyecto de Actuación o Plan Especial, condicionar su autorización a la previsión de medidas correctoras y contemplar expresamente el control del riesgo de vertido accidental. Se establece en la ley 62/2003 de 30 de diciembre que se pueden realizar obras que no tengan por finalidad extracción o aprovechamiento del agua, ni perturbe su régimen ni deteriore su calidad. Solo se podrán aprovechar las aguas del acuífero en caso de que el volumen no sobrepase los 7.000 metros cúbicos, dentro de las condiciones establecidas, salvo en acuíferos considerados sobreexplotados o en riesgo de estarlo, donde no se pueden realizar explotaciones sin autorización.

• PROTECCIÓN DE INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS DE LA DEFENSA NACIONAL:



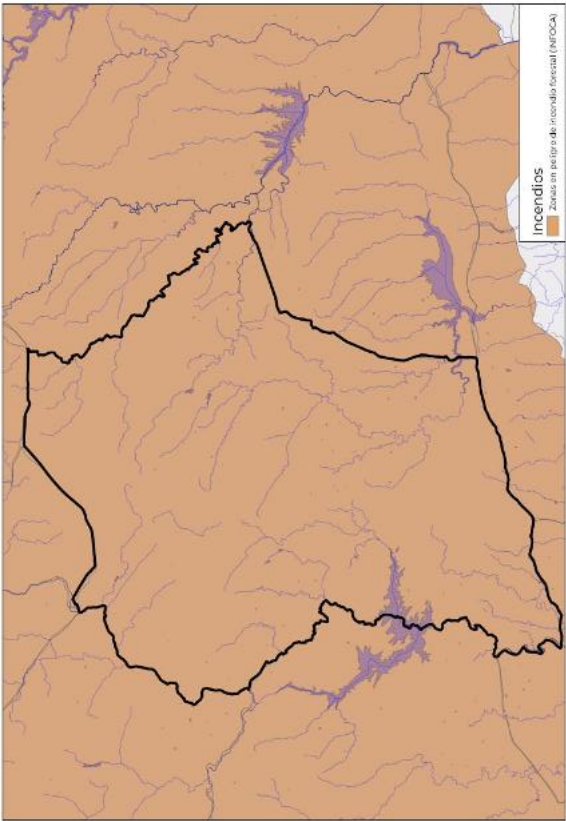
Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	84/193



A.3.3.3.3. RIESGOS NATURALES Y PLANIFICACIÓN SECTORIAL

INCENDIOS FORESTALES

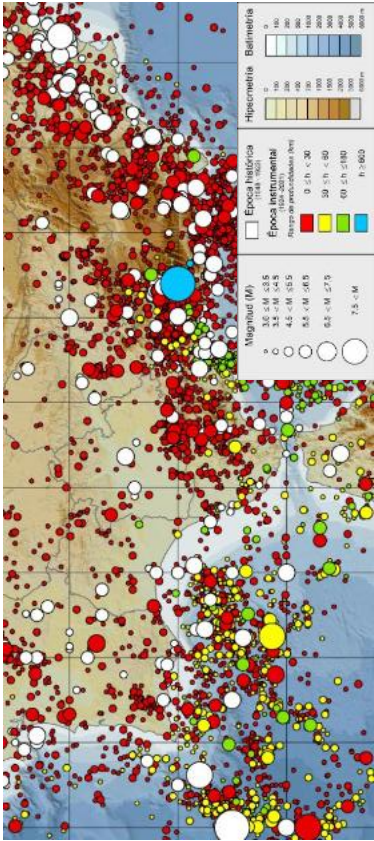
La Junta de Andalucía divide el riesgo de incendio estructural en 5 niveles, siendo el nivel I más bajo y el nivel 5 el más alto. En Constantina, hay distintas zonas con distintos niveles. Se destaca la dualidad norte-sur, ya que en el norte de Constantina el riesgo de incendio es, generalmente, más alto que en el sur. Las zonas con menor riesgo se concentran en la zona centro-sur del municipio mientras que las zonas con mayor riesgo se concentran en las zonas más elevadas del norte.



Será necesario que toda urbanización o núcleo en contacto con el monte debe mantener una franja perimetral de seguridad (mínimo 15 metros, ampliable según pendiente) libre de vegetación inflamable.

RIESGO SÍSMICO

La información sísmica utilizada se basa en los datos del Instituto Geográfico Nacional, actualizados en 2021. Los cilindros representados indican los valores de magnitud, situándose la zona de la Sierra Norte de Sevilla, donde se encuentra Constantina, entre 3,5 y 4,5 de magnitud. En las últimas dos décadas, en Constantina se han registrado al menos cuatro terremotos con magnitud superior a 4,0, lo que sugiere que este tipo de eventos se repite aproximadamente una vez cada 4 o 5 años.



CONTAMINACIÓN DE ACUÍFEROS

En el PCOU de 2009 de Constantina se habla de la contaminación a raíz de la falta de un sistema de saneamiento unitario. Esto, según el PCOU, habla de un número indeterminado de fosas sépticas las cuales, junto a otros vertidos incontrolados, pueden generar problemas de contaminación de los acuíferos. Otro elemento destacado es la presencia de ganado establecido en la zona.

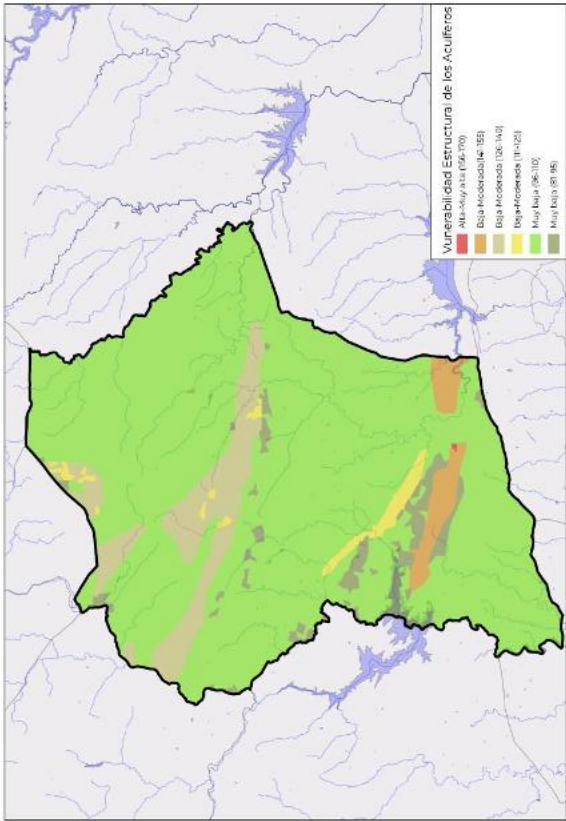
Se habla por tanto de eliminar de forma adecuada todo este proceso de contaminación mediante mecanismos para depurar estos vertidos.

También destaca de la situación de La Pescara y Donadillo, que, si bien, no actúa directamente sobre un acuífero determinado, se localiza en la zona de descarga del acuífero de Cazalla-Constantina, por lo que la contaminación que pueda afectar a este acuífero afecta también al Arroyo de Vallehondo. Esta situación se repite en Fuente del Negro, donde el Arroyo de la Rubia puede recoger contaminación y transportarla hasta el embalse del Húeznar.

Posteriormente, en 2005, se realizó un estudio sobre la vulnerabilidad de los acuíferos el cual utiliza las variables de profundidad del nivel de agua, recarga neta, naturaleza del acuífero, tipo de suelo, topografía o pendiente, impacto de la zona no saturada y la permeabilidad para determinar la vulnerabilidad de los acuíferos hacia la contaminación, clasificando los valores obtenidos de <65 a >186, siendo <65 vulnerabilidad muy baja y >186 muy alta. En caso de Constantina, se presenta el siguiente mapa:

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	85/193





Adicionalmente, según la Red de Control Químico de Vigilancia General, publicado por el MITECO, hay una estación en pleno núcleo municipal de Constantín, sobre la masa de agua de Sierra Morena.

Según el informe sobre el estado de las masas de agua PHC de 2009-2015, el estado químico del acuífero es 2, es decir, bueno. En el momento, no se detectaron presiones o impactos que pongan en peligro el acuífero ni es considerada una zona vulnerable a nitratos.

En Constantina, mayoritariamente, los acuíferos tienen una vulnerabilidad de 96 a 110 (considerado muy baja) aunque en zonas centrales tenga una clasificación de 126-140 (baja-moderada) coincidiendo con zonas de olivares y urbanas. Hay otras zonas que se mueven en este espectro, pero destaca en el sur del municipio una región con una clasificación de 141 a 155, que también es clasificada como baja-moderada, y un pequeño sector circundante que tiene una vulnerabilidad de 156-170, considerada alta-muy alta, por lo que es considerada la zona más vulnerable del municipio y sería necesario vigilar su protección.

Adicionalmente, el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico publicó el estado de agua subterránea 2022-2027. Para el caso de Constantina, se tiene en cuenta la masa de agua de Sierra Morena en el que en el que considera que el acuífero está en un código de estado cuantitativo 2, es decir, bueno. La medición se produjo en 2018 y había consideración de alcanzar un buen estado en 2016-2021. Se considera también que el código de estado químico del agua era 2, es decir, bueno, ya que no se han detectado contaminantes, presiones o similares. Esta masa de agua subterránea cuenta además con 11 zonas protegidas de tipo Aves y Hábitat y 61 zonas protegidas por abastecimiento de agua potable. Está asociada también a 9 masas superficiales de agua. Se considera que su estado global es bueno.

Para evitar la contaminación de acuíferos se prohibirá el uso de fosas sépticas que no sean estancas y homologadas y se impedirá la cercanía de actividades industriales a estos acuíferos.



DESPLAZAMIENTOS Y EROSIÓN.

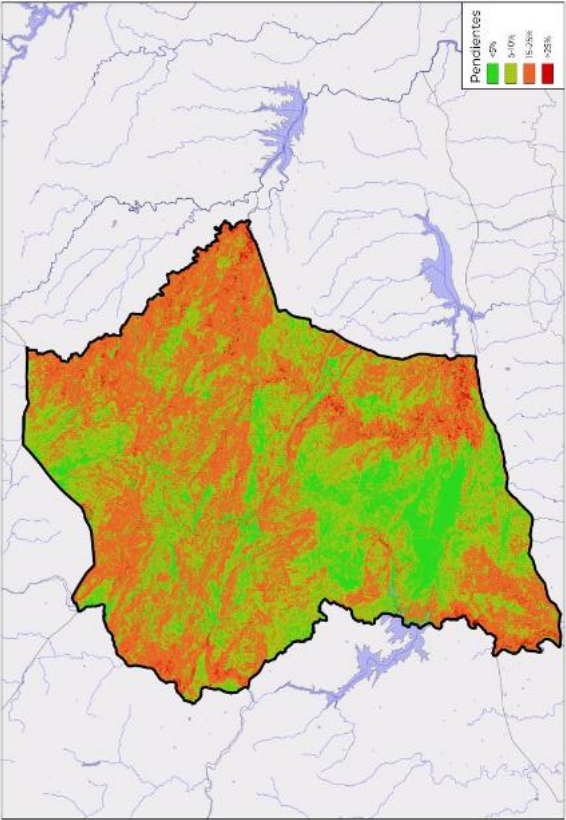
Respecto a los deslizamientos, entendiéndose como desplazamiento el movimiento de tierra, lento o súbito, debido a la gravedad, por lo tanto, es necesario tener en cuenta las pendientes del municipio. Según Marsh (1978) se puede hacer una clasificación según la pendiente:

Pendiente fuerte: 15-25%: zonas muy vulnerables a la erosión y cárcavas, sobre todo en caso de ausencia de vegetación.

Pendiente moderada 5-15%: zonas donde se puede desarrollar actividades agrícolas y de urbanización

Pendiente suave <5%: zonas que permiten usos más intensivos del territorio.

Por tanto, se presenta el siguiente mapa de pendientes:



Se puede apreciar que la inmensa mayoría del municipio cuenta con una pendiente considerada moderada o fuerte, inclusive superior en zonas más montañosas. El grueso de las zonas con mayor pendiente se encuentra en la zona periférica del municipio y, de forma más generaliza, en el norte del municipio.

El núcleo municipal de Constantina se expande en una zona con menor pendiente, y destaca en el sur del municipio una zona bastante grande en la que hay una pendiente inferior al 5%, destacable en la zona.

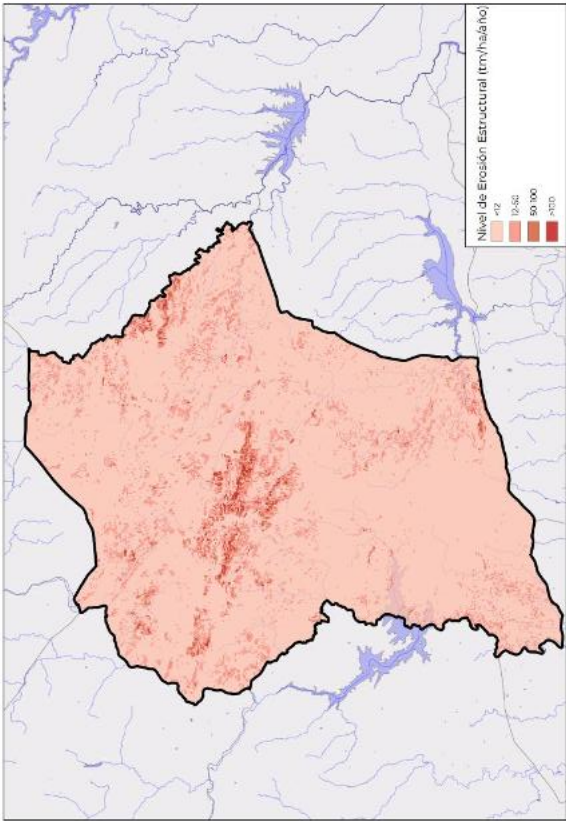
La erosión de los suelos representa uno de los riesgos ambientales más importantes y extendidos actuando de forma difusa pero constante por ello, el MITECO (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico) realiza un informe anual sobre la situación del país. Si no es corregida, la capacidad productiva del suelo se puede ver gravemente afectada, ya que incide en el soporte del medio natural y el primer eslabón de la cadena alimentaria. De forma natural, actúa modelando el

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	86/193



terreno a lo largo de periodos prolongados, siendo producto de la meteorización de rocas subyacentes, pero la actividad antropológica acelera este proceso que ve intensificado cuando actúan sobre él condiciones desfavorables como pueden ser altas pendientes, torrencialidad o falta de vegetación en conjunto con una mala gestión por parte del hombre.

En el año 2023, siendo este el dato más reciente disponible, la erosión está clasificada en 4 niveles. La mayor parte del municipio se encuentra en el nivel 1, siendo este el nivel con menor erosión, perdiendo menos de 12 tm/ha/año. El nivel 2 va de 12 a 50 tm/ha/año. El nivel 3 de 50 a 100 tm/ha/año. Finalmente, el nivel 4 considerada erosión muy alta, son aquellos lugares que superan 100 tm/ha/año. Estos lugares con mayor erosión se concentran en la zona central y noreste del municipio



A.3.3.3.4. CALIDAD AMBIENTAL

ATMÓSFERA
NORMATIVA

- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.
- Real Decreto 815/2013, de 18 de octubre, por el que se aprueba el reglamento de emisiones industriales y de desarrollo de la Ley 16/2002.
- Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, sobre evaluación y gestión de la calidad del aire ambiente en relación con determinados contaminantes.
- Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo al ozono en el aire ambiente.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

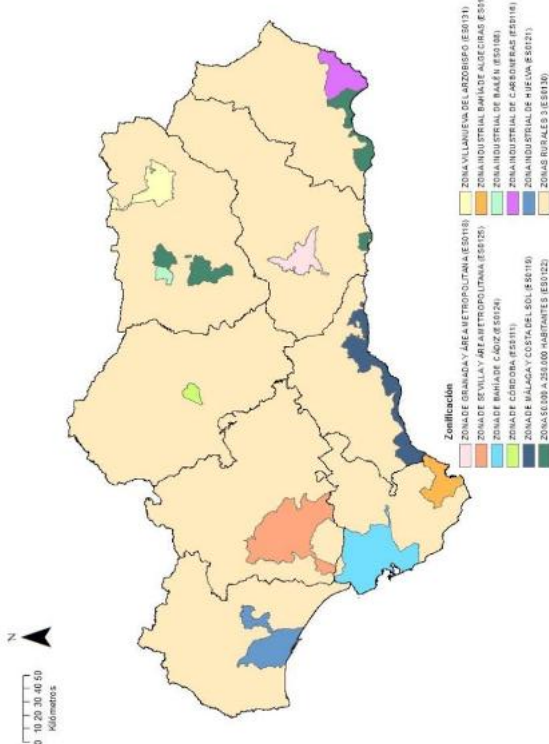


- (Autonómica) Decreto 239/2011, de 12 de julio (Andalucía), por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire.
- (Autonómica) Decreto 50/2025, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía (incluye aspectos de atmósfera

ZONIFICACION DE EVALUACION DE LA CALIDAD DEL AIRE

En base al Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire, se establece que las Comunidades Autónomas realizarán en su ámbito territorial la delimitación y clasificación de las zonas y aglomeraciones en relación con la evaluación y la gestión de la calidad del aire ambiente.

Así, la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio ha realizado la zonificación de Andalucía para efectuar las evaluaciones anuales de la calidad del aire. Los últimos cambios se llevaron a cabo en el año 2022, configurando la zonificación actual para la evaluación de la calidad del aire en Andalucía.



Zonificación para evaluación de la calidad del aire, de 2022 en adelante (Fuente Junta de Andalucía)

Como se refleja en la anterior figura, Constantina se encuentra en la zona de evaluación de la calidad del aire denominada **Zonas rurales**.

EVALUACION DE LA CALIDAD DEL AIRE SEGUN LA RED DE VIGILANCIA Y CONTROL DE LA CALIDAD DEL AIRE EN ANDALUCIA (RVCCAA)

Según lo establecido por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, establece que la Red de Vigilancia y Control de la Calidad del Aire de Andalucía estará coordinada por

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	87/193



la Consejería competente en materia de medio ambiente. Así, la Red de Vigilancia y Control de la Calidad del Aire de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (RVCCAA) está integrada por todos los sistemas de evaluación instalados en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía de acuerdo con los criterios que se establezcan reglamentariamente.

En base a la zonificación para la evaluación de la calidad del aire descrita en el apartado anterior, la zona denominada zonas rurales cuenta con 11 estaciones de vigilancia de la calidad del aire

En este contexto, aunque el carácter dinámico de las masas de aire hace de la contaminación atmosférica un problema global, existen diferencias localizadas por distritos y por ello, con objeto de caracterizar la calidad del aire en el área en el que tendrá lugar el estudio de ordenación, se tendrán en cuenta las mediciones realizadas en las estaciones de la RVCCAA más cercanas al ámbito de estudio. La estación de la RVCCAA más cercanas al ámbito de estudio es la denominada Sierra Norte.

El Informe anual de calidad del aire de la RVCCAA más actual, correspondiente al 2024 refleja los siguientes resultados en esta estación:

- Dióxido de azufre (SO2):

SO2 (µg/m³)											
Estación RVCCAA SIERRA NORTE	Año	Media 1 h				Media 24 h				Superación n de Límites	
		Nº Superaciones		Nº Superaciones		Nº Superaciones		Nº Superaciones			
		Datos válido s (%)	V	Salud Humana a (a)	Alerta (b)	Alerta (b)	Datos válido s (%)	V	Salud Humana (f)		
	2024	85,3	15	0	0	0	84,15	10	0	NO	

Leyenda:

Limite	Periodo de Promedio	Valor Limite	Margen de Tolerancia
(a) Valor limite horario para la protección de la salud humana	1 hora	350; valor que no podrá superarse en más de 24 ocasiones por año civil	Ninguno
(b) Umbral de alerta	3 horas consecutivas	500	Ninguno
(f) Valor limite diario para la protección de la salud humana	24 horas	125; valor que no podrá superarse en más de 3 ocasiones por año civil	Ninguno

En base a lo establecido en la legislación vigente respecto al SO2, a lo largo de los tres últimos años, no se superó el valor límite horario (350 µg/m3, valor que no podrá superarse en más de 24 ocasiones por año civil), ni el valor límite diario (125 µg/m3, valor que no podrá superarse en más de tres ocasiones por año civil) ni se ha alcanzado el umbral de alerta para el SO2 (media horaria de 500 µg/m3 durante tres horas consecutivas).

- Ozono (O3):

O3 (µg/m3)



Estación RVCCAA SIERRA NORTE	Año 2024	Media 1 h			Máxima Media 8h Diaria				Superación de Límites
		Datos válidos (%)		Alerta		Valor Objetivo (VO) (e)		Nº Superaciones	
				Umbral de información					
		V	máx.	(a)	(b)	Datos válidos (%)	Objetivo a largo plazo (VOLP) (f)		
95,26	159	0	0	90,71	22	14	Si (f)		

Leyenda:

Limite	Periodo de Promedio	Valor Limite	Margen de tolerancia
(a) Umbral de información	1 hora	180	Ninguno
(b) Umbral de alerta	1 hora	240	Ninguno
(e) Valor objetivo para la protección de la salud humana (VO)	Máxima diaria de las medias móviles octohorarias. (*1)	120; valor que no podrá superarse en más de 25 ocasiones por año civil de	Ninguno
(f) Objetivo a largo plazo para la protección de la salud humana (VOLP)	Máxima diaria de las medias móviles octohorarias en un año civil	120 µ g/m3	Ninguno

(*1) El máximo de las medias móviles octohorarias del día deberá seleccionarse examinando promedios móviles de ocho horas, calculados a partir de datos horarios y actualizados cada hora. Cada promedio octohorario así calculado se asignará al día en que dicho promedio termina, es decir, el primer periodo de cálculo para un día cualquiera será el periodo a partir de las 17:00 h del día anterior hasta la 1:00 h de dicho día; el último periodo de cálculo para un día cualquiera será el periodo a partir de las 16:00 h hasta las 24:00 h de dicho día.

(*2) Si las medias de tres o cinco años no pueden determinarse a partir de una serie completa y consecutiva de datos anuales, los datos anuales mínimos necesarios para verificar el cumplimiento de los valores objetivo serán los siguientes:

Para el valor objetivo relativo a la protección de la salud humana: datos válidos correspondientes a un año.

Para el valor objetivo relativo a la protección de la vegetación: datos válidos correspondientes a tres años.

(*3) El cumplimiento de los valores objetivo se verificará a partir de esta fecha. Es decir, los datos correspondientes al año 2010 serán los primeros que se utilizarán para verificar el cumplimiento en los tres o cinco años siguientes, según el caso.

En base a lo establecido en la legislación vigente respecto al O3, en el año 2024 se ha superado el umbral con respecto al objetivo a largo plazo para la protección de la salud humana (VOLP), en 14 ocasiones.



Superaciones	
-1	Límite Superado (a)
-4	Límite Superado (e)
-5	Límite superado(f)

- PM10

PM10 (µg/m3)		Media 24 h		Año civil		Superación de Límites	
Estación RVCCAA	Año	Datos válidos (%)	V máximo	Nº Superaciones		Nº Superaciones	Superación de Límites
				Salud Humana (f)	Valor	Salud Humana (g)	
SIERRA NORTE	2024	89,89	33	0	12	0	NO

Leyenda:

(*) Estaciones que participan con datos gravimétricos y por tanto participan en la evaluación con un porcentaje de datos válidos en el año mayor al 12,6%. Para estos casos, la evaluación de los requisitos del valor límite diario de las partículas PM10, se realizará con el percentil 90/4.

Límite	Periodo de Promedio	Valor Límite	Margen de Tolerancia
Valor límite diario para la protección de la salud humana (f)	24 horas	50; valor que no podrá superarse en más de 35 ocasiones por año civil	Ninguno
		Percentil 90/4, valor que deberá ser inferior o igual a 50 µg/m3 en aquellos equipos donde el porcentaje de datos es menor al 86%	
Valor límite para la protección de la salud humana (g)	Año Civil	40	Ninguno

Superaciones	
(5)	Límite Superado (f)
(6)	Límite Superado (g)

En base a lo establecido en la legislación vigente respecto a las PM10, a lo largo de 2024 no ha habido superación del valor límite anual ni valor límite diario en la estación cercana al área de estudio.



- NO2

NO2 (µg/m3)		Media 1 h		Año civil		Nº Superaciones		Superación de Límites	
Estaciones RVCCAA	Año	Datos válidos (%)	V máx.	Nº Superaciones		Salud Humana (a)	Alerta (b)	Valor	Superación de Límites
				Salud Humana (a)	Alerta (b)				
SIERRA NORTE	2024	94,62	17	0	0	0	0	3	NO

Leyenda:

Límite	Periodo de Promedio	Valor Límite	Margen de Tolerancia
Valor límite horario para la protección de la salud humana	1 hora	200; valor que no podrá superarse en más de 18 ocasiones por año civil	Ninguno
Umbral de alerta	3 horas	400	Ninguno
(g) Valor límite diario para la protección de la salud humana	Año Civil	40	Ninguno

Superaciones	
(6)	Límite Superado (g)

En base a lo establecido en la legislación vigente respecto al NO2, a lo largo de 2024 no se ha registrado superación del valor límite horario ni anual.

- Índice de calidad del aire según la RVCCAA

Durante 2024 los índices de calidad del aire han sido los siguientes:

		RAZONABLEMENTE BUENA		REGULAR	DEFAVORABLE	Días Válidos
		BUENA	BUENA			
SIERRA NORTE	2024	8	260	94	3	365

Las situaciones a lo largo del año en las que se registran situaciones de calidad mala se deben a superaciones puntuales en los valores de ozono principalmente.



RUIDO

NORMATIVA

- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- (Autonómica) Decreto 50/2025, de 24 de febrero, aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

AFECCIÓN AL PLANEAMIENTO DEL RUIDO AMBIENTAL

De acuerdo con los establecido en la legislación sobre ruido ambiental, el planeamiento debe reflejar determinadas cuestiones relacionadas con el ruido y respetar las servidumbres acústicas.

Límites en los crecimientos que puede establecer el planeamiento urbano

El art. 14.2 del RD 1367/2007, fija como objetivo de calidad acústica de las nuevas áreas de crecimiento, el límite de ruido que se indica en la tabla B del Anexo II de ese Real Decreto, reducido en 5 dB.
En consecuencia, el planeamiento no podrá establecer un área nueva de un uso determinado, si el correspondiente mapa de ruido prevé para ese lugar un nivel de ruido (durante el día, la tarde o la noche) que supere el objetivo de calidad acústica previsto para ese uso en nuevos desarrollos.
En concreto, esos valores (reducidos ya los 5 dB) son los siguientes:

Uso predominante	L _n y L _e	L _n
a) uso residencial		60
b) uso industrial		70
c) uso recreativo		68
d) uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior		65
e) uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica		55

Para alcanzar esos valores, el planeamiento puede incluir la adopción de medidas correctoras eficaces que disminuyan los niveles sonoros en el entorno de los focos de ruido. En este caso, la zona de servidumbre acústica podrá ser modificada por el órgano que la delimitó.

ZONIFICACIÓN ACÚSTICA. OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA

Zonificación acústica

La Zonificación Acústica es el procedimiento incluido en los instrumentos de planeamiento urbanístico por el cual se delimitan, sobre el territorio, una serie de áreas de sensibilidad acústica sobre las cuales se fijarán unos Objetivos de Calidad Acústicos. La delimitación territorial se basa en los usos del suelo y debe mantener la compatibilidad, a efectos de calidad acústica, entre las áreas.

Los criterios y directrices que se deben tener en cuenta a la hora de zonificar, se encuentran en el Anexo V del Real Decreto 1367/2007.

Delimitación de áreas acústicas

En base al Anexo V anteriormente citado, la asignación de un sector del territorio a uno de los tipos de área acústica previstos en el artículo 7 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, depende del uso



predominante actual o previsto para el mismo en la planificación general territorial o el planeamiento urbanístico, ya citados en el apartado anterior.

- Áreas acústicas de tipo a). Sectores del territorio de uso residencial.
- Áreas acústicas de tipo b). Sectores del territorio de uso industrial.
- Áreas acústicas de tipo c). Sectores del territorio con predominio de uso recreativo y de espectáculos.
- Áreas acústicas de tipo d). Actividades terciarias no incluidas en el epígrafe c).
- Áreas acústicas de tipo e). Zonas del territorio destinadas a usos sanitario, docente y cultural que requieran especial protección contra la contaminación acústica.
- Áreas acústicas de tipo f). Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte y otros equipamientos públicos que los reclamen.
- Áreas acústicas de tipo g). Espacios naturales que requieran protección especial.

En el término municipal de Constantina existe un núcleo urbano en continuidad, y actualmente, el municipio no cuenta con ningún Polígono Industrial.

Los sectores de uso predominante residencial, correspondientes a la mayor parte del núcleo urbano, se encuentran todos conectados y unidos entre sí, componiendo una trama urbana continua. De esta manera, las áreas acústicas de tipo "a- residenciales" tendrían afección entre ellas, pero no se considera al pertenecer al mismo tipo.

No evidenciamos foco de ruido alguno en la pequeña industria y naves existentes en algunos bordes de la trama urbana, en conexión con el suelo rústico.

De igual manera, las áreas propuestas en este Documento de Avance para los posibles crecimientos residenciales e industriales se encuentran anexas a los tejidos residencial e industrial respectivamente, y suficientemente separadas las unas de las otras, sin afección de ruido entre ambas. Igualmente ocurre con las Áreas de Transformación Urbanística propuestas, localizadas en los bordes de la trama urbana y en continuidad con el tejido residencial, sin generar afección de ruido alguna en las zonas colindantes del mismo uso.

Servidumbre acústica

Según el artículo 11 del Real Decreto 1367/2007:

<<1. El planeamiento territorial y urbanístico incluirá entre sus determinaciones las que resulten necesarias para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas en los ámbitos territoriales de ordenación afectados por ellas>>.

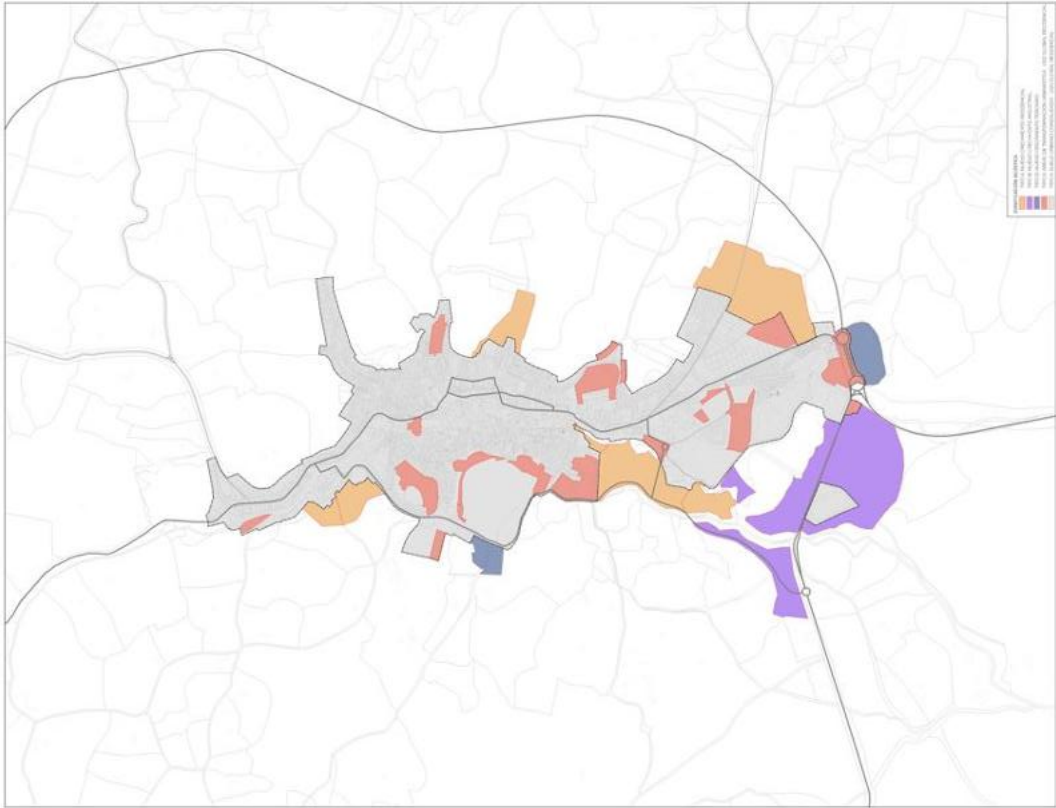
<<2. Con el fin de conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas, los instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico que ordenen físicamente ámbitos afectados por las mismas deberán ser remitidos con anterioridad a su aprobación inicial revisión o modificación sustancial, al órgano sustantivo competente de la infraestructura, para que emita informe preceptivo.>>

Según esto, se remitirá a la autoridad competente la elaboración del estudio de las servidumbres acústicas en el ámbito territorial, acorde a lo citado en el artículo 11 del RD 1367/2007. Dicho estudio no es preceptivo en este momento de Avance, por lo que se trasladará y será incluido en fases posteriores de este Plan Básico de Ordenación Municipal de Constantina.

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

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	90/193





CONCLUSIONES

Como conclusión, podemos determinar en términos generales, que:

- En el término municipal de Constantina, consideramos que todo el núcleo urbano pertenece al área acústica de uso predominante residencial, sin entrar en conflicto con otro tipo de zona acústica.
- Las naves existentes en algunos bordes de la trama urbana no generan ruido alguno a tener en cuenta.
- Las áreas de transformación urbanística propuestas, así como las áreas de nuevos crecimientos de uso residencial, se ubican en continuidad con zonas residenciales existentes, sin generar afectación de ruido entre ellas.
- El área de nuevo desarrollo industrial se sitúa alejada suficientemente de la trama existente, de uso global residencial, de manera que los ruidos generados no suponen una afectación considerable entre ellos.
- No obstante, habrá que estudiar la mejor ubicación de la ampliación propuesta para el polígono industrial, usando los mecanismos necesarios para no generar afectación de ruido.
- Se remitirá a la autoridad competente, la elaboración del estudio de servidumbres acústicas, que será incluido en fases posteriores de este Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM).

SUELOS CONTAMINADOS

NORMATIVA

- Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminadoras del suelo y los criterios estándares para la declaración de suelos contaminados.
- Decreto 18/2015, de 27 de enero (Andalucía), por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados en esta Comunidad Autónoma.

Constantina se localiza en el sector central de la Sierra Morena sevillana y presenta un modelo territorial caracterizado por una clara predominancia de usos forestales, dehesas, aprovechamientos ganaderos extensivos y un núcleo urbano de tamaño medio, sin presencia significativa de áreas industriales de gran escala. La estructura productiva histórica del municipio ha estado tradicionalmente ligada a actividades agroganaderas, forestales y de servicios, lo que, a priori, reduce la probabilidad de existencia de procesos intensivos de contaminación del suelo asociados a actividades industriales pesadas o químicas.

No obstante, desde un punto de vista normativo y preventivo, el municipio no se encuentra incluido en el ámbito territorial del Inventario Andaluz de Suelos Contaminados y Recuperaciones Voluntarias, gestionado por la Junta de Andalucía. La inclusión de un municipio en dicho inventario no implica necesariamente la existencia de suelos declarados contaminados, sino que indica que en su término municipal pueden haberse identificado, en algún momento, emplazamientos con actividades potencialmente contaminantes del suelo, expedientes en fase de investigación, actuaciones de recuperación voluntaria o registros históricos actualmente desclasificados. Por tanto, esta circunstancia debe interpretarse como un elemento de cautela y no como una afectación ambiental confirmada.

Desde el punto de vista del riesgo potencial, los focos que podrían considerarse susceptibles de generar contaminación del suelo en el ámbito municipal se limitarían, en su caso, a instalaciones puntuales como antiguas estaciones de servicio, talleres mecánicos, pequeñas instalaciones industriales hoy en desuso, almacenes agrícolas o zonas de vertido incontrolado de carácter histórico. Este tipo de focos, habituales en municipios rurales, suelen presentar una afectación localizada y de



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	91/193



alcance reducido, siendo gestionables mediante procedimientos de investigación y, en su caso, recuperación conforme a la normativa vigente.

La revisión del planeamiento urbanístico municipal y de la documentación ambiental asociada no pone de manifiesto la existencia de grandes áreas degradadas ni de suelos con limitaciones generalizadas por contaminación. Asimismo, no se identifican afectaciones relevantes a masas de agua subterránea asociadas a contaminación difusa del suelo, ni conflictos ambientales significativos derivados de usos industriales activos.

En este contexto, y a la vista de la información disponible, puede concluirse que el municipio de Constantina no presenta, con carácter general, un riesgo elevado de suelos contaminados, si bien no puede descartarse la existencia de afectaciones puntuales y localizadas asociadas a usos concretos del suelo, actuales o pretéritos, que deberán ser objeto de análisis específico en caso de cambio de uso, desarrollo urbanístico o implantación de nuevas actividades.

En conclusión, el análisis realizado permite afirmar que no se identifican riesgos significativos de suelos contaminados a escala municipal en Constantina, siendo el riesgo existente de carácter bajo y puntual, asumible mediante la aplicación de la normativa ambiental vigente y de los mecanismos de control preventivo propios del planeamiento y la evaluación ambiental.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	92/193



A.4. ANÁLISIS Y SITUACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS DETECTADOS

Una vez realizado el análisis exhaustivo del planeamiento vigente, de los instrumentos, los elementos y vinculaciones a tener en cuenta para la redacción de este Plan Básico de Ordenación Municipal de Constantina, describiremos, en este apartado, los principales problemas urbanísticos que serán objeto de planeamiento, así como las oportunidades y fortalezas con las que cuenta el término municipal.

Tras la formulación de dichos problemas y oportunidades, estudiaremos posibles propuestas o alternativas para desarrollar, más tarde, en el documento de Avance, con el fin de dar solución a todas las problemáticas detectadas y conseguir un planeamiento eficaz y acorde con el modelo urbano previsto para Constantina.

Enumeramos, a continuación, los principales problemas urbanísticos detectados en el municipio de Constantina, haciendo una valoración de dichas problemáticas, así como un diagnóstico previo.

Clasificaremos las problemáticas según sean en Suelo Urbano o en Suelo Rústico, y dentro de estos diferenciaremos por temáticas.

A continuación, a modo introducción señalaremos los diferentes puntos a tratar:

SUELO URBANO

MOVILIDAD Y TRANSPORTE

- **Problemas en ejes de comunicación principales y movilidad urbana:** Problemas funcionales ocasionados por la carretera A-455 a su paso por el núcleo urbano. Deficiencias en la vertebración territorial y en la prestación de servicios comarcales.
- **Transporte público deficiente:** Deficientes comunicaciones a través del transporte público.
- **Problemas en movilidad peatonal y ciclista:** Deficiencias y dificultades para la movilidad peatonal y ciclista. Movilidad ciclista inexistente.
- **Falta de aparcamientos:** Principalmente en el Conjunto Histórico.
- **Dificultades en acceso al ferrocarril:** Dificultades en su acceso. Infraestructura infrautilizada.

VIVIENDA

- **Casero en ruinas y abandonado:** Gran cantidad de viviendas vacías, abandonadas y en ruinas. Casero deteriorado. Limitaciones de la protección del BIC Conjunto Histórico.
- **Necesidades de rehabilitación integral:** Necesidad de una rehabilitación integral y compactación del núcleo urbano, y colmar las viviendas vacías, en ruinas y abandonadas, frente a la necesidad de planificar nuevos crecimientos en suelo rústico.
- **Problemática de acceso a la vivienda:** Principalmente para los jóvenes.
- **Carencia de Plan de Vivienda Municipal de Vivienda y Suelo:** Constantina no dispone de esta figura.

ACTIVIDADES ECONÓMICAS, INDUSTRIALES Y TERCIARIAS

- **Necesidad de suelo industrial y terciario:** Carente en el término.
- **Necesidad de equipamientos turísticos:** Necesidad de alojamientos de gran capacidad para el turismo rural y cultural.

DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

- **Equipamientos obsoletos y deteriorados:** Revitalización y reestructuración de equipamientos obsoletos e infrautilizados. Mejora y recuperación del Sistema General del Parque del Castillo.



PATRIMONIO CULTURAL

- **Limitaciones del Conjunto Histórico declarado BIC y competencias de su gestión:** Revisión de las ordenanzas actuales del Conjunto Histórico declarado BIC y de su entorno de protección. Impulsar la adquisición de las competencias por parte del Ayuntamiento. Mantenimiento, restauración y mejora del patrimonio cultural en mal estado de conservación.

ENERGÍAS RENOVABLES EN SUELO URBANO

- **Dificultades para la modernización energética. Techos solares:** Limitaciones de la protección BIC para la incorporación de techos solares en las viviendas y edificaciones.

SUELO RÚSTICO

ACTIVIDADES ECONÓMICAS

- **Dificultades para las energías renovables:** Dificultades para la implantación de plantas fotovoltaicas, debido a las limitaciones del Parque Natural y sus instrumentos de protección.

INFRAESTRUCTURAS URBANAS

- **Mejora del suministro y abastecimiento de agua:** Necesidad de un nuevo depósito municipal, enlazado con el actual depósito del Castillo.
- **Mejora de la recogida de aguas pluviales:** Colapso de la red de recogida de aguas, riadas e inundaciones en épocas de lluvias intensas y tormentas.
- **Mejora de la gestión de residuos:** Mejora de las infraestructuras urbanas de gestión de residuos. Regeneración del actual vertedero situado junto al cementerio.

PATRIMONIO AMBIENTAL Y CULTURAL

- **Puesta en valor de la red de senderos y caminos vecinales. Fomento del turismo:** Rehabilitación, mantenimiento, señalización y puesta en uso de la red de caminos vecinales y senderos, para fomento del turismo rural.
- **Puesta en valor de la red de vías pecuarias:** Puesta en valor, rehabilitación y mejora de la red de vías pecuarias. Operaciones pendientes de deslinde y recuperación del uso público, de las Cañadas del Robledo y San Nicolás.
- **Limitaciones del Parque Natural Sierra Morena:** Restricciones y limitaciones al desarrollo y al crecimiento del pueblo, debido a las numerosas figuras de protección del suelo rústico.

DESARROLLO SIN PLANEAMIENTO

- **Problemáticas de los asentamientos poblacionales en suelo rústico:** Problemáticas por falta de servicios básicos.

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	93/193



A.4.1. SUELO URBANO

A.4.1.1. MOVILIDAD Y TRANSPORTE

PROBLEMAS EN EJES DE COMUNICACIÓN PRINCIPALES Y MOVILIDAD URBANA

El núcleo urbano de Constantina enfrenta un problema funcional significativo debido a su estructura viaria. La carretera A-455, travesía principal del municipio, ocasiona graves problemas funcionales a su paso por el núcleo urbano, tales como excesivo tráfico pesado, inseguridad, curvas peligrosas, accidentes, contaminación y deterioro del Conjunto Histórico. La Junta de Andalucía está estudiando, en la actualidad, 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.

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

En el ámbito urbano, sería conveniente plantear una nueva ordenación de la movilidad en el núcleo y su relación con el conjunto histórico, promoviendo la peatonalización y la limitación del tráfico al acceso de residentes, así como la ordenación de aparcamientos. Esto es, un nuevo sistema de movilidad sostenible y coherente con la protección patrimonial.

TRANSPORTE PÚBLICO DEFICIENTE

Otra de las problemáticas del municipio son las deficientes comunicaciones a través del transporte público. No existen líneas de autobús urbano y las líneas de transporte interurbano muy son escasas y limitadas, no abarcando un abanico de horarios adecuado, ni unas conexiones que faciliten su uso y el desplazamiento cómodo de la población, por tanto, es un medio poco usado en la actualidad.

PROBLEMAS EN MOVILIDAD PEATONAL Y CICLISTA

La configuración del núcleo urbano de Constantina, su morfología y topografía, entre otros, han constituido calles muy estrechas y empinadas, con aceras pequeñas e incluso inexistentes en algunos puntos, con gran cantidad de escaleras que salvan las cotas de nivel y con curvas de alta peligrosidad para el peatón, en su relación con el tráfico motorizado. La movilidad peatonal encuentra todas estas dificultades, sobre todo en los casos de personas con movilidad reducida, carritos o sillas de ruedas. Así mismo, la movilidad ciclista es inexistente en la actualidad, y se enfrenta a grandes dificultades para su vertebración. Todo ello habrá de ser estudiado y abordado convenientemente, entre otros, impulsando la correcta peatonalización de diferentes zonas del casco histórico, e impulsando el desarrollo de una red ciclista conectada con las localidades vecinas, a través de caminos, senderos y vías pecuarias.

FALTA DE APARCAMIENTOS

El uso prioritario del vehículo privado lleva aparejado una gran demanda de zonas para el estacionamiento de dichos vehículos. Los viarios urbanos están ocupados por filas de aparcamientos a uno y otro lado, sin embargo, la demanda es mucho mayor, sobre todo en la zona del Conjunto Histórico. Esto supone un problema funcional que habrá de ser abordado estudiando los medios adecuados para gestionar este problema, tales como adecuar equipamientos obsoletos para albergar vehículos de forma rotatoria, crear nuevas bolsas de aparcamientos, regular el acceso de vehículos a determinadas zonas conflictivas, como la zona de la Moreña, posibilitando su acceso, pero derivando su aparcamiento a zonas específicas de bolsas de aparcamientos, por ejemplo, en los alrededores del Castillo, etc.

DIFFICULTADES EN ACCESO AL FERROCARRIL



El ferrocarril Sevilla-Mérida, cuyo trazado discurre por el noroeste del término municipal, es un medio de comunicación poco usado por los constantinenses. Las dificultades para acceder a él, entre otras, hacen que dicha infraestructura se estime infrautilizada, en cuanto la posible comunicación alternativa que podría suponer al Parque Natural, en especial desde Sevilla, que, en caso de coordinarse con autobuses, podría mejorar la accesibilidad a Constantina y a Cazalla por este medio.

A.4.1.2. VIVIENDA

CASERÍO EN RUINAS Y ABANDONADO

En la actualidad, según el Atlas Digital de las Áreas Urbanas del 2021, existen en Constantina 3.924 viviendas, de las cuales 933 viviendas se encuentran vacías. De estas viviendas vacías, aproximadamente 400 se encuentran en estado de ruina y abandono. Esta gran cantidad de viviendas vacías y en ruinas es una de las principales problemáticas del municipio. La actual declaración de BIC del Conjunto Histórico y las ordenanzas específicas de protección que ello implica, limitan la facilidad de su rehabilitación y restauración para adecuadas a las necesidades actuales de la población y a su puesta en carga. Algunas de estas viviendas, sobre todo en la zona del Castillo, fueron construidas con estructuras y materiales antiguos, como el tapial. La protección del BIC (y la Consejería de Cultura) no permite su demolición y nueva construcción más adecuada a las necesidades de la población y, teniendo en cuenta el estado de ruina en el que muchas se encuentran y la difícil posibilidad de restaurar estas estructuras antiguas, el caserío se va abandonando y quedando obsoleto.

Habría que estudiar y analizar las ordenanzas específicas del BIC, Conjunto Histórico y su entorno, probablemente desfasadas, teniendo en cuenta que ya venían reflejadas en las NNSS del 94. Revisarlas y adecuarlas a las condiciones y demandas actuales y, junto con la Consejería de Cultura, flexibilizar dichas ordenanzas, discriminar entre unas zonas y otras del Conjunto y su entorno, puesto que no todas las viviendas han de tener el mismo grado de protección, y estudiar la manera de transferir parte de las competencias de este patrimonio al Ayuntamiento de Constantina, de manera que se agilicen los procesos de restauración.

NECESIDAD DE REHABILITACIÓN INTENCIONAL

Como decimos, el núcleo urbano de Constantina presenta graves problemas de conservación y deterioro. Parte del caserío presenta condiciones ruinosas, sobre todo en la zona del casco histórico. La necesidad de una rehabilitación integral del núcleo urbano, se establece como objetivo prioritario de este PBOM. En este sentido, del análisis de la realidad demográfica de Constantina, donde la población está envejecida y decreciendo, y teniendo en cuenta la gran cantidad de viviendas vacías existentes, se puede hacer una primera lectura y primeras conclusiones en cuanto a las necesidades reales de proyectar nuevas zonas para el crecimiento residencial. Frente a la inercia de determinados planteamientos más expansivos, donde el crecimiento residencial es un objetivo prioritario, en el caso de Constantina, sería más oportuno y necesario la rehabilitación integral del caserío existente, su puesta en uso, compactar el núcleo urbano, y trabajar en las viviendas vacías, en ruinas y abandonadas, como mecanismo para albergar, en el actual suelo urbano, a la población demandante, antes de planificar nuevos crecimientos en suelo rústico, optando así por un urbanismo sostenible y equilibrado.

A.4.1.3. ACTIVIDADES ECONÓMICAS, INDUSTRIALES Y TERCIARIAS

NECESIDAD DE SUELO INDUSTRIAL Y TERCIARIO

El término municipal carece de polígono industrial. Las NNSS-94 planteaban una zona industrial, Sector Vallelhondo, al sur del núcleo, sin embargo, la unidad de ejecución era demasiado grande, afectando a muchos propietarios diferentes, por lo que no se alcanzó acuerdo y no llegó a ejecutarse. La necesidad de planificar una zona industrial para satisfacer las necesidades de la población, así como para descongestionar el potencial desarrollo del municipio, son evidentes.

Así mismo, el sector terciario sufre las mismas carencias. La posibilidad de combinar las actividades industriales y terciarias en una misma zona cobran potencial interés, solventando las deficiencias actuales, adecuándose a las necesidades reales del municipio y optimizando los recursos.

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	94/193



Este PBOM estudiará la mejor ubicación para el crecimiento de un sector industrial y terciario, planificando unidades de ejecución más pequeñas y que afecten a menos propietarios, con buenos servicios y comunicaciones con el exterior.

NECESIDAD DE EQUIPAMIENTOS TURÍSTICOS

El municipio de Constantina ofrece muchos reclamos turísticos. Su rico patrimonio natural y su amplio patrimonio cultural, hacen de este municipio un entorno muy deseado por los turistas, sin embargo, la oferta de alojamientos turísticos es escasa. Constantina goza de buena cantidad de alojamientos rurales pequeños distribuidos por el Conjunto Histórico, pero no dispone de alojamientos grandes para grupos organizados. El Albergue existente de la Junta de Andalucía (Inturjoven), permanece cerrado y sin uso en la actualidad. De igual forma, existe un hotel en el municipio, pero igualmente permanece cerrado. Las dificultades en la ejecución de estos servicios radican, en parte, en el tamaño medio de superficie de los locales, a menudo excesivamente pequeños para albergar las camas establecidas. Este PBOM tratará de dar respaldo y cobertura a las incipientes iniciativas privadas que apuesten por el establecimiento de estos servicios turísticos, fomentando el auge de este sector.

A.4.1.4. DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

EQUIPAMIENTOS OBSOLETOS Y DETERIORADOS

En un primer análisis, Constantina goza de buena dotación de equipamientos, dotaciones y espacios libres, tanto a nivel de sistema general como de sistema local. A pesar de esto, se visualiza la existencia de determinados equipamientos obsoletos e infrautilizados. Tal es el caso del Mercado de Abastos, cuya capacidad real es de 30 puestos, de los cuales, sólo 5 o 6 están en funcionamiento actualmente. Estos equipamientos podrán ser analizados, estudiando la viabilidad para regenerarlos y revitalizarlos, o bien para reconvertirlos en otros usos demandados.

Por otra parte, se hace necesaria una intervención de mejora y recuperación, así como de reforestación, del Sistema General del Parque del Castillo, actualmente deteriorado y abandonado.

A.4.1.4.1. PATRIMONIO CULTURAL

LIMITACIONES DEL CONJUNTO HISTÓRICO DECLARADO BIC Y COMPETENCIAS DE SU GESTIÓN

El Conjunto Histórico de Constantina fue declarado Bien de Interés Cultural mediante el Decreto 421/2004, justificado por la necesidad de conservación de los valores históricos, edificatorios, monumentales, etnológicos, paisajísticos y medioambientales que aún conserva. Se destaca la necesidad de abordar problemas ambientales, como el tráfico, y se mencionan impactos en el paisaje urbano, volúmetrías inadecuadas, composición de fachadas, contaminación visual, señalización y otros aspectos, como cambios tipológicos, transformaciones parcelarias y problemas de escala en la altura de plantas. Se enfatiza la importancia de una movilidad sostenible y coherente con la protección patrimonial.

Sin embargo, esta necesaria protección del patrimonio histórico y de su entorno, además de ser un privilegio para el pueblo y parte de su identidad, resulta una gran limitación al desarrollo y a la modernización del caserio, provocando el deterioro continuo del casco histórico y la amenaza de un estado de ruina. Las operaciones de restauración y rehabilitación son complicadas y limitadas, no pudiendo afectar a fachadas, al crecimiento en altura, a la modernización de estructuras obsoletas, etc. Por otra parte, la gestión de los permisos desde la Consejería de Cultura, a menudo, se dilatan en el tiempo, haciendo inviable estas intervenciones.

Por todo ello, sería necesaria la revisión de las ordenanzas actuales del Conjunto Histórico declarado BIC y de su entorno de protección, impulsando la iniciativa de que el Ayuntamiento de Constantina adquiriera determinadas competencias en la gestión de su patrimonio.

En aplicación de la legislación de patrimonio, sería necesario ordenar el ámbito del mismo mediante un Plan Especial de Protección (PEPCH), o bien determinaciones equivalentes que podrían ser



incorporadas en este PBOM, todo ello desde la colaboración entre el Ayuntamiento y la Delegación de Cultura, con acuerdos específicos al efecto.

Por otra parte, sería interesante revisar el estado de los bienes patrimoniales del municipio, para la mejora del patrimonio municipal y establecer las medidas necesarias para la puesta en valor de los BIC de Constantina. Teniendo en cuenta que alguno de ellos se encuentra con falta de mantenimiento, su restauración, mejora y mantenimiento será otro objetivo a priorizar.

A.4.1.4.2. ENERGÍAS RENOVABLES EN SUELO URBANO

DIFICULTADES PARA LA MODERNIZACIÓN ENERGÉTICA. TECHOS SOLARES

El amplio patrimonio cultural de Constantina, la declaración de BIC de su Conjunto Histórico y su entorno de protección, conllevan, como hemos visto, grandes limitaciones a la hora de abordar obras de mejora, restauración y rehabilitación. La modernización energética, de igual manera, enfrenta grandes obstáculos y dificultades y entra en conflicto con las normativas reguladoras del patrimonio cultural.

La apuesta por la inclusión de energías alternativas, como los techos solares, ya se ha puesto de manifiesto en muchas localidades, donde la implantación de plantas fotovoltaicas en el suelo rústico se hace complicada. En el caso de Constantina, donde las limitaciones del suelo rústico son evidentes, se hace necesario estudiar la viabilidad de esta implantación de techos solares en las viviendas del municipio, así como la flexibilización de las normativas de protección anteriormente citadas, como alternativa ecológica y sostenible, para dar impulso al empleo de esta energía alternativa, menos contaminante y más sostenible.

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	95/193



A.4.2. SUELO RÚSTICO

A.4.2.1. ACTIVIDADES ECONÓMICAS

DIFICULTADES PARA LAS ENERGÍAS RENOVABLES

El suelo rústico del municipio de Constantina se ve afectado por la protección de diferentes instrumentos y planes territoriales y supramunicipales. Esto dificulta la implantación de plantas fotovoltaicas, así como de otras energías alternativas en el término, que dispone de poca superficie de suelo cuya regulación lo permita, quedando limitada su instalación a las escasas zonas de suelo rústico sin protección, y a determinadas áreas o zonas del Parque Natural. Es por ello que las demandas para la implantación de plantas fotovoltaicas en el suelo son muy escasas en la actualidad. Sin embargo, y por este mismo motivo, la iniciativa de techos solares es cada vez más demandada, como se ha comentado anteriormente.

A.4.2.2. INFRAESTRUCTURAS URBANAS

MEJORA DEL SUMINISTRO Y ABASTECIMIENTO DE AGUA

En Constantina, muchas de las viviendas disponen de depósito de agua individual, a causa de los cortes de agua que se sucedían hace unos años. En la actualidad, en base a la información aportada por el Ayuntamiento, la red de abastecimiento de agua parece eficiente, sin embargo, se detecta la necesidad de construir un nuevo depósito municipal, enlazado con el actual depósito del Castillo.

El Convenio entre la Agencia Andaluza del Agua y el Consorcio Provincial de Aguas de Sevilla, actualmente en desarrollo, preveía el abastecimiento de los municipios de la Sierra Norte desde el embalse del Pintado. Dicha red llegaría al núcleo de Constantina, hasta un nuevo depósito de 8.000 m³ en las proximidades del cerro del Almendro. Sin embargo, dicho convenio se encuentra parado, por la alta inversión que implica su ejecución. Sería conveniente la revisión y recuperación de este planteamiento o de otro más adecuado, que dote al municipio de un nuevo depósito de aguas.

Cabe recordar que, aunque el municipio consta de dos grandes infraestructuras territoriales de abastecimiento de agua, los embalses del Huesna y de José Torán, ninguno de ellos abastece a Constantina, que se abastece del Venero de San Francisco.

MEJORA DE LA RECOGIDA DE AGUAS PLUVIALES

Constantina se encuentra ubicada sobre un cauce soterrado y en una cuenca natural. Consta de muchas zonas inundables y, en épocas de lluvias intensas y tormentas, la red de recogida de aguas se colapsa y se suceden las riadas e inundaciones. En la actualidad, desde el "Plan Más Sevilla" de la Diputación de Sevilla, se está estudiando el proyecto para la construcción de un Arenero o tanque de tormenta para limpiar y filtrar el agua antes de su evacuación en el río, y para evitar este colapso de la red, así como las continuas riadas.

MEJORA DE LA GESTIÓN DE RESIDUOS

El término municipal de Constantina no dispone de Planta de Gestión de Residuos (PGR) propia, debido a las limitaciones que supone el Parque Natural. Únicamente posee una Planta de Transferencia que acumula las diferentes toneladas de residuos, para luego transportarlas a la PGR de Guillena. Habría que estudiar la mejora de las infraestructuras urbanas relacionadas esta gestión de residuos, mediante la reserva de suelo para la creación de puntos de depósito y recogida de residuos vegetales, y de puntos limpios municipales.

Además de esto, sería conveniente regenerar el actual vertedero situado junto al cementerio, para recalificar los espacios y mejorar las condiciones ambientales.

A.4.2.3. PATRIMONIO AMBIENTAL Y CULTURAL

PUESTA EN VALOR DE LA RED DE SENDEROS Y CAMINOS VECINALES: FOMENTO DEL TURISMO

En el término municipal de Constantina existe gran cantidad de caminos vecinales y senderos, la mayoría de ellos poco cuidados y sin señalizar. No existe un inventario municipal de los mismos, si bien la Diputación está elaborando un inventario provincial en la actualidad. Se hace necesario un estudio minucioso de estos caminos y senderos, su rehabilitación, cuidado y mantenimiento, señalización y puesta en uso. Desde el PBOM se tratará de poner en valor y rescatar aquellos más importantes, fomentando el uso de esta red natural de vertebración y comunicación, incentivando el turismo rural asociado a las rutas senderistas, la apuesta por el disfrute de la naturaleza, el deporte y la salud.

PUESTA EN VALOR DE LA RED DE VÍAS PECUARIAS

Constantina posee una interesante red de vías pecuarias inventariadas, algunas de ellas deslindadas. Este PBOM dará prioridad a la puesta en valor, rehabilitación y mejora de esta red del patrimonio natural, como infraestructuras verdes de vertebración del territorio. En cuanto a las operaciones pendientes de deslinde y recuperación del uso público, desde este análisis previo se estima muy conveniente dar prioridad a las Cañadas del Robledo y San Nicolás, por las posibilidades de usos turístico-recreativos en el enlace del núcleo de Constantina con el Monumento Natural Cerro del Hierro.

LIMITACIONES DEL PARQUE NATURAL SIERRA MORENA

Constantina es un municipio de gran complejidad y belleza. Posee un rico y diverso patrimonio natural, que marca la identidad del municipio y de los constantinenses, y define la imagen del pueblo que se exporta a todos los lugares del mundo. Cabe recordar que el 85% del municipio de Constantina está incluido en el Parque Natural de Sierra Morena.

Este rico patrimonio natural es una de las grandes fortalezas del municipio y le otorga grandes oportunidades. Sin embargo, las restricciones que definen las diferentes figuras de protección del entorno natural, suponen, entre otras, grandes limitaciones al desarrollo y al crecimiento del pueblo, no ofreciendo ningún tipo de contraprestación o compensación por parte de los organismos responsables.

A.4.2.4. DESARROLLOS SIN PLANEAMIENTO

PROBLEMAS DE LOS ASENTAMIENTOS POBLACIONALES EN SUELO RÚSTICO

En el término municipal se encuentran dos asentamientos poblacionales en suelo rústico; el Fuente del Negro, al oeste del núcleo urbano, y el Pescara y Donadillo, al este del mismo. Las problemáticas que enfrentan estos asentamientos son, principalmente, la falta de servicios básicos. Ninguno de los ámbitos se encuentra conectado a la red de abastecimiento de agua ni a la red de saneamiento de agua. En este sentido, la falta de un sistema de saneamiento unitario ha generado la aparición de un número indeterminado de fosas sépticas y vertidos incontrolados, que pueden llegar a provocar un serio problema de contaminación del acuífero subterráneo sobre el que se asientan.

En cuanto a la distribución de la energía eléctrica, por el contrario, ambos ámbitos son atravesados por sendas líneas de alta tensión, que aparentemente suministran energía a las parcelaciones, por lo que es de suponer que, sino en su totalidad, muchas de las viviendas dispondrán de energía eléctrica procedente de la red general. En cuanto al alumbrado, ninguno de los asentamientos dispone de alumbrado comunitario.

Por otra parte, se habrá de estudiar las legislaciones sectoriales de Vías Pecuarias, Carreteras y Aguas, que podrían conllevar afecciones en estos ámbitos.

Se estudiará y analizará la incidencia en el territorio de estos asentamientos de población, y se evaluará la necesidad y viabilidad de darles respuesta desde este PBOM, en fases posteriores del Avance.

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



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	96/193



A.4.3. MODELO DE PUEBLO/CIUDAD

A continuación, se enumera una **batería de acciones** que se podrían integrar en la redacción de este PBOM, como base para el modelo urbano a proponer. Todo ello, sin menoscabo de los cambios que puedan darse en las fases posteriores de este Plan, tras un análisis más exhaustivo:

1. Reserva de equipamientos públicos para el fomento de la economía local, mediante la creación de nuevas actividades económicas, facilitando su localización en dotaciones públicas.
2. Priorizar el desarrollo de las ATUS en suelo urbano y aumentar el parque de viviendas protegidas.
3. Fomento de la implantación de industrias en el municipio, para la consolidación del Sector Vallehondo.
4. Elaboración del catálogo de bienes patrimoniales del municipio, para mejora del patrimonio municipal.
5. Establecer las medidas necesarias para la puesta en valor de los BIC de Constantina, teniendo en cuenta que alguno de ellos se encuentra con falta de mantenimiento.
6. Mejorar la reurbanización del Sistema General del Parque del Castillo, como parque urbano que actúe de pulmón verde en Constantina.
7. Mejora de las infraestructuras urbanas relacionadas con la gestión de residuos, mediante la reserva de suelo para la creación de puntos de depósito y recogida de residuos vegetales, y de puntos limpios municipales.
8. Regenerar el actual vertedero situado junto al cementerio, para recalificar los espacios y mejorar las condiciones ambientales.
9. Articulación de los espacios urbanos como puntos de encuentro de la ciudadanía, peatonalización del casco histórico, y mejora de la red de aparcamientos.
10. Mejora de la movilidad municipal. Fomentar la red ciclista y su conexión con las localidades vecinas.
11. Establecer puntos nodales de comunicaciones que sirvan de intercambiadores para la red metropolitana de transportes.
12. Propuestas prioritarias de Actuaciones de Transformación Urbanística de Mejora Urbana de ámbitos obsoletos y degradados en áreas con un alto número de viviendas abandonadas, para la regeneración de la calidad del espacio urbano.
13. Propuestas de revisión de los convenios con Defensa, así como la posible adquisición de suelos públicos para mejorar el parque residencial en suelo urbano.
14. Mejora de la red de equipamientos deportivos mediante la reserva de nuevos suelos, o la reconversión de suelos de otros usos no desarrollados, así como de equipamientos culturales y educativos no formales (salas de estudio), y equipamientos sanitarios.
15. Mejora de la movilidad municipal mediante el diseño de una red de interconexiones entre el núcleo principal y las urbanizaciones aledañas.
16. Plantear el análisis del trazado de la circunvalación que se está estudiando, para establecer las medidas necesarias de viabilidad ambiental y paisajística.
17. Analizar las medidas alternativas de movilidad, para mejorar los comportamientos urbanos y de movilidad.
18. Impulsar un Plan de Vivienda Municipal de Vivienda y Suelo, que incluya como estrategias:
 - o Minimizar los casos de emergencia residencial y desahucios.
 - o Fomento del alquiler.

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	97/193



A.4.4. LÍNEAS DE TRABAJO GENERALES Y ESPECÍFICAS PARA EL TRATAMIENTO Y RESOLUCIÓN DE PROBLEMAS DETECTADOS

La resolución de problemas en el contexto urbanísticos de un término municipal requiere de un enfoque técnico y metódico. En primera instancia, se impone la identificación de los problemas urbanísticos específicos, tanto en suelo urbano como en suelo rústico. Posteriormente, es esencial llevar a cabo una evaluación de prioridades, basada en la importancia y urgencia de cada problema, a fin de determinar cuáles requieren atención prioritaria.

La obtención de datos y evidencia precisa es un paso crítico en este proceso, implicando la recopilación de informes técnicos, registros cartográficos, estadísticas demográficas y la realización de entrevistas con las partes afectadas. La fase de análisis de causas se basa en la aplicación de herramientas, como el análisis de causa raíz, para identificar los factores subyacentes que originan los problemas.

Una vez comprendidas las causas, se procede a la generación de soluciones potenciales, lo que implica la colaboración de un equipo de trabajo multidisciplinario que aporta ideas realistas y factibles. La evaluación de soluciones se lleva a cabo con un enfoque técnico, analizando exhaustivamente las ventajas, desventajas, costos asociados y los recursos requeridos para su implementación. Se selecciona la solución óptima que aborde la causa raíz de manera eficaz.

La planificación de la implementación incluye la elaboración de un plan detallado, asignando responsabilidades específicas, estableciendo plazos y asegurando la disponibilidad de recursos necesarios. La ejecución de este plan debe realizarse de manera metódica y rigurosa.

El **seguimiento continuo** desempeña un papel fundamental en la evaluación de la efectividad de la solución, involucrando la recopilación de datos técnicos, observaciones de campo y la retroalimentación de las partes interesadas. Si **se detectan desviaciones o problemas inesperados**, se deben realizar ajustes técnicos y operativos según sea necesario.

La **comunicación técnica y efectiva** es esencial para mantener a todas las partes interesadas informadas sobre el progreso del proceso, garantizando que estén al tanto de los avances y resultados obtenidos. En este enfoque técnico, se busca la **maximización de la eficiencia y la efectividad en la resolución de problemas** urbanísticos en el ámbito municipal.

Es relevante destacar que, a pesar de la naturaleza intrínseca de las cuestiones urbanísticas que demandan atención, su alcance y complejidad pueden exceder las competencias exclusivas del ámbito del urbanismo. En tal sentido, con frecuencia, la resolución de estos problemas conlleva la **necesaria sinergia de múltiples áreas** departamentales dentro de la estructura municipal. Además, requiere una **estrecha colaboración con los titulares de derechos sobre los terrenos involucrados**, los **promotores** de desarrollo y, de manera crucial, la **participación activa** de los residentes en calidad de partes interesadas. Este enfoque interdisciplinario y de colaboración es esencial para abordar de manera eficaz y holística las complejas cuestiones urbanísticas que afectan al municipio.

A.4.4.1. LÍNEAS DE TRABAJO GENERALES. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

La formulación de objetivos estratégicos destinada a abordar la problemática urbanística general del municipio es un paso crucial en la búsqueda de soluciones efectivas y sostenibles. Un objetivo de esta naturaleza debe reflejar una visión clara y ambiciosa para mejorar la calidad de vida de los residentes, garantizar un desarrollo urbanístico sostenible y elevar la eficiencia de la gestión municipal en materia de urbanismo. A través de esta declaración de intenciones, se busca enfocar los esfuerzos hacia la creación de políticas y acciones que atiendan de manera integral las problemáticas existentes. Estos objetivos estratégicos se erigen como un faro orientador que establece la dirección a seguir en el diseño de estrategias y acciones concretas, que culminen en una mejora significativa en el desarrollo urbano y de nuestro municipio.

- **OE1. Ordenar el territorio y hacer un uso racional del suelo, conservarlo y protegerlo**
- Ordenar el suelo de manera compatible con su entorno



- Conservar y mejorar el patrimonio natural y cultural y proteger el paisaje
- Mejorar las infraestructuras verdes y azules y vincularlas con el contexto natural
- **OE.2. Revitalizar el pueblo existente**
- Definir un modelo urbano que fomente la compacidad, el equilibrio urbano y la dotación de servicios básicos.
- Garantizar la complejidad funcional y la diversidad de usos
- Garantizar la calidad y la accesibilidad universal de los espacios públicos
- Impulsar la rehabilitación integral del núcleo urbano y la regeneración urbana
- **OE.3. Favorecer la proximidad y la movilidad sostenible**
- El pueblo de proximidad
- Potenciar modos de transporte sostenibles
- Garantizar la calidad y la accesibilidad universal de los espacios públicos
- **OE.4. Impulsar el diseño del pueblo para todas las personas**
- Diseñar y planificar el pueblo desde el enfoque de género, intergeneracional, diversidad funcional

A.4.4.1.1. ORDENAR EL TERRITORIO Y HACER UN USO RACIONAL DEL SUELO, CONSERVARLO Y PROTEGERLO

Se hace necesario establecer estrategias que guíen el desarrollo de Constantina de manera organizada y sostenible. Esto implica la asignación cuidadosa de zonas para usos residenciales, industriales, terciarios y de conservación, garantizando que el suelo se utilice de manera eficiente y respetando su capacidad natural. Además, se destaca la importancia de la conservación y protección del suelo para preservar los recursos naturales, la biodiversidad y el entorno ambiental en general, del que cuenta el término municipal constantinense.

ORDENAR EL SUELO DE MANERA COMPATIBLE CON SU ENTORNO TERRITORIAL

LÍNEAS DE ACTUACIÓN

- Disponer de una estrategia dentro del nuevo Plan que establezca las bases del modelo urbano de Constantina, su crecimiento ordenado y sostenible.
- Introducir medidas para vincular la ordenación municipal con la planificación económica, cultural y de los recursos naturales, con el objetivo de contribuir a la conservación de la naturaleza y a la protección de los usos rurales tradicionales.
- Reducir el consumo de suelo rústico adecuándolo a las dinámicas de la población y a las nuevas actividades económicas, fomentando la productividad del suelo ya transformado.
- Impulsar la máxima interconexión entre los ámbitos rural y urbano, fomentando su interdependencia mediante políticas económicas, medioambientales, sociales y de gobernanza, con medidas que favorezcan las actividades forestales y agrícolas urbanas, así como las ganaderas y las políticas de desarrollo rural sostenible.

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

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	98/193



CONSERVAR Y MEJORAR EL PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL Y PROTEGER EL PAISAJE

LÍNEAS DE ACTUACIÓN

- Elaborar estrategias para mejorar, conservar y poner en valor el patrimonio cultural de Constantina (tanto en sus aspectos tangibles, como intangibles –formas de vida, tradiciones, etc.-) y el paisaje urbano y rural, con el fin de desarrollar todo su potencial y garantizar un nivel adecuado de conservación y mantenimiento.
- Adoptar medidas de conservación, mejora y protección de la naturaleza y del importante patrimonio natural con el que cuenta Constantina, con especial atención al Parque Natural.

MEJORAR LAS INFRAESTRUCTURAS VERDES Y AZULES Y VINCULARLAS CON EL CONTEXTO NATURAL

LÍNEAS DE ACTUACIÓN

- Incorporar a la planificación y a la gestión urbanística el concepto de infraestructuras verdes urbanas, como soluciones multifuncionales basadas en la naturaleza, que permitan atender a los problemas urbanos.
- Organizar y diseñar las redes de infraestructuras verdes teniendo en cuenta criterios de conectividad ecológica y de las características geomorfológicas del territorio, con el objetivo de optimizar la prestación de servicios eco-sistémicos a los ciudadanos.
- Asignar los usos del suelo en coherencia con las características de la base territorial preexistente.
- Aprovechar las vías pecuarias e incorporarlas con criterios de conectividad ecológica.

A.4.4.12. REVITALIZAR EL PUEBLO EXISTENTE

Entendemos de vital importancia tener en cuenta la **regeneración, rehabilitación y revitalización del tejido urbano existente** y de su contexto rural, emprendiendo acciones que luchen contra el deterioro y estado ruinoso de parte del Conjunto Histórico, fortalezcan la autonomía y la estructura de los barrios, generen diversidad de usos y respeten los espacios libres, entre otros.

DEFINIR UN MODELO URBANO QUE FOMENTE LA COMPACIDAD, EL EQUILIBRIO URBANO Y LA DOTACIÓN DE SERVICIOS BÁSICOS

LÍNEAS DE ACTUACIÓN

- Adoptar medidas para la rehabilitación integral del núcleo urbano, fomentando la compacidad, la restauración, la rehabilitación y la puesta en uso de las viviendas vacías existentes, como alternativa a la planificación de nuevos desarrollos urbanísticos en suelo rústico. Todo ello, teniendo en cuenta las limitaciones de la declaración BIC del Conjunto Histórico y su entorno de protección, que podrán flexibilizarse y discriminar entre unos casos y otros.
- Diseñar un sistema de dotaciones y equipamientos locales adecuado y equilibrado, cuantitativa y cualitativamente, con especial atención a las zonas verdes y a los espacios libres de convivencia. Estudiar la posibilidad de combinar usos dotacionales diferentes en un solo equipamiento en tiempos diferentes, favoreciendo la multifuncionalidad, así como el cambio de uso de equipamientos obsoletos o infrautilizados.
- Implementar medidas que permitan satisfacer de forma autónoma a nivel de barrio y en la mayor medida posible, las necesidades cotidianas de la población, adecuando la oferta de servicios y equipamientos.



- Reurbanizar y aprovechar la zona industrial no ejecutada (Sector Vallehondo) para albergar la demanda de espacios industriales y terciarios. Reedificar y reutilizar terrenos y edificios vacantes e infrautilizados, incluida la identificación, con mapas, de los inmuebles infrautilizados.
- Potenciar el uso del espacio público y de edificios existentes para la generación de energías renovables (techos solares).
- Evaluar, medir y gestionar los asentamientos sin desarrollo de planeamiento, en suelo rústico.

GARANTIZAR LA COMPLEJIDAD FUNCIONAL Y LA DIVERSIDAD DE USOS
LÍNEAS DE ACTUACIÓN

- Asegurar, con el planeamiento urbanístico, una ocupación y uso del suelo eficiente, combinando los usos compatibles, principalmente a escala de barrio.
- Conectar los tejidos urbanos mediante corredores continuos de actividad y buscar la mezcla tipológica, funcional y social en el pueblo consolidado.
- Incentivar las actividades que favorecen la diversidad de usos y reservar espacio suficiente para actividades económicas y productivas.
- Evitar la tercerización y la gentrificación de determinadas áreas del núcleo urbano existente, equilibrando los usos residenciales con los usos terciarios. Favorecer la mezcla de usos

GARANTIZAR LA CALIDAD Y LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS
LÍNEAS DE ACTUACIÓN

- Impulsar el espacio público como eje vertebrador del pueblo, con entornos propicios para garantizar una vida saludable a todos los sectores de la población.
- Fomentar la diversidad, la calidad y la versatilidad de los espacios públicos. Atender al paisaje urbano.
- Fomentar la cultura, el intercambio, la convivencia y el ocio urbanos, convirtiendo las calles en "plazas", para lograr que el espacio público sea una señal de identidad.
- Fomentar las medidas de intervención que reduzcan y/o eliminen los impactos negativos sobre la salud de los ciudadanos.
- Asegurar el mayor confort posible del espacio público. Liberando espacio público ocupado por el automóvil privado para convertirlo en espacio público de uso múltiple, favoreciendo los usos peatonales y el comercio local.
- Generar espacios públicos seguros, lo que en gran medida se consigue con su ocupación constante. De ahí que garantizar una densidad adecuada del tejido urbano y actividades que contribuyan a conseguir entornos transitados, sea un buen instrumento para ello.

IMPULSAR LA REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL NÚCLEO URBANO Y LA REGENERACIÓN URBANA
LÍNEAS DE ACTUACIÓN

- Adoptar medidas para una rehabilitación integral del núcleo urbano, insertando medidas para la modernización energética, con inclusión de energías renovables.
- Garantizar la regeneración urbana integrada, de forma que las operaciones físico-urbanísticas estén vinculadas con programas sociales, educativos y laborales, actuando de forma prioritaria en los barrios que mayor vulnerabilidad urbana presenten.

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

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	99/193



- Adoptar medidas para evitar que la renovación urbana lleve aparejados efectos colaterales de gentrificación, que impliquen cambios inadecuados en la morfología urbana y pérdida de la población residente.

A.4.4.1.3. FAVORECER LA PROXIMIDAD Y LA MOVILIDAD SOSTENIBLE

Empezar acciones encaminadas a alcanzar un nuevo modelo de movilidad eficiente, accesible y bajo en emisiones, que proporcione soluciones alternativas para mejorar la calidad de vida de los constantinenses, el mayor desarrollo económico, la cohesión social y la sostenibilidad ambiental.

EL PUEBLO DE PROXIMIDAD

LÍNEAS DE ACTUACIÓN

- Promover los nuevos crecimientos industriales y terciarios con criterios de cercanía y proximidad, sufriendo un cosido de la estructura urbana y evitando la dispersión de zonas. Priorizar la puesta en carga de zonas ya desarrolladas, frente al consumo de nuevo suelo rústico, muy limitado en el término debido a las figuras de protección del patrimonio.
- Establecer, en los instrumentos de ordenación, un reparto equilibrado del espacio urbano destinado a movilidad motorizada y no motorizada, acorde con las políticas de desarrollo sostenible de las ciudades.
- Priorizar, en la medida de lo posible, el pueblo para el peatón, favoreciendo los itinerarios continuos, seguros y responsables, fomentando la peatonalización de zonas y propiciando una forma de vida más saludable y activa.
- Fomentar la eficacia y la calidad de los modos de transporte más económicos y al alcance de todos los grupos de edad, como el transporte público.

POTENCIAR MODOS DE TRANSPORTE SOSTENIBLES

LÍNEAS DE ACTUACIÓN

- Adoptar medidas a través de planes de movilidad urbana sostenible para reducir los viajes en transporte privado y mejorar la calidad de los desplazamientos peatonales y en transporte público. Debe fijarse la prioridad peatonal en la circulación urbana.
- Ubicar las nuevas actividades industriales-terciarias, que atraen gran número de viajes, en puntos de alta accesibilidad a los ejes de transportes y a los nodos de la red de transporte público.
- Establecer una oferta adecuada de transporte público a escala urbana y construir redes integradas que interconecten los distintos modos.
- Diseñar intercambiadores de transporte que actúen como nodos de transferencia entre viajes interurbanos y urbanos.

GARANTIZAR LA CALIDAD Y LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS

LÍNEAS DE ACTUACIÓN

- Adoptar medidas que doten a los espacios de encuentro y de convivencia, así como a los recorridos y desplazamientos, de las necesarias condiciones de accesibilidad para personas con discapacidad o movilidad reducida.
- Eliminación de barreras arquitectónicas.



A.4.4.1.4. IMPULSAR EL DISEÑO DEL PUEBLO PARA TODAS LAS PERSONAS

Avanzar en un modelo pensado, no sólo para los grupos de población más visibles, sino también para los colectivos en situación de vulnerabilidad social por cuestiones relacionadas con el género, la diversidad funcional, la edad o el origen, para avanzar en igualdad e integración.

DISEÑAR Y PLANIFICAR EL PUEBLO DESDE EL ENFOQUE DE GÉNERO, INTERGENERACIONAL, DIVERSIDAD FUNCIONAL
LÍNEAS DE ACTUACIÓN

- Implementar actuaciones para alcanzar barrios y pueblos mejores, tanto para hombres como para mujeres, en las que, en vez de perpetuarse los roles existentes en la actualidad, se avance hacia la puesta en valor y la asunción compartida de las tareas del cuidado de personas dependientes y demás, desempeñadas hasta ahora por la mujer y en la que se garantice la seguridad de las mujeres.
- Implementar actuaciones desde la perspectiva de los usos y necesidades de las distintas generaciones y que propicien el intercambio de intereses y la convivencia intergeneracional en espacios comunes.
- Implementar actuaciones desde la perspectiva de las personas con diversidad funcional, avanzando en la eliminación de barreras físicas, de transporte, sociales y de comunicación.

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	100/193



A.4.4.2. LÍNEAS DE TRABAJO GENERALES POR TEMÁTICAS ESPECÍFICAS

Para la consecución de los criterios y objetivos estratégicos anteriormente citados, además de las líneas de actuación generales, se plantearán una serie de líneas estratégicas más concretas, por temáticas específicas.

Estas líneas son, en relación a los siguientes temas:

EL TRATAMIENTO DE LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS

- Dignificar la imagen de la localidad, tanto interna (integración del área de vertederos, limpieza y recuperación de antiguas instalaciones, etcétera), como al exterior (limpieza de bordes urbanos, clarificación espacial de usos, etcétera) involucrando a la ciudadanía en la misión.
- Desarrollar medidas para recuperar una imagen acorde a los valores del paisaje. Por ejemplo, adaptar las viviendas a los modos de habitabilidad actuales incidiría en la regeneración de un paisaje considerablemente alterado en sus valores patrimoniales y fomentaría nuevos usos del espacio urbano y medio natural que conforman el conjunto patrimonial.
- Mejorar la relación entre el espacio construido y el paisaje.
- Establecer medidas de valorización e interpretación de los recursos relacionados con la agricultura, a través de un proyecto que tenga como criterio transversal la recuperación y difusión de los valores del paisaje.

EL SUELO

- Facilitar la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.
- Asignar a la clasificación y calificación un papel activo en la política de suelo.
- Utilizar ponderadamente el Patrimonio Municipal del Suelo.
- Delimitar áreas de reparto para la correcta distribución de las cargas y beneficios.
- Agilizar la gestión en el desarrollo y ejecución del planeamiento.
- Incrementar la colaboración de los propietarios de suelo en la gestión urbanística

LAS VIVIENDA

- Facilitar el acceso a la vivienda a todos los ciudadanos.
- Diseñar la oferta de vivienda de acuerdo con una evaluación ponderada de los distintos factores que conforman la demanda.
- Establecer un marco adecuado que fomente la coordinación entre las administraciones públicas.
- Fomentar la rehabilitación de viviendas en áreas consolidadas.

LAS DOTACIONES PÚBLICAS

- Adaptar la planificación del equipamiento a las transformaciones sociales.
- Recuperación de inmuebles sin uso para dotaciones comunitarias.
- Favorecer la regeneración de las zonas urbanas deterioradas.
- Proponer la creación de equipamientos singulares.
- Posibilitar nuevas formas de gestión de los equipamientos.
- Potenciar la recualificación ambiental del núcleo urbano.
- Integrar el sistema de espacios libres y zonas verdes en la estructura urbana.

EL CENTRO HISTÓRICO Y EL PATRIMONIO

- Potenciar el carácter residencial del Centro Histórico y sus recorridos peatonales.
- Previsión de nuevos equipamientos y espacios libres.
- Ajustar la protección de los edificios a sus verdaderos valores histórico-artísticos.
- Puesta en valor del patrimonio rural y natural.
- Convertir Constantina en un referente por su actividad cultural.

LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

- Considerar los condicionantes derivados de las infraestructuras básicas.
- La necesaria valoración de los servicios urbanos.
- Una localización idónea y adaptada a los diferentes requerimientos.
- Adecuación de los servicios urbanos al entorno.
- Potenciar los desplazamientos en transporte público, recorridos peatonales y carril bici.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	101/193



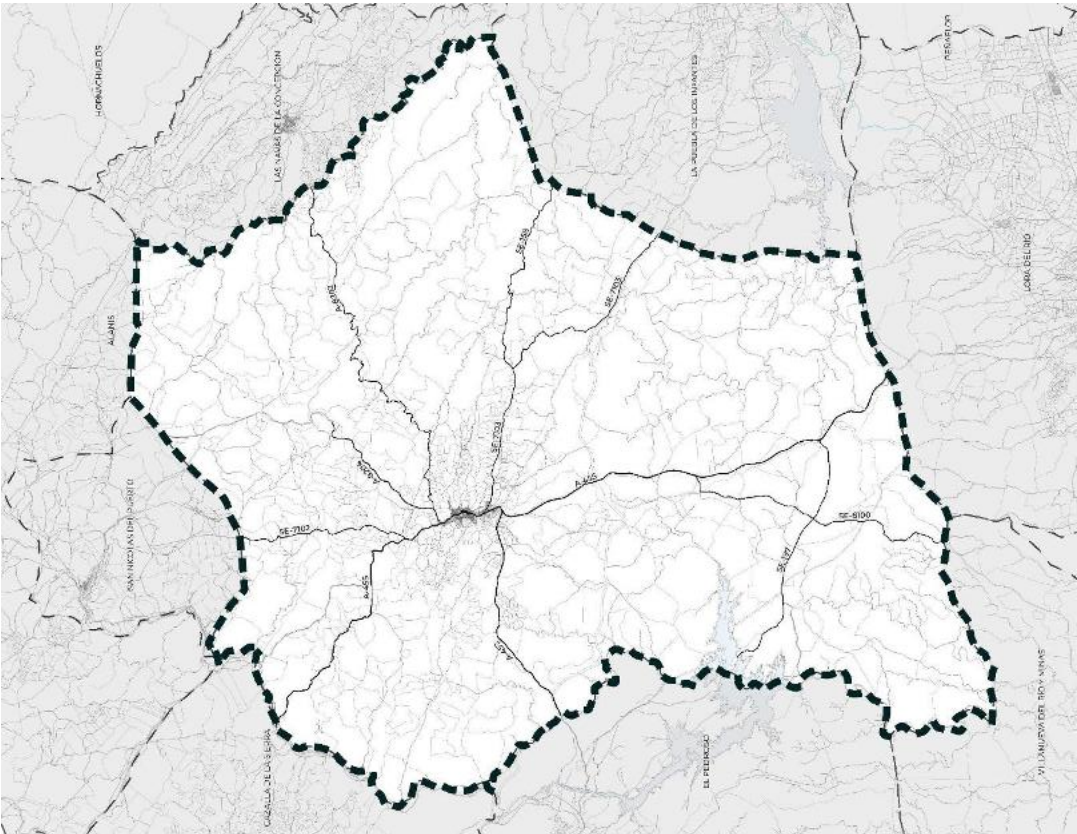
A.5. DESCRIPCIÓN DE LA MOVILIDAD EN EL MUNICIPIO

A.5.1. MOVILIDAD TERRITORIAL

A.5.1.1. CONECTIVIDAD DEL MUNICIPIO

A.5.1.1.1. ACCESOS PRINCIPALES

Los accesos principales al término municipal de Constantina son desde Lora del Río, a través de la A-455 por el Sur, y desde Cazalla de La Sierra por el norte, y por la A-452 desde El Pedroso.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	102/193



A.5.1.1.2. CONEXIONES CON LA RED REGIONAL Y METROPOLITANA

Constantina está integrada en la red regional y metropolitana de la provincia de Sevilla tanto por carretera como por ferrocarril.

En cuanto a las carreteras, el municipio mantiene buenas conexiones con los municipios vecinos de la Sierra Norte de Sevilla, como Lora del Río y Cazalla de la Sierra a través de la A-455, y con El Pedroso mediante la A-452, además de contar con fácil acceso a la A-4, a través de Lora del Río y La Campana. Asimismo, dispone de un servicio de taxi a demanda que permite conectar con Lora del Río, La Campana, La Puebla del Río y Guadalcanal-Alanis-San Nicolás. Próximamente este servicio de ruta de taxi rural se extenderá para conectar a su vez con los municipios Cazalla de la Sierra y Las Navas de la Concepción. Con estas nuevas rutas, ya son 6 rutas rurales con las que cuenta Constantina.

Además, una línea de autobuses permite la conexión directa con la ciudad de Sevilla. Cada día hay dos horas a las que se proporciona este servicio a los ciudadanos, y siempre será necesario reservar la plaza con 24h de antelación.

Por su parte, el ferrocarril también facilita la comunicación de Constantina, ya que su estación forma parte de la línea C-3, que enlaza con diversos puntos de Andalucía y Extremadura. Desde Sevilla, se ofrecen varios trenes diarios hacia Constantina, garantizando una conexión regular y cómoda.

A.5.1.2. MOVILIDAD INTERURBANA

A.5.1.2.1. RELACIONES FUNCIONALES CON MUNICIPIOS COLINDANTES

Constantina mantiene vínculos estrechos con los municipios vecinos, especialmente Cazalla de la Sierra, La Puebla de los Infantes y Lora del Río, actuando como centro de servicios comarcal. Sus relaciones abarcan diversos ámbitos:

- **Económico y comercial:** intercambio de productos agrícolas y bienes de consumo, así como acceso a comercio y equipamientos de Constantina.
- **Transporte y movilidad:** Flujos de residentes hacia y desde municipios cercanos, principalmente en vehículo privado, complementados por líneas de autobús interurbano hacia Sevilla y la comarca.
- **Turístico y recreativo:** Acceso al Parque Natural Sierra Norte y uso compartido de senderos y vías pecuarias para rutas de senderismo y cicloturismo.
- **Institucional y de servicios:** Coordinación de residuos y abastecimiento de agua a través de la Mancomunidad Sierra Norte y conexiones con infraestructuras supramunicipales.
- **Social y cultural:** Participación en actividades educativas, deportivas y culturales que generan movilidad entre municipios.

En conjunto, Constantina funciona como nodo comarcal que concentra servicios y comunicaciones, favoreciendo las relaciones funcionales con su entorno, aunque la dependencia del vehículo privado limita parte de estas interacciones.

A.5.1.2.2. FLUJOS DE ENTRADA Y SALIDA

El principal medio de acceso y salida del municipio es el vehículo privado, debido a la limitada frecuencia y cobertura del transporte público interurbano. Los ejes principales son la A-455, que conecta el municipio con Lora del Río y Cazalla de la Sierra, y la SE-7103, que enlaza con La Puebla de los Infantes.

Los flujos de entrada incluyen:

- Vehículos particulares de residentes y visitantes.
- Transporte público interurbano con escasa frecuencia, concentrado en horarios concretos.
- Turismo hacia el Parque Natural Sierra Norte y la práctica de senderismo.

- Transporte de suministros y logística hacia el núcleo urbano y zonas industriales.

Los flujos de salida comprenden:

- Desplazamientos de la población hacia Sevilla y municipios cercanos por motivos de trabajo, estudios o servicios.
- Retorno de visitantes y turistas.
- Transporte de residuos urbanos y productos agrícolas hacia plantas de tratamiento y mercados externos.

En general, los flujos se concentran en las carreteras estructurantes, lo que genera dependencia del vehículo privado y limita la movilidad sostenible. Existe un potencial para fomentar la movilidad peatonal y ciclista mediante la conexión de la red de senderos y caminos rurales, impulsando el turismo activo y la sostenibilidad.

A.5.1.2.3. CARRETERAS PRINCIPALES Y SECUNDARIAS

Todas las carreteras que conectan con el término municipal de Constantina presentan una jerarquía secundaria, propia de las vías autonómicas que articulan el territorio rural y garantizan la accesibilidad intermunicipal. No obstante, dentro de esta categoría es posible diferenciar entre vías principales de carácter estructurante y vías secundarias de función complementaria, en función del volumen de tránsito, la conectividad y el papel que desempeñan dentro de la red territorial de la Sierra Norte de Sevilla.

En primer lugar, como carretera convencional de primer orden dentro de la jerarquía secundaria, destaca la A-455, eje que atraviesa el municipio de norte a sur y constituye el principal corredor comarcal. Esta vía articula el sistema urbano local al conectar Constantina con Cazalla de la Sierra hacia el norte y Lora del Río hacia el sur, facilitando el acceso a la A-4 y, por tanto, a la red metropolitana de Sevilla. Su papel es fundamental como eje vertebrador de movilidad, servicios y flujos económicos dentro del Parque Natural Sierra Norte.

En segundo lugar, la A-452 funciona como vía principal de apoyo dentro de la estructura secundaria, enlazando Constantina con El Pedroso y reforzando la conectividad transversal entre los núcleos de la zona central de la comarca.

Además, el municipio se complementa mediante un conjunto de vías secundarias de carácter intercomarcal y local, que desempeñan un papel clave en la accesibilidad interna del territorio y en la conexión con pequeñas aldeas, explotaciones agrarias y zonas naturales. Entre ellas destacan: SE-7103, SE-158, SE-1702, A-8204, A-8202, SE-197 y SE-6100. Estas carreteras completan la malla viaria rural, permitiendo el acceso a espacios productivos, áreas recreativas del Parque Natural y comunicaciones internas entre núcleos menores.

A.5.1.3. TRANSPORTE PÚBLICO EXTERNO

A.5.1.3.1. LINEAS INTERURBANAS

El transporte público en Constantina es **muy limitado**. Las características principales de esta red de transporte público son las siguientes:

- No existe red urbana de autobuses que comunique los diferentes puntos interiores del núcleo urbano.
- Existe una línea de transporte público interurbano que conecta con la capital Sevilla. La empresa responsable de este servicio es Monbus. Su línea de autobús cubre más de 93 km y tiene 11 paradas, saliendo de la Estación de Sevilla-Plaza de Armas, en horarios muy reducidos de mañana.

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

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	103/193



- Existe otra línea de autobús interurbano que atraviesa el término en dirección Norte-Sur, a través de la carretera A-455, que pasa por el interior del núcleo urbano y que comunica con Cazalla de la Sierra, saliendo de Sevilla (Sevilla-Cazalla / Cazalla-Sevilla). Sólo pasa un autobús diario, que parte muy temprano en horario de mañana.
- Existe un servicio de transporte “a la demanda” para conectar los diferentes municipios de la Sierra Norte. Este servicio es escaso y no cubre todos los municipios deseados ni todos los horarios necesitados.

A.5.2. MOVILIDAD URBANA

A.5.2.1. JERARQUÍA VIARIA

A.5.2.1.1. VIARIO ESTRUCTURANTE (ARTERIAS PRINCIPALES)

Las carreteras A-455 y SE-7103 conforman el eje vertebrador principal de la movilidad en Constantina, desempeñando un papel fundamental tanto en la articulación interna del núcleo urbano como en su conexión con el sistema viario supramunicipal. Su función estructurante se manifiesta en varios niveles: La A-455 constituye el principal corredor de enlace entre Constantina y los municipios del entorno, Lora del Río, Cazalla de la Sierra y La Puebla de los Infantes, siendo la vía preferente para los desplazamientos interurbanos, el transporte de mercancías y los servicios de emergencia. Por su parte, la SE-7103 complementa esta función al garantizar la conexión directa con La Puebla de los Infantes y servir como vía alternativa para accesos secundarios al municipio.

Una vez dentro del casco urbano, ambos corredores adoptan diversas denominaciones, pero mantienen su papel como eje longitudinal norte-sur que atraviesa y organiza el municipio. De esta manera, la A-455 y la SE-7103 constituyen el principal eje estructurante del viario urbano, articulando los desplazamientos internos y definiendo la morfología lineal del municipio.

La A-455 y la SE-7103 funcionan como el principal viario estructurante del sistema de comunicaciones de Constantina, organizando la movilidad interna, garantizando la conexión territorial y soportando la mayor parte de los flujos económicos y sociales del municipio. Su papel es determinante para la configuración urbana, la accesibilidad a servicios, la movilidad cotidiana y la transición hacia un modelo más sostenible y seguro.



Red estructurante del sistema viario urbano: A-455 dentro del núcleo.

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



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	104/193





Red estructurante del sistema viario urbano: SE-7103 / Calle Mástoles

A.5.2.1.2. RED LOCAL Y DE BARRIO

La red local de calles en Constantina desempeña un papel esencial en la distribución del tráfico dentro del tejido consolidado, facilitando el acceso a las viviendas, equipamientos y actividades cotidianas. A diferencia de los ejes estructurantes principales (A-455 y SE-7103), estas vías se caracterizan por su escala reducida, su morfología adaptada al entramado tradicional y su clara orientación hacia la movilidad de proximidad.

Las calles locales del núcleo urbano presentan en su mayoría secciones estrechas, condicionada por la trama histórica y la topografía; un solo carril de circulación, suficiente para el tráfico de destino propio de las zonas residenciales, lo que conlleva que estos viarios tengan un único sentido, lo que permite optimizar el espacio disponible, mejorando la fluidez y reduciendo conflictos entre vehículos.

La red local se inserta en un entorno urbano donde la densidad peatonal es elevada, lo que justifica medidas de control y velocidad para garantizar la seguridad de los habitantes, como son la limitación de la velocidad permitida, que será inferior a las vías principales, en coherencia con las funciones de acceso y convivencia. Además, existen estrechamientos y pavimentos diferenciados, aceras elevadas y otros elementos que calman de manera natural el tráfico, contribuyendo a un entorno seguro especialmente para los peatones.

Las calles de la red local de Constantina son vías de baja capacidad, pero de alta importancia funcional, ya que estructuran el acceso, la movilidad cotidiana y la habitabilidad del núcleo urbano. Su sección estrecha, su calzado natural de tráfico y su orientación hacia el sentido único las convierten en elementos fundamentales para una movilidad segura y eficiente, plenamente integrada en el tejido histórico y en la vida diaria del municipio.



Red Local: Calle Blas Infante

A.5.2.2. APARCAMIENTOS

No todas las calles del núcleo urbano cuentan con espacio suficiente para habilitar aparcamientos en la vía pública; en aquellas que sí lo permiten, la disponibilidad se limita generalmente a un solo lado de la calzada.

En la zona de ensanche, las calles residenciales disponen de una única fila de aparcamiento, generalmente en línea, debido a la estrecha sección de las vías.



Calle Federico García Lorca

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	105/193



En la vía principal A-455, al atravesar el núcleo urbano, la presencia de aparcamientos varía según el tramo. En la Avenida de Andalucía, donde se concentran equipamientos y dotaciones, no se habilitan plazas de estacionamiento; en cambio, en los tramos residenciales sí existe aparcamiento a un lado de la calzada, generalmente en línea.



Avenida de Andalucía

En la otra vía estructurante que atraviesa el núcleo urbano, la **SE-7103**, la disponibilidad de aparcamiento depende directamente de la sección de la calle. En los tramos de dos carriles y circulación bidireccional, como **Calle Móstoles**, no se habilitan plazas de estacionamiento debido a la velocidad de la vía. En cambio, en **Calle Antonio Silva Fernández**, a pesar de mantener el doble sentido de circulación, la vía presenta una sección más estrecha, en un entorno más urbano, que permite la existencia de aparcamiento a ambos lados de la calzada.



Calle Antonio Silva Fernández



Calle Móstoles



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	106/193



En el casco urbano, depende de lo que permita la sección de la calle, algunas de ellas cuentan con aparcamiento en batería a ambos lados, como en la calle Hermosa Alta, algunas como la Calle Hermosa Baja, solo cuenta con aparcamiento a un lado de la calzada, y otras vías demasiado estrechas y con alta inclinación, no tienen oportunidad de contar con aparcamientos en vía pública, como la Calle Ciega.



Calle Hermosa Baja



Calle Ciega



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	107/193



A.5.3. MODALIDADES DE MOVILIDAD

A.5.3.1. MOVILIDAD PEATONAL

RED PEATONAL

Los trayectos peatonales por el interior del núcleo urbano presentan una gran problemática. La topografía del terreno y la configuración de la trama urbana ha creado calles muy estrechas y empinadas, difíciles tanto para el vehículo privado como para el peatón.

La incompatibilidad actual de las secciones viarias entre el tráfico rodado y la movilidad peatonal constituyen el principal inconveniente de la promoción de los trayectos a pie. El ancho de las aceras es menor al recomendado por normativa e inexistente en algunos viarios, con alta inseguridad para los viandantes. Las calles presentan una gran cantidad de cuestras que dificultan los recorridos a pie, a menudo salvadas con escaleras, lo que imposibilita la accesibilidad en los casos de movilidad reducida, carritos de niños, etc.

Otro de los grandes inconvenientes es la alta ocupación del espacio viario por parte del vehículo privado, así como la invasión de aparcamientos a un lado y otro de las vías, provocando aceras estrechas y una alta contaminación.



Vialto peatonal de la Calle Mayor. Inclinação debido a la topografía.

CONTINUIDAD Y CONECTIVIDAD

En algunas zonas del municipio es difícil la movilidad peatonal debido a que las aceras son muy estrechas o incluso inexistentes.

En determinados casos, como se aprecia en las imágenes, la acera y la calzada se distinguen únicamente por un cambio de pavimento. En vías como Calle Hermosa Baja, la elevada pendiente

derivada de la topografía incrementa la incomodidad para los peatones y dificulta su desplazamiento. Además la presencia de vehículos estacionados en un lado de la vía y la práctica inexistencia de acera en el lado opuesto obligan a los peatones a circular por el mismo espacio que los vehículos, generando una situación de clara vulnerabilidad y falta de seguridad peatonal.



Calle Hermosa Baja

En otros casos, como ocurre en Calle Tuerto, aun existiendo una diferencia de altura entre el espacio peatonal y la calzada tal como se aprecia en la imagen, el ancho destinado al tránsito de peatones resulta insuficiente. Aunque esta configuración ofrece mayores condiciones de seguridad y comodidad respecto a otras vías del entorno, continúa siendo inadecuada para garantizar una movilidad peatonal óptima.

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

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	108/193





Calle Tuerto

En la zona de ensanche situada al sur del núcleo urbano de Constantina, al tratarse de un área de desarrollo más reciente, las calles presentan aceras más amplias, un carril destinado a la circulación de vehículos motorizados, áreas de estacionamiento y un acerado adicional que facilita el acceso a las viviendas.



Calle Gertrudis Gómez de Avellaneda

ESPACIOS DE PRIORIDAD PEATONAL

En general, el núcleo urbano cuenta con pocos espacios de **prioridad peatonal**, excluyendo aquellas calles cuya pendiente impide la circulación de vehículos, como las situadas alrededor de la **Iglesia de Santa María**. Por otra parte, el **Paseo de la Alameda** se configura como un espacio libre de uso peatonal, mientras que la calzada adyacente cumple principalmente la función de aparcamiento.



Paseo de la Alameda

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



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	109/193





Calle Campo Bajo

ACCESIBILIDAD UNIVERSAL
BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

Existen diversos puntos en el núcleo urbano en los que la accesibilidad para personas con movilidad reducida resulta inviable. Estos casos se explican, en gran medida, por los fuertes desniveles derivados de la topografía del municipio. En varias zonas del casco histórico se han identificado calles compuestas por tramos de escalones que permiten salvar las diferencias de cota entre distintas áreas del núcleo urbano, pero que, a su vez, generan itinerarios completamente inaccesibles para parte de la población.



En numerosos casos, el acceso a las viviendas también se ve condicionado por la propia topografía del municipio, dando lugar a situaciones como las que se muestran en la imagen. Estas configuraciones dificultan el tránsito por las aceras y comprometen la accesibilidad de una parte de la población, especialmente de aquellas personas con movilidad reducida o necesidades especiales.

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	110/193





Calle Mayor

ANCHURAS MÍNIMAS

Como se ha señalado anteriormente, en distintos puntos del núcleo urbano del municipio no se cumple con el **ancho mínimo de 1,80 m** establecido para los itinerarios peatonales accesibles. En varios tramos, el espacio destinado a la circulación de peatones es inferior a **0,50 m**, e incluso en algunos casos resulta prácticamente inexistente, lo que dificulta la movilidad segura y accesible para toda la población.

SEGURIDAD Y CONFORT

TRAMOS CON RIESGO

En el núcleo urbano de Constantina existen tramos que deben considerarse de riesgo debido a la combinación de su topografía, la estrechez de las calles y la ocupación del espacio viario. Las pendientes pronunciadas y la presencia de escaleras dificultan el tránsito de peatones, especialmente de personas mayores o con movilidad reducida, y limitan la accesibilidad para carritos o sillas de ruedas. La coexistencia de vehículos y peatones en calles estrechas, junto con aparcamientos en ambos lados de algunas vías, incrementa el riesgo de accidentes. Asimismo, en determinados tramos la iluminación puede resultar insuficiente, reduciendo la visibilidad nocturna y aumentando la peligrosidad. Por estas razones, es necesario identificar y señalizar estos tramos, así como implementar medidas de seguridad y accesibilidad que minimicen los riesgos para los usuarios del espacio urbano.

ILUMINACIÓN

En la mayoría de las calles del núcleo urbano de Constantina, la iluminación pública se realiza mediante farolas dispuestas en disposición de tresbolillo, lo que permite un reparto uniforme de la luz a lo largo de las vías. Esta solución se considera adecuada y suficiente, aunque hay que tener en cuenta que la visibilidad puede ser pronunciada en algunas zonas de pendiente pronunciada o en calles demasiado estrechas.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	111/193



A.5.3.2. MOVILIDAD CICLISTA

RED EXISTENTE

En lo referente a la movilidad ciclista, la configuración de la trama viaria, con calles estrechas y empinadas, acerados pequeños, multitud de cuestras y escaleras, dificulta la inclusión de este medio de movilidad alternativa. Por este motivo, en la actualidad, **no existen carriles bici en el núcleo urbano**, ni hay presencia apreciable de ciclistas en él.

No obstante, resultaría de especial interés el análisis pormenorizado de la **red de caminos vecinales y senderos**, así como de la actual red de **vías pecuarias**, para poder adaptar a este tipo de movilidad aquellas que se viera oportuno, fomentando así el uso de la bicicleta, del deporte y la salud, incentivando el turismo asociado a este sector, más numeroso cada día, y creando una red natural de comunicación y vertebración del territorio, una estructura de rutas y sendas ciclistas y peatonales, que incidan en el disfrute y en el respeto de la naturaleza y el paisaje, y que contribuyan a su puesta en valor.

CONEXIONES FALTANTES

El ferrocarril Sevilla-Mérida, cuyo trazado discurre por el noroeste del término municipal, es un medio de comunicación poco usado por los costantinenses. Las dificultades para acceder a él, entre otras, hacen que dicha infraestructura se estime infratutilizada, en cuanto la posible comunicación alternativa que podría suponer al Parque Natural, en especial desde Sevilla, que, en caso de coordinarse con autobús, podría mejorar la accesibilidad a Constantina y a Cazalla por este medio.

CONFLICTOS CON VEHÍCULOS O PEATONES

La configuración del núcleo urbano de Constantina, su morfología y topografía, entre otros, han constituido calles muy estrechas y empinadas, con aceras pequeñas e incluso inexistentes en algunos puntos, con gran cantidad de escaleras que salvan las cotas de nivel y con curvas de alta peligrosidad para el peatón, en su relación con el tráfico motorizado. La movilidad peatonal encuentra todas estas dificultades, sobre todo en los casos de personas con movilidad reducida, carritos o sillas de ruedas. Así mismo, la movilidad ciclista es inexistente en la actualidad, y se enfrenta a grandes dificultades para su vertebración. Todo ello habrá de ser estudiado y abordado convenientemente, entre otros, impulsando la correcta peatonalización de diferentes zonas del casco histórico, e impulsando el desarrollo de una red ciclista conectada con las localidades vecinas, a través de caminos, senderos y vías pecuarias.

A.5.3.3. MOVILIDAD MOTORIZADA PRIVADA

CARACTERIZACIÓN

Debido a la situación de Constantina se producen desplazamientos diarios en vehículo privado por motivos de trabajo, ocio y para acceder a ciertos servicios públicos o privados. La escasa frecuencia del transporte público y los pocos destinos que conectan con Constantina, implican un **uso mayoritario y generalizado del vehículo privado**.

Además de este uso mayoritario del vehículo privado por parte de los constantinenses, como hemos comentado anteriormente, el término municipal de Constantina es atravesado por multitud de población en su paso a otros municipios, al Parque Natural y a la Sierra Norte de Sevilla.

La incidencia del tráfico de vehículos privados por las carreteras del municipio se puede analizar partiendo de lo recogido en el Plan de Aforos 2009 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, donde se aprecian las siguientes problemáticas y conclusiones, de las principales vías de comunicación:

- **Carretera A-455:** Carretera de gran relevancia en el término municipal. Se trata de una arteria fundamental en las conexiones con la Sierra Norte de Sevilla y el Parque Natural de Sierra Morena. Su dirección es Norte-Sur desde Cazalla de la Sierra a Lora del Río. Presenta una Intensidad Media Diaria (IDM) de entre 2.000 a 5.000 vehículos, desde Lora del Río a Constantina, y una IDM de hasta 500 vehículos, desde Constantina a Cazalla de la Sierra. Al tratarse de una vía que atraviesa el núcleo urbano de Constantina, pasando por el Conjunto Histórico declarado BIC, presenta excesivo tráfico y ocasiona múltiples problemas en el núcleo. Su sección es inadecuada a su paso por dicha trama urbana.
- **Carretera SE-7102:** Conecta Constantina con San Nicolás del Puerto, con una Intensidad Media Diaria (IDM) de entre 1.000 a 2.000 vehículos. El dimensionado de esta vía es el adecuado en la actualidad.
- **Carretera A-452:** Conecta Constantina con El Pedroso, al suroeste del núcleo. Posee una Intensidad Media Diaria (IDM) de entre 1.000 a 2.000 vehículos. No se han detectado problemas en esta vía.
- **Carretera SE-7103:** Conecta Constantina con La Puebla de los Infantes, al este. Posee una circulación más reducida que las anteriores, con una Intensidad Media Diaria (IDM) de hasta 500 vehículos. De la misma forma, no se han detectado problemas en esta vía.
- **Carretera A-8202:** Conecta Constantina con Las navas de la Concepción, al este del núcleo. Posee una circulación similar a la anterior, con una Intensidad Media Diaria (IDM) de hasta 500 vehículos. No se han detectado problemas en esta vía.

El núcleo de Constantina se estructura en dirección Norte-Sur, en un valle o depresión.

Como ya hemos comentado, su principal travesía, la A-455, que atraviesa el núcleo de Norte a Sur, soporta gran intensidad de tráfico al día, ocasionando graves problemas de atascos, inseguridad y deterioro del Conjunto Histórico. La sección de este viario y su trazado no resultan adecuados para este tipo de tráfico. La existencia de curvas peligrosas ocasiona numerosos accidentes, como las curvas de la Calle de la Bastida con la Calle Fuente Torricos al sur, o con la Calle Estamento al norte, entre otras. Según conversaciones mantenidas en las jornadas de participación ciudadana, un alto porcentaje de los problemas de tráfico en Constantina se localiza en estas curvas.

La red viaria se ve condicionada por la conformación y evolución histórica del núcleo urbano de Constantina, por la dimensión y conformación de su caserío y por la topografía del terreno, provocando así una red viaria diversa. La zona entorno al Castillo y a la Moreña es una clara evidencia de esta conformación histórica y de esta adecuación a la topografía, provocando varios estrechos y empinados, de sección inadecuada, curvas pronunciadas y difícil acceso. Ejemplo de esto son las calles Santiago, calle Izquierdos y calle Sordo, entre otras. Esta misma descripción se ve reflejada en las zonas más antiguas, donde la topografía es más acusada.

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



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	112/193



Las zonas al sur del núcleo, con desarrollos del siglo XX, presentan varios que disponen de unas dimensiones mínimas aceptables, y dan actualmente un buen servicio, como la calle Gertrudis Gómez de Avellaneda y Calle Juan Cordero, entre otras.

Por otra parte, la peatonalización existente se centra en la Calle Mesones y aledaños, así como la parte central del paseo de la Alameda.

Otro de los grandes conflictos es el estacionamiento en el Casco Histórico, perjudicando enormemente a la movilidad activa, a pie. No hay capacidad de acogida suficiente para asumir el número de vehículos privados de los residentes del casco histórico. Actualmente se están buscando medios de gestionar este problema, adecuando equipamientos obsoletos para albergar vehículos de forma rotatoria, creando nuevas bolsas de aparcamientos, etc.

La movilidad constituye uno de los grandes problemas de Constantina, y será uno de los principales objetivos de este Plan Básico de Ordenación Municipal.

MOTIVOS DE VIAJE

Los principales motivos de viaje de los habitantes de Constantina y de los municipios colindantes, que inciden directamente en el uso del viario del término municipal, son los siguientes:

- **Desplazamientos residencia-trabajo:** Debido a la limitada oferta de transporte público que conecta Constantina con la provincia de Sevilla, gran parte de la población recurre al vehículo privado para sus desplazamientos laborales.
- **Acceso a equipamientos sanitarios, educativos y comerciales:** Constantina dispone de un equipamiento sanitario de carácter supramunicipal, destacando el **Hospital de Alta Resolución de la Sierra Norte**, lo que genera un flujo significativo de tránsito hacia estas instalaciones.
- **Servicios logísticos y de abastecimiento:** Además de cubrir las necesidades propias del municipio, la **A-455** funciona como eje central de conexión de toda la Sierra Norte, facilitando la comunicación y el transporte de mercancías entre los municipios colindantes.
- **Tráfico turístico:** La proximidad al **Parque Natural Sierra Norte** genera desplazamientos vinculados a actividades recreativas y turísticas, que incrementan la intensidad del tráfico en determinados periodos y tramos de la red viaria.

DEPENDENCIAS DEL VEHICULO PRIVADO

Los habitantes de Constantina presentan una **alta dependencia del vehículo privado**, motivada principalmente por la limitada conectividad con la provincia de Sevilla y, en algunos casos, incluso con los municipios colindantes. Esta situación condiciona los desplazamientos diarios, incrementa el tráfico en las vías principales y limita las alternativas de movilidad sostenible como el transporte público, la bicicleta o los itinerarios peatonales.

A.5.4. MOVILIDAD VINCULADA A ACTIVIDADES ECONÓMICAS

TRÁFICO PESADO Y RUTAS DE MERCANCÍAS

Como se ha señalado anteriormente, el núcleo urbano de Constantina está atravesado de norte a sur por la carretera A-455, que conecta con los municipios vecinos de la Sierra Norte de Sevilla. Esta vía registra un elevado volumen de tráfico pesado, lo que contribuye al deterioro del conjunto histórico y afecta negativamente a la calidad de vida de los habitantes.

Esta situación implica un riesgo significativo para la población, ya que la carretera se ha convertido en una ruta habitual para camiones de gran tonelaje, aumentando la exposición a accidentes y los impactos sobre el entorno urbano.

Además, los camiones y vehículos pesados únicamente pueden circular por esta **vía estructural**, quedando restringido su acceso al resto de las calles del núcleo urbano. Esto se debe a que la **sección reducida y los pronunciados desniveles** de muchas calles no ofrecen condiciones seguras para la circulación de vehículos de gran tamaño, garantizando así la seguridad de peatones, conductores y del propio entorno urbano.



La circulación de vehículos de gran tamaño se regula mediante **señalización de tráfico ubicada en los cruces**, que indica claramente los tramos por los que pueden transitar y aquellos a los que tienen prohibido el acceso, garantizando así la seguridad vial y evitando la entrada de estos vehículos en calles estrechas o con pendientes pronunciadas.

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



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	113/193





Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	114/193



A.6. DESCRIPCIÓN DE LAS FORMAS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN EL PROCESO DE ELABORACIÓN DEL PLAN

Garantizar e impulsar el ejercicio del derecho a participar de la ciudadanía, de las entidades representativas de los intereses de la ciudadanía y, en su caso, de las entidades de participación ciudadana durante la elaboración, tramitación y aprobación del Nuevo Plan Básico de Ordenación Municipal de Constantina, es un mandato legal, un objetivo específico definido en la Agenda Urbana Española y un reto en materia de planificación urbanística que abarca al ciclo completo de planificación del Nuevo Plan, cuya correcta atención dará como resultado un instrumento de planeamiento general más consensuado y mejor adaptado a las necesidades urbanísticas del municipio.

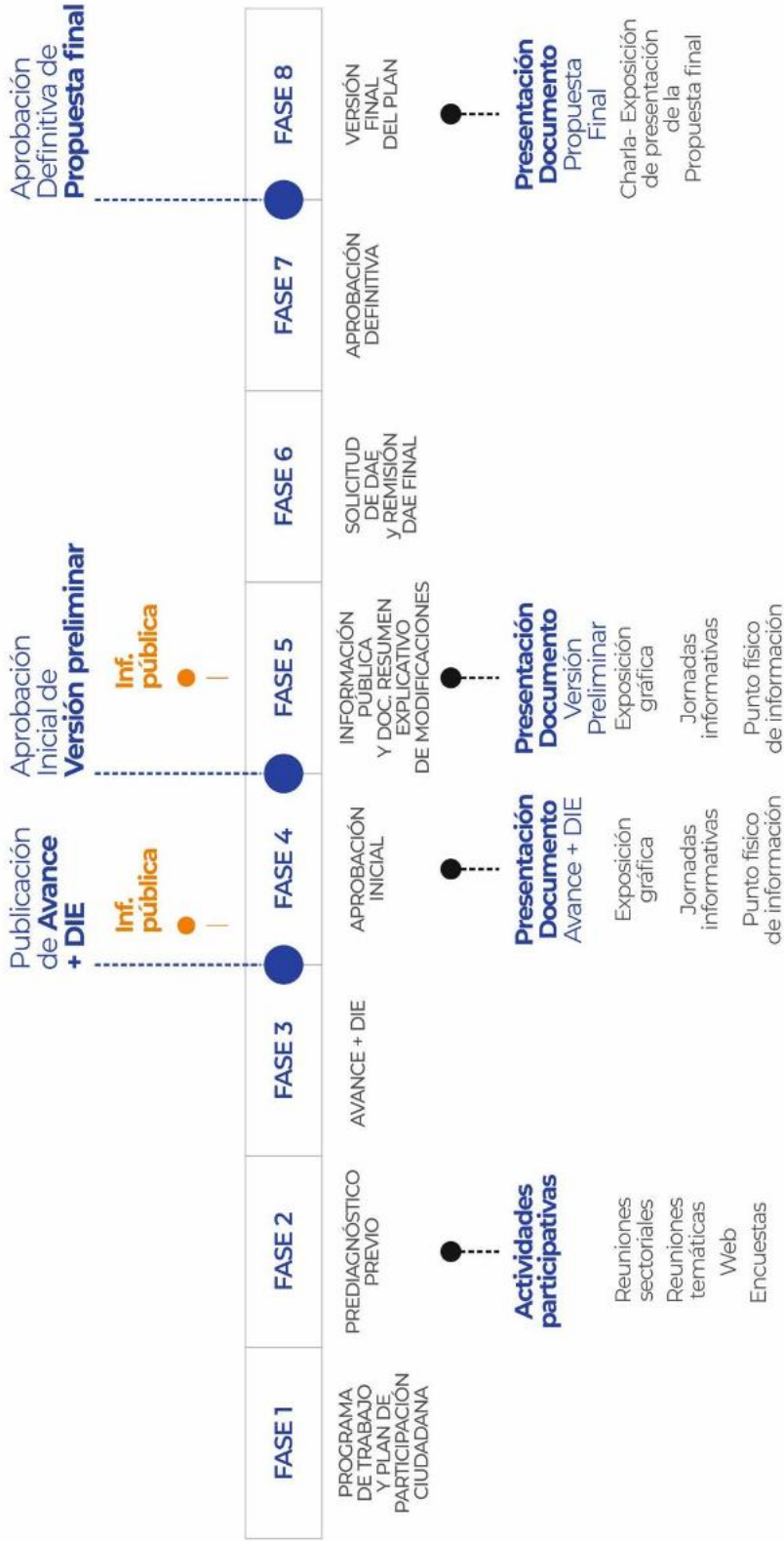
La importancia de integrar, mediante la participación, en las fases tempranas de la planificación urbana, el punto de vista de los diferentes agentes sociales radica, no solo en que es un ejercicio de transparencia y buena gobernanza por parte de la Administración Local, sino que, además, permite al Ayuntamiento anticipar los posibles conflictos, identificar oportunidades y adoptar soluciones más eficaces. Por esta razón, es conveniente conocer desde las fases iniciales, y a lo largo de todo el proceso, las ideas y posiciones de la ciudadanía y los distintos agentes con respecto al Nuevo Plan Básico de Ordenación Municipal de Constantina, para evitar encontrar grandes problemas a la hora de su aplicación. Además, participar en la toma de decisiones ayuda a los diferentes agentes sociales a entender la complejidad del funcionamiento del propio proceso de planificación urbanística.

La participación ciudadana es un proceso de mejora continua que se retroalimenta de información, de participación y del análisis de las aportaciones realizadas, a través de los distintos cauces y herramientas de participación. Esta contribución modela, en cierta medida, los documentos técnicos (el propio Avance del PBOM y el DIE), se da cuenta de este en una Memoria de Participación y culmina, en esta fase, con la información pública del Avance del PBOM y su DIE.

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	115/193



Las fases en las que se producirá participación ciudadana son las recogidas en el siguiente esquema:



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOEE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOEE	Página	116/193



A.7. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA. IMPACTO ACÚSTICO

En este apartado, haremos un repaso de la legislación vigente en materia de ruido y expondremos una serie de principios básicos que habrá que tener en cuenta en la ordenación territorial y urbanística, necesarios para comprender como afecta el ruido a dicha planificación urbanística.

A continuación, se evalúa la necesidad de realizar mapas estratégicos de ruido ambiental, así como definir los límites de ruidos según las diferentes áreas, la zonificación acústica según los usos predominantes en cada sector y las servidumbres acústicas en los ámbitos territoriales de ordenación.

A.7.1. LEGISLACIÓN RELATIVA AL RUIDO Y LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

La legislación de aplicación relativa al ruido y la contaminación acústica es la siguiente:

- Directiva 2002/49 de la Unión Europea, sobre la evaluación y gestión del ruido ambiental
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE n. 276 del 18 de noviembre de 2003)
- Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas
- DB-HR Protección frente al Ruido (Parte II del CTE)

A.7.2. PRINCIPIOS BÁSICOS REFERENTES AL RUIDO Y LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

En la ordenación territorial y urbanística habrá que tener en cuenta una serie de principios básicos referentes al ruido y a la contaminación acústica.

En primer lugar, remarcar que la Ley del Ruido tiene como objeto la prevención, vigilancia y reducción de la contaminación acústica. Con este fin la Ley fija unos objetivos de calidad, para lo que considera distintos índices acústicos (art. 3 y 8). El índice de emisión mide la contaminación acústica producida por un emisor de ruido; el índice de inmisión mide la contaminación acústica existente en un lugar en un momento determinado.

De acuerdo con la Directiva 2002/49 y el RD 1513/2005 se prevén los índices de inmisión que deben utilizarse en los mapas estratégicos de ruido: se refieren, en todo caso, a los valores promedio a lo largo del año, en un punto situado a 4 m de altura sobre el terreno, durante el período horario que se indica a continuación:

- Noche desde las 23.00 a las 7.00 Ln
 - Día-tarde-noche Lden
- El Planeamiento urbanístico debe distribuir el territorio en áreas acústicas según su uso predominante (art. 7 de la Ley 27/2003; y art. 8 del RD 1367/2007).
- El objetivo de calidad acústica en cada una de las áreas queda fijado en la Tabla A del Anexo II del RD 1367/2007. En ella se establece el nivel máximo de inmisión sonora en cada uno de los periodos de tiempo considerados (art. 14.1 del RD 1367/2007).
- Día desde la 7.00 a las 19.00 Ld
 - Tarde desde las 19.00 a las 23.00 Le
 - Noche desde las 23.00 a las 7.00 Ln

- En las áreas urbanizadas existentes se trata de un objetivo que se debe procurar conseguir (art. 14.1 del RD 1367/2007).

Área urbanizada: superficie del territorio que reúna los requisitos establecidos en la legislación urbanística aplicable para ser clasificada como suelo urbano o urbanizado y siempre que se encuentre ya integrada, de manera legal y efectiva, en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando las parcelas, estando o no edificadas cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión a las instalaciones en funcionamiento.

- En las restantes zonas urbanizadas, deberá obtenerse el valor de esta tabla disminuido en 5 dB (Artº 14.2 del RD 1367/2007).

ANEXO II del RD 1367/2007
Objetivos de calidad acústica

Tabla A. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes

	Tipo de área acústica	Índice de ruido			
		L _d	L _e	L _n	
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50	
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55	
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65	
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63	
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65	
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1)	(2)	(2)	(2)	(2)

(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

(2) En el límite perimetral de estos sectores del territorio no se superarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas coexistentes con ellos.

Nota: Los objetivos de calidad aplicables a las áreas acústicas están referenciados a una altura de 4 m.

A.7.3. MAPAS ESTRATÉGICOS Y PLANES DE ACCIÓN DE RUIDO

Los Mapas estratégicos de Ruido constituyen un instrumento que permite disponer de información uniforme sobre los niveles de contaminación acústica en distintas zonas del territorio, aplicando criterios homogéneos de medición.

En cumplimiento de la Directiva 2002/49/CE sobre evaluación y gestión del ruido ambiental y la Ley 37/2003 del Ruido, y de acuerdo con los plazos establecidos en la misma, las administraciones competentes deberán elaborar mapas de ruido correspondientes a:

- Aglomeraciones urbanas de más de 250.000 habitantes.
- Grandes ejes viarios cuyo tráfico supere los seis millones de vehículos al año.
- Grandes ejes ferroviarios cuyo tráfico supere los 60.000 trenes al año.
- Grandes aeropuertos

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

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	117/193



Estos mapas deberán actualizarse cada 5 años y contienen las zonas de servidumbre acústica que deberán tenerse en cuenta en el planeamiento.
Según esta directiva, Constantina no necesitaría de estos mapas estratégicos de ruido, por no estar incluida en ninguna de las categorías anteriores.

A.7.4. AFECCIÓN AL PLANEAMIENTO DEL RUIDO AMBIENTAL

De acuerdo con los establecido en la legislación sobre ruido ambiental, el planeamiento debe reflejar determinadas cuestiones relacionadas con el ruido y respetar las servidumbres acústicas.

Límites en los crecimientos que puede establecer el planeamiento urbano

El art. 14.2 del RD 1367/2007, fija como objetivo de calidad acústica de las nuevas áreas de crecimiento, el límite de ruido que se indica en la tabla B del Anexo II de ese Real Decreto, reducido en 5 dB.

En consecuencia, el planeamiento no podrá establecer un área nueva de un uso determinado, si el correspondiente mapa de ruido prevé para ese lugar un nivel de ruido (durante el día, la tarde o la noche) que supere el objetivo de calidad acústica previsto para ese uso en nuevos desarrollos.

En concreto, esos valores (reducidos ya los 5 dB) son los siguientes:

Uso predominante	L _d y L _e	L _n
a) uso residencial	60	50
b) uso industrial	70	60
c) uso recreativo y de espectáculos	68	58
d) uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior	65	60
e) uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica	55	50

Para alcanzar esos valores, el planeamiento puede incluir la adopción de medidas correctoras eficaces que disminuyan los niveles sonoros en el entorno de los focos de ruido. En este caso, la zona de servidumbre acústica podrá ser modificada por el órgano que la delimitó.

A.7.5. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA. OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA

Zonificación acústica

La Zonificación Acústica es el procedimiento incluido en los instrumentos de planeamiento urbanístico por el cual se delimitan, sobre el territorio, una serie de áreas de sensibilidad acústicas sobre las cuales se fijarán unos Objetivos de Calidad Acústicos. La delimitación territorial se basa en los usos del suelo y debe mantener la compatibilidad, a efectos de calidad acústica, entre las áreas.

Los criterios y directrices que se deben tener en cuenta a la hora de zonificar, se encuentran en el Anexo V del Real Decreto 1367/2007.

Delimitación de áreas acústicas

En base al Anexo V anteriormente citado, la asignación de un sector del territorio a uno de los tipos de área acústica previstos en el artículo 7 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, depende del uso predominante actual o previsto para el mismo en la planificación general territorial o el planeamiento urbanístico, ya citados en el apartado anterior.

De este modo, las áreas acústicas, en base a los principales usos asociados, serán las siguientes:

- Áreas acústicas de tipo a). Sectores del territorio de uso residencial.
- Áreas acústicas de tipo b). Sectores del territorio de uso industrial.
- Áreas acústicas de tipo c). Sectores del territorio con predominio de uso recreativo y de espectáculos.
- Áreas acústicas de tipo d). Actividades terciarias no incluidas en el epígrafe c).
- Áreas acústicas de tipo e). Zonas del territorio destinadas a usos sanitario, docente y cultural que requieran especial protección contra la contaminación acústica.
- Áreas acústicas de tipo f). Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte y otros equipamientos públicos que los reclamen.
- Áreas acústicas de tipo g). Espacios naturales que requieran protección especial.

En el término municipal de Constantina existe un núcleo urbano en continuidad, y actualmente, el municipio no cuenta con ningún Polígono Industrial.

Los sectores de uso predominante residencial, correspondientes a la mayor parte del núcleo urbano, se encuentran todos conectados y unidos entre sí, componiendo una trama urbana continua. De esta manera, las áreas acústicas de tipo "a- residenciales" tendrían afección entre ellas, pero no se considera al pertenecer al mismo tipo.

No evidenciamos foco de ruido alguno en la pequeña industria y naves existentes en algunos bordes de la trama urbana, en conexión con el suelo rústico.

De igual manera, las áreas propuestas en este Documento de Avance para los posibles crecimientos residenciales e industriales se encuentran anexas a los tejidos residencial e industrial respectivamente, y suficientemente separadas las unas de las otras, sin afección de ruido entre ambas. Igualmente ocurre con las Áreas de Transformación Urbanística propuestas, localizadas en los bordes de la trama urbana y en continuidad con el tejido residencial, sin generar afección de ruido alguna en las zonas colindantes del mismo uso.

Servidumbre acústica

Según el artículo 11 del Real Decreto 1367/2007:

<<1. El planeamiento territorial y urbanístico incluirá entre sus determinaciones las que resulten necesarias para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas en los ámbitos territoriales de ordenación afectados por ellas>>.

<<2. Con el fin de conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas, los instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico que ordenen físicamente ámbitos afectados por las mismas deberán ser remitidos con anterioridad a su aprobación inicial revisión o modificación sustancial, al órgano sustantivo competente de la infraestructura, para que emita informe preceptivo>>

Según esto, se remitirá a la autoridad competente la elaboración del estudio de las servidumbres acústicas en el ámbito territorial, acorde a lo citado en el artículo 11 del RD 1367/2007. Dicho estudio no es preceptivo en este momento de Avance, por lo que se trasladará y será incluido en fases posteriores de este Plan Básico de Ordenación Municipal de Constantina.

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



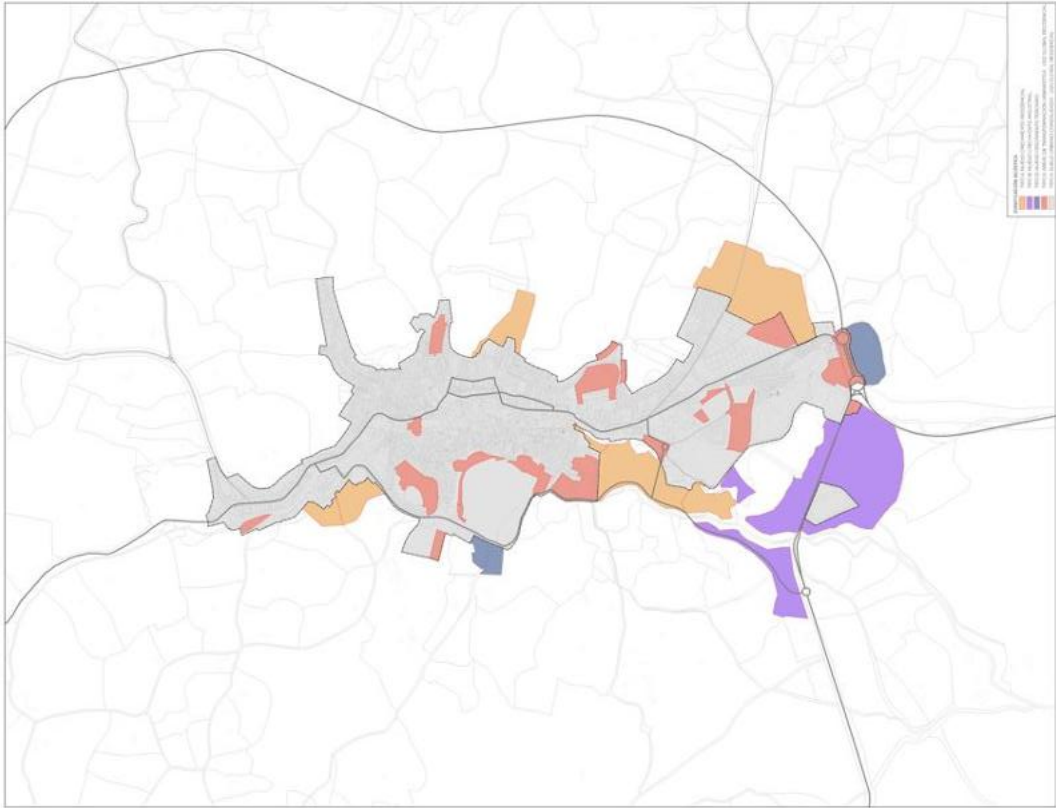
Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	118/193



A.7.6. CONCLUSIONES

Como conclusión, podemos determinar en términos generales, que:

- En el término municipal de Constantina, consideramos que todo el núcleo urbano pertenece al área acústica de uso predominante residencial, sin entrar en conflicto con otro tipo de zona acústica.
- Las naves existentes en algunos bordes de la trama urbana no generan ruido alguno a tener en cuenta.
- Las áreas de transformación urbanística propuestas, así como las áreas de nuevos crecimientos de uso residencial, se ubican en continuidad con zonas residenciales existentes, sin generar afección de ruido entre ellas.
- El área de nuevo desarrollo industrial se sitúa alejada suficientemente de la trama existente, de uso global residencial, de manera que los ruidos generados no suponen una afección considerable entre ellos.
- No obstante, habrá que estudiar la mejor ubicación de la ampliación propuesta para el polígono industrial, usando los mecanismos necesarios para no generar afección de ruido.
- Se remitirá a la autoridad competente, la elaboración del estudio de servidumbres acústicas, que será incluido en fases posteriores de este Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM).



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	119/193



A.8. OTROS ELEMENTOS DE INTERES MUNICIPAL

A.8.1. ESTRUCTURA URBANA Y EDIFICACIONES

A.8.1.1. ESTRUCTURA URBANA GENERAL

A.8.1.1.1. CONFIGURACIÓN DEL NÚCLEO URBANO

A.8.1.1.2. ORIGEN Y EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL TEJIDO URBANO

El núcleo urbano de Constantina tiene una historia que abarca desde vestigios arqueológicos calcolíticos hasta el siglo XX. Su configuración se desarrolló en época celtica y romana, destacando su importancia estratégica y su relación con la minería. En la época islámica, se consolidó como un núcleo compacto. Durante la Reconquista, fue entregada a Fernando III y pasó por varias manos hasta llegar a los Reyes Católicos. La expansión urbana generó nuevos barrios y collaciones, y se construyeron edificios notables como iglesias y conventos.

El trazado urbano sigue las líneas de nivel, con calles norte-sur paralelas al río, y perpendiculares adaptadas a la ladera. La trama incluye viviendas unifamiliares y edificaciones señoriales. Destacan estructuras notables como la Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Encarnación y la Iglesia de Nuestro Padre Jesús. En el siglo XIX, se expandió hacia el sur y norte, y en el siglo XX se conformaron sectores extremos lineales. Se destaca la importancia de preservar el entorno natural que rodea el Conjunto Histórico, para mantener la armonía visual entre la población y las formaciones montañosas cercanas.

Los límites de la población, que a principios del siglo XIX estaban totalmente definidos en ambas laderas del valle, ocupando la falda del Castillo al oeste, y sobre las colinas que formaban el barrio del Tardón al este, dejando unos terrenos en el propio valle recorridos por el río, fue transformándose durante ese siglo y las primeras décadas del actual, ocupándose las márgenes del río y canalizando el mismo, hasta llegar a cubrirlo para conseguir más solares donde construir.

A.8.1.1.3. ETAPAS DE CRECIMIENTO Y EXPANSIÓN

Constantina se asienta sobre el eje de comunicación A-455 que enlaza Cazalla de la Sierra con Lora del Río, constituyendo uno de los principales accesos a la comarca de la Sierra Norte de Sevilla. Su ubicación estratégica, en pleno Parque Natural Sierra Norte, la convierte en un punto de conexión entre las poblaciones serranas y la campiña sevillana. El municipio se distribuye en torno al valle del río de la Villa y se caracteriza por un entramado urbano histórico, rodeado de extensas masas forestales, dehesas y áreas agrícolas que configuran su paisaje tradicional.

En la ortofoto del Instituto Geográfico Nacional correspondiente a 1956/1957 se aprecia que la zona central del núcleo urbano de Constantina aparece plenamente consolidada, con una trama compacta y continua. El casco histórico se presenta claramente delimitado, sin signos significativos de expansión hacia el territorio circundante. El límite entre el tejido urbano y el espacio rural es nítido, concentrándose prácticamente todas las edificaciones dentro del núcleo tradicional, mientras que las áreas periféricas mantienen aún un carácter agrícola y forestal sin ocupación urbana.



Ortofoto de Constantina, 1973-86. Fuente: Instituto Geográfico Nacional

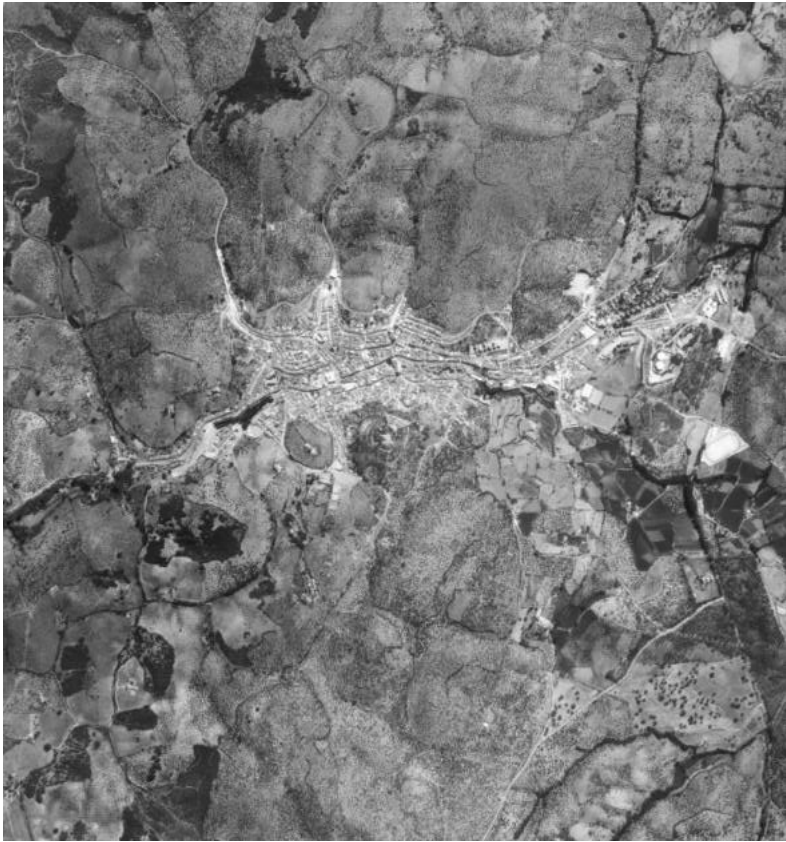
En la imagen captada entre los años 1973 y 1986 se observa que, además de mantenerse la trama tradicional del núcleo histórico, también se ha consolidado de forma evidente el sector sur del municipio. Esta expansión adopta una estructura más ordenada y menos densa que el casco antiguo, reflejo de procesos urbanísticos más recientes y planificados. Las nuevas edificaciones se disponen siguiendo los ejes viarios principales, extendiéndose de manera lineal hacia las áreas agrícolas que en décadas anteriores permanecían libres de ocupación.

Al mismo tiempo, el límite urbano comienza a difuminarse ligeramente en comparación con la ortofoto de 1956/1957, indicando el inicio de un proceso de crecimiento periférico que transformará progresivamente la relación entre el núcleo consolidado y su entorno rural.

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

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	120/193





Ortofoto de Constantina, 2005. Fuente: PNOA

En la ortofoto PNOA de 2005 se distingue con claridad la trama compacta del casco histórico, situada en la zona central del núcleo y caracterizada por una morfología densa, irregular y adaptada a la topografía. En contraste, hacia el sur aparece ya plenamente configurada la zona de ensanche, donde predomina una edificación más abierta, con parcelaciones amplias, trazados rectilíneos y una mayor separación entre volúmenes construidos. Esta expansión meridional refleja un proceso de crecimiento planificado, que incorpora nuevos equipamientos y áreas residenciales, y que marca una transición evidente entre el tejido tradicional y los desarrollos urbanos contemporáneos.



Ortofoto de Constantina, 2022. Fuente: PNOA

Hasta la actualidad, el núcleo urbano ha experimentado un proceso de consolidación moderado, en el que se han completado diversos vacíos urbanos y se ha reforzado la continuidad edificatoria en los sectores más recientes. Paralelamente, se ha producido una mejora apreciable en la calidad de los espacios públicos, con intervenciones orientadas a la accesibilidad, la reurbanización de viarios y la puesta en valor de áreas de encuentro vecinal.

En cuanto a la expansión física, la zona del ensanche ha continuado creciendo, aunque de forma contenida y sin alteraciones significativas en la estructura general del municipio. Este crecimiento controlado mantiene la coherencia entre el tejido urbano existente y el paisaje circundante, evitando una ocupación extensiva del territorio.

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

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	121/193





Ortofoto de Constantina. 2024. Fuente: PNOA

A.8.1.1.4. OTROS NÚCLEOS DISEMINADOS

En el término municipal se encuentran dos asentamientos poblacionales en suelo rústico; **el Fuente del Negro**, al oeste del núcleo urbano, y **el Pescara y Donadillo**, al este del mismo.

Tanto en el caso de Fuente del Negro, como en el de Pescara y Donadillo, su aparición como ámbitos de implantación se produce de manera perfectamente organizada, apoyadas, en un primer momento, por un cambio en el uso del suelo, desde antiguos usos tradicionales (dehesas y olivar) hacia nuevos cultivos.

FUENTE DEL NEGRO

Se sitúa al oeste del núcleo urbano de Constantina, a unos 3 Kms, siguiendo la carretera A-452 en dirección a El Pedroso, quedando dicho ámbito colindante con el borde sur de la misma.

Tiene su acceso principal por el llamado Camino de Fuente del Negro, que lo delimita por su lado oriental, mientras que su límite occidental se acerca al paraje de la Loma del Tambor.

El ámbito de Fuente del Negro tiene una superficie total de 78,14 hectáreas (781.440,19 m2), englobando en su interior un total de 25 parcelas.

Este asentamiento en suelo rústico surge en torno al cultivo del Almendro. En un primer lugar, se desmantela toda la cobertura vegetal existente en la zona, siendo sustituida por aterrazamientos en los que se implanta el cultivo del almendro, en los años 70 del siglo XX. Sin embargo, todo parece indicar que el inicial proyecto del cultivo del Almendro resultó ser poco rentable, derivándose la situación hacia un proceso de segregación parcelaria que se desarrolla a principios de los años 80, y de una ocupación de dichas parcelas por edificaciones de carácter residencial, que se consolidada desde finales de los 80 y durante la primera mitad de los años 90.

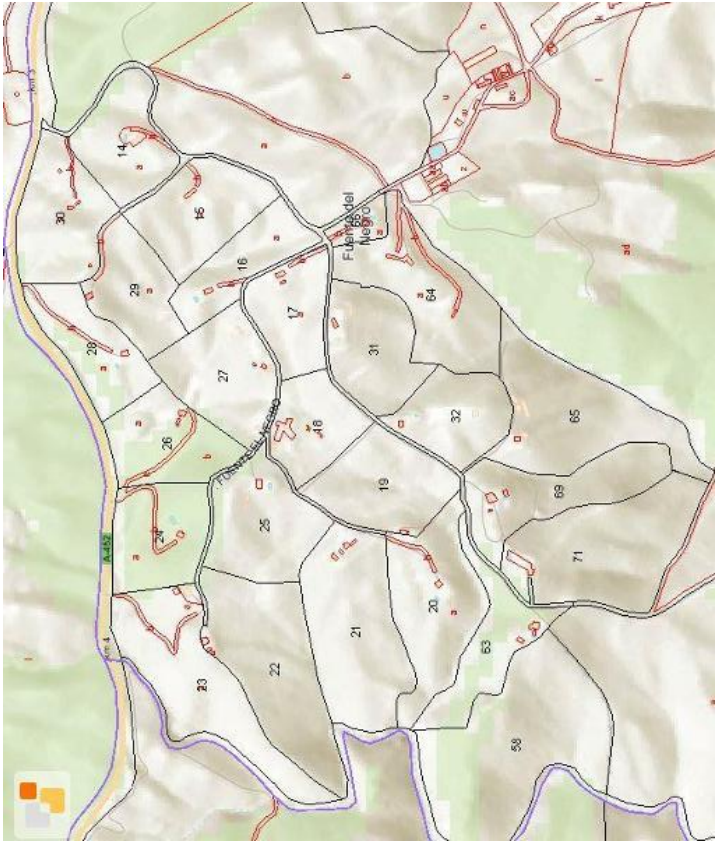


Ortofoto de Fuente del Negro. 2024. Fuente: Google Earth

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

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	122/193





Ortofoto de Fuente del Negro. 2024. Fuente: Catastro

PESCARA Y DONADILLO

Se localiza al este del núcleo urbano de Constantina, siguiendo la carretera SE-7103 a La Puebla de los Infantes, a algo menos de 2 kms del mismo.

El acceso se realiza directamente desde la carretera, quedando dicho ámbito dividido en dos zonas, una al norte de la carretera y otra al sur.

El ámbito de Pescara y Donadillo tiene una superficie total de 17,025 hectáreas (170,25118 m2), englobando en su interior un total de 27 parcelas.

Este asentamiento en suelo rústico surge en torno al olivar, para más tarde desaparecer totalmente y ser sustituido por cultivos herbáceos. A inicios de los 80 se produce un nuevo cambio de uso, con la desaparición del olivar, siendo a finales de dicha década cuando se consolida el proceso de segregación y, a continuación, a lo largo de los 90, será cuando aparezcan todas las edificaciones de uso residencial.

Como podemos apreciar, **en apenas diez años** (finales de los 80, a mediados-finales de los 90, del siglo XX) se pasa, en ambos casos, de desarrollarse la segregación parcelaria, a la completa consolidación de las mismas con la construcción de edificaciones residenciales. De esta forma, la mayoría de estas construcciones aparecen **estando ya declarado el Parque Natural de Sierra Morena** (Declarado como protegido por la Ley 2/1989, de 18 de julio), con lo cual contravienen el régimen de protección para el Suelo rústico, derivado de dicha figura.

En fases posteriores de este Plan Básico de Ordenación Municipal se estudiará y analizará la incidencia en el territorio de estos asentamientos de población, con objeto de evaluar su respuesta en el modelo de desarrollo del pueblo de Constantina y en la ordenación territorial del municipio.



Ortofoto de Pescara y Donadillo. 2024. Fuente: Google Earth

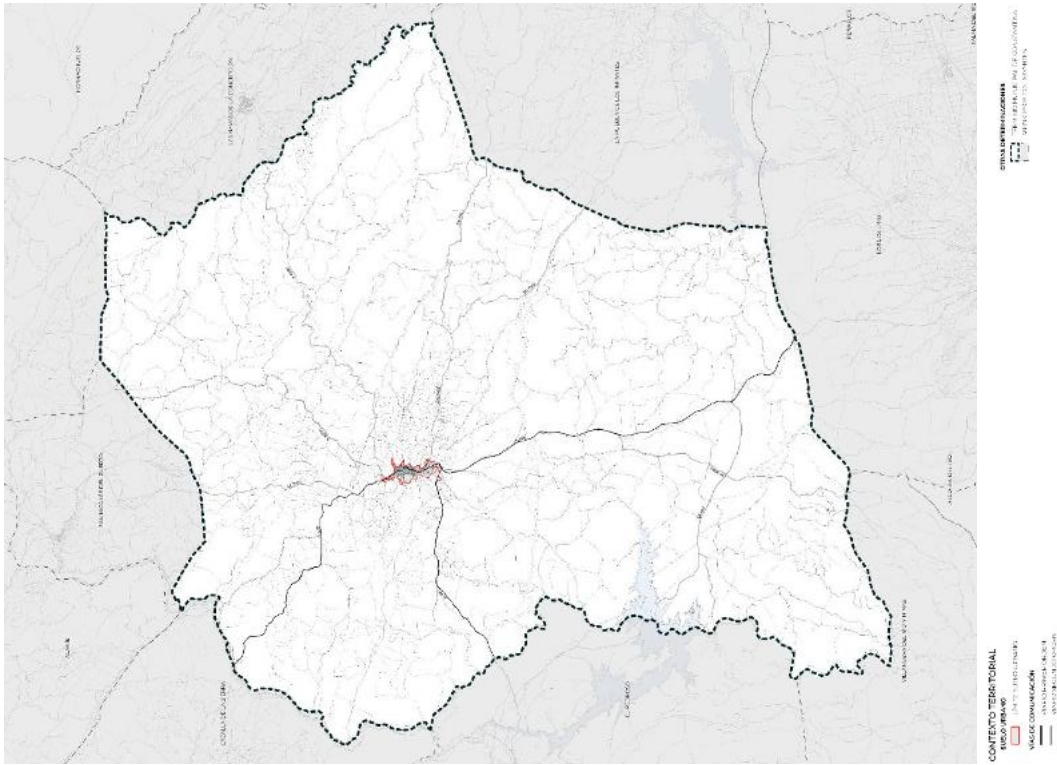


Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	123/193





Este límite se utiliza como referencia inicial para la actualización del modelo territorial, garantizando la coherencia con el planeamiento vigente y permitiendo evaluar las necesidades reales de crecimiento, renovación y mejora de los espacios urbanos existentes.



Límite del suelo urbano actual. Fuente: Elaboración propia

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOOE	Página	124/193



A.8.1.2. MORFOLOGÍA URBANA
A.8.1.2.1. TRAMAS (REGULAR, IRREGULAR, ORGÁNICA, ENSANCHE...)

Época Primitiva y Romana

Los primeros indicios de ocupación en el entorno de Constantina se remontan al Calcolítico, con hallazgos en cuevas del Valle de la Osa. En época prerromana existió el asentamiento céltico Laconimurgi, citado por Plinio, sustituido en época romana por Constanca Iulia, ubicado en el Cerro del Almendro. Su relevancia derivaba de su posición estratégica entre el Valle del Guadalquivir y Lusitania, así como de la explotación minera de cobre y plata. Aunque existen restos y topónimos que evidencian actividad romana, no se confirma la existencia de un núcleo urbano consolidado.

Etapas Medievales

Durante el periodo andalusí, Constantina fue sede de la cora de Firrisha, destacando por la producción de hierro y miel. El núcleo primitivo se localizaba en el actual barrio de la Morería, en la ladera meridional del cerro del Castillo, manteniendo la morfología típica musulmana: viario adaptado a la pendiente, calles estrechas y trama irregular.

El castillo, así como otras fortificaciones locales, datan entre los siglos XI y XII, cuando la frontera occidental de Al-Ándalus alcanzaba esta zona.

Tras la conquista cristiana en el siglo XIII, el núcleo se expandió hacia las colaciones de San Jorge y Santiago, configurando una estructura urbana alrededor del castillo y orientada al valle del Río de la Villa. El viario principal seguía las curvas de nivel, mientras que las calles en pendiente actuaban como vías secundarias.

Siglos XVI-XVIII

Durante el siglo XVI la población se desplaza progresivamente hacia el valle del río, consolidándose barrios y colaciones como Santa Constanza, San Jorge y Santiago.

En esta etapa se produce una expansión significativa vinculada al desarrollo agrícola y ganadero. Se construyen edificios clave como la Iglesia de Santa María de la Encarnación, el Convento de Santa Clara, la Hospedería Basilia y la Ermita de Santa Ana, favoreciendo la consolidación del eje del valle como corredor urbano y comercial.

El viario se organiza con calles más amplias y rectilíneas junto al río, mientras que en las laderas persiste la estructura irregular anterior. La ocupación se extiende hacia zonas antes inundables y a nuevas calles de ladera, como Álamos, Encinas o Campo Alto.

Siglos XIX y XX

A inicios del siglo XIX el núcleo ya ocupaba prácticamente toda la superficie edificable del valle. El crecimiento poblacional sostenido obliga a densificar la trama y ocupar nuevos terrenos, llegando incluso a cubrir tramos del río de la Villa con bóvedas que ampliaron el espacio urbano.

La morfología resultante se caracteriza por:

Calles principales siguiendo curvas de nivel, generando manzanas muy alargadas.

Calles transversales en pendiente funcionando como cauces de drenaje hacia el río.

Parcelas con doble acceso (fachada principal y postigo superior hacia la calle superior).

Tipologías tradicionales con casas de dos plantas, patios interiores y soberaos.

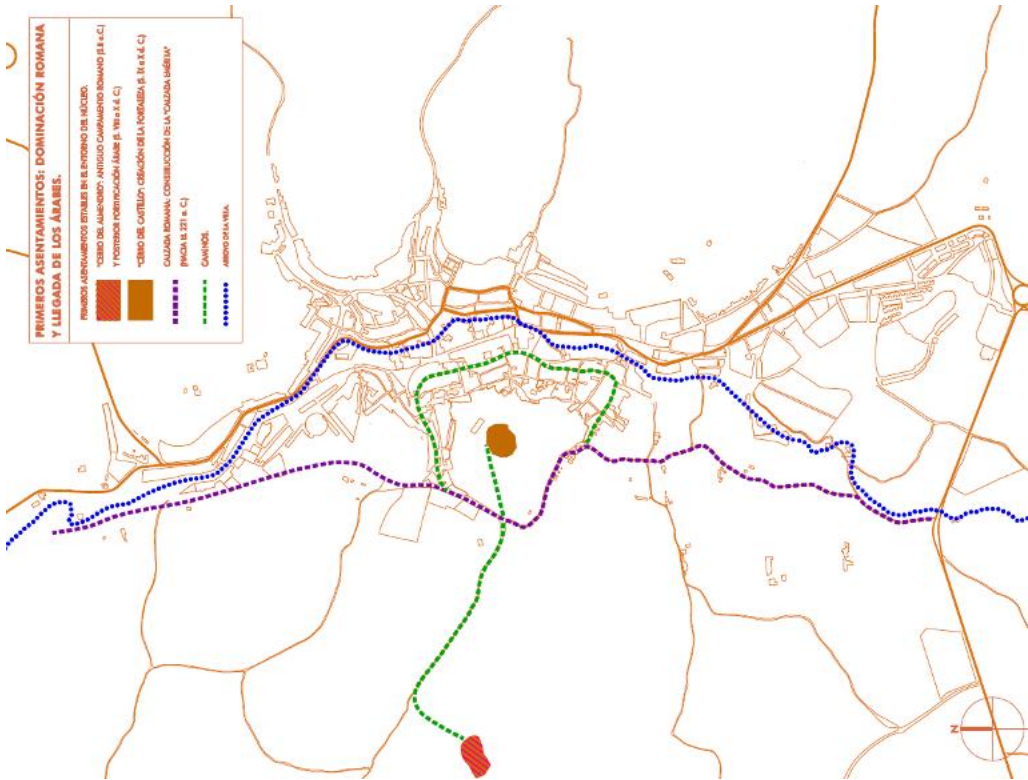
La continua llegada de población y el crecimiento económico entre los siglos XIX y la primera mitad del XX impulsaron nuevas áreas de expansión en cotas superiores y en los márgenes del valle.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	125/193



PRIMEROS ASENTAMIENTOS – DOMINACIÓN ROMANA Y LLEGADA DE LOS ÁRABES



Primeros asentamientos. Fuente: PGOU 2019

Durante el periodo comprendido entre la dominación romana (siglo I a. C.) y la consolidación del poder islámico (siglos VIII-IX d. C.), el entorno urbano de Constantina comienza a configurarse en torno a dos enclaves estratégicos que marcarán la génesis del núcleo actual:

a) Cerro del Almendo

Se identifica como el emplazamiento de un campamento romano de carácter militar, datado en el siglo I a. C., que posteriormente será reutilizado como fortificación árabe en los siglos VIII-IX d. C.

Su localización elevada y aislada sugiere una función defensiva y de control territorial, con capacidad de vigilancia sobre los accesos naturales del entorno. Esta reutilización evidencia la continuidad en la ocupación estratégica del territorio.

b) Cerro del Castillo

En el siglo IX d. C. se produce la implantación de una fortaleza islámica, que constituye el primer núcleo urbano consolidado.

Este enclave se convierte en el referente estructural del trazado urbano medieval, articulando la expansión posterior y condicionando la morfología del casco histórico.

c) Infraestructura viaria

La presencia de la Calzada Emerita (221 a. C.), vía romana de carácter interregional, establece una conexión directa con el sistema viario imperial, favoreciendo la integración territorial y el desarrollo económico.

Se complementa con una red de caminos secundarios de trazado orgánico, que articulan los accesos entre los cerros y el entorno rural inmediato.

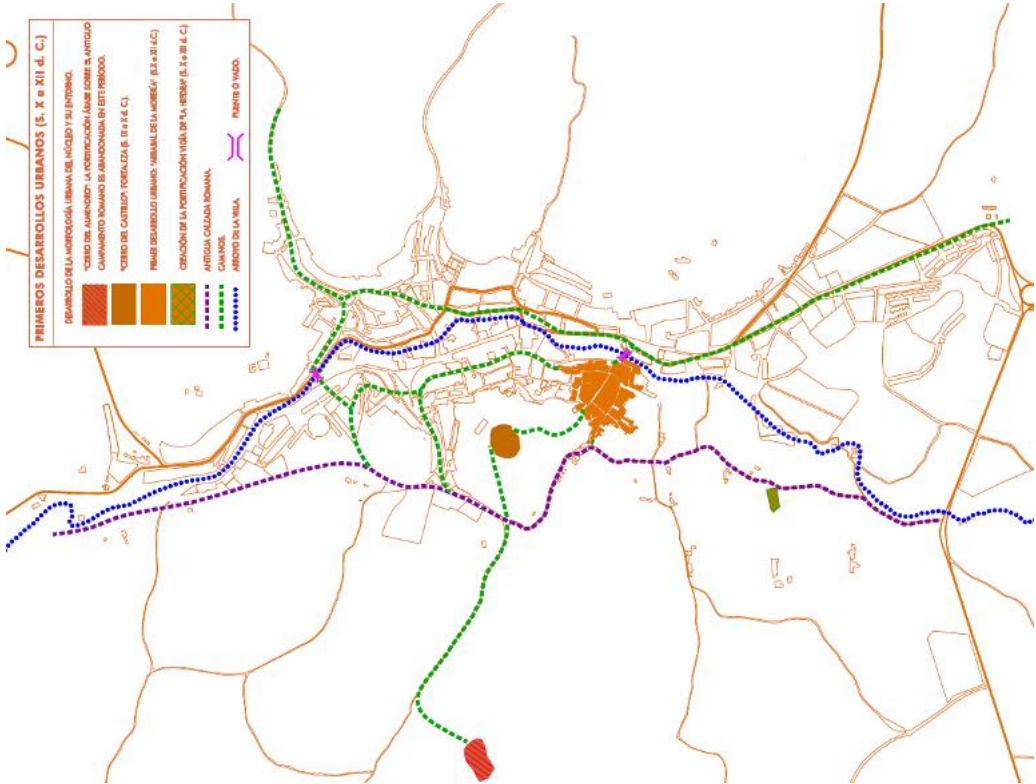
d) Delimitación territorial

La línea marcada como "Arroyo de la Villa" representa una frontera natural que históricamente ha funcionado como elemento de separación entre el núcleo urbano y las zonas de cultivo o tránsito. Este arroyo actúa como referente geográfico y estructural, condicionando la expansión urbana y sirviendo como límite físico en la configuración del asentamiento.

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	126/193



PRIMEROS DESARROLLOS URBANOS – S.X A XII D.C.



Primeros Desarrollos Urbanos. Fuente: PCOU 2019

Durante este período se produce una transición significativa en la configuración urbana de Constantina, con el abandono de antiguos enclaves defensivos y la consolidación de nuevos núcleos habitacionales y fortificados que darán forma a la estructura medieval de la villa.

a) Abandono del Cerro del Almendro

La fortificación árabe sobre el antiguo campamento romano ubicada en el Cerro del Almendro es abandonada en este periodo, lo que indica un cambio en la estrategia territorial y defensiva.

Este abandono sugiere una reorientación del núcleo urbano hacia zonas más accesibles y funcionales, en favor de una consolidación estructural más estable.

b) Consolidación del Cerro del Castillo

La fortaleza islámica del Cerro del Castillo se mantiene como elemento central del sistema defensivo y administrativo.

Su permanencia refuerza su papel como referente estructural del núcleo urbano, articulando el crecimiento en torno a su perímetro y condicionando la morfología del casco histórico.

c) Primer desarrollo urbano: Villa de la Moraleja

Se documenta la formación del núcleo habitacional de la Villa de la Moraleja en el siglo XI d. C., que representa el primer desarrollo urbano estable fuera del ámbito estrictamente militar.

Este asentamiento se caracteriza por una implantación orgánica, adaptada a la topografía, y por una incipiente estructuración de espacios residenciales y productivos.

d) Fortificación de la Villa de la Moraleja

Entre los siglos XI y XII d. C. se construye una fortificación complementaria que protege el nuevo núcleo urbano.

Este sistema defensivo refuerza la autonomía funcional de la villa y marca el inicio de una estructura urbana dual, con dos focos fortificados: el Cerro del Castillo y la Moraleja.

e) Infraestructura y elementos territoriales

La antigua calzada romana sigue presente como eje estructurante del territorio, aunque pierde protagonismo frente a los nuevos caminos de trazado orgánico.

Se identifican caminos secundarios que conectan los núcleos urbanos con el entorno rural y los recursos naturales.

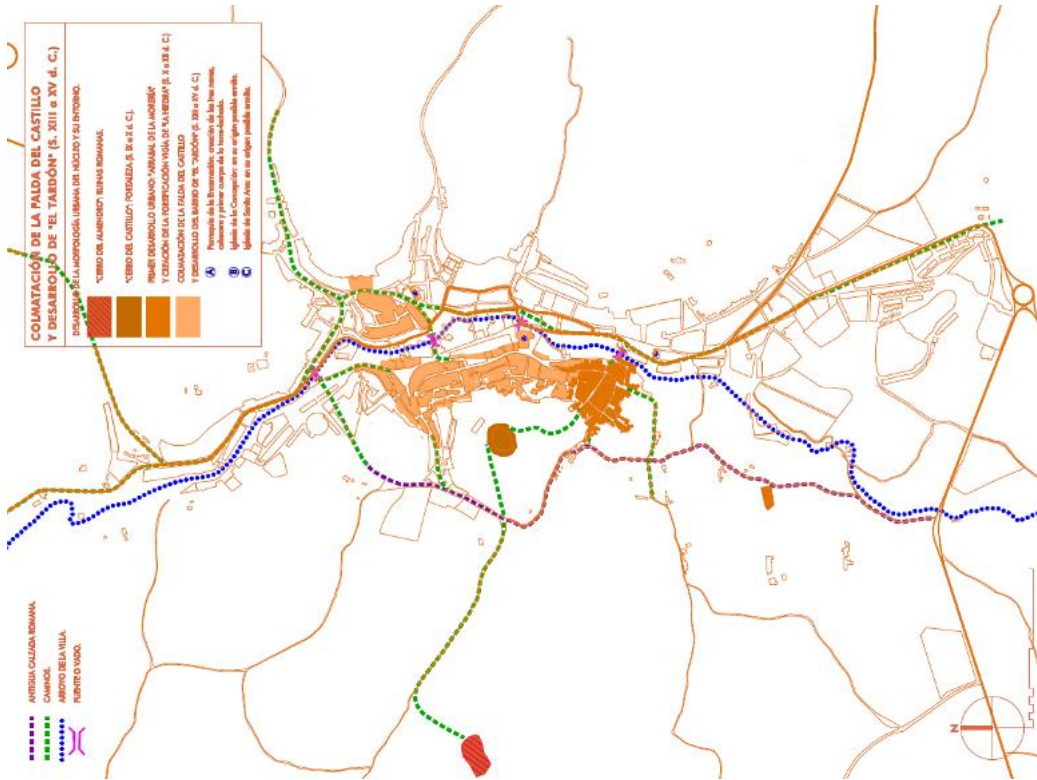
El Arroyo de la Villa continúa funcionando como elemento natural delimitador, articulando la expansión urbana y condicionando la localización de infraestructuras hidráulicas.

Se documenta la presencia de la Fuente de Vado, que refuerza la funcionalidad del entorno y la habitabilidad del nuevo núcleo.

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	127/193



COLMATACIÓN DE LA FALDA DEL CASTILLO Y DESARROLLO DEL TARDÓN – SXIII A XV D.C.



Colmatación de la falda del castillo y desarrollo del tardón. Fuente: PCOU 2019

Durante este periodo se consolida la expansión urbana de Constantina hacia zonas de menor pendiente, con la ocupación progresiva de la falda del Cerro del Castillo y la formación de nuevos barrios periféricos que configuran una estructura urbana más compleja y articulada.

a) Colmatación de la falda del castillo

Entre los siglos XIII y XIV d. C. se produce la ocupación residencial de la ladera del Cerro del Castillo, lo que indica un proceso de densificación urbana en torno al núcleo fortificado.

Este fenómeno responde a la necesidad de ampliar el espacio habitacional sin comprometer la defensa, y marca el inicio de una morfología urbana más compacta, con trazados adaptados a la topografía.

b) Desarrollo del barrio de El Tardón

Durante los siglos XIII a XV d. C. se documenta la formación del barrio de El Tardón, situado en una zona más baja y accesible.

Este nuevo núcleo responde a una lógica de expansión funcional, con una estructura más abierta y vinculada a actividades productivas y residenciales.

Su implantación refleja una transición hacia una ciudad de carácter más civil, con menor dependencia del enclave militar.

c) Consolidación del Arrabal de la Moreña

Se mantiene el Arrabal de la Moreña, desarrollado entre los siglos XII y XIV d. C., como espacio residencial vinculado a comunidades específicas.

La presencia de la fortificación vieja de la Hormaza refuerza la protección de este sector, consolidando una estructura urbana multinúcleo con distintos niveles de jerarquía y función.

d) Infraestructura territorial y elementos hidráulicos

La antigua calzada romana y los caminos secundarios continúan articulando el territorio, aunque adaptados a las nuevas necesidades urbanas.

El Arroyo de la Villa sigue funcionando como elemento estructurante, condicionando la expansión y sirviendo de referencia para la localización de infraestructuras hidráulicas.

Se documentan elementos clave en términos religiosos:

Parroquia de la Encarnación (A)

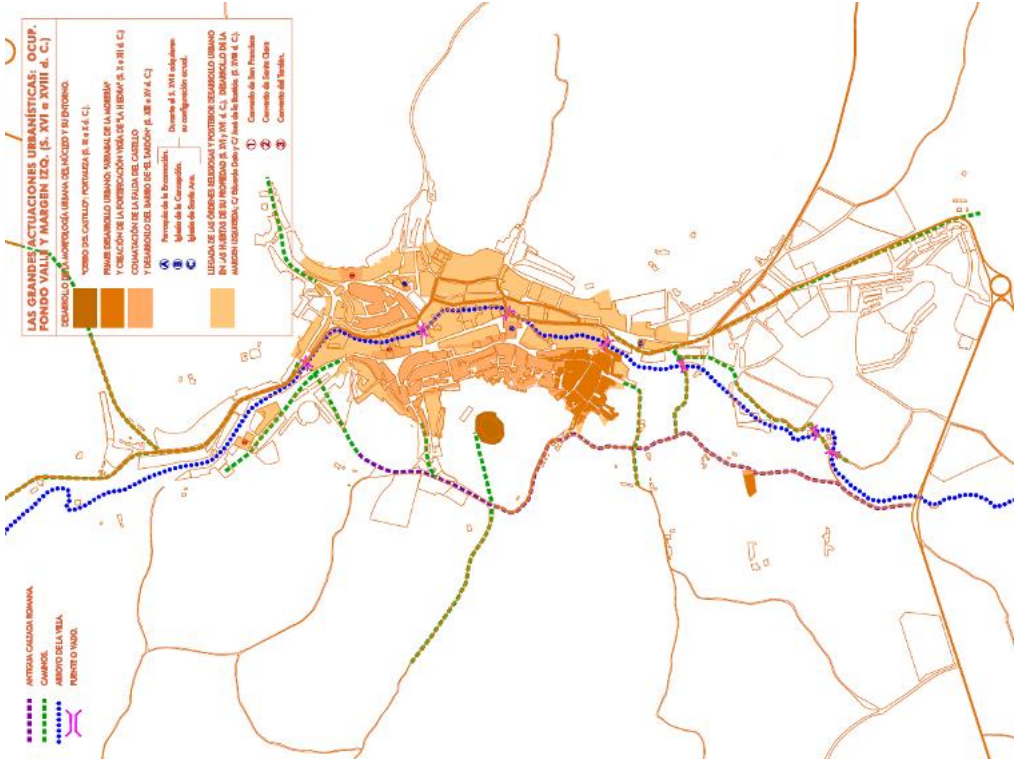
Iglesia de la Concepción (B)

Iglesia de Santa Ana (C)

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	128/193



LAS GRANDES ACTUACIONES URBANÍSTICAS – OCUPACIÓN FONDO VALLE Y MARGEN IZQUIERDO – S.XVI A XVIII D.C.



Las Grandes Actuaciones Urbanísticas. Fuente: PGOU 2019

Durante los siglos XVI a XVIII d. C., Constantina experimenta un proceso de expansión urbana significativo, marcado por la ocupación de zonas bajas y la consolidación de nuevos espacios residenciales, religiosos y productivos. Este periodo refleja una transformación estructural hacia una ciudad más compleja, articulada y funcional.

a) Ocupación del fondo de valle

La expansión hacia el fondo del valle representa un cambio en la lógica de implantación urbana, priorizando zonas de menor pendiente y mayor accesibilidad.

Este proceso de colmatación responde a la necesidad de ampliar el espacio urbano ante el crecimiento demográfico y la diversificación funcional, consolidando una morfología más horizontal y conectada.

b) Desarrollo de la margen izquierda

La ocupación de la margen izquierda del arroyo permite la creación de nuevos barrios y espacios productivos, articulados mediante caminos y puntos de vado.

Este crecimiento se caracteriza por una implantación más planificada, con trazados regulares y presencia de infraestructuras hidráulicas y religiosas.

c) Implantación de órdenes religiosos

Durante este periodo se documenta la llegada de órdenes religiosos que desempeñan un papel clave en la estructuración urbana:

- Convento de San Francisco
- Convento de Santa Clara
- Convento del Tardón

Estos equipamientos refuerzan la centralidad funcional y simbólica del núcleo urbano, generando focos de atracción y ordenación del espacio circundante.

d) Infraestructura territorial y elementos naturales

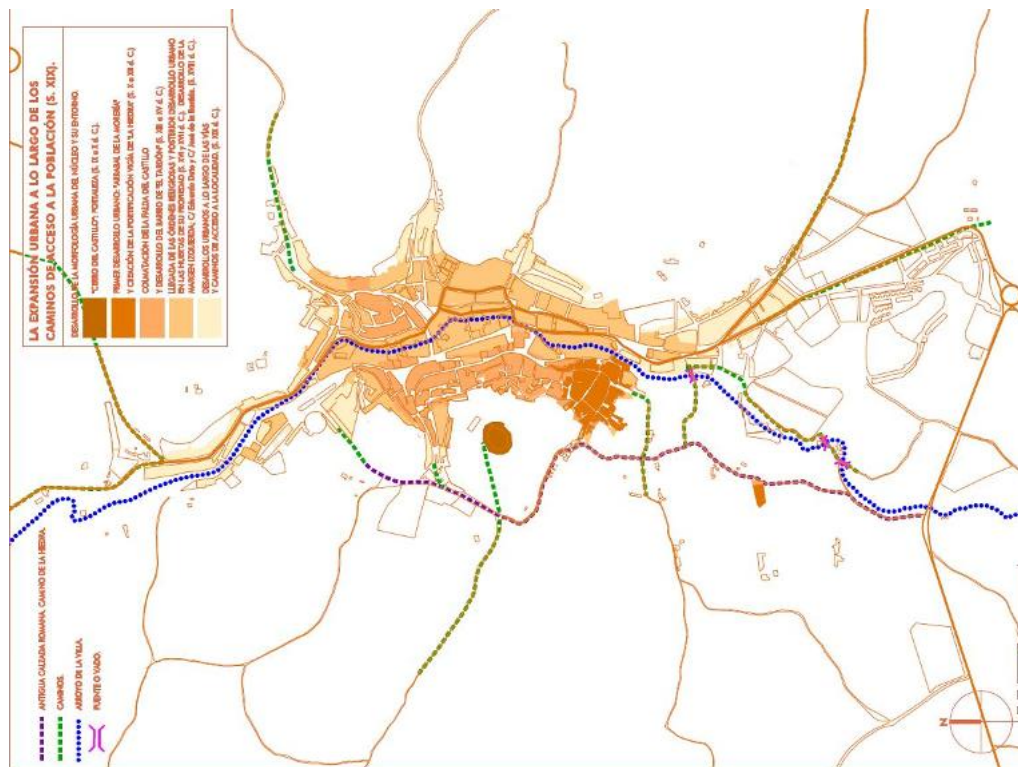
La antigua calzada romana y los caminos secundarios siguen presentes como ejes de articulación territorial, aunque adaptados a la nueva estructura urbana.

El Arroyo de la Villa y los puntos de vado continúan condicionando la expansión y la localización de infraestructuras hidráulicas.

La presencia de elementos hidráulicos y religiosos refuerza la funcionalidad del entorno y la habitabilidad de los nuevos sectores urbanos.

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	129/193





a Expansión Urbana a lo largo de los caminos de acceso a la población. Fuente: PGOU 2019

Durante el siglo XIX, Constantina experimenta una nueva fase de crecimiento urbano caracterizada por la expansión lineal del núcleo consolidado a lo largo de los principales caminos de acceso. Este modelo responde a una lógica de conectividad territorial y funcionalidad productiva, marcando el inicio de una morfología urbana más abierta y conectada.

a) Expansión lineal sobre ejes viarios

La ocupación se desarrolla de forma longitudinal siguiendo los trazados de los caminos históricos, lo que permite una integración progresiva entre el núcleo urbano y el entorno rural.

Este patrón de crecimiento favorece la implantación de viviendas, talleres y equipamientos en zonas previamente periféricas, consolidando una estructura urbana más extensa y articulada.

b) Consolidación de la red de caminos

Los caminos de acceso adquieren un papel estructurante en la organización del espacio urbano, funcionando como ejes de movilidad y desarrollo económico.

Se mantiene la presencia de la antigua calzada romana (Camino de la Hiedra), que sigue condicionando el trazado y la orientación de las nuevas implantaciones.

c) Infraestructura hidráulica y elementos naturales

El Arroyo de la Villa continúa siendo un elemento delimitador y funcional, articulando la expansión y condicionando la localización de infraestructuras.

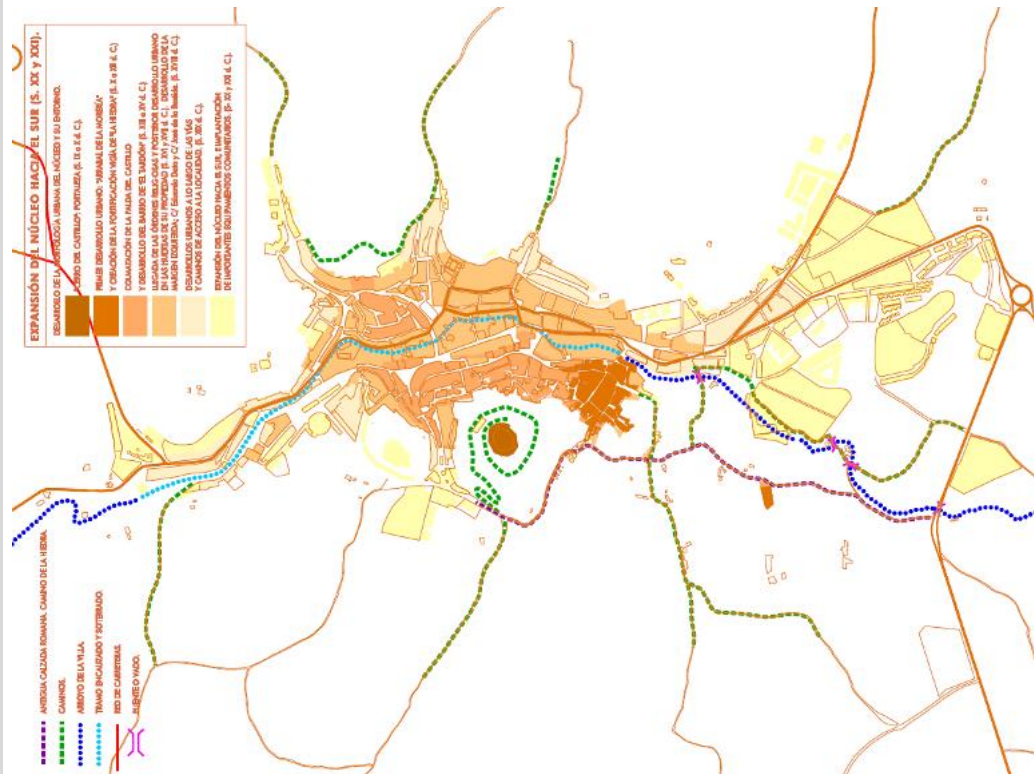
Se documentan puentes y puntos de vado que permiten la conexión entre márgenes y favorecen la continuidad urbana.

La expansión hacia zonas bajas y próximas al arroyo refleja una mayor adaptación al relieve y a los recursos naturales, consolidando una estructura urbana más integrada con el medio físico.

d) Continuidad histórica y transformación morfológica

Este periodo representa una transición entre la ciudad histórica y la ciudad moderna, manteniendo elementos estructurales heredados (fortalezas, arrabales, conventos) pero incorporando nuevas lógicas de crecimiento.

La morfología urbana se transforma, pasando de una estructura compacta y defensiva a una más abierta, conectada y funcional, anticipando los modelos urbanos del siglo XX.



Expansión del Núcleo hacia el Sur. Fuente: PGOU 2019

Durante los siglos XX y XXI, Constantina experimenta una transformación urbana significativa, marcada por la planificación de nuevos equipamientos comunitarios y la expansión del núcleo consolidado hacia el sur, en respuesta a las necesidades demográficas, funcionales y de accesibilidad contemporáneas.

a) Expansión planificada hacia el sur

La ocupación de la ladera sur y su entorno inmediato se consolida como área de crecimiento urbano, con una implantación más ordenada y funcional, orientada a la creación de espacios residenciales, dotacionales y de servicios.

Este proceso responde a una lógica de planificación urbana moderna, con trazados regulares, zonificación diferenciada y adaptación a criterios de habitabilidad y movilidad.

b) Implantación de equipamientos comunitarios

Durante este período se proyectan y ejecutan equipamientos comunitarios de escala local y supramunicipal, que refuerzan la centralidad funcional del nuevo sector urbano.

Estos equipamientos actúan como focos de atracción y ordenación, articulando la expansión residencial y mejorando la conectividad con el núcleo histórico.

c) Infraestructura territorial y adaptación hidráulica

Se mantiene la presencia del Arroyo de la Villa, que en este periodo es encauzado y soterrado en determinados tramos, permitiendo la expansión urbana sin comprometer la funcionalidad hidráulica.

La red de carreteras se consolida como eje estructurante, conectando los nuevos desarrollos con el núcleo histórico y el entorno regional.

Se preservan elementos históricos como la antigua calzada romana (Camino de la Hiedra) y los puentes o vados, integrándolos en la nueva estructura urbana como referentes patrimoniales.

d) Continuidad morfológica y transformación funcional

La expansión hacia el sur representa una continuidad morfológica respecto a los desarrollos previos, pero incorpora una transformación funcional hacia una ciudad más diversa, conectada y equipada.

Este modelo urbano refleja los principios contemporáneos de sostenibilidad, accesibilidad y cohesión territorial, consolidando una estructura urbana policéntrica y adaptada a las dinámicas actuales.

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	131/193



A.8.1.2.2. DENSIDAD POR TEJIDOS

El casco urbano de Constantina presenta tres zonas o subáreas diferenciadas morfológicamente, consecuencia de las características topográficas del territorio, la tipología de la edificación que contienen y la época histórica en que se desarrollaron.

La hipometría del núcleo revela que la ciudad se asienta principalmente entre dos grupos de colinas que conforman el valle por el que discurre el río de la Villa, hoy entubado. Esta disposición origina una franja de manzanas vinculadas al cauce y dos franjas de población que lo flanquean.

El pequeño promontorio situado junto al antiguo Camino de las Navas, donde se ubica el barrio de San Sebastián, destaca por su estructura concéntrica y, aunque se localiza en la margen izquierda del río, presenta características morfológicas más próximas a la zona del Castillo.

ÁREA DEL CASTILLO Y SAN SEBASTIÁN

Este ámbito constituye el núcleo fundacional de Constantina, con fuerte impronta medieval y elevada compactidad. Se distinguen cuatro sectores con rasgos propios:

Sector de la Moreña: asentamiento de origen musulmán, con parcelas pequeñas y planas organizadas perpendicularmente a las calles principales. La densidad es muy alta, resultado de la subdivisión parcelaria y la presencia de viviendas de escasas dimensiones.

Sector Este (Barrera, Costanilla, Cárcel Vieja): manzanas cuadradas en topografía accidentada, con fuerte concentración de usos religiosos. La densidad es media-alta, por la compactidad del caserío y la relevancia de las parroquias.

Sector Norte (calle Pozuelo): manzanas longitudinales adaptadas a la pendiente, con corrales traseros para actividades agroganaderas. La densidad es media, ya que la presencia de espacios auxiliares reduce la compactidad.

Barrio de San Sebastián: asentamiento concéntrico con manzanas estrechas y articuladas, donde predominan parcelas muy pequeñas junto a otras de mayor tamaño. La densidad es heterogénea, aunque en conjunto elevada por la intensidad residencial.

En su conjunto, esta área conserva una estructura compacta y de alta densidad, con escasa presencia de espacios libres y fuerte presión sobre el parcelario, lo que condiciona su capacidad de transformación.

ÁREA MARGEN IZQUIERDA

Este ámbito se desarrolla como expansión vinculada a la ciudad cristiana y a la implantación de conventos.

Trazado: manzanas escalonadas que se alargan en el frente de las colinas, con parcelas transversales y doble fachada (principal y trasera).

Tipología: viviendas burguesas del siglo XVIII, con mayor superficie y patios interiores, junto a edificaciones singulares como el Ayuntamiento o casas señoriales.

Densidad: media, por la mayor amplitud de las parcelas y la presencia de espacios libres, aunque con alta intensidad funcional y representativa.

Observaciones: se constituye como foco de atracción de la burguesía local, con un lenguaje arquitectónico dieciochesco y actuaciones urbanísticas estructurantes (calle Eduardo Dato, plaza Capitán Castelló).

Este tejido presenta una densidad intermedia, menos compacta que el área del Castillo, pero con un alto valor patrimonial y capacidad de acogida residencial.

ÁREA RÍO DE LA VILLA

Corresponde a la zona de la vaguada, históricamente condicionada por las crecidas del río.

Trazado: colmatación irregular y poco homogénea, con ocupación progresiva desde el siglo XVII y alineación definitiva en el XVIII (calle Mesones).

Parcelario: irregular, con viviendas que se extendían sobre el cauce y estructuras hidráulicas conventuales aún presentes en los bajos de las edificaciones.

Tipología: edificaciones de baja altura, vinculadas a usos agrícolas y conventuales, con huertas y canales de riego.

Densidad: baja-media, por la dispersión inicial y la presencia de propiedades conventuales con grandes extensiones de terreno.

Observaciones: se consolida tardíamente, manteniendo una morfología menos compacta y con mayor vinculación al medio físico.

Síntesis de densidad por tejidos

Área del Castillo y San Sebastián → Alta densidad, tejido compacto, fuerte subdivisión parcelaria, presión sobre el espacio libre.

Área Margen Izquierda → Densidad media, tejido más abierto, presencia de viviendas burguesas y patios, con alta intensidad funcional.

Área Río de la Villa → Densidad baja-media, tejido irregular, vinculado a usos agrícolas y conventuales, con menor compactidad.

Este análisis nos permite comprender cómo la densidad urbana actual es el resultado directo de la evolución histórica y de la adaptación a la topografía. La lectura por tejidos ofrece una base sólida para el diagnóstico del PBOM, al identificar las áreas de mayor presión (Castillo y San Sebastián), las zonas de densidad intermedia con valor patrimonial (Margen Izquierda) y los ámbitos de menor compactidad y mayor potencial de reordenación (Río de la Villa).

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	132/193



A.8.1.2.3. TIPOLOGÍAS DE MANZANA Y PARCELARIO

Es de gran importancia, desde una perspectiva morfológica, analizar los aspectos volumétricos y las dimensiones de las parcelas en el estado actual del núcleo urbano, para un mayor conocimiento de la estructura urbana. El análisis de las volumetrías de edificación en Constantina revela varias categorías de altura sobre la rasante.

Las construcciones de **una planta** constituyen la segunda categoría en número de parcelas, siendo muy variables en extensión, desde menos de 50 m2 hasta más de 1000 m2. La mayoría se encuentra en la mitad sur del núcleo urbano.

Las edificaciones de **dos plantas** son la **categoría dominante**, excepto en el extremo meridional. Mayoritariamente, se corresponden con superficies de 50-150 m2, aunque también hay construcciones más pequeñas y grandes, siendo el máximo de 0,107 hectáreas.

Las edificaciones de **tres y cuatro plantas** son menos comunes, concentrándose en la parte central y sur del núcleo urbano.

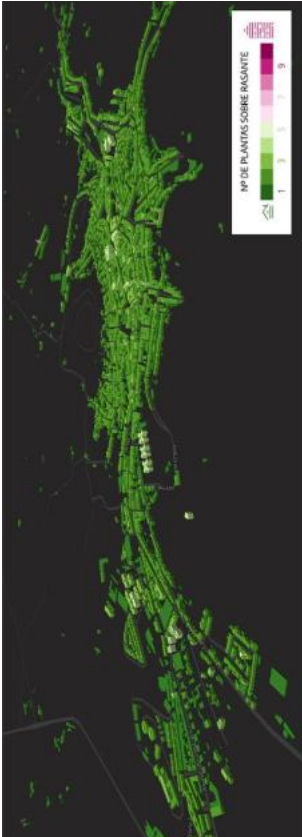
La categoría de **cinco plantas** es poco representada, con solo 16 parcelas.

En cuanto a volúmenes **bajo rasante**, son escasos, con solo 14 parcelas, todas correspondientes a una planta bajo rasante.

Las combinaciones de alturas bajo y sobre rasante son limitadas, siendo más frecuentes las de una planta bajo rasante y una sobre rasante.

En categorías no constructivas, como **patios**, son ampliamente distribuidas, con 1643 parcelas, concentrándose más en la mitad meridional.

Los **solares**, clasificados como tales en el catastro, son 131 y se distribuyen por todo el núcleo, con mayor concentración en la zona sur.



Esquema tridimensional de alturas en el núcleo urbano. Fuente: Elaboración propia

El análisis de superficies de parcelas clasifica en 21 categorías, destacando las de 50-100 m2, < 50 m2 y 100-150 m2. Las superficies superiores a 1,000 m2 se encuentran proporcionalmente más en la mitad meridional.

A.8.1.2.4. ESCALA URBANA Y PERFILES CARACTERÍSTICOS

La estructura urbana actual de Constantina presenta **dos áreas** claramente diferenciadas respecto a sus características urbanísticas:

La ciudad anterior al siglo XX: Corresponde esta zona al casco tradicional del núcleo, cuya estructura, salvo pequeñas modificaciones, había quedado así definida en el siglo XVIII, presentando unas características notables de homogeneidad. Presenta un claro dominio de la edificación residencial, conviviendo con la vivienda actividades secundarias, como pequeñas industrias, talleres, comercios y servicios diversos.

Los desarrollos del siglo XX, hacia el sur del núcleo: Se trata de una ciudad más heterogénea, en la que aparecen tipologías que contrastan con el casco tradicional, como son viviendas unifamiliares aisladas, bloques de 4 plantas en ordenación abierta, actuaciones unitarias de viviendas del MOPU, industrias de apreciable tamaño y grandes equipamientos públicos como Instituto, Hospital y Alberque Juvenil. Estas tipologías e implantaciones singulares vienen acompañadas de otros materiales y volúmenes, claramente discordantes con la ciudad tradicional.

La Declaración de Conjunto Histórico y las normativas vigentes han influido en la clasificación, del núcleo urbano actual de Constantina, en las siguientes **áreas homogéneas**:

a) CENTRO HISTÓRICO:

- a1) Moreiría y Tardón: Predominio de viviendas unifamiliares.
- a2) Áreas de manzana cerrada unifamiliar: Mayoritariamente viviendas y comercios en planta baja.
- a3) Áreas de manzana cerrada plurifamiliar: Transformaciones desde los años 60, densificación con soluciones formales discordantes.
- a4) Áreas de ordenación abierta plurifamiliar: Implantaciones puntuales desde los años 60, con edificaciones en bloques abiertos.

b) ZONAS DE EXTENSIÓN:

Áreas de vivienda unifamiliar colindantes al centro histórico, surgidas de las primeras necesidades de crecimiento, con parámetros de ordenación parcelaria mayores.

c) ZONAS DE EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR ADOSADA:

Implantaciones mayoritarias desde los años 70, con máxima optimización y parcelas rectangulares.

d) ZONAS DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA:

Implantaciones localizadas en la zona sur, respondiendo a demandas locales y de segunda residencia, con parcelas de unos 1,000 m2.

e) ZONAS DE USOS EXCLUSIVOS TERCIARIOS:

Área de reducida implantación, con actuaciones recientes de carácter hotelero, restauración o transformación en usos comerciales.

f) ZONAS INDUSTRIALES:

Convivencia de pequeñas industrias con usos residenciales. Destaca la presencia de actividades tradicionales y otras de mayor tamaño, al sur y este. Destaca el Plan Parcial Vallehondo, aprobado para usos industriales y de servicios en el sureste del núcleo, aunque su ejecución está paralizada. Se han planteado alternativas de reconsiderar su reconducción hacia usos residenciales o terciarios, más acordes con las áreas residenciales colindantes.

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	133/193



A.8.1.3. ORGANIZACIÓN FUNCIONAL DE LA CIUDAD

A.8.1.3.1. CENTROS URBANOS Y SUBCENTROS

El casco urbano de Constantina exhibe una estructura morfológica diferenciada en **tres áreas**, determinadas por la topografía, la tipología de construcción y la evolución histórica.

a) **ÁREA DEL CASTILLO Y SAN SEBASTIÁN**

Dicha zona abarca el núcleo que circunda el Castillo y el barrio de San Sebastián, presentando cuatro sectores con características únicas.

- El primero, conocido como "Moreña," revela trazas de origen musulmán con parcelas dispuestas perpendicularmente a las calles para adaptarse a la pendiente.
- El segundo sector, al este del Castillo, muestra parcelas cuadradas y albergaba una de las tres parroquias originales.
- El tercer sector, entre el Cerro del Castillo y el contiguo al norte, sigue un camino que serpentea en la ladera, con parcelas dispuestas en sentido ortogonal y corrales agrícolas en la parte trasera.

Estos sectores, con sus manzanas longitudinales, evidencian una estructura medieval que experimentó renovaciones desde el siglo XVII y un crecimiento hacia el río.

b) **ÁREA MARGEN IZQUIERDA**

Se extiende desde la plaza de Santa Ana hasta el promontorio de San Sebastián. Presenta una estructura escalonada de manzanas alargadas que se prolongan frente a las colinas. Con un desarrollo que sigue un sistema de crecimiento desde las cotas más bajas del río hacia las más altas, las calles muestran fachadas principales y postigos traseros o corrales, permitiendo el acceso independiente al ganado. Las actuaciones del siglo XVIII en la calle "Eduardo Dato" y la plaza del "Capitán Castelló" estructuraron parte de esta zona, destacando la influencia dieciochesca en la arquitectura de la alta burguesía.

c) **ÁREA RÍO DE LA VILLA**

Esta área correspondiente a la vaguada donde se encuentra el cauce del Río Villa, que se ha desarrollado de manera desigual debido a la influencia del río. A partir del siglo XVII, se observa un asentamiento estable de población, aunque existen algunos edificios anteriores, como el convento de Santa Clara, que datan de épocas anteriores. En el siglo XVIII, la alineación de la calle Mesones estructuró la disposición actual de esta área, que posiblemente fue utilizada como propiedades agrícolas conventuales irrigadas mediante un sistema de canales. La transformación urbana y alineación de calles en el siglo XVIII definen la morfología actual de esta zona.

En resumen, el casco urbano de Constantina refleja una rica historia y una evolución morfológica única, donde la topografía, la historia y las intervenciones urbanísticas han dejado huellas distintivas en cada área.

A.8.1.3.2. LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

En el municipio de Constantina, las actividades económicas están principalmente localizadas dentro del núcleo urbano, distribuidas de forma dispersa y sin formar un parque industrial concentrado. Estas se ubican en la zona norte del casco y en el ensanche urbano.

Según la última actualización del Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA, 2023), el municipio cuenta con 528 establecimientos económicos, de los cuales:

- 258 no tienen asalariados,
- 231 emplean hasta 5 trabajadores,
- 26 cuentan con entre 6 y 19 trabajadores,
- 13 tienen más de 20 empleados.

Los sectores más representativos son agricultura, ganadería, silvicultura y pesca, así como comercio al por mayor y al por menor. Otros sectores presentes, aunque en menor medida, incluyen hostelería, construcción y actividades profesionales, científicas y técnicas.

El tejido económico de Constantina se caracteriza por una predominancia de microempresas y pequeños establecimientos, especialmente en los sectores primario y comercial. Esto refleja un modelo económico diversificado, pero de baja concentración empresarial, donde la mayor parte de los negocios son de pequeño tamaño y con escasa contratación de personal. La distribución dispersa de las actividades urbanas evidencia la ausencia de un parque industrial centralizado, lo que puede limitar economías de escala, pero favorece la integración de la actividad económica con el tejido urbano existente.

A.8.1.3.3. DISTRIBUCIÓN DE USOS DE SUELO

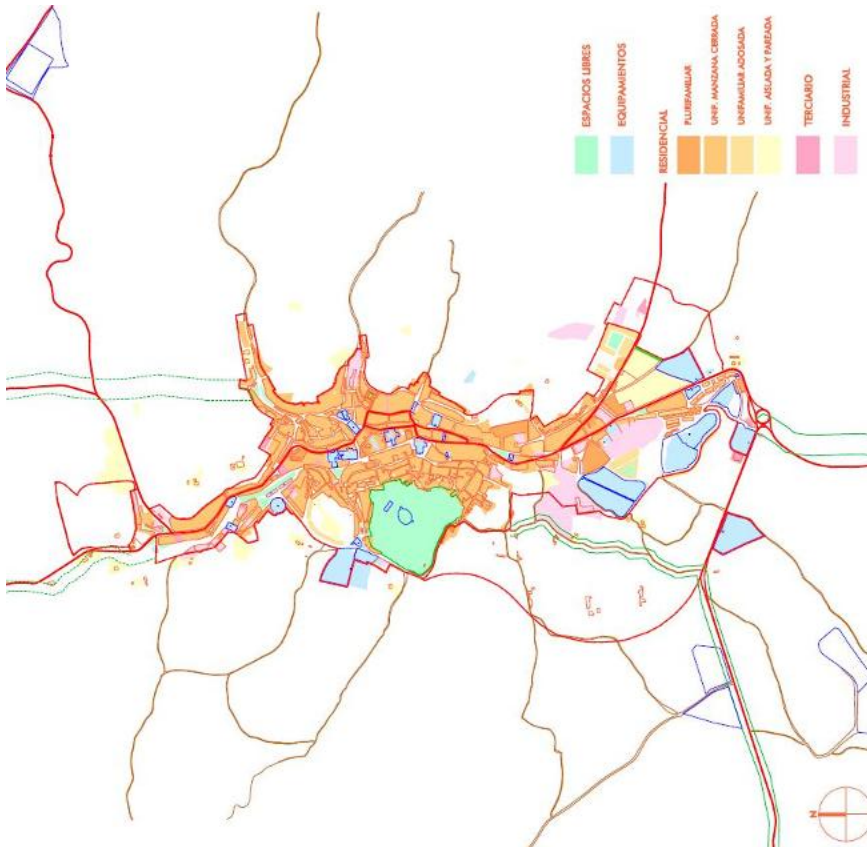
En Constantina, la mayor parte del núcleo urbano presenta un uso global residencial. La única excepción era el sector Z.2, que en el Plan Vigente figuraba con un carácter no residencial; sin embargo, su uso ha sido recientemente reclasificado como residencial. Esta modificación obliga a reubicar en otra zona del núcleo la superficie que inicialmente se había previsto para dicho uso global no residencial.

Por otro lado, los sistemas generales del municipio se localizan mayoritariamente en el sector Oeste del núcleo urbano, concentrando allí los principales equipamientos y dotaciones estructurantes del territorio.

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	134/193



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



Usos actuales del suelo. Fuente: PGOU 2019



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	135/193



A.8.1.3.4. EJES COMERCIALES Y DE SERVICIO

En este punto se analiza la ubicación del comercio minorista del municipio. Este análisis se centra en las pautas de localización del comercio dentro la trama urbana, tanto en lo que se refiere a su número y densidad según las distintas zonas urbanas, como por el tipo de establecimiento que se asienta en cada una de ellas.

La característica general en cuanto a la distribución espacial del comercio es la gran concentración que se produce en torno a lo que podemos identificar como el centro urbano de la localidad; y más concretamente a la travesía. Un espacio que estaría conformado por: el tramo sur C/ Virgen del Robledo, C/ Isidoro Escalada, Paseo de la Alameda, C/ Feria, Pz. de la Carretería, C/ Mesones, C/ Alamos, C/ El Peso, Pz. de Santa Ana, y tramo norte y centro de la C/ Juan Ramírez Fillosa. Concretamente, en todo este entorno se concentra alrededor del 81-82 % de los establecimientos minoristas del municipio (aprox. unos 93 establecimientos), que suman un total de 114.

Si atendemos a la zonificación establecida por el planeamiento, hay que decir que en la zona calificada como Centro Histórico CH-3 Manzana Cerrada Unifamiliar, es donde se ubica la mayor parte del comercio; unos 80 establecimientos, lo que supone algo más del 70 % del total de establecimientos comerciales existentes.

Dentro de esta zona comercial se pueden establecer una serie de ejes principales que concentran el mayor número de establecimientos:

- Eje C/ Mesones: es el más importante, ya que en sus algo más de 200 mts aglutina a 21 establecimientos comerciales.
- Eje C/ El Peso – Pz. de Santa Ana: es el segundo en importancia con 20 establecimientos comerciales; aunque por su gran longitud la densidad comercial es más baja que en C/ Mesones.
- Eje C/ Alamos: presenta una densidad comercial similar a la C/ Mesones con 17 establecimientos en sus escasos 200 mts.

En estos tres ejes principales se concentra casi el 51 % de todos los establecimientos comerciales de la localidad. Y no hay que olvidar, además, que es en estos grandes ejes comerciales donde también se localizan gran parte de otras actividades como bancos y cajas de ahorros, bares y restaurantes, oficinas, etc.;, lo que convierte a estas zonas en el verdadero centro económico de la ciudad.

Además de estos tres grandes ejes de localización comercial se pueden observar otra serie de zonas de menor importancia tanto en número como en densidad. En este caso podemos destacar la C/ Isidoro Escalada y tramo sur de C/ Virgen del Robledo con unos 10 establecimientos; la C/ Juan Ramírez Fillosa en su confluencia con la C/ Antonio Silva, donde aparecen unos 10 establecimientos en su entorno; o el eje conformado por el Paseo de la Alameda, C/ Feria y Pz. de la Carretería donde se contabilizan unos 15 establecimientos.

Respecto al resto del municipio, la localización de los establecimientos comerciales se presenta siguiendo unas pautas claras; en aquellas zonas urbanas de reciente creación los comercios son inexistentes o prácticamente testimoniales; mientras que en barrios muchos más consolidados y de mayor antigüedad su número y densidad es mayor; principalmente, a medida que nos acercamos al centro urbano.

Finalmente, haciendo referencia a la localización de los establecimientos comerciales en función de su tipología, destacaremos una serie de ideas generales. En cuanto a los establecimientos dedicados a la alimentación, son los que presentan un menor grado de concentración en determinadas zonas. Su distribución espacial en el núcleo urbano es más equilibrada por los diferentes barrios y zonas; si bien los comercios tradicionales suelen aparecer más en la zona centro y barrios más antiguos, mientras que supermercados y autoservicios aparecen en áreas más recientes. Por el contrario, los comercios dedicados al sector no relacionado con la alimentación, si presentan un mayor grado de concentración en áreas determinadas. Principalmente, esa gran concentración comercial en los ejes analizados

anteriormente está generada por comercios de este tipo (establecimientos de ropa, calzado, electrodoméstico y hogar, joyerías, etc..)

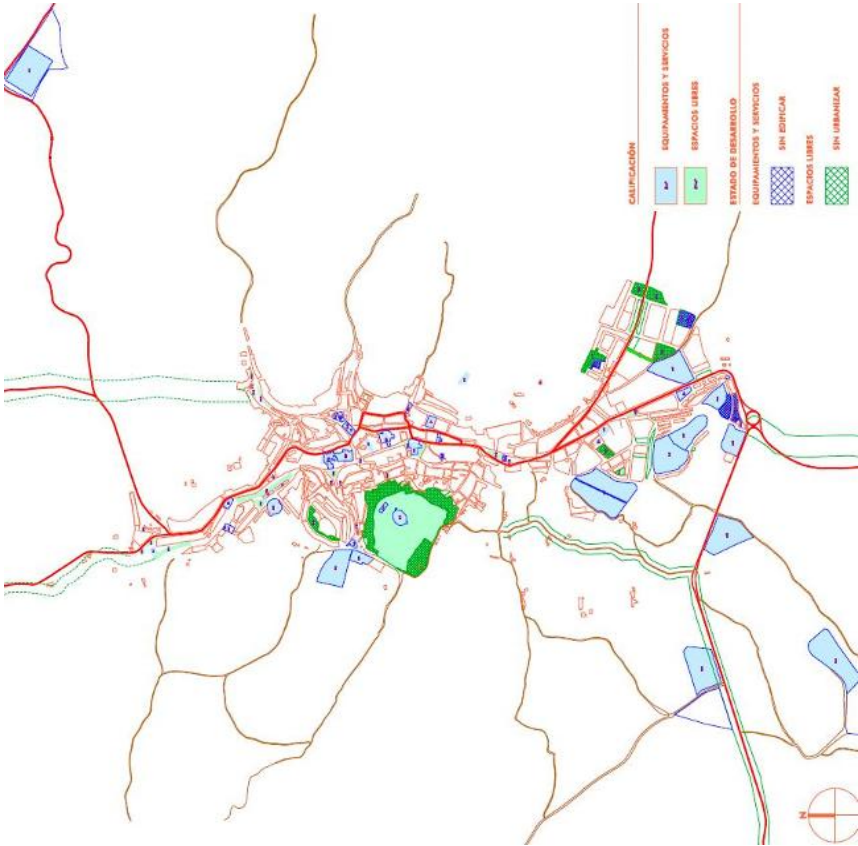


Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	136/193



A.8.1.3.5. ESPACIOS LIBRES ESTRUCTURANTES

Como sistemas generales de espacios libres y zonas verdes ejecutados en Constantina, se dispone del Parque Urbano del Castillo y del Paseo de la Alameda, que constituyen las principales áreas públicas destinadas al ocio, esparcimiento y estructura ambiental del municipio.



Dotaciones. Fuente: PGOU 2019

A.8.1.4. RELACIÓN ENTRE BARRIOS Y SECTORES

A.8.1.4.1. IDENTIFICACIÓN DE BARRIOS

El casco urbano presenta tres zonas o subáreas diferenciadas morfológicamente, consecuencia de las características topográficas del territorio, tipología de la edificación que contienen y época histórica donde se desarrollaron.

De la observación de la hipsometría de Constantina, se deduce que el núcleo se asienta principalmente entre dos grupos de colinas que forman el valle por el que discurre el río de la villa, hoy entubado. Esta disposición da lugar a una franja de manzanas que corresponde a la zona que baña el río y a dos franjas de población que lo flanquean.

El pequeño promontorio situado, junto al antiguo Camino de las Navas destaca por su estructura concéntrica. Este barrio denominado "San Sebastián", aunque se ubica en la margen izquierda del río, presenta características morfológicas más próximas a la de la zona del castillo.

ÁREA DEL CASTILLO Y SAN SEBASTIÁN

Está formada por la parte del núcleo que se asienta perimetralmente en torno al Castillo, la parte del cerro contiguo situado al norte de éste, y por el barrio de San Sebastián.

Es donde se producen los primeros asentamientos y en ella se distinguen cuatro sectores diferenciados entre sí por la forma de implantación de las manzanas sobre el terreno.

En este barrio llamado de la "Moreña", - su nombre y su traza justifican que procede de la época musulmana - las parcelas se organizan perpendicularmente a la calle, buscando las líneas de menor pendiente por lo que resultan planas en contra de lo habitual en Constantina.

El segundo sector de desarrollo se sitúa al este del Castillo, en una zona de topografía accidentada.

En sus orígenes las parcelas se organizarían al igual que en el caso anterior, perpendicularmente a las calles que las delimitan dando lugar a un conjunto de manzanas sensiblemente cuadradas, encerradas entre las antiguas calles "Barrera y Costanilla" y "Cárcel Vieja".

En este sector estaría ubicada una de las tres parroquias en las que se hallaba dividida la falda del Cerro.

El tercer sector, se sitúa, entre el Cerro del Castillo y su contiguo al Norte, estructurándose a lo largo de un camino que rodeando la falda trasera del Castillo (calle Pozuelo) se bifurca en dos que siguen las curvas de nivel hasta colmar la ladera contigua.

Las parcelas se desarrollan en sentido ortogonal a los caminos poseyendo una fuerte pendiente. La edificación se sitúa en fachada apareciendo corrales traseros donde se dan actividades agrícolas ganaderas.

Los tres sectores descritos dan lugar a grandes manzanas longitudinales que flanquean los caminos que recorren toda la zona en sus distintos niveles, y que se discretizan en otros de menor tamaño a medida que se accede a cotas más altas y que a su vez son los de más reciente creación.

Cronológicamente suponemos que el primer núcleo poblacional se conforma en la época árabe, apareciendo posteriormente los otros dos sectores mencionados sin poder afirmar si el de en medio es el siguiente históricamente, aunque la población se polariza fundamentalmente hacia el tercer núcleo.

Toda la zona conserva una estructura medieval muy acusada, debiendo haber variado muy poco desde sus orígenes; produciéndose tan solo una renovación de su caserío, fundamentalmente a partir de principios del siglo XVII, y un crecimiento de expansión en dirección al río - barrera infranqueable por el peligro de sus crecidas -, así como una continua subdivisión de parcelas hasta el límite de encontrar numerosas propiedades de una o dos habitaciones.

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	137/193



El cuarto sector es denominado "Barrio de San Sebastián", situado sobre una pequeña colina, bordeada por el río en su ladera oeste y por dos caminos, norte y sur que se unen en la antigua carretera de las Navas.

Si bien no conocemos con exactitud los orígenes de este asentamiento, si encontramos elementos suficientes que lo debieran potenciar, cuáles son: la actual Iglesia de la Concepción - que suponemos ermita en su origen - y los Conventos de Santa Clara y del Tardón, dependiente éste convento matriz de San Antonio del Valle situado en Las Navas.

La estructura de este sector nos hace pensar en un posible asentamiento producido por una actuación unitaria de colonización en el siglo XVI o incluso anterior. No olvidemos para ello dos hechos significativos, el primero que Constantina no fue tarada por el rey castellano en virtud de pacto (1245/1246) por el que sus habitantes árabes conservaban sus propiedades y fueros, lo que hace suponer que la morería debió permanecer en la ladera del Castillo. El otro aspecto es la implantación de un asentamiento al otro lado del río, es decir alejado de la ciudad hasta ahora existente - la ciudad árabe - y apoyado por dos conventos colonizadores agrícolas y religiosos -la ciudad cristiana-.

La edificación se estructura en manzanas muy alargadas en los bordes Este y Oeste, subiendo concéntricamente, dando lugar en el lado Norte a un parcelario muy articulado dispuesto en manzanas muy estrechas desglosadas en parcelas de escasas dimensiones, apareciendo en cada manzana, una parcela de singular tamaño que predomina sobre las anteriores.

A la luz de los datos del censo del siglo XVII del archivo municipal, podemos deducir que su estructura urbana procede de fechas anteriores a esta época, en la que se nombran unas "Casillas" donde habitaban 21 familias en los terrenos de un solo propietario.

A esta zona hemos añadido las manzanas que bordean los caminos antes mencionados, actuales calles Fuente nueva y Navas, que presentan estructura de desarrollo semejante.

ÁREA MARGEN IZQUIERDA

Todo este asentamiento situado en la margen izquierda del río corre desde la plaza de Santa Ana, antigua de Veracruz, hasta el promontorio donde se ubica el barrio de San Sebastián.

Esta zona se estructura a base de manzanas escalonadas que se alargan en el frente que forman las colinas del otro lado de la vaguada, dando lugar a parcelas transversales con fachada a las dos calles que las delimitan.

Su caserío sufrió una gran transformación en el siglo XVIII, época donde se producen numerosas actuaciones urbanísticas en Constantina. No obstante, se puede distinguir la presencia de un camino importante en sentido Norte-Sur, así como dos zonas correspondientes a las colaciones en que se dividía la villa en el siglo XVI, distinguiéndose el quiebro que hacía el antiguo cauce del río coincidiendo con la cabecera de la Iglesia de la Encarnación. El desarrollo obedece a un sistema de crecimiento desde las cotas más próximas al río a las cotas más altas, situándose el frente de edificación en las cotas inferiores y las traseras en las superiores, lo que permitía el acceso del ganado independiente al de la vivienda.

De esta forma aparecen las calles de ésta zonas flanqueadas en un lado por los postigos traseros o corrales y enfrentado a éstas las fachadas principales de las nuevas edificaciones que se generan a partir de dicha calle o camino.

Dos actuaciones del XVIII estructuran esta margen, la correspondiente a la calle "Eduardo Dato", donde se ubica el edificio del actual Ayuntamiento y la plaza del "Capitán Castelló", donde se observa el intento de estructurar la misma focalizándola hacia la portada de la iglesia de la Concepción que data de este siglo.

En esta zona se constituye uno de los focos de atención de la alta burguesía observándose un lenguaje dieciochesco en toda ella.



Destacan casas tan importantes como la nº 10 de la Plaza del Capitán Castelló o el mismo Ayuntamiento originalmente de propiedad particular.

De igual manera encontramos calles que no han perdido la identidad de la época como la de "José de la Bastida" que surge de la formación de la manzana que daba su frente al río - Calle Encinilla - y que después del asentamiento queda como trasera de las dos manzanas delimitadas actualmente por ella y por las calles Alamos y José de la Bastida.

ÁREA RÍO DE LA VILLA

Corresponde a la zona de la vaguada donde se encuentra el cauce del río Villa, así como los terrenos que inundaba en sus crecidas.

Fuertemente condicionada por la presencia del río, su colmatación ha sido poco homogénea y de forma aislada.

Originalmente las viviendas presentaban sus traseras al cauce extendiéndose sobre él a medida que se iba encauzando particularmente.

Es a partir del siglo XVII cuando creemos, en virtud de datos del censo del Archivo Municipal, que se produce un asentamiento de población estable. No obstante, encontramos la presencia de algunos edificios anteriores a esta época como el convento de Santa Clara situado en la plaza de la Carretería.

Posiblemente la mayor parte de la zona eran propiedades agrícolas conventuales regadas mediante un sistema de canales, cuya estructura todavía existe en los bajos de las edificaciones, y que han estado funcionando hasta hace tan solo unas décadas, llevando agua de riego hasta las terrazas de la parte sur-oeste del núcleo.

Corroboro este hecho, la pertenencia de toda la Alameda al convento de San Francisco, hoy edificio de oficinas del INEM, que data de la misma época que el de Santa Clara.

Es finalmente en el siglo XVIII cuando, a partir de la alineación de la calle Mesones, se estructura la zona en la disposición actual.

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	138/193



A.8.1.4.2. CONECTIVIDAD INTERNA

Uno de los rasgos más característicos del núcleo urbano actual, y tal vez uno de los mayores problemas funcionales es su estructura viaria.

El núcleo tiene una configuración actual por las razones históricas que antes hemos comentados, con un desarrollo lineal en el sentido N-S de unos 2.400 m, mientras que en el sentido E-O la anchura media ocupada por la trama urbana es de unos 500 m.

Este desarrollo a lo largo del camino paralelo al río de la Villa ha devenido a la situación actual en la que toda la circulación de las carreteras que confluyen al núcleo discurre por el conjunto histórico, por calles de una anchura media de unos 8 metros en el mejor de los casos, creando graves distorsiones en el funcionamiento del núcleo, en el bienestar de la vida ciudadana de sus habitantes y en la preservación del Conjunto Histórico.

La topografía del lugar en el que se implanta Constantina dificulta la habilitación de vías urbanas alternativas. Ya desde las NNSS vigentes estaba planteada la solución de este problema estructural, constando un trazado de circunvalación por el Este muy alejado del núcleo actual.

Actualmente se encuentra en fase avanzada de Proyecto la construcción de una Variante de la A-455, que discurrirá por la zona E del núcleo, y que con el trazado y enlaces conocido en marzo de 2010 se refleja en los Planos de Ordenación del presente documento del PGOU.

A.8.1.4.3. DISCONTINUIDADES O BARRERAS URBANAS

El núcleo urbano de Constantina, fruto de su evolución histórica y de la adaptación a un medio físico complejo, presenta una serie de barreras internas que condicionan la conectividad y la continuidad espacial. Estas discontinuidades responden tanto a factores naturales como a la propia morfología del tejido urbano, y deben ser consideradas en el diagnóstico para comprender las limitaciones actuales de la estructura urbana.

a) Barreras topográficas

La topografía constituye el primer elemento de discontinuidad.

- El Cerro del Castillo y las colinas adyacentes generan pendientes acusadas que dificultan la permeabilidad interna y la accesibilidad entre sectores.
- Los barrios históricos asentados en ladera presentan calles estrechas y de fuerte pendiente, lo que limita la movilidad peatonal y vehicular.
- Esta condición ha favorecido la compactación del tejido medieval, pero al mismo tiempo ha creado fracturas funcionales entre las cotas altas y las zonas bajas próximas al río.

La barrera topográfica se traduce en una conectividad desigual, con sectores muy cohesionados internamente pero poco integrados con el resto del núcleo.

b) Barrera hidráulica

El río de la Villa, hoy entubado, ha sido históricamente un elemento de separación.

- En su estado natural, las crecidas periódicas actuaban como límite infranqueable, condicionando la expansión hacia el sur y generando una clara división entre márgenes.
- Incluso tras su encauzamiento, la vaguada mantiene una discontinuidad espacial, con trazados viarios que bordean el antiguo cauce y una menor integración entre las áreas situadas a ambos lados.
- La presencia de infraestructuras hidráulicas conventuales y sistemas de riego refuerza esta condición de barrera, al ocupar franjas de suelo que limitan la continuidad edificatoria.

La barrera hidráulica ha marcado históricamente la dualidad entre la ciudad árabe (Castillo y Moreria) y la ciudad cristiana (Margen Izquierda y San Sebastián).

c) Barrera morfológica por trazado escalonado

La propia morfología urbana introduce discontinuidades derivadas del trazado escalonado de las manzanas y calles.

- En la Margen Izquierda, las manzanas se disponen en niveles sucesivos, con fachadas principales en cotas bajas y traseras en cotas altas, lo que genera una estructura fragmentada y poco permeable.
- Este escalonamiento responde a la adaptación al relieve y a la necesidad de compatibilizar usos residenciales con actividades agroganaderas, pero dificulta la continuidad espacial y la integración con otros tejidos.
- La presencia de corrales traseros y accesos diferenciados refuerza la discontinuidad funcional, separando la vida urbana de las actividades productivas.

La barrera morfológica se traduce en una estructura urbana compartimentada, con sectores que funcionan de manera autónoma y con escasa relación transversal.

Conclusiones

Las barreras topográficas, hidráulicas y morfológicas han condicionado históricamente la forma de Constantina, generando un núcleo urbano fragmentado en tejidos diferenciados.

- El área del Castillo y San Sebastián se caracteriza por la compactación en ladera, con alta densidad, pero baja permeabilidad.
- La Margen Izquierda presenta una densidad intermedia, pero con discontinuidades derivadas de su trazado escalonado.
- El área del Río de la Villa mantiene una densidad baja-media, marcada por la barrera hidráulica y la irregularidad parcelaria.

Estas discontinuidades explican la conectividad interna desigual del núcleo y constituyen un factor clave para la ordenación futura, donde la superación de barreras y la mejora de la permeabilidad urbana deben ser objetivos prioritarios.

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	139/193



A.8.1.4.4. VACÍOS URBANOS Y ÁREAS A TRANSFORMAR

La estructura urbana actual de Constantina, definida por la coexistencia de tejidos históricos y desarrollos contemporáneos, presenta una serie de vacíos urbanos y áreas pendientes de consolidación que constituyen reservas estratégicas de suelo para el futuro crecimiento del núcleo. Estos espacios, tanto en el interior del casco consolidado como en sus bordes inmediatos, deben ser considerados en el marco del PBOM como elementos clave para garantizar un modelo urbano sostenible, compacto y equilibrado.

a) Vacíos en el casco consolidado

En el Centro Histórico, especialmente en las áreas de Tardón y Fuente Nueva, se identifican solares y parcelas sin edificar que, si bien ofrecen capacidad de acogida residencial, se encuentran condicionados por la legislación sectorial de patrimonio y la necesidad de formular un Plan Especial de Protección.

Potencial: 143 viviendas en solares del suelo urbano consolidado.

Restricciones: limitaciones derivadas de la protección patrimonial y de la morfología tradicional, que obligan a soluciones de rehabilitación y regeneración más que de sustitución.

b) Unidades de ejecución pendientes

El planeamiento vigente contempla varias Unidades de Ejecución (UEs) que aún no han alcanzado su grado de desarrollo:

UEs con plan aprobado: capacidad para 49 viviendas.

UEs sin desarrollo: capacidad para 286 viviendas.

Estas áreas representan vacíos urbanos planificados, cuya gestión y ejecución permitiría absorber parte de la demanda residencial sin necesidad de expansión hacia suelo urbanizable.

c) Áreas de extensión y bordes del núcleo

En las zonas colindantes al casco histórico, especialmente hacia el sur y oeste, se localizan parcelas de mayor tamaño y regularidad, fruto de las primeras necesidades de crecimiento del siglo XX.

Tipología predominante: vivienda unifamiliar adosada y aislada, con parcelas de entre 90 m² (adosadas) y 1000 m² (aisladas).

Potencial de desarrollo: consolidación de estos bordes mediante actuaciones unitarias que refuercen la continuidad urbana y mejoren la conectividad con el centro.

d) Áreas industriales y terciarias en transformación

La coexistencia de pequeñas industrias tradicionales con usos residenciales ha generado espacios de transición susceptibles de reconversión.

Destaca el Plan Parcial Vallehondo, aprobado para usos industriales y de servicios pero actualmente paralizado.

Este ámbito se configura como un vacío estratégico, cuya reorientación hacia usos residenciales, terciarios o de parque empresarial podría mejorar su inserción en un entorno de clara vocación residencial.

Síntesis de capacidad y techo poblacional

Del análisis realizado se obtiene:

Viviendas existentes: 3.814

Viviendas potenciales en vacíos urbanos y UEs: 478

Total capacidad PG vigente: 4.292 viviendas

Techo poblacional potencial: 7.484 habitantes (frente a los 6.337 actuales en 2013)

Conclusión

Los vacíos urbanos y áreas pendientes de desarrollo constituyen una oportunidad para consolidar un modelo urbano compacto, evitando la dispersión hacia suelos no sectorizados. La gestión de solares en el casco histórico, la activación de UEs pendientes y la reconsideración de ámbitos estratégicos como Vallehondo deben ser prioridades en el marco del PBOM, garantizando un crecimiento equilibrado y compatible con la preservación del patrimonio y la mejora de la conectividad interna.

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

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	140/193



A.8.1.5. SISTEMA VIARIO URBANO

A.8.1.5.1. JERARQUÍA VIARIA

Toda la red de carreteras es autonómica, y son las siguientes:

Autonómica de ámbito Inter-comarcal:

- Carretera A-455: Comunica en dirección N-S a Constantina con Lora del Río y Cazalla de la Sierra.
- Carretera A-452: Conecta el núcleo urbano y el término municipal, por el oeste, con la carretera A-432 en el tramo que comunica El Pedroso con Cazalla de la Sierra.

Autonómica de ámbito regional:

- Carretera A-8202 (antes SE-150): Conecta Constantina con las Navas de la Concepción al este del término municipal.
- Carretera A-8204 (antes SE-156): Conecta Constantina con la base militar, finalizando en el cortijo de Navalvillar.
- Carretera SE-7103 (antes SE-157): Conecta Constantina con La Puebla de los Infantes.
- Carretera SE-158: Conecta Constantina con el embalse del Retortillo, a través del término de la Puebla de los Infantes.
- Carretera SE-7102 (antes SE-163): Conecta Constantina con San Nicolás del Puerto, al norte.
- Carretera SE-197: Conecta transversalmente la A-455 con la SE- 198 y con el embalse del Hueznar, todavía en término municipal de Constantina, al sur.
- Carretera SE-6100 (antes SE-198): Conecta Constantina con Villanueva del Río y Minas, al suroeste.

A.8.1.5.2. VIARIO PRINCIPAL

Carretera A-455: Esta vía de carácter autonómico conecta Constantina con Lora del Río, Cazalla de la Sierra y La Puebla de los Infantes, constituyendo el principal eje de comunicación del municipio. Mantiene dos carriles, uno por sentido, y al entrar en el entorno urbano su velocidad se reduce a los límites establecidos para circulación en casco urbano.

Dentro del núcleo, la vía adopta diferentes denominaciones según el tramo: en el eje norte-sur recibe el nombre de Avenida de Andalucía, el tramo que se unifica con la SE-7103 se denomina Calle Juan Ramírez Fillosá.

A.8.1.5.3. VIARIO SECUNDARIO

Carretera SE-7103 (antes SE-157): Conecta Constantina con La Puebla de los Infantes. Al entrar en el núcleo urbano, adopta el nombre de Calle Móstoles, enlazando posteriormente con la A-455. En el tramo denominado Calle Móstoles, la vía mantiene dos carriles, uno por sentido. A partir de la intersección con Calle Alcalde, cambia de nombre a Calle Antonio Silva Fernández y se reduce a un único carril, aunque permite la circulación bidireccional, limitando únicamente el ancho disponible. Finalmente, en el cruce con Calle Mentidero, la vía se une con la A-455 y pasa a denominarse Calle Juan Ramírez Fillosá, integrándose plenamente en la red urbana principal del municipio.

A.8.1.5.4. CALLES LOCALES

La sección de las calles locales dentro del núcleo urbano de Constantina generalmente cuenta con un solo carril y circulación en un único sentido. Además, su pavimento varía respecto a las vías principales y la velocidad permitida se reduce, adaptándose al entorno urbano y garantizando la seguridad de peatones y vehículos.

A.8.1.5.5. SECTORES SIN ACCESIBILIDAD ADECUADA

El núcleo urbano de Constantina presenta una configuración lineal N-S de 2.400 m frente a una anchura media E-O de apenas 500 m, lo que ha generado una trama alargada y poco permeable. Esta disposición, vinculada históricamente al camino paralelo al río de la Villa, concentra todo el tráfico en el Conjunto Histórico, utilizando calles estrechas (≈8 m).

Las principales consecuencias son:

- **Sobrecarga del tráfico en áreas patrimoniales sensibles.**
- **Problemas de accesibilidad interna** en barrios en ladera (Castillo, Morería, San Sebastián).
- **Deficiencia de conectividad transversal**, sin vías alternativas entre sectores.
- **Impactos negativos en la calidad de vida**, por congestión y falta de espacios peatonales.

La topografía dificulta la creación de nuevas vías, perpetuando la falta de accesibilidad. Las Normas Subsidiarias ya planteaban una circunvalación por el Este, aunque demasiado alejada.

Actualmente, la Variante de la A-455, en fase avanzada de proyecto, se configura como la principal solución:

- Desviar el tráfico de paso fuera del Conjunto Histórico.
- Reducir la presión sobre calles estrechas y patrimoniales.
- Mejorar la accesibilidad global y la conexión con sectores periféricos.

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



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	141/193



A.8.1.6. EDIFICACIONES

A.8.1.6.1. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

A.8.1.6.2. VIVIENDA UNIFAMILIAR

Además de las arquitecturas y espacios públicos catalogados, cabe destacar la configuración de un paisaje urbano en el Conjunto Histórico del municipio, que genera valores globales que han motivado a su declaración como BIC.

En los siguientes tipos, se resume la evolución del caserío del Conjunto Histórico:

• Casa tradicional-popular:

Es el tipo vernáculo más elemental, habitualmente de una planta, con cubierta a dos aguas y de doble crujía. En cuanto a tamaño, originariamente incluía dependencias para cuadras y almacenamiento agrícola.

Una variante evolucionada de la anterior, es la adición de un doblado, normalmente no habitable, destinado a almacenamiento de grano y enseres.

• Casa urbana:

Una de las variantes proviene de la casa tradicional con doblado, mediante apertura de más huecos en la planta alta y sobrelevación de la cubierta para hacer más habitante el espacio.

Otra variante es de nueva planta, con criterios de diseño, desde su origen, con dos plantas habitables de altura similar y una clara composición de huecos iguales de proporción vertical.

En ambos casos, al fondo de la parcela se general tipos, en los que el patio es el organizador de todas las dependencias de la vivienda, o bien una organización lineal en parcelas estrechas y profundas, y el patio surge simplemente como necesidad de ventilación e iluminación entre crujías sucesivas.

Encontramos diversas áreas homogéneas a lo largo de Constantina que nos permite englobar las distintas tipologías;

Centro histórico:

Morería y Tardón: Se trata de áreas de singular homogeneidad formal por las razones históricas antes explicadas, con un claro predominio de los usos de vivienda unifamiliar.

Áreas de manzana cerrada unifamiliar: Corresponde a la implantación claramente mayoritaria de ambos márgenes del río de la Villa, con destino mayoritario a vivienda y actividades comerciales en planta baja.

Zonas de extensión:

Se trata de áreas de vivienda unifamiliar colindantes al centro histórico, y que surgen de las primeras necesidades de crecimiento de este, si bien con unos parámetros de ordenación parcelaria de mayor tamaño y regularidad.

Zonas de edificación unifamiliar adosada:

Corresponde en su mayor parte a implantaciones de promoción unitaria de vivienda unifamiliar adosada desarrolladas a partir de los años 70 apovadas en margen oeste la Avda. de Andalucía, y más recientemente en desarrollos de las NNSS vigentes en las Unidades de Actuación 2ª, 7 y 8. Responde a un máximo aprovechamiento y seriación del proceso constructivo de la promoción con tamaños de parcela estrictamente rectangulares de unos 6,5 m de frente y unos 14 metros de fondo en su configuración mínima en torno a 90 m2 de parcela.

Zonas de vivienda unifamiliar aislada:

Corresponde a implantaciones en muy localizadas en la zona sur del núcleo entre la Avda de Andalucía y la carretera SE-157 a Puebla de los Infantes. Responde tanto a necesidades de demanda local de mejora del estándar de vida como a demandas de segunda residencia. La configuración habitual es en parcelas de unos 20 metros de frente por 50 de fondo (unos 1.000 m2).

A.8.1.6.3. VIVIENDA COLECTIVA

Respecto a las viviendas colectivas, en el año de 2011 existía un total de 3 viviendas colectivas en el municipio de Constantina, lo que equivale a un 0,08% del parque de la vivienda en su momento.

A.8.1.6.4. MIXTO RESIDENCIAL – Terciario

Zonas de usos exclusivos terciarios:

Área de reducida implantación en núcleo. Se trata de actuaciones recientes de carácter hotelero, restauración o de transformación en usos comerciales de la industria tradicional.

A.8.1.6.5. INDUSTRIAL

Zonas Industriales:

Tradicionalmente han convivido en el núcleo actividades de pequeña industria en coexistencia con los usos residenciales, tanto actividades tradicionales vinícolas o anisados actualmente en retroceso, como talleres y almacenamiento. La mayor parte de estas pequeñas industrias se localizan o bien en ambos márgenes de la calle Venero al norte o bien apoyadas en C/ Juan Ramírez al Sur.

Junto a estas pequeñas industrias hay que destacar otras de tamaño más significativo, localizadas al SO, como la fábrica de piensos y la cooperativa olivarera, y al E situada como fondo de la C/ Lora Tamayo, dedicada a materiales de construcción.

Por último hay que señalar que en desarrollo de las NNSS vigentes ya ha sido aprobado definitivamente el Plan Parcial Vallehondo, situado al SE del núcleo, y que está destinado en su totalidad a usos industriales y de servicios; no obstante la gestión y ejecución se encuentra paralizada en el momento de redactar el Avance del nuevo PCOU, por lo que en el marco de su nuevo estructura general cabría plantearse la alternativa de si se trata o no de la ubicación más adecuada para usos industriales o si sería más adecuada su reconducción hacia usos residenciales o limitarlos a los usos de carácter terciario o parque empresarial, de mejor inserción en áreas colindantes de vocación claramente residencial.

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



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	142/193



A.8.1.6.6. DOTACIONAL

La dotación de equipamientos en Constantina refleja tanto la condición de cabecera comarcal en la Sierra Norte como las limitaciones derivadas de su estructura urbana lineal y de su dinámica demográfica regresiva. El análisis permite distinguir varias tipologías:

Dotaciones educativas

- Centros de enseñanza primaria y secundaria distribuidos en el núcleo urbano, con presencia de colegios en barrios periféricos y el IES en zona central.
- Escuela Hogar y antiguos equipamientos vinculados a la educación, algunos en proceso de obsolescencia.
- La oferta educativa es suficiente para la población actual, aunque requiere rehabilitación y modernización de instalaciones.

Dotaciones sanitarias y asistenciales

- Centro de salud de referencia para Constantina y municipios cercanos, con servicios básicos de atención primaria.
- Carencia de dotaciones hospitalarias, lo que obliga a desplazamientos a Sevilla o a otros municipios de la comarca.
- Necesidad creciente de equipamientos asistenciales para mayores, dada la elevada proporción de población envejecida (20,9 % >65 años).

Dotaciones deportivas y recreativas

- Polideportivo Municipal La Laguna, de gran superficie (0,207 ha), como principal equipamiento deportivo.
- Instalaciones complementarias en barrios periféricos, aunque con desigual nivel de conservación.
- Potencial de desarrollo vinculado al turismo activo (senderismo, educación ambiental, voluntariado en el Parque Natural).

Dotaciones culturales y patrimoniales

- Conjunto Histórico como principal activo cultural, con edificios religiosos y civiles de gran valor patrimonial.
- Equipamientos culturales de escala local (biblioteca, casas de cultura, asociaciones vecinales).
- Necesidad de rehabilitación y puesta en valor de espacios patrimoniales para usos culturales y turísticos.

Dotaciones sociales y comunitarias

- Presencia de barridas con equipamientos básicos (plazas, centros vecinales), aunque con déficit de espacios de encuentro y cohesión social.
- Carencia de dotaciones específicas para colectivos vulnerables (familias monoparentales, personas con discapacidad, jóvenes en riesgo de exclusión).
- Potencial de reutilización de viviendas vacías y edificios en desuso como equipamientos sociales.

Dotaciones vinculadas a movilidad y accesibilidad

- La estructura viaria lineal condiciona la localización de dotaciones, concentradas en el eje N-S.

- Carencia de espacios peatonales amplios y de conectividad transversal entre barrios.
- La futura Variante de la A-455 mejorará la accesibilidad global y reducirá la presión sobre el Conjunto Histórico, facilitando la redistribución de dotaciones.

A.8.1.6.7. OTRAS TIPOLOGÍAS (TURÍSTICA, RURAL...)

Centro histórico:

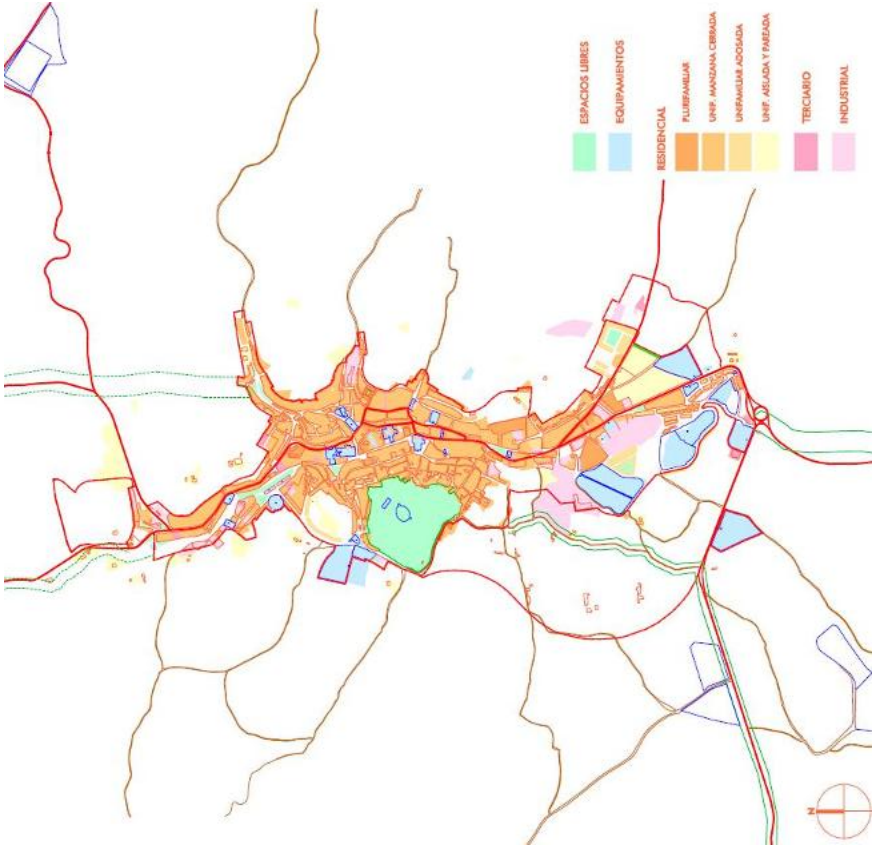
Áreas de manzana cerrada plurifamiliar: Corresponde a implantaciones puntuales de transformación de uso producidas a partir de los años 60, con la aspiración del logro de un mayor aprovechamiento del suelo. En la mayor parte de los casos aparte de la densificación del casco ha llevado consigo soluciones formales muy discordantes con la sobriedad de la arquitectura tradicional.

Áreas de ordenación abierta plurifamiliar: Corresponde también a implantaciones puntuales a partir de los años 60 en áreas colindantes al casco tradicional, en parcelas de gran tamaño, en las que la edificación se ordena en bloques de abiertos de acuerdo con los parámetros de modelos foráneos de la época. Esta tipología se desarrolla también en áreas exteriores al Conjunto Histórico como las barriadas de la Yedra y las de viviendas de los maestros.

Carece de viviendas dedicadas al turismo, pero se busca potenciar que se potencia este uso para atraer a un nuevo público al municipio de Constantina.

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	143/193





Usos actuales del suelo. Fuente: PGOU 2019

A.8.1.7. ALTURAS Y VOLUMETRÍAS

A.8.1.7.1. PERFILES MEDIOS

Aparte del análisis expuesto en apartados anteriores, tiene también especial interés desde el punto de vista morfológico conocer los parámetros volumétricos y de tamaño de parcelas del estado actual del núcleo urbano, que sirva de base para el establecimiento de los parámetros normativos más adecuados, en especial para el Conjunto Histórico, y que nos sirva para la aplicación en el PBOM.

Edificación de 1 planta (Categoría I)

Este grupo constituye la segunda categoría en número de parcelas (N=1.446), solo por detrás de la categoría II.

Las edificaciones de una sola planta presentan una gran diversidad en cuanto a superficie construida, con rangos que van desde menos de 50 m² (0,005 hectáreas) hasta más de 1.000 m². El máximo registrado corresponde al Polideportivo Municipal La Laguna, con 0,207 hectáreas. Sin embargo, únicamente 10 parcelas alcanzan o superan las 0,1 hectáreas de extensión.

La superficie más habitual es inferior a 0,005 hectáreas (N=943), lo que supone el 66 % del total. En contraste, solo un 1 % de las parcelas se sitúan en el rango igual o superior a 0,1 hectáreas.

Las construcciones de mayor tamaño se concentran principalmente en la zona sur del núcleo urbano, aunque también se localizan ejemplos destacados en el sector centro-oeste, como el citado polideportivo.

Aunque las edificaciones de una planta se distribuyen por toda la trama urbana, su presencia adquiere mayor relevancia en el extremo meridional del núcleo, especialmente en la calle Gertrudis Gómez y la Avenida de Andalucía, donde predominan las tipologías de vivienda adosada y aislada.

En numerosas calles, estas edificaciones aparecen alternadas con viviendas de dos plantas, generando una imagen urbana heterogénea. Ejemplos de ello se encuentran en la calle Virgen del Robledo, calle Olla, calle Pino del Oro y calle Torero.

Edificación de 2 plantas (Categoría II)

La tipología de dos plantas constituye la más representativa del núcleo urbano de Constantina, con un total de 2.133 parcelas. Se trata de la categoría predominante en prácticamente todo el municipio, salvo en el sector meridional, donde la edificación de una planta adquiere mayor presencia.

En cuanto a la superficie construida, la mayoría de las edificaciones de dos plantas se sitúan en el rango de 50 a 150 m² (N=1.280). Existe también un número significativo de viviendas de menor tamaño, con superficies inferiores a 50 m² (0,005 hectáreas), que suman 703 casos. Por encima de los 150 m² apenas se contabilizan 150 parcelas. El máximo registrado alcanza los 0,107 hectáreas, un valor claramente inferior al de las edificaciones de una planta, cuya superficie máxima casi duplica esta cifra.

La distribución espacial de las construcciones de dos plantas es bastante homogénea en todo el casco urbano. La única excepción se encuentra en el extremo sur, donde predominan las viviendas de una planta. En este sector destacan la Barriada de la Paz y las calles Federico García Lorca y Rafael Alberti, donde se concentra esta tipología de menor altura.

Edificación de 3 plantas (Categoría III)

La tipología de tres plantas ocupa un papel claramente secundario en Constantina, dado el reducido número de parcelas que presentan esta altura (N=24).

Aunque se encuentran ejemplos repartidos por todo el núcleo urbano, la mayor concentración se localiza en la zona central, mientras que el sector norte es el que muestra una menor presencia de este tipo de edificaciones.

En cuanto a la superficie construida, predominan las viviendas de menor tamaño: 154 parcelas cuentan con menos de 50 m² (0,005 hectáreas). Entre 50 y 150 m² se registran 64 casos, y únicamente 23

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

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	144/193



superan los 150 m², con un máximo de 0,102 hectáreas. Este valor resulta inferior al alcanzado por las edificaciones de una planta, que presentan superficies máximas más amplias.

Las parcelas de mayor extensión dentro de esta categoría se sitúan en el sector meridional del núcleo, destacando los bloques de pisos de la Barriada de la Yedra y los edificios vinculados a la Escuela Hogar, que representan los ejemplos más significativos de esta tipología.

Edificación de 4 plantas (Categoría IV)

La presencia de edificaciones de cuatro plantas en Constantina es muy reducida, con únicamente 34 parcelas registradas en esta categoría.

Este tipo de construcciones se localiza tanto en el ámbito central como en el sector sur del núcleo urbano, siendo en esta última zona donde se concentran las de mayor superficie, especialmente en la Plaza Santa Ana, la Barriada de la Yedra y en las inmediaciones de la calle Alcolea.

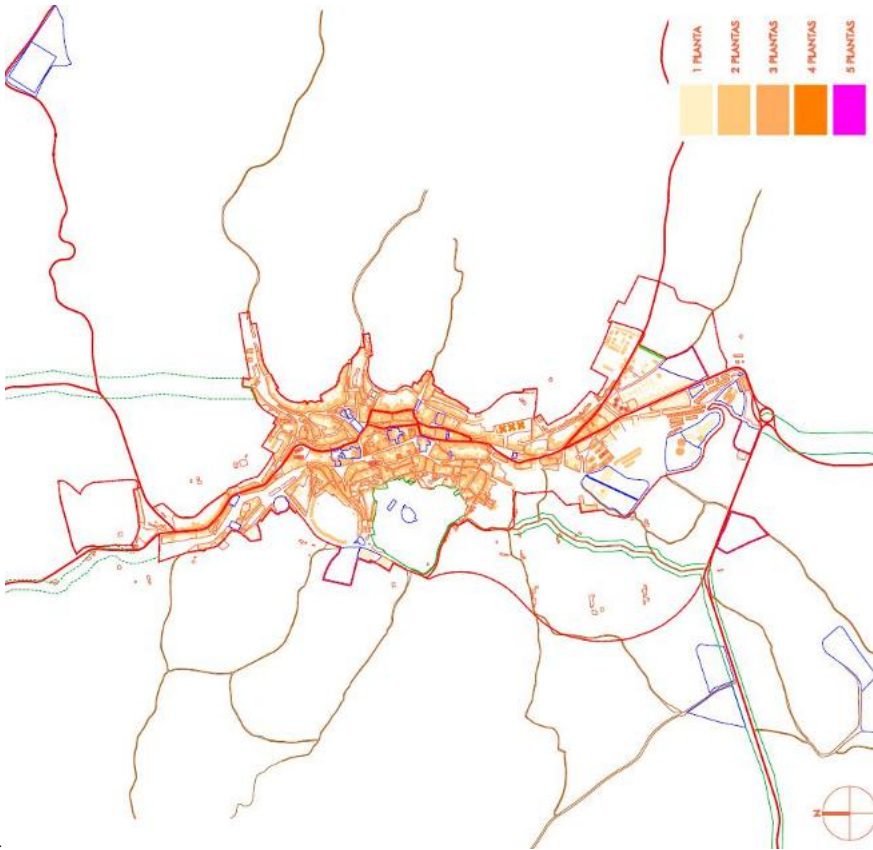
En cuanto a la superficie edificada, casi la mitad de los casos (N=14) no superan los 50 m² (0,005 hectáreas). Otras 9 parcelas se sitúan en el intervalo de 0,005 a 0,015 hectáreas, mientras que 11 superan los 150 m² (0,015 hectáreas). El mayor valor registrado alcanza los 0,064 hectáreas, localizado en la calle Antonio Machado y en las proximidades de la Plaza de la Constitución.

Edificación de 5 plantas (Categoría V)

La presencia de edificaciones de cinco plantas en Constantina es muy reducida, con únicamente 16 parcelas registradas en esta categoría.

En la mayoría de los casos, estas construcciones corresponden a castilletes de escalera asociados a edificios de cuatro plantas, más que a edificaciones completas de cinco niveles.

A diferencia de otras categorías de altura, el intervalo de superficies es bastante limitado, oscilando entre 12,324 m² y 20,787 m², lo que refleja su carácter residual dentro del parque edificatorio del municipio.



Mapa de alturas. Fuente: PGOU 2019



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	145/193



A.8.1.7.2. EDIFICIOS SINGULARES

La arquitectura monumental o singular más destacada del núcleo urbano y entorno está configurada por los siguientes inmuebles:

- **Iglesia Sta. María de la Encarnación:** declarado BIC en la tipología de monumento.

La primitiva edificación es de tipo mudéjar, con tres naves separadas por arcos apuntados sobre pilares. El presbiterio y sus naves laterales se cubren con bóvedas nervadas; también sobre este tipo de bóveda se construye la torre de fachada y recubre el baptisterio. La fachada principal tiene una portada renacentista en dos cuerpos y tallada en piedra, conocida por la "Puerta del Perdón". La torre se realizó en varias etapas a lo largo del siglo XVI; en el primer cuerpo intervino Hernán Ruíz, los dos cuerpos superiores son de Díaz del Palacio. En su interior tuvo un importante retablo de Juan de Oviedo, que desapareció en la guerra civil.

- **Castillo del Cerro del Castillo:** declarado BIC.

Actualmente quedan una serie de ruinas, en las que resulta difícilmente identificable el castillo de obra musulmana del resto de modificaciones cristianas.

Está constituido por un recinto poligonal de unos noventa metros de diámetro y rodeado por completo por una defensa exterior o barbacana. Ambas puertas, tanto la de la barbacana como la del castillo están situadas en la cara de levante. La muralla estaría constituida por diez lienzos flanqueados por siete torres colocadas invariablemente en el punto de unión de dos de aquellos; estas torres, muy voladas sobre el paramento exterior del adarve son de planta ultrasemicircular, excepción hecha de una rectangular. Las dos que miran al norte y la inmediata del este se hallan en buen estado, conservándose del resto sólo los muros hasta una altura del paseo ronda cuando más. La Torre del Homenaje tiene doce metros de altura, lamentablemente arruinada el pasado mes de abril de 2010, estaba situada a la derecha de la entrada.

El alcázar construido dentro de la fortaleza es pequeño y está casi destruido; consta de una nave de forma irregular situada frente a la puerta de la fortaleza y de una gran construcción de robustos muros y planta rectangular, debajo de la cual existe un gran aljibe al que se descende por una empinada y angosta escalera situada en el ángulo suroeste del alcázar. Todas estas construcciones debieron tener segunda planta.

- **Ernita y Castillo Ntra. Sra. de la Hiedra:** declarado BIC en tipología de monumento.

Estamos ante uno de los edificios más relevantes de la arquitectura medieval sevillana. De la antigua fortificación podemos todavía distinguir algunas de sus partes, a pesar de que gran parte de la obra está soterrada.

En el frente sur aparece una abertura de una poterna, en el frente norte existen los posibles restos de un torreón y los arranques de una bóveda de cañón, que pudo ser la entrada. Junto al torreón se advierten los salmeres y primeras dovelas de un arco que pertenecerían a una puerta o ventana.

Posteriormente, apoyado en el muro sur, se edificó una gran nave partida en dos por arcos ojivales de gran masa y diferente luz con fuertes pilares que actualmente están semienterrados. Esta dependencia comunica al exterior por una bella puerta de herradura apuntada, actualmente ciega, cuya tipología constructiva y ornamentación nos orientan hacia el siglo XIV. Ya en la mitad del siglo XVI se construyó el bello pórtico que abría ante dicha puerta con un estilo propio del mudéjar andaluz.

Poco después se construiría la nave de la iglesia, orientada N-S, con arcos transversales propios de la región; y que muestra en su muro de poniente arcos ciegos de ladrillos, inscritos en alifz, que se hallan entre los robustos contrafuertes. En el siglo XVI se produjeron una serie de reformas (concretamente en 1570) en las que aparece la portada, que procedía del convento de San Francisco; y el casquete esférico de la capilla mayor en cuyas pechinas aparecen pintadas cruces de Calatrava.

Finalmente resaltar la existencia de un pórtico con columnas clásicas en el compás de la ermita pero sobre su datación no se puede tener seguridad.

- **Iglesia de Santa Ana:**

La iglesia propiamente dicha presenta una planta rectangular de una sola nave, a la que se le anexionan por su frente sur diferentes dependencias y un patio, pertenecientes a la hermandad que lleva su propio nombre y a Cáritas. La nave de la capilla esta rematada en su fachada oeste por una espadaña de dos cuerpos con sendos vanos de medio punto donde se ubican las campanas.

En el interior la nave se encuentra cubierta con una bóveda de cañón y casquete esférico en el presbiterio. En su fachada principal además de la espadaña se sitúa una de las portadas de estilo dieciochesco. Presenta un diseño muy sencillo y es rematada en su parte superior con un vano de medio punto.

En la fachada norte (hacia la Pza. de Santa Ana) encontramos la otra portada, ésta algo más desarrollada ya que se encuentra enmarcada entre contrafuertes a modo de soportal, pero del mismo estilo. Tanto los contrafuertes como el resto de la fachada se encuentran encalados, los primeros además rematados con teja curva.

- **Iglesia de la Concepción:**

Edificio de planta rectangular de una sola nave que destaca por su extrema sencillez constructiva y ornamental.

Fachada encalada de gran sencillez compositiva, tan sólo destacar la portada de la fachada hacia la Plaza de España, con pilstras de ladrillo y frontón típico barroco. En otro de sus laterales encontramos la puerta de acceso al templo, se trata de una puerta adintelada con ladrillo de canto.

- **Antiguo convento del Tardón:**

Actualmente se conserva el Claustro, que ha sido reconvertido en casa de vecinos, pero que mantiene las arcadas apoyadas en columnas y su configuración en dos plantas, conservando los caracteres típicos de este tipo de construcciones: los elementos clásicos y ambiente mudéjar. Una de las estancias de la cara está abovedada por lo que posiblemente fue la Sala Capitular. Además, en otros inmuebles de la calle se conservan restos de lo que pudo ser la iglesia. La planta del inmueble es totalmente cuadrada situando el claustro en el centro de la misma.

- **Pósito:**

Edificio de planta totalmente rectangular. Su tipología es peculiar ya que su planta principal se edifica en entreplanta, a la que se accede por una doble escalinata; y sobre ella se edifica una segunda planta. En su fachada principal hay que destacar por un lado la parte baja mucho más ornamentada por la cornisa, casetones y escaleras de acceso; y la parte alta donde hay una total ausencia de elementos decorativos. En la posterior se repiten los mismos criterios de composición que en la principal y en las fachadas laterales destacamos la simetría y linealidad con la que se distribuyen ventanas y elementos ornamentales.

- **Hospital de la caridad:**

La capilla presenta una planta de forma rectangular que desde el altar se prolonga con un acceso hacia la sacristía. Tanto desde la sacristía como la capilla se puede acceder a una galería paralela que da paso al asilo. Ambos edificios se integran dentro de la manzana ocupando una de las mayores parcelas de la C/ Mesones y dejando sólo ver su fachada principal.

La capilla presenta una fachada sencilla en la que destaca una portada característica de su época que consta de dos cuerpos. El inferior enmarca la entrada de la capilla y es rematado por un frontón del cual surge el segundo cuerpo, de idéntica composición, pero más pequeño y en su interior su sitúa una hornacina con la estatua de San Juan. También posee una modesta cornisa rematando la parte superior de la fachada y un ojo de buey.

- **Convento Ntra. Sra. de los Angeles:**

Edificio de planta irregular que se articula en torno a un patio central (claustro). A su vez, incluyen dentro de su planta, como una de sus estancias la capilla, de planta rectangular. La fachada de la capilla

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



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	146/193



presenta una portada adintelada construida en ladrillo visto con vano recto entre pilastras que soportan un frontón partido curvado.

• **Ayuntamiento:**

Edificio de planta rectangular cuyas dependencias en ambas plantas se articulan en torno a dos patios, uno de ellos porticado con arcos que se apoyan en columnas y el situado en la parte posterior esta techado a modo de lumbreira. La distribución de las distintas dependencias es casi idéntica en las dos plantas. Además, cabe destacar la existencia de dos corredores laterales en la planta baja desde los cuales se puede acceder al interior.

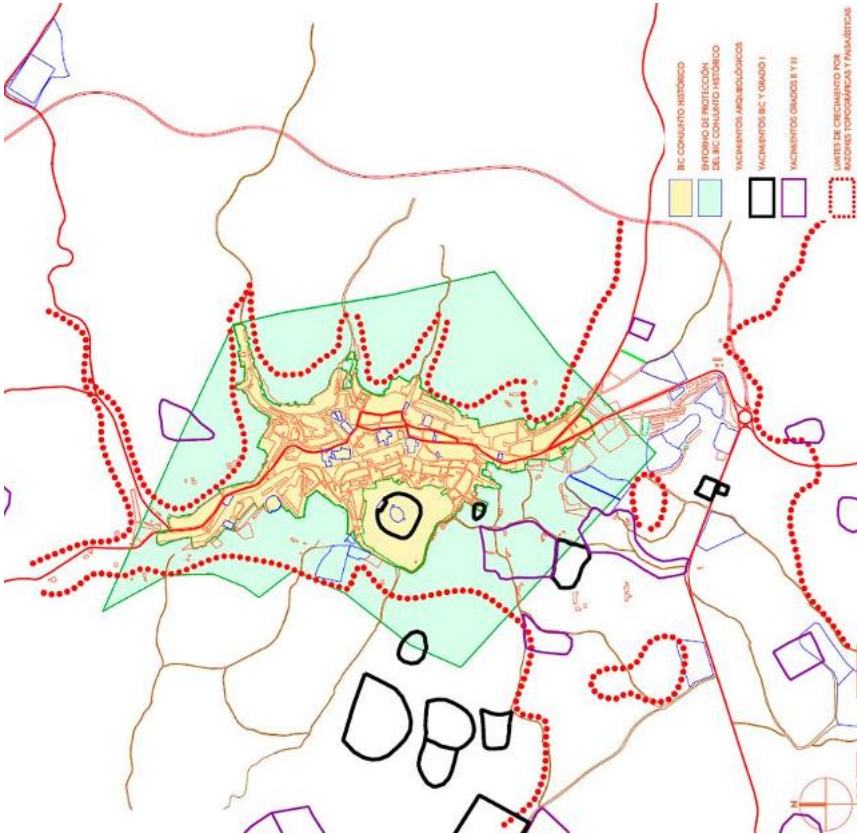
• **Plaza de Toros:**

Edificio compuesto por dos elementos; plaza circular con varios accesos y adosada a su fachada noroeste, las dependencias para el ganado de planta rectangular.

Dividiendo la fachada en cuatro sectores, hay que decir, que el sector sudeste es el que queda oculto por la edificación de viviendas apoyadas en la fachada de la plaza.

ZONAS DE ESPECIAL SENSIBILIDAD PAISAJÍSTICA

Del análisis cartográfico de la morfología y relieve del entorno del núcleo urbano y del recorrido de las diferentes secuencias de los corredores visuales desde los que es contemplado con mayor frecuencia el núcleo urbano y en especial el conjunto histórico se llega a la conclusión de que existen una claros límites críticos al crecimiento urbano, en el que la incidencia en el paisaje sería negativa, en especial para el BIC Conjunto Histórico.



Zonas de especial sensibilidad paisajística. Fuente: PCOU 2019

Si estos análisis los superponemos con la delimitación del "Entorno del BIC Conjunto Histórico" aprobado mediante Decreto 421/2004, se llega a una coincidencia significativa en el diagnóstico de los espacios y de los límites críticos al crecimiento urbanístico. En la Figura de la página anterior se superponen ambas delimitaciones.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	147/193



A.8.1.7.3. GRADO DE CONSOLIDACIÓN EDIFICATORIA

A.8.1.7.4. EDIFICACIÓN CONSOLIDADA / NO CONSOLIDADA

Otro dato de especial importancia para la evaluación del modelo de desarrollo de cierre del planeamiento general vigente (NNSS + AdP) vigentes es la capacidad residencial potencial del mismo, que vendrá dada de sumar a las viviendas existentes las siguientes cifras:

Capacidad estimada de colmatación del suelo consolidado, mediante procesos de sustitución de edificación actual unifamiliar por plurifamiliar o segregaciones parcelarias, siempre que dichas actuaciones sean viables desde las NNUU vigentes y se decida mantener en el nuevo PCOU dicha posibilidad.

Capacidad de solares existentes en suelo urbano consolidado o urbanizado en desarrollo de las NNSS (de acuerdo con los huecos del Plano I9).

Capacidad libre del suelo ya urbanizado en desarrollo de las NNSS.

Capacidad de Unidades y Sectores en curso de urbanización en suelo urbano no consolidado, que continuarán su ejecución en régimen transitorio durante la tramitación del nuevo PCOU.

Sectores con planeamiento aprobado definitivamente, que no han iniciado su urbanización.

La cifra de viviendas actualmente existentes en el núcleo urbano es de 3.814. Su distribución por régimen de ocupación es la siguiente:

- Viviendas Familiares: 3.811
- Viviendas principales: 2.295
- Viviendas secundarias: 777
- Viviendas Vacías: 739
- Viviendas Colectivas: 3
- TOTAL: 3.814

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

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

Capacidad operativa actual:

- Viviendas existentes: 3.814
- Solares o UEs urbanizadas: 143
- UEs con planeamiento aprobado no urbanizadas: UE-2b (49v) + UE 8 (64v) 113

No obstante en fase de PCOU provisional se ha optado por reordenar la zona no ejecutada de la UE-8, por lo que la excluimos de este cómputo y la adscribimos a "pendiente de desarrollo":

Deducción de la capacidad pendiente UE-8: -64

Total capacidad operativa actual: 4.006 viv

Este concepto nos dará la capacidad de cierre del modelo del planeamiento general vigente.

Capacidad pendiente de desarrollo:

Capacidad UEs de SUrnc sin ningún desarrollo:

UE-1: 100 viv



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

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	148/193



A.8.1.7.7. ESTADO DE CONSERVACIÓN
A.8.1.7.8. CONSERVACIÓN GENERAL

En las últimas décadas se ha consolidado en Constantina un modelo de intervención centrado en la rehabilitación del casero tradicional, especialmente en el centro histórico. La crisis económica e inmobiliaria frenó casi por completo la obra nueva, lo que ha derivado en una concentración de inversiones sobre el tejido consolidado. Este cambio de tendencia ha resultado positivo, pues ha permitido avanzar hacia un modelo más sostenible tanto en lo ambiental como en lo económico. Las actuaciones se han realizado vivienda a vivienda, reduciendo riesgos financieros y favoreciendo la participación de empresas locales, lo que ha contribuido a mantener empleo y fortalecer el tejido productivo. El parque residencial, con más de la mitad de las viviendas construidas antes de 1951, evidencia la necesidad de que la rehabilitación se convierta en la estrategia principal de conservación y revitalización urbana.

A.8.1.7.9. ÁREAS DE PATOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS

El análisis del estado de conservación pone de manifiesto la existencia de patologías constructivas significativas en barrios tradicionales como la Morería, el Tardón y la franja oriental del núcleo (Calvario, Miraflores, Mangueta, Espinillos, Hermosa Alta y Baja, Cerro de Luna). En el centro histórico se han identificado alrededor de 121 parcelas con evidencias de infravivienda, de las cuales 46 presentan un estado claramente deficiente. A ello se suman casos específicos como los "pisos de los maestros", cuatro bloques de 64 viviendas que muestran graves carencias de mantenimiento y urbanización, además de un fuerte impacto paisajístico en el entorno protegido. También las viviendas prefabricadas de Cuesta Blanca y El Rebollar (13 en total) deben considerarse infraviviendas, dado que ofrecen condiciones mínimas de habitabilidad. Todo ello refleja un parque residencial con problemas estructurales que requieren atención prioritaria.

A.8.1.7.10. NECESIDAD DE REHABILITACIÓN

El diagnóstico confirma que unas 1.026 viviendas tradicionales son candidatas claras a procesos de rehabilitación en el corto y medio plazo, de las cuales unas 140 presentan una situación crítica que exige intervención urgente. El volumen de viviendas vacías (740 en 2011, un 19,46 % del total) coincide en gran medida con el parque antiguo del centro histórico, lo que refuerza la necesidad de su recuperación como respuesta a la demanda futura de vivienda. La rehabilitación se plantea, por tanto, como la estrategia más eficaz para revitalizar el centro histórico y conservar el patrimonio arquitectónico, frente a la creación de nueva vivienda en áreas de expansión. En este sentido, resulta imprescindible que el Ayuntamiento articule un Programa Municipal de Rehabilitación, complementario a los autonómicos, que incentive la inversión privada mediante reducción de tasas y simplificación de trámites.

A.8.1.7.11. ZONAS CON VULNERABILIDAD URBANA

La vulnerabilidad urbana se concentra en el centro histórico y en los barrios periféricos tradicionales, donde la antigüedad del parque residencial, el abandono de viviendas vacías y la fragilidad socioeconómica de la población residente incrementan el riesgo de deterioro. Las áreas más críticas se localizan en:

- Cuesta Blanca y El Rebollar, con viviendas prefabricadas de escasa calidad constructiva.
- Los pisos de los maestros, que constituyen un conjunto plurifamiliar en pésimo estado de conservación y con fuerte impacto paisajístico.
- Diversas parcelas del centro histórico, donde la tipología vernácula y la falta de mantenimiento han derivado en situaciones de infravivienda.

En total, se estima la existencia de 123 infraviviendas tendentes a su desaparición o con necesidad urgente de intervención, lo que confirma la importancia de orientar las políticas municipales hacia la rehabilitación y la mejora de las condiciones de habitabilidad en los sectores más vulnerables.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	149/193



A.8.1.8. VACÍOS URBANOS, SUELO DISPONIBLE Y OPORTUNIDADES
A.8.1.8.1. SOLARES Y PARCELAS SIN EDIFICAR

El municipio presenta un muy bajo porcentaje de solares o vacíos urbanos susceptibles de edificación, apenas un 3,67 % en relación al total de viviendas existentes. Este reducido margen genera una presión significativa sobre el mercado inmobiliario, ya que la escasez de suelo disponible provoca una tendencia al alza en los precios del suelo urbanizado. En las últimas décadas, el desarrollo urbanístico se ha centrado en la ocupación de vacíos próximos al casco histórico, a través de Unidades de Actuación incluidas en suelo urbano. De las ocho previstas, cinco han sido urbanizadas, con más de 100 viviendas y un hotel, además de la adquisición municipal de solares para la construcción de 56 viviendas. Todo ello confirma que los solares disponibles son escasos y estratégicos, y deben ser gestionados como oportunidades para completar la urbanización y mejorar las dotaciones e infraestructuras.

A.8.1.8.2. EDIFICIOS INFRAUTILIZADOS

El análisis del parque edificado pone de manifiesto la existencia de edificios infrautilizados, que pese a mantener su estructura, presentan un uso muy limitado o directamente se encuentran abandonados. Entre ellos destacan los pisos de los maestros, cuatro bloques de viviendas plurifamiliares en pésimo estado de conservación, con graves carencias de urbanización y mantenimiento, que además generan un fuerte impacto paisajístico en las inmediaciones del Conjunto Histórico. A ello se suman las viviendas prefabricadas de Cuesta Blanca y El Rebollar, que ofrecen condiciones mínimas de habitabilidad y deben considerarse infraviviendas. Estos casos reflejan situaciones de infrautilización que requieren una respuesta decidida, ya sea mediante rehabilitación integral o sustitución, en coherencia con los objetivos de recalificación formal del casco y mejora de la habitabilidad urbana.

A.8.1.8.3. ÁMBITOS SUSCEPTIBLES DE REGENERACIÓN O RENOVACIÓN URBANA

El municipio cuenta con varios ámbitos prioritarios de regeneración y renovación urbana. El Centro Histórico constituye el principal espacio de actuación, dado el elevado número de viviendas vacías y con patologías constructivas, que hacen necesaria una estrategia de rehabilitación para garantizar su conservación y puesta en valor. Los barrios tradicionales como la Moreña, el Tardón y la Franja oriental del núcleo presentan igualmente una alta vulnerabilidad, asociada a la antigüedad del parque residencial y a la fragilidad socioeconómica de sus habitantes. Finalmente, los conjuntos de infravivienda identificados —los pisos de los maestros y las viviendas prefabricadas— deben considerarse ámbitos de renovación urbana, tendentes a su desaparición y sustitución por soluciones más adecuadas y sostenibles.

A nivel cualitativo, se plantean actuaciones complementarias como la ordenación de vacíos urbanos existentes, la mejora de espacios libres, la reordenación del tráfico con propuestas de peatonalización, la recalificación formal del casco mediante actualización de ordenanzas, y la regeneración de ámbitos singulares como el Paseo de la Alameda y el Parque del Castillo. Estas medidas, junto con el traslado de actividades industriales incompatibles hacia sectores específicos, configuran un marco integral de regeneración urbana que busca mejorar las condiciones funcionales, ambientales y paisajísticas del municipio.



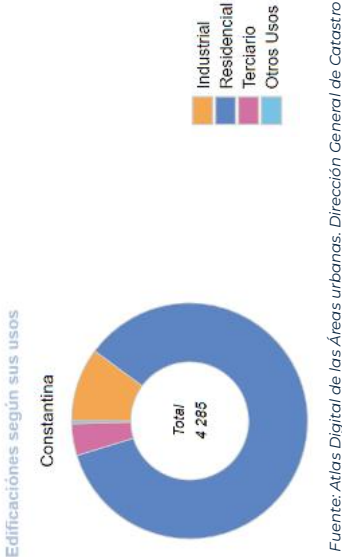
Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOEE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOEE	Página	150/193



A.8.2. ESTUDIO DE LA VIVIENDA

A.8.2.1. CARACTERIZACIÓN GENERAL DEL PARQUE DE VIVIENDAS

En el municipio de Constantina, el 85,1% de las edificaciones tienen uso residencial, por lo que es importante analizar el estado del parque de vivienda.



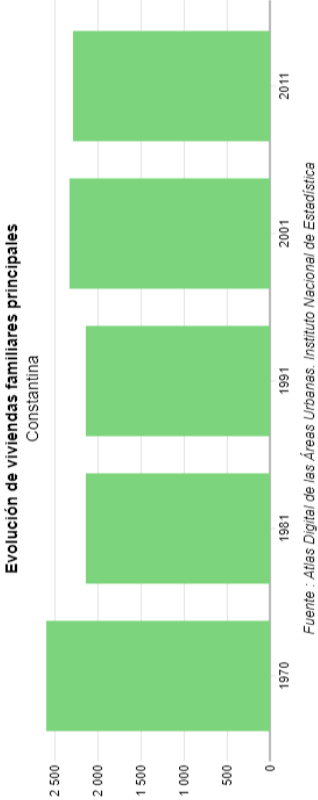
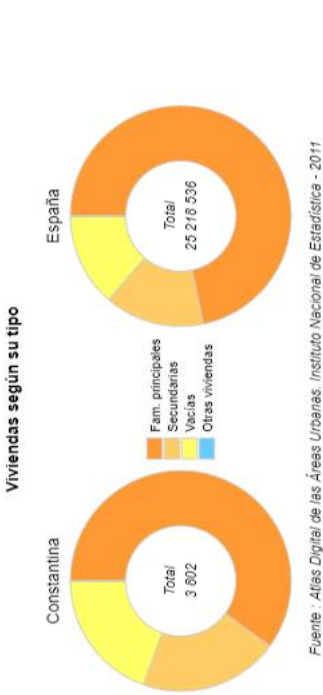
La fuente principal de la que se obtienen los datos del parque de vivienda es el Atlas Digital de las Áreas Urbanas, ya que es el portal donde la información se encuentra más actualizada, en el año 2021.

El **número total de viviendas del municipio es de 3.924**, siendo 2.334 de **primera residencia (59,5%)** y 1.590 de **segunda (40,5%)**. Encontramos **933 viviendas vacías**, lo que supone un **23,8%** de las viviendas del municipio.

A continuación, se observa la evolución de densidad de vivienda según tipo de uso:

Densidad de viviendas según tipo	Año	
	2001	2021
Indicadores		
Fam. principales (viviendas/km²)	6,9 ▼	7,9 ▼
Vacías (viviendas/km²)	4,8 ▼	4,7 ▼
Secundarias (viviendas/km²)	0,7 ▼	1,6 ▼
		N/A

Fuente : Atlas Digital de las Áreas Urbanas. Instituto Nacional de Estadística



A.8.2.1.1. NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS



Número total de viviendas

- Menos de 10
- De 10 a 24
- De 25 a 49
- De 50 a 99
- De 100 a 199
- De 200 a 499
- 500 o más

Datos de Vivienda. Según número total de viviendas. Fuente: IECA

A.8.2.1.2. VIVIENDAS PRINCIPALES

Según el INE, en 2011 Constantina contaba con 2.283 viviendas principales. La evolución demográfica negativa (-9,6 % de población entre 2012 y 2022) y el saldo migratorio desfavorable han reducido la presión sobre nuevas viviendas principales. Actualmente, el parque de viviendas principales se mantiene estable en torno a las 2.200-2.300 unidades, con tendencia a la ocupación por hogares envejecidos y de tamaño reducido (1-2 personas). La demanda de nuevas viviendas principales por crecimiento poblacional es prácticamente inexistente siendo más relevante la sustitución de viviendas inadecuadas y la rehabilitación del parque vacante.

A.8.2.1.3. VIVIENDAS SECUNDARIAS

En 2011 existían 777 viviendas secundarias, lo que representaba el 20,37 % del parque total. Este porcentaje se mantiene como indicador clave de la importancia de la segunda residencia en Constantina, vinculada al turismo rural y al atractivo del Parque Natural de la Sierra Norte. En los meses punta de verano, la población ocasional alcanza entre 2.000 y 2.500 personas, equivalente al 30-40 % de la población permanente. La segunda residencia constituye, por tanto, un factor estructural del mercado inmobiliario local, con capacidad para dinamizar la economía, pero también para tensionar el mercado de alquiler.

A.8.2.1.4. VIVIENDAS VACÍAS

En 2011 se contabilizaban 739 viviendas vacías, un 19,46 % del parque total. La pérdida de población y el envejecimiento han incrementado la proporción de viviendas deshabitadas, especialmente en el centro histórico y barrios tradicionales. Este fenómeno constituye uno de los principales retos del PCOU, ya que la rehabilitación y reutilización de viviendas vacías es esencial para:

- Evitar la degradación del caserío tradicional.
- Ofrecer alternativas de vivienda protegida en régimen de alquiler.
- Reconvertir parte del parque vacante en vivienda turística regulada o en tipologías singulares (residencias de mayores, alojamientos juveniles).

A.8.2.1.5. VIVIENDAS USADAS ESPORÁDICAMENTE /TURÍSTICAS

En 2011 no constaban viviendas con fines turísticos en el INE. Sin embargo, la evolución reciente demuestra la incidencia creciente de la vivienda turística en Constantina, vinculada al auge del turismo rural y al Parque Natural. Aunque no existen cifras oficiales actualizadas, se estima que parte de las viviendas secundarias y vacías se están destinando a usos turísticos esporádicos, especialmente en periodos estivales. Este fenómeno tiene una doble incidencia:

- Positiva**, al dinamizar la economía local y favorecer la rehabilitación de viviendas vacías.
- Negativa**, al tensionar el mercado de alquiler y reducir la disponibilidad de vivienda asequible para la población residente.

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



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOEE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOEE	Página	152/193



A.8.2.2. RÉGIMEN DE TENENCIA
A.8.2.2.1. VIVIENDA EN PROPIEDAD

Las viviendas en propiedad se presentan como el régimen mayoritario alcanzando en nuestro municipio el 80,31% de las viviendas. Este hecho se debe a la existencia de una cultura en nuestra región de poseer la vivienda en propiedad; una situación que se ha visto acrecentada en las últimas décadas por una gran facilidad para obtener crédito que han provocado que la mayoría de nuevos demandantes de viviendas se decantaran por la compra. No obstante, la situación actual del mercado de la vivienda donde la falta de liquidez financiera, junto con el elevado paro y el mantenimiento de bajos salarios, pueden provocar un aumento en el número de viviendas en alquiler u otros regímenes, en los próximos años.

Dentro de las viviendas en propiedad, Constantina se presenta como el primer municipio con el porcentaje más alto en aquellas que tienen pagos pendientes con un 28,45 % del total. Este hecho se debe a un mayor dinamismo en la construcción de nuevas viviendas con respecto a otros municipios de la comarca, que hace que un mayor número de personas estén todavía pagando su vivienda. Como vemos en la tabla sólo es superado por la media provincial; que lo hace de forma amplia, lo cual se debe a que en general, en los municipios de la Sierra Norte el boom inmobiliario anterior a la crisis tuvo una repercusión mucho menos notable que en otras zonas de la provincia.

A.8.2.2.2. VIVIENDA EN ALQUILER

El régimen de tenencia en alquiler representa en Constantina un 7,66 % del total de viviendas (775 inmuebles según el Censo de 2011). Se trata de un porcentaje relativamente bajo si lo comparamos con la media provincial (8,18 %), lo que confirma la fuerte tradición de acceso a la vivienda en propiedad existente en la comarca y en la región. Esta situación se ha visto reforzada en las últimas décadas por la facilidad de acceso al crédito hipotecario, que llevó a la mayoría de nuevos demandantes a optar por la compra frente al alquiler.

No obstante, el contexto socioeconómico actual, marcado por la falta de liquidez financiera, el elevado desempleo y los bajos salarios, apunta a que en los próximos años podría producirse un incremento progresivo de la demanda de vivienda en alquiler. Este cambio de tendencia responde a la necesidad de soluciones habitacionales más flexibles y accesibles, especialmente para jóvenes y familias con dificultades de acceso a la propiedad.

A.8.2.2.3. VIVIENDA EN ALQUILER SOCIAL

Dentro de los regímenes alternativos de tenencia, Constantina cuenta con un 4,81 % de viviendas cedidas gratis o a bajo precio (110 inmuebles). Este grupo se corresponde con lo que se entiende como alquiler social, es decir, viviendas ofrecidas en condiciones económicas muy favorables —ya sea mediante cesión gratuita o con rentas simbólicas— destinadas a familias con recursos limitados o en situación de vulnerabilidad.

La presencia de este tipo de viviendas en Constantina es superior a la media provincial (2,62 %), lo que refleja la importancia que han tenido las redes familiares y comunitarias, así como determinados programas públicos de apoyo, en garantizar el acceso a una vivienda digna para sectores de población con menor capacidad económica. Estas viviendas cumplen una función social esencial, al actuar como mecanismo de protección frente a la exclusión residencial y al mismo tiempo contribuir a la cohesión del tejido urbano.

A.8.2.2.4. VIVIENDA PROTEGIDA EXISTENTE

El análisis de la evolución del precio de la vivienda protegida entre 2006 y 2013 muestra que, aunque sus valores se sitúan claramente por debajo de los de la vivienda libre, el incremento interanual ha sido notable en Andalucía y Sevilla, con un crecimiento del 21,35 % y del 20,25 % respectivamente, frente al 8,59 % registrado a nivel nacional. Este comportamiento evidencia que, pese a ser más asequible, la vivienda protegida ha experimentado una presión creciente en su precio, especialmente en áreas

metropolitanas, mientras que en las sierras y campiñas se mantienen los valores más bajos por metro cuadrado.

En el caso de Constantina, las actuaciones realizadas en el período 1999-2012 reflejan una escasa promoción de vivienda pública, con tan solo 37 viviendas destinadas a la venta, 4 al alquiler y 296 rehabilitaciones. Esta cifra resulta insuficiente si se tiene en cuenta que Constantina es el municipio más poblado de la Sierra Norte, situándose entre los que presentan una menor relación entre población y número de viviendas protegidas. La tipología de actuaciones responde a perfiles diferenciados: mientras que las viviendas de nueva construcción en venta o alquiler se orientan principalmente a jóvenes en busca de su primera vivienda, las rehabilitaciones se dirigen a familias de mayor edad y personas jubiladas, con viviendas tradicionales que presentan deficiencias estructurales o de habitabilidad.

El Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida confirma esta tendencia. En septiembre de 2014 se contabilizaban 35 solicitudes activas, de las cuales la totalidad optaba por alguna modalidad de alquiler, siendo mayoritario el alquiler con opción a compra (88,6 %). Este dato refleja la dificultad de acceso a la compra por parte de los demandantes, condicionada por bajos ingresos y elevada inestabilidad laboral. El perfil predominante corresponde a jóvenes menores de 35 años (71,43 % de los inscritos), mientras que el resto se reparte entre personas de 35 a 65 años, muchas de ellas pertenecientes a colectivos de especial protección: familias numerosas, monoparentales, víctimas de violencia de género, personas con discapacidad o en riesgo de exclusión social.

La proyección de demanda futura, realizada para los años 2019, 2023 y 2027, confirma la necesidad de reforzar el parque de vivienda protegida en el municipio. Para la población joven se estima una demanda de 83 viviendas en el horizonte del Plan, mientras que para la población mayor, vinculada a colectivos vulnerables, se calculan 9 viviendas adicionales. En total, la necesidad de vivienda protegida asciende a 127 unidades, cifra que debe ser asumida por el PCOU como referencia mínima para garantizar el acceso a una vivienda digna.

En coherencia con los datos del registro y la situación socioeconómica de los demandantes, se concluye que las futuras promociones de vivienda protegida en Constantina deben orientarse prioritariamente al régimen de alquiler, evitando procesos de especulación y asegurando la función social que este parque debe cumplir en el municipio.

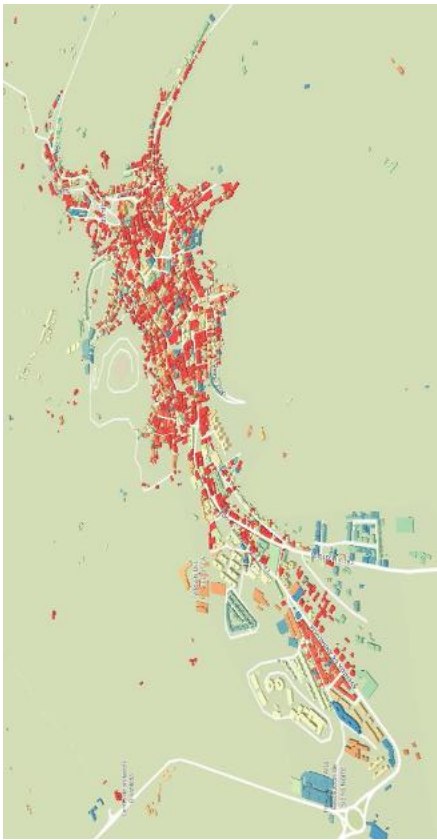
AYTO DE CONSTANTINA
ENTRADA
17/04/2026 14:26
1472

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	153/193

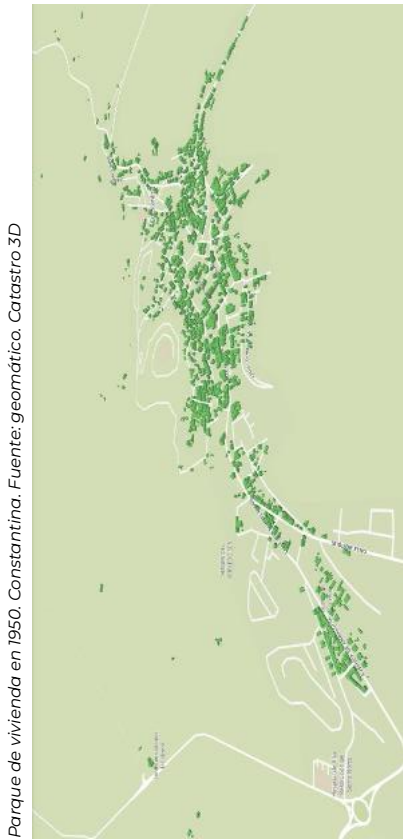


A.8.2.3. ANTIGÜEDAD DEL PARQUE RESIDENCIAL

Las viviendas, según fecha de construcción, clasificadas por el censo, muestran un parque residencial de edad antigua, como se observa en la imagen a continuación. El **30,4 % de las viviendas** del municipio fueron construidas **antes de los años cincuenta**, lo que sitúa a Constantina en el cuarto municipio de la provincia de Sevilla con mayor porcentaje de viviendas construidas en este rango, por detrás de El Madroño, Almadén de la Plata y El Rubio.



Año de construcción de las edificaciones. Constantina. Fuente: geomático. Catastro 3D



Parque de vivienda en 1950. Constantina. Fuente: geomático. Catastro 3D



Año de antigüedad (Mediana)

- Hasta 1960
- De 1961 a 1970
- De 1971 a 1980
- De 1981 a 1990
- De 1991 a 2000
- De 2001 a 2010
- De 2011 a 2020
- Posterior a 2020

Datos de Vivienda. Según año de antigüedad. Fuente: IECA

Un primer aspecto que hay que aclarar en este punto se refiere a las viviendas construidas antes del año 1900. En primer lugar, la cifra que se da para Constantina no será tomada en cuenta para el análisis, ya que es anormalmente elevada (42,01 %). Prácticamente, la mitad del parque de viviendas corresponderían a dicha época. Este dato debe de ser erróneo ya que la media provincial se queda en el 1,37 %. Por el contrario, en el resto de municipios y en especial en un municipio como Cazalla de la Sierra, de similar tamaño y también declarado Conjunto Histórico, los porcentajes para las viviendas pertenecientes a este período (antes de 1900), son bajísimos, incluso más bajos que la media provincial, por lo que estos datos tampoco deben ajustarse a la realidad. Posiblemente, si englobamos a todas las viviendas anteriores a 1950, si conseguiremos unas cifras más cercanas a la realidad.

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	154/193



De esta forma, y ante la posibilidad que dichos datos no sean fiables, el análisis se va a centrar principalmente en la segunda mitad del siglo XX.

Desde 1951 a 1980 el porcentaje de viviendas construidas en Constantina se sitúa por debajo de los porcentajes que presentan la mayoría de los municipios y la media provincial. Concretamente a dicho período corresponden el 15,75 % de las viviendas existentes en Constantina, mientras que la media provincial se sitúa en el 23,77 %. En cuanto al resto de municipios, el porcentaje de viviendas que se corresponden con el período 1951-1980 es el siguiente: Cazalla (20,92 %), El Pedroso (24,70 %), Alanís (15,39 %), Guadalcanal (35,10 %) y La Puebla de los Infantes (28,92 %). Como vemos casi todos los casos superan claramente a Constantina, por lo que se podría decir, que durante estos treinta años el proceso de expansión urbana del municipio fue mucho menos activo que en el resto de municipios de la Sierra Norte.

En el período desde 1981 a 2001 esa misma tendencia se acrecienta aún más. En esas dos décadas, Constantina es el municipio donde el porcentaje de viviendas correspondiente a dicho período es menor. En este caso, Constantina es el municipio con un porcentaje más bajo de viviendas construidas desde 1981 a 2001 con un 12,25 % del total de viviendas. Por comparar, vemos que la media provincial asciende al 36,20 %; y municipios como Cazalla llegan al 31,53 %; quedando el resto por encima del 15 % en el caso inmediatamente superior al de nuestro municipio.

A.8.2.3.1. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN

1. Formación inicial y expansión espontánea (finales del siglo XIX – primera mitad del XX)

Durante gran parte del siglo XX, Constantina se fue construyendo sin una planificación previa clara, ocupando espacios junto al río y los accesos principales. La trama urbana se consolidó de manera orgánica, con predominio de viviendas tradicionales de tipología vernácula, muchas de ellas hoy consideradas parte del Conjunto Histórico. Esta etapa se caracteriza por la ausencia de ordenación sistemática y por la aparición de vacíos urbanos en los bordes del casco.

2. Reconocimiento patrimonial y primeras figuras de planeamiento (1978 – 1986)

En 1978 se aprueba la Delimitación de Suelo Urbano, como figura previa a las Normas Subsidiarias. En 1982 se incoó el expediente de Declaración de Conjunto Histórico, lo que marca un punto de inflexión en la consideración del patrimonio urbano. En 1986, con el Avance de las NNSS redactado por la Diputación Provincial, se propone un modelo de planificación cuyo objetivo principal era preservar el interés paisajístico y los valores de la arquitectura popular y culta de la ciudad.

3. Consolidación normativa y desarrollo controlado (1994 – primeras décadas del siglo XXI)

La aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias en 1994, condicionada a la redacción de Normas Complementarias y Catálogo, supuso la consolidación de un marco normativo estable. A partir de entonces se produce un desarrollo urbanístico más ordenado, con la ocupación de vacíos próximos al casco histórico mediante Unidades de Actuación. De las ocho previstas, cinco llegaron a urbanizarse, con más de 100 viviendas y un hotel, además de promociones municipales como las 56 viviendas adquiridas por el Ayuntamiento.

En paralelo, se ejecutan actuaciones de rehabilitación del caserío tradicional, especialmente en barrios como la Morería, el Tardón y la franja oriental del núcleo, reforzando la conservación del patrimonio y la revitalización del centro histórico.

4. Crisis inmobiliaria y giro hacia la rehabilitación (2008 – 2015)

La crisis económica paralizó prácticamente la obra nueva, concentrando las inversiones en la rehabilitación de viviendas existentes. Este modelo, más sostenible y menos arriesgado, permitió mantener la actividad del sector de la construcción local y conservar el caserío tradicional. En este período, Constantina se convierte en uno de los municipios de la Sierra Norte con mayor número de actuaciones de rehabilitación, aunque con escasa promoción de vivienda protegida nueva (37 en venta y 4 en alquiler entre 1999 y 2012).

5. Nueva etapa de planificación estratégica (2016 – actualidad)

Con la aprobación del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (2016-2020) y la exigencia de elaborar un Plan Municipal de Vivienda y Suelo, se refuerza la necesidad de integrar la rehabilitación y la vivienda protegida en la estrategia urbana. El PGOU actual debe prever una demanda mínima de 223 viviendas (96 libres y 127 protegidas), con especial énfasis en el alquiler social y en la recuperación de viviendas vacías del centro histórico.

Las líneas de actuación se centran en:

- Ordenación del Conjunto Histórico con Plan Especial y Catálogo.
- Reordenación del tráfico y peatonalización parcial.
- Mejora de espacios libres y vacíos urbanos.
- Traslado de actividades industriales incompatibles.
- Regeneración de ámbitos singulares como el Paseo de la Alameda y el Parque del Castillo.

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



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	155/193



A.8.2.3.2. ZONAS CON MAYOR OBSOLESCENCIA

El análisis del parque residencial y de las patologías constructivas permite señalar varios ámbitos del municipio donde la obsolescencia urbana es más acusada, tanto por la antigüedad de las edificaciones como por la falta de mantenimiento y la vulnerabilidad socioeconómica de sus habitantes:

- **Centro Histórico:**
Es el ámbito con mayor concentración de viviendas antiguas, muchas de ellas anteriores a 1951. Se estima que unas 1.026 viviendas tradicionales son candidatas a rehabilitación, de las cuales unas 140 presentan un estado crítico de conservación.
La presencia de viviendas vacías (740 en 2011, un 19,46 % del total) refuerza la obsolescencia del tejido, ya que gran parte de ellas se localizan en el casco histórico y coinciden con tipologías vernáculas deterioradas.
- **Barrios tradicionales periféricos:**
Moreña, Tardón y franja oriental del núcleo (Calles Calvario, Miraflores, Mangueta, Espinillos, Hermosa Alta y Baja, Cerro de Luna).
Estos barrios presentan un caserío envejecido, con patologías constructivas frecuentes y población de edad avanzada con recursos limitados, lo que incrementa la vulnerabilidad y la obsolescencia.
- **Conjuntos específicos de infravivienda:**
Viviendas prefabricadas de Cuesta Blanca y El Rebollar (13 unidades), con condiciones mínimas de habitabilidad y destino final de desaparición.

Pisos de los Maestros (64 viviendas en cuatro bloques), en pésimo estado de conservación, con graves carencias de urbanización y fuerte impacto paisajístico en las inmediaciones del Conjunto Histórico.

Ambos casos representan situaciones de obsolescencia extrema, donde la rehabilitación resulta inviable y la solución pasa por la sustitución o eliminación.

CONCENTRACIÓN POR DÉCADAS

El parque residencial de Constantina presenta una estructura claramente envejecida, con un predominio muy significativo de viviendas construidas antes de 1900. Según el Censo de 2011, este grupo alcanza las 960 unidades, lo que supone el 42,01 % del total de viviendas principales existentes. Este dato refleja la fuerte impronta histórica del municipio y la necesidad de orientar las políticas de conservación y rehabilitación hacia el caserío tradicional.

En las primeras décadas del siglo XX (1900-1920) se contabilizan 190 viviendas (8,32 %), mientras que entre 1921 y 1940 apenas se registran 60 unidades (2,63 %), y entre 1941 y 1950 unas 65 viviendas (2,84 %). Estos valores confirman que el crecimiento urbano en la primera mitad del siglo XX fue limitado, manteniéndose la estructura heredada del casco histórico.

A partir de los años 50 se observa un incremento progresivo, con 180 viviendas construidas entre 1951 y 1960 (7,88 %), seguido de 115 viviendas en la década de 1961-1970 (4,79 %) y 70 viviendas en el periodo 1971-1980 (3,06 %). Este crecimiento responde a la expansión hacia los bordes del núcleo y a la ocupación de vacíos urbanos, aunque siempre con un ritmo moderado en comparación con otros municipios de la provincia.

La década de 1981-1990 marca un repunte con 210 viviendas (9,19 %), mientras que el periodo 1991-2001 alcanza las 270 unidades (11,82 %), consolidando un ciclo de construcción más intenso vinculado a las Normas Subsidiarias y a las promociones de vivienda protegida. Finalmente, entre 2002 y 2011 se construyen 140 viviendas (6,13 %), cifra que refleja la ralentización del mercado inmobiliario en los años previos a la crisis económica.

En conjunto, la distribución por décadas evidencia que más de la mitad del parque residencial de Constantina se concentra en viviendas anteriores a 1950, lo que explica la elevada necesidad de

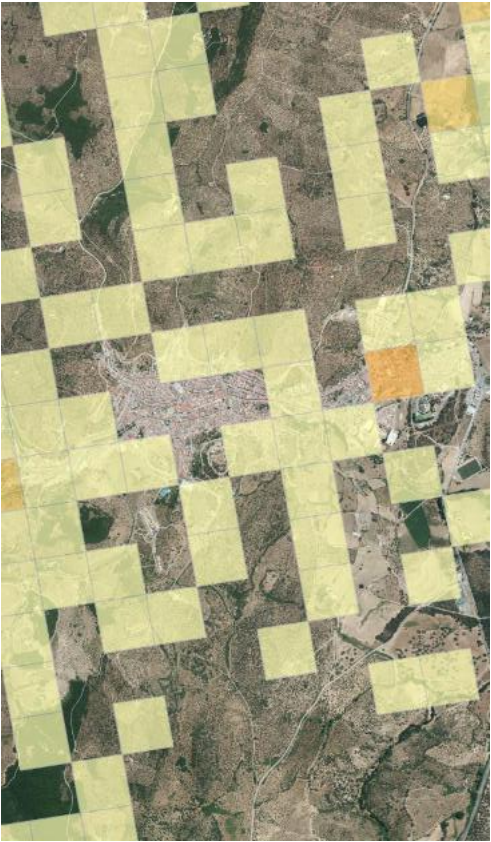
rehabilitación y regeneración urbana en el centro histórico y barrios tradicionales. Las promociones posteriores, aunque más recientes, no han compensado el envejecimiento del caserío, consolidando un perfil urbano donde la conservación del patrimonio y la puesta en valor de viviendas vacías se convierten en estrategias prioritarias para el nuevo PGOU.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	156/193



A.8.2.4. TIPOLOGÍA Y MORFOLOGÍA RESIDENCIAL
A.8.2.4.1. UNIFAMILIAR AISLADA / ADOSADA

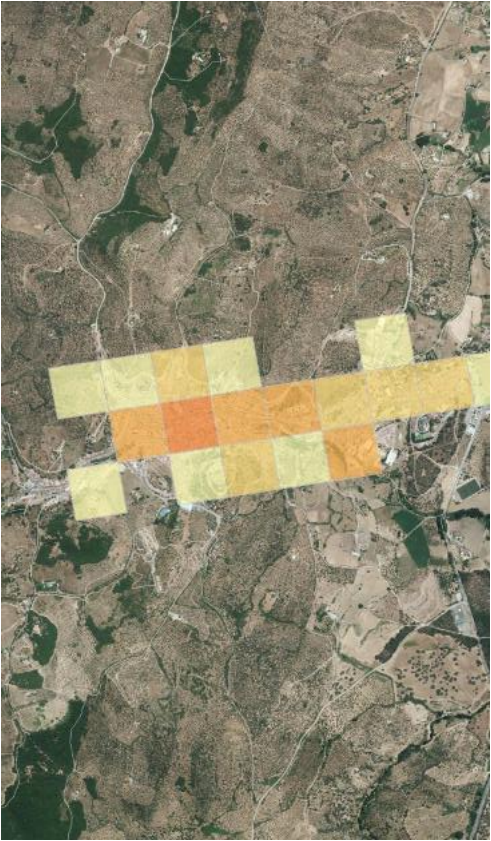


Número de viviendas unifamiliares aisladas o pareadas

- Hasta 4
- De 5 a 9
- De 10 a 19
- De 20 a 29
- De 30 a 49
- De 50 a 99
- De 100 o más

Datos de Vivienda. Viviendas unifamiliares aisladas o pareadas. Fuente: IECA

A.8.2.4.2. PLURIFAMILIAR EN BLOQUE ABIERTO / CERRADO



Número de viviendas plurifamiliares

- Menos de 25
- De 25 a 49
- De 50 a 99
- De 100 a 249
- De 250 a 499
- De 500 a 749
- De 750 o más

Datos de Vivienda. Viviendas plurifamiliares. Fuente: IECA

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	157/193



A.8.2.4.3. INFRAVIVIENDA O VIVIENDA PRECARIA

En el núcleo urbano de Constantina, se detectan varias parcelas de pequeño tamaño (inferiores a 50m2), que contienen viviendas, calificadas como infraviviendas. En el área "Moreña Fuente Nueva", en el área "Tardón", donde la morfología de las manzanas es muy irregular y este tipo de parcelas tiene un gran predominio.

Un primer paso dentro de este análisis será el de definir exactamente que se entienden por infravivienda según la normativa actual.

El borrador del decreto del Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación, en su Artículo 54, define la infravivienda como:

"1. aquella edificación existente, o parte de la misma, destinada al uso de vivienda habitual y permanente en la que concurren las siguientes circunstancias:

- a) Graves deficiencias en sus condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad respecto a los requisitos mínimos para su consideración como vivienda digna y adecuada.
- b) Condiciones socioeconómicas desfavorables de las personas o unidades familiares residentes, como son la falta de unos ingresos mínimos para afrontar la mejora de sus condiciones de alojamiento y encontrarse en riesgo de exclusión social.

2. Dado que la presencia de la infravivienda en los tejidos urbanos, como manifestación de la segregación social de la ciudad, se concentra en determinados ámbitos donde su aparición tiene carácter zonal, las actuaciones para la eliminación de la infravivienda priorizarán su aplicación en estos ámbitos urbanos."

De la definición se desprende que la infravivienda reúne una serie de condicionantes tales como su escasa dimensión, deficiencias en aspectos básicos para una correcta habitabilidad como puedan ser la ausencia de aseos, cocinas equipadas, etc...; y en definitiva que el inmueble presente unas condiciones de conservación que no permitan la seguridad y el bienestar de sus inquilinos. Inquilinos que a su vez deben de reunir unas condiciones económicas que no les permitan asumir la rehabilitación y adaptación de su vivienda a unas condiciones dignas de habitabilidad.

En base a todo ello y según el criterio de la Dirección General de Vivienda de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, el presente documento del PBOM debe integrar la siguiente información relativa sobre la situación de la infravivienda en el municipio:

- a) Localización y delimitación geográfica de la zona.
- b) Circunstancias que la caracterizan respecto a su entorno.
- c) Cuantificación de infraviviendas que la integran.
- d) Tipologías residenciales.
- e) Condiciones de las edificaciones.
- f) Regímenes de tenencia.
- g) Características socioeconómicas de la población residente.
- h) Necesidades de intervención.

Según los datos aportados por el Ayuntamiento, en el municipio existen 13 viviendas prefabricadas, unas 11 en la llamada Cuesta Blanca (en la subida hacia el Instituto de Secundaria) y otras 2 en la zona conocida como El Rebollar. Claramente, estas viviendas presentan unas condiciones de habitabilidad muy básicas y por tanto deben ser consideradas como infraviviendas. Unas infraviviendas cuyo destino final debe ser claramente su desaparición.

Otro grupo de viviendas que a juicio del Ayuntamiento deben ser consideradas como infraviviendas, son los llamados "pisos de los maestros", ubicados en una amplia parcela entre las calles Mostoles y Santa Catalina al noreste y la Avenida de Andalucía al suroeste. Se trata de cuatro bloques de pisos de



cuatro plantas, con un total de 64 inmuebles. Su estado actual de conservación es pésimo, presentando unas zonas exteriores comunes sin adecentar y con graves carencias de urbanización. El estado exterior de las construcciones es muy deficiente, con una falta total de mantenimiento, extendiéndose esta situación al interior de los bloques. Además, su diseño y volumetría suponen un gran impacto visual y paisajístico a escasos metros del límite del Conjunto Histórico, situándose incluso dentro del Entorno de Protección del mismo. Por lo tanto, a nuestro juicio deben también ser consideradas como infraviviendas tendientes a su desaparición.

Finalmente, un tercer grupo de infravivienda es el que vamos a encontrar integrado dentro de la trama urbana; y más concretamente dentro del Centro Histórico, ya que es aquí donde la estructura parcelaria y las características arquitectónicas y dotacionales de las viviendas, pueden propiciar la aparición de las mismas. En este caso, a falta de datos detallados se realizará una estimación cruzando datos como la superficie de parcela, antigüedad del inmueble, estado de conservación, servicios y dotaciones con los que cuentan las viviendas, etc...

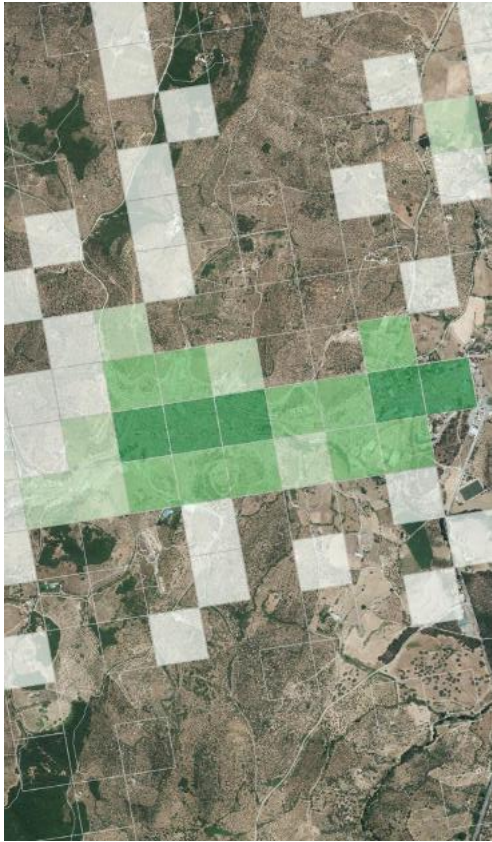
Dicha estimación nos da una cifra aproximada de 121 parcelas cuyo estado y características de sus inmuebles, muestran claras evidencias de contener infraviviendas. De este número estimamos, que en torno a un tercio pueden ser calificadas como infraviviendas sin ninguna duda (46). En un segundo escalón cabría la posibilidad de considerar otras 172 parcelas susceptibles de contener infraviviendas.

Para conocer una cifra exacta sería necesario un estudio profundo de cada una de ellas conforme a los criterios establecidos en el Plan Marco de Vivienda y Suelo.

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	158/193



A.8.2.4.-4. TIPOLOGÍAS ESPECIALES (RESIDENCIAS, ALOJAMIENTOS COLECTIVOS...)



Número de viviendas en parcelas con espacios abiertos (patio/jardín)

- Menos de 5
- De 5 a 49
- De 50 a 99
- De 100 a 199
- 200 y más

Datos de Vivienda. Según parcelas con espacios abiertos. Fuente: IECA

A.8.2.5. CARACTERÍSTICAS DE HABITABILIDAD Y CALIDAD DE LA VIVIENDA

A.8.2.5.1. TAMAÑO DE VIVIENDAS. SUPERFICIE ÚTIL Y NÚMERO DE HABITACIONES

Los intervalos mejor representados son aquellos que se corresponden con superficies medias; es decir, entre 61 y 120 m². Dentro de este rango se situaría el 65,86% de las viviendas de Constantina, siendo el intervalo entre 76 y 90 m² el más numeroso con el 27,79%. Si nos fijamos en el resto de intervalos son ya mucho menos numerosos, situándose por debajo del 10% o incluso por debajo del 5% un número importante.

En la comparativa con el resto de municipios de su entorno más próximo no hay que resaltar diferencias apreciables; también en el resto, son las superficies medias las predominantes, aglutinando en los tres intervalos mencionados la mayoría de las viviendas. En cuanto a la media provincial tampoco hay que destacar diferencias notables, aunque los datos reflejan que en la provincia el mayor número de viviendas se sitúa entre los 61 y 90 m², mientras que en los municipios de la comarca este grupo más numeroso se traslada al intervalo entre 76 y 105 m², lo cual pone de manifiesto una superficie media de la vivienda mayor en la comarca, determinada por la escasa presencia de los bloques de pisos.

Haciendo una media ponderada de la superficie de las viviendas, obtenemos para Constantina, que la superficie media se sitúa entorno a los 98,96 m²; mientras que para Cazalla es de 100,49 m², en Cuadacanal es de 109,69 m² y para La Puebla de los Infantes es de 101,53 m². Esto quiere decir, que la vivienda media en Constantina presenta una superficie media sensiblemente inferior a otros municipios de la comarca, que se explica por el relieve más accidentado en el que se asienta el núcleo urbano. Por el contrario, si es superior a la media provincial debido principalmente a la escasa presencia de los bloques de pisos como tipología residencial. De todas formas, en términos generales, podemos decir que Constantina tiene una distribución según la superficie de las viviendas más similar al resto de municipios de su entorno que a la media provincial.

En lo que respecta, a las viviendas de gran superficie (más de 180 m²), Constantina presenta un porcentaje (7,88%) muy similar al del otro núcleo de referencia en la comarca: Cazalla de la Sierra (6,79%); y siendo muy superior al de la media provincial (3,98%). En general los municipios de la comarca presentan un porcentaje más elevado de viviendas con más de 180 m² que la media provincial.

Un último hecho destacable es el notable número de viviendas que existen en Constantina cuya superficie es inferior a 45 m²; concretamente llegan a suponer el 4,64% del total mientras que el resto de municipios se sitúan entre el 2 y el 4%. La media provincial por su parte se sitúa en el 2,73%. Este hecho puede tener su explicación por la existencia del barrio de la moreña, en el cual la topografía tan accidentada y la irregular trama urbana que presenta ha propiciado la existencia de viviendas con unas superficies reducidas.

El número medio de habitaciones por vivienda se sitúa entre 4 y 6 habitaciones, siendo el intervalo de cinco habitaciones el más numeroso tanto a nivel provincial como en los municipios que se relacionan. Concretamente en nuestro municipio estos tres intervalos suponen más de la mitad de las viviendas con un 64,55% de las mismas.

La existencia de un porcentaje mayor de viviendas con un número de habitaciones considerables se corresponde con los patrones que a lo largo del siglo XX se han venido poniendo en práctica; pero la reducción paulatina del número de integrantes familiares, junto con los precios elevados de las mismas, han provocado que las nuevas viviendas que se construyen tengan menos superficie y por tanto menos número de habitaciones.

En cuanto a Constantina no se pueden establecer diferencias importantes con respecto al resto de casos; todos los municipios siguen un comportamiento similar; aunque sí se observa un mayor porcentaje de viviendas con 7 o más habitaciones en el caso de nuestro municipio con respecto a la media provincial. En todos esos casos el porcentaje de Constantina es superior. Ello puede tener una explicación en una mayor antigüedad del parque de viviendas y en ese mayor porcentaje de viviendas con más de 180 m² que aparecía en el apartado anterior.

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

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	159/193



A.8.2.6. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD
A.8.2.6.1. ASCENSORES

El nivel de dotación de ascensores en las viviendas de Constantina es muy reducido. Según el Censo de 2011, únicamente el 6,45 % de las viviendas familiares presentan condiciones de accesibilidad adaptadas, situándose más de veinte puntos por debajo de la media provincial (28,48 %). Este dato refleja la escasa implantación de ascensores en el parque residencial, especialmente en los edificios plurifamiliares del centro histórico y en los barrios tradicionales, donde la tipología constructiva y la antigüedad de las edificaciones dificultan su instalación. La ausencia de ascensores constituye una limitación importante para la movilidad de personas mayores y con discapacidad, y se convierte en un factor clave de obsolescencia funcional del caserío.

A.8.2.6.2. BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

La presencia de barreras arquitectónicas en el parque residencial de Constantina es significativa. La mayoría de las viviendas no están adaptadas para el acceso de personas en silla de ruedas, lo que evidencia problemas de diseño en portales, escaleras y espacios comunes. Esta situación se agrava en el centro histórico, donde la morfología, parcelaria estrecha y la tipología vernácula dificultan la incorporación de soluciones de accesibilidad. Además, el bajo porcentaje de edificios con garaje (4,08 %) y la inexistencia de suministro de gas canalizado refuerzan la idea de un parque edificado con dotaciones insuficientes y con limitaciones para responder a las necesidades actuales de habitabilidad. La existencia de un 3,05 % de viviendas con evacuación de aguas residuales no conectada a la red pública (probablemente mediante fosas sépticas) añade un componente adicional de vulnerabilidad, vinculado a la falta de infraestructuras básicas en determinadas parcelaciones periféricas.

A.8.2.6.3. ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

La accesibilidad universal en Constantina se encuentra aún lejos de los estándares deseables. El reducido porcentaje de viviendas adaptadas (6,45 %) refleja que la mayoría del parque residencial no garantiza condiciones adecuadas de movilidad y uso para todas las personas, especialmente aquellas con discapacidad o movilidad reducida. Esta carencia se traduce en una exclusión funcional que afecta tanto a la población residente como al potencial de atracción de nuevos habitantes. La accesibilidad universal debe ser entendida como un objetivo estratégico del PCOU, integrando medidas de rehabilitación que eliminen barreras arquitectónicas, fomenten la instalación de ascensores en edificios plurifamiliares y aseguren la conexión de todas las viviendas a las redes básicas de saneamiento y abastecimiento. Solo de esta forma se podrá avanzar hacia un modelo urbano inclusivo, capaz de garantizar la igualdad de oportunidades y la calidad de vida de toda la población.

A.8.2.7. CALIDAD CONSTRUCTIVA Y ESTADO DE CONSRVACIÓN
A.8.2.7.1. PATOLOGÍAS FRECUENTES

El parque residencial de Constantina presenta una serie de patologías constructivas recurrentes, derivadas principalmente de la antigüedad de las edificaciones y de la falta de mantenimiento continuado. Más del 42 % de las viviendas son anteriores a 1900, lo que explica la presencia de problemas estructurales en muros y cubiertas, deficiencias en instalaciones básicas y carencias en condiciones de habitabilidad. A ello se suman situaciones específicas de infravivienda, como los pisos de los maestros, cuatro bloques plurifamiliares en pésimo estado de conservación y con graves carencias de urbanización, y las viviendas prefabricadas de Cuesta Blanca y El Rebollar, que ofrecen condiciones mínimas de habitabilidad y deben considerarse obsoletas. También se detectan déficits en infraestructuras urbanas, como el 3,05 % de viviendas que no evacúan aguas residuales a la red pública y el 3,5 % que dependen de abastecimientos privados, localizados en parcelaciones periféricas.

A.8.2.7.2. VIVIENDAS A REHABILITAR

El diagnóstico confirma que unas 1026 viviendas tradicionales son candidatas claras a procesos de rehabilitación, de las cuales unas 140 presentan un estado crítico que exige intervención urgente. El



volumen de viviendas vacías (740 en 2011, un 19,46 % del total) coincide en gran medida con el parque antiguo del centro histórico, reforzando la necesidad de su recuperación como respuesta a la demanda futura de vivienda. En el periodo 1999-2012 se ejecutaron 296 rehabilitaciones, lo que demuestra que la rehabilitación ha sido la estrategia más activa frente a la escasa obra nueva. Sin embargo, el ritmo de intervención resulta insuficiente para atender el conjunto de necesidades acumuladas, por lo que el PCOU debe plantear un Programa Municipal de Rehabilitación que complemente los planes autonómicos y facilite la inversión privada mediante incentivos fiscales y simplificación de trámites.

A.8.2.7.3. ZONAS VULNERABLES Y DEGRADADAS

La vulnerabilidad urbana se concentra en el Centro Histórico, donde la antigüedad del parque residencial, el abandono de viviendas vacías y la fragilidad socioeconómica de la población residente incrementan el riesgo de deterioro. A ello se suman los barrios tradicionales periféricos —Morería, Tardón, Calvario, Miraflores, Mangueta, Espinillos, Hermosa Alta y Baja, Cerro de Luna— que presentan un caserío envejecido y población de edad avanzada con recursos limitados. Finalmente, los conjuntos de infravivienda identificados (pisos de los maestros y viviendas prefabricadas) constituyen ámbitos de renovación urbana, tendentes a su desaparición y sustitución por soluciones más adecuadas y sostenibles. En total, se estima la existencia de 123 infraviviendas con necesidad urgente de intervención o destinadas a desaparecer, lo que confirma la importancia de orientar las políticas municipales hacia la rehabilitación y la mejora de las condiciones de habitabilidad en los sectores más vulnerables.

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	160/193



A.8.2.8. EFICIENCIA ENERGÉTICA
A.8.2.8.1. CALIFICACIÓN ENERGÉTICA

En el caso de Constantina no se dispone de información sistematizada sobre la calificación energética del parque residencial, lo que refleja una carencia en la evaluación oficial de la eficiencia de las viviendas. La ausencia de certificados energéticos generalizados dificulta conocer con precisión el nivel de eficiencia de los edificios, aunque la antigüedad del caserío tradicional y la escasa renovación del parque construido permiten deducir que gran parte de las viviendas se situarían en las categorías más bajas de eficiencia. Este hecho constituye un reto para la planificación, ya que la mejora energética debe ser uno de los objetivos prioritarios de las políticas de rehabilitación.

A.8.2.8.2. CONSUMOS

Tampoco se cuenta con datos específicos sobre consumos energéticos en el municipio. Sin embargo, la tipología constructiva predominante —viviendas tradicionales con muros de carga y cubiertas de teja— junto con la falta de aislamiento térmico y la escasa implantación de sistemas modernos de climatización, permiten inferir que los consumos energéticos son elevados en invierno y verano, debido a la necesidad de compensar las pérdidas térmicas. La ausencia de gas canalizado y la dependencia de sistemas individuales (eléctricos, gas butano, biomasa) refuerzan esta situación, generando un parque residencial con consumos poco eficientes y costes energéticos elevados para las familias.

A.8.2.8.3. POTENCIAL DE MEJORA

El potencial de mejora energética en Constantina es muy alto. La rehabilitación del caserío tradicional ofrece la oportunidad de incorporar medidas de aislamiento en cubiertas y fachadas, sustitución de carpinterías, instalación de sistemas de climatización más eficientes y aprovechamiento de energías renovables. La elevada proporción de viviendas anteriores a 1950 convierte a la eficiencia energética en un eje estratégico de intervención, tanto para reducir consumos como para mejorar el confort y la habitabilidad. La planificación municipal debe fomentar programas de rehabilitación energética, integrados en las ayudas públicas y en las ordenanzas de edificación, para avanzar hacia un parque residencial más sostenible.

A.8.2.8.4. VIVIENDAS CON CARENCIAS EN CLIMATIZACIÓN O AISLAMIENTO

El diagnóstico confirma que una parte significativa de las viviendas de Constantina presentan carencias en climatización y aislamiento, especialmente en el centro histórico y en los barrios tradicionales periféricos. La falta de sensores y la presencia de barreras arquitectónicas se suman a estas deficiencias, generando un parque residencial con problemas de accesibilidad y confort. Las viviendas prefabricadas de Cuesta Blanca y El Rebollar, así como los pisos de los maestros, constituyen ejemplos extremos de infravivienda, donde las carencias en aislamiento y climatización son estructurales. En general, la ausencia de medidas pasivas de eficiencia y la dependencia de sistemas individuales poco eficientes sitúan a estas viviendas en una posición de vulnerabilidad energética, que debe ser abordada mediante programas específicos de rehabilitación y mejora.

A.8.2.9. NECESIDADES RESIDENCIALES DE LA POBLACIÓN
A.8.2.9.1. DEMANDA ACTUAL DE VIVIENDA
A.8.2.9.2. DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA

Según los últimos datos (septiembre de 2014) aportados por el Ayuntamiento el número total de solicitudes presentadas hasta el momento ante el Registro de Demandantes ascienden a 35, de las cuales se encuentran actualmente inscritas y activas esas mismas 35 solicitudes.

En cuanto al régimen de acceso que prefieren los demandantes, de las 35 inscritos, todos optaron por alguna de las modalidades de alquiler, siendo mayoritario los que optaron por el alquiler con opción a compra (88,6 %). Y en sólo dos casos, además del alquiler también se contempló la compra como otra opción de acceso.

De forma general, se puede decir, que el demandante de vivienda protegida en Constantina opta claramente por un régimen en alquiler, aunque un elevado porcentaje considera una posible compra de la vivienda en un futuro; lo cual indica que, en una parte mayoritaria de los casos, la situación económica y laboral actual es inestable, pero piensan que en el futuro la situación mejorará. Esta conclusión se ve reforzada con los datos que aportamos en el párrafo siguiente

Con respecto al perfil social de los demandantes aparece un aspecto fundamental a tratar, el predominio por parte del grupo de población joven. La población joven es la principal demandante de vivienda protegida básicamente porque por su edad, es este segmento de población el que principalmente busca su primera vivienda, y por qué sus bajos salarios no le permiten en la mayoría de los casos acceder al mercado libre.

Tanto en el total de solicitudes como en el de inscripciones, el grupo de población joven (de 18 a 35 años) es el predominante, suponiendo el 71,43 % del total de demandantes. Por su parte los demandantes con edades entre los 35 y 65 años suponen el 28,57 %.

Atendiendo a criterios de clasificación diferentes a la edad, los grupos sociales que aparecen representados en las personas actualmente inscritas son:

- Familias numerosas.
- Familias monoparentales.
- Víctimas de violencia de género.
- Personas procedentes de rupturas de la unidad familiar (divorcios, separaciones que limiten el uso de la vivienda familiar).
- Discapacitados.
- Personas en situación o riesgo de exclusión social.
- Otras situaciones.

Hay que decir, que un mismo inscrito en el registro puede estar contemplado en varios de estos grupos de especial protección; es decir, puede aparecer por ejemplo como persona procedente de la ruptura de la unidad familiar y ser víctima de violencia de género.

De esta forma, el grupo más representado son las personas procedentes de la ruptura de la unidad familiar con un 37,14 % sobre el total de demandantes, seguidas de las familias numerosas con el 31,43 %. En menor medida aparecerían los Personas en situación o riesgo de exclusión social y las familias monoparentales con el 25,71 % y el 17,14 % respectivamente. También aparecen representados algunos casos pertenecientes al grupo de víctimas de violencia de género y al grupo de los discapacitados.

Para ir concluyendo el análisis sobre los datos principales que ofrece el Registro de Demandantes, podemos establecer un perfil mayoritario del demandante de vivienda protegida en Constantina; que se resume en una persona joven menor de 35 años con recursos económicos reducidos que le imposibilitan acceder al mercado libre.

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



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	161/193



En base a todo lo anterior, podemos establecer que la demanda actual de vivienda protegida en el municipio asciende a 35 unidades, ya que actualmente el número de solicitudes existente en el registro es esta misma cifra; y dado que los casos en los que se niega su inscripción definitiva son muy escasos, es conveniente mantenerla. Dentro de esta cifra se englobaría toda la demanda hasta finales de 2014, estando incluidos todos los segmentos sociales enunciados anteriormente.

A.8.2.9.3. DEMANDA DE ALQUILER

La demanda de vivienda en alquiler en Constantina, aunque históricamente reducida frente al predominio de la propiedad, se encuentra en un proceso de crecimiento. El Censo de 2011 reflejaba un 7,66 % de viviendas en régimen de alquiler, cifra ligeramente inferior a la media provincial (8,18 %), pero que en la coyuntura actual tiende a incrementarse debido a la falta de liquidez financiera, el elevado desempleo y la inestabilidad laboral de la población joven. El Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida confirma esta tendencia: la totalidad de los solicitantes inscritos optaron por alguna modalidad de alquiler, siendo mayoritario el alquiler con opción a compra (88,6 %). Este dato refleja que, para gran parte de la población, el acceso a la propiedad resulta inviable en el corto plazo, y que el alquiler se configura como la vía más realista y segura para garantizar el acceso a una vivienda digna.

A.8.2.9.4. DEMANDA DE VIVIENDA ASEQUIBLE

La necesidad de vivienda asequible en Constantina se deriva de la combinación de bajos salarios, elevada tasa de paro y un parque residencial envejecido que requiere rehabilitación. El análisis de la tenencia muestra que un 4,81 % de las viviendas se encuentran cedidas gratis o a bajo precio, lo que evidencia la importancia de mecanismos de apoyo social para cubrir las necesidades habitacionales de los sectores más vulnerables. Sin embargo, esta cifra es insuficiente frente a la demanda real, especialmente en el grupo de jóvenes menores de 35 años, que representan el 71 % de los demandantes de vivienda protegida. La estimación realizada para el horizonte del PGOU establece una necesidad de 127 viviendas protegidas, que deben orientarse prioritariamente al alquiler y con precios asequibles, evitando procesos de especulación y garantizando la función social del parque residencial.

A.8.2.9.5. COLECTIVOS CON NECESIDADES ESPECÍFICAS

El diagnóstico identifica varios colectivos con necesidades residenciales específicas, que requieren atención prioritaria en las políticas de vivienda:

- **Jóvenes menores de 35 años:** principal grupo demandante de vivienda protegida, condicionado por bajos ingresos y elevada inestabilidad laboral.
- **Familias numerosas y monoparentales:** con dificultades para acceder a viviendas de tamaño adecuado y con recursos limitados.
- **Personas procedentes de rupturas familiares** (divorcios, separaciones): representan el 37,14 % de los inscritos en el registro, siendo el grupo más numeroso dentro de los colectivos de especial protección.
- **Víctimas de violencia de género y personas con discapacidad:** colectivos vulnerables que requieren viviendas adaptadas y seguras.
- **Personas en situación o riesgo de exclusión social:** con un 25,71 % de representación en el registro, reflejan la necesidad de soluciones habitacionales que actúen como mecanismo de integración social.

A.8.2.10. PROYECCIONES DEMOGRÁFICAS Y SU IMPACTO EN LA VIVIENDA

A.8.2.10.1. CRECIMIENTO O DECRECIMIENTO

El municipio de Constantina cuenta con una población de derecho total, según el Padrón Municipal de Habitantes de 2022, de 5.779 habitantes. Según datos más recientes publicados por el INE a 1 de abril de 2024, la población actual es de 5.742 habitantes. Esto supone un decrecimiento continuo, año a año, teniendo en cuenta que en el año 2003 contaba con 6.889 habitantes.

Los municipios serranos como Constantina han sostenido siempre una población más reducida que los municipios del valle del Guadalquivir, debido a sus características agrícolas. Sin embargo, es erróneo pensar en una debilidad demográfica acusada. Hasta el padrón vecinal de 1955, Constantina creció en su población absoluta rozando entonces los 15.000 habitantes. Todo el siglo XIX y la primera mitad del siglo XX conocieron un desarrollo continuo de la demografía y la economía de esta localidad.

El aumento de población se debía tanto a su propio crecimiento vegetativo como a la presencia de un número de inmigrantes bastante considerable que, o bien llegaban a realizar labores estacionales, o bien se asentaban buscando acomodo definitivo en las empresas locales. Sin embargo, esta tendencia se ha invertido en los últimos años, con una población cada vez menos numerosa, como es habitual en el conjunto de pueblos de Andalucía, que tienden a perder población. Por tanto, resulta importante recalcar que la variación relativa de la población en los últimos 10 años (2012 - 2022) es negativa, con un decrecimiento del -9,6 %.

En cuanto a la densidad de población, actualmente es de 11,93 habitantes por Km2, suponiendo una extensión superficial del municipio de 481,31 Km2.

En el término municipal se reconoce un único núcleo de población, donde se encuentran empadronados 5.526 habitantes, mientras que 253 habitantes se encuentran en el diseminado.

En lo que a la estructura poblacional se refiere, los últimos datos del Padrón de 2022 muestran una población por sexos prácticamente igual, con un 49,94 % de hombres y un 50,06 % de mujeres (IECA, 2022). La edad media de la población es de 45,5 años, con una estructura de la población por edad donde el 16,9 % de la población es menor de 20 años, y el 20,9 % mayor de 65 años.

Año	Periodo	Nº habitantes	Año	Periodo	Nº habitantes
2003	Año	6.889	2013	Año	6.337
2004	Año	6.818	2014	Año	6.264
2005	Año	6.826	2015	Año	6.190
2006	Año	6.757	2016	Año	6.119
2007	Año	6.687	2017	Año	6.040
2008	Año	6.612	2018	Año	5.954
2009	Año	6.598	2019	Año	5.896
2010	Año	6.586	2020	Año	5.864
2011	Año	6.483	2021	Año	5.864
2012	Año	6.395	2022	Año	5.779

Tabla resumen población anual en Constantina. Fuente: Elaboración propia a partir de IECA



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	162/193



Para el cálculo estimativo de la población de Constantina en dichos años se usa método lineal, por resultar de más rápido tratamiento matemático y concluyente.

La Proyección de la Población de Constantina para la Hipótesis Corto Plazo constituye una simulación estadística del tamaño y estructura demográfica de la población que residiría en Constantina, en los próximos 10-15 años, en caso de mantenerse las tendencias y los comportamientos demográficos actualmente observados. De esta forma, estos resultados muestran, básicamente, el efecto que, sobre el futuro más próximo, tendrían la evolución recientemente observada de la fecundidad, la mortalidad y las migraciones en el municipio.

Las proyecciones de población para otras Hipótesis Largo Plazo y Medio Plazo, entre 50-80 años de horizonte temporal en Largo Plazo y 25-50 años en Medio Plazo, intentan captar los grandes cambios demográficos estructurales y dibujar una imagen en el medio y largo plazo. Por su metodología tampoco se adaptan al seguimiento de la coyuntura y los primeros años quedan rápidamente desactualizados, por lo que si se precisa de simulaciones para un horizonte más cercano no se encuentra información convenientemente actualizada en la que apoyarse.

Por su parte, las proyecciones a corto plazo pueden incorporar desarrollos metodológicos más adaptados a la extrapolación a corto término y que permiten tener en cuenta el devenir más reciente de los factores económicos y sociales en los que se desarrolla la evolución de la población.

La fórmula para el cálculo de la proyección lineal sería la siguiente:

$$P_{proyectada} = P_2 + \frac{P_2 - P_1}{t_2 - t_1} * (t - t_2)$$

Donde

P2: es población del último año del que se tiene datos

P1: población del primer año del que se tiene datos

t2: último año del que se tienen datos

t1: primer año del que se tienen datos

t: año que se pretende proyectar

AÑO	PROYECCIÓN DE LA POBLACIÓN	CRECIMIENTO PROYECTADO		PERIODO
		HABITANTES	%	
2030	5.312	1.577	-8,1%	2022-2030
2035	5.030	282	-5,3%	2030-2035
2040	4.748	282	-5,6%	2035-2040

Evolución demográfica de Constantina. Fuente: Elaboración propia

La Proyección de la Población de Constantina a Corto Plazo constituye una simulación estadística del tamaño y estructura demográfica de la población que residiría en Constantina, en los próximos 10-15 años, en caso de mantenerse las tendencias y los comportamientos demográficos actualmente observados. De esta forma, estos resultados muestran, básicamente, el efecto que, sobre el futuro más próximo, tendrían la evolución recientemente observada de la fecundidad, la mortalidad y las migraciones en el municipio.

Por su parte, esta proyección a corto plazo puede incorporar desarrollos metodológicos más adaptados a la extrapolación a corto término y que permiten tener en cuenta el devenir más reciente de los factores económicos y sociales en los que se desarrolla la evolución de la población.



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

Como resultado, en el horizonte de 15 años del Plan Básico de Constantina, en el ámbito temporal de estudio 2022-2040, se estima que la población del municipio decrezca en 1.031 habitantes (-17,84%).

Según los datos que figuran en el Instituto de Estadística y Cartografía de la Junta de Andalucía el incremento relativo de la Población en 10 años calculado hasta el año 2030 es del -8,1%. Si realizamos para el periodo 2025-2035 la población decrecería 1.577 habitantes pasando de 5.312 habitantes en el año 2025 a una previsión de 5.030 en el año 2035. Finalmente, la previsión para el año 2040 supone un descenso de población de 282 habitantes, situándose el total en 4.748.

El análisis de las necesidades de vivienda derivadas de la dinámica poblacional se apoya en las proyecciones demográficas recogidas en la Memoria de Información. La hipótesis media resultante de las cuatro alternativas planteadas para el periodo 2015-2023 refleja con mayor precisión las fluctuaciones recientes del crecimiento demográfico del municipio.

La prolongación de esta tendencia en el largo plazo confirma la pérdida poblacional:

- **2030:** 5.312 habitantes (-8,1 % respecto a 2022).
- **2035:** 5.030 habitantes (-5,3 % respecto a 2030).
- **2040:** 4.748 habitantes (-5,6 % respecto a 2035).

En conjunto, Constantina perdería más de 1.292 habitantes entre 2017 y 2040, lo que implica que, desde un punto de vista estrictamente demográfico, no sería necesario prever nuevas viviendas derivadas del crecimiento poblacional.

No obstante, el dimensionado del PBOM debe considerar otros factores que sí generan demanda residencial:

a) Segunda residencia

La demanda de segunda residencia ha crecido en la última década, vinculada al atractivo del Parque Natural de la Sierra Norte, la mejora de las comunicaciones y el auge del turismo rural selectivo.

- **Visitantes con vínculo familiar:** antiguos emigrantes o descendientes que mantienen vivienda propia o de familiares. En este caso, la demanda de nuevas viviendas es nula, pues se alojan en viviendas principales o secundarias ya existentes.
- **Visitantes sin relación previa con el municipio:** buscan una segunda residencia en un entorno tranquilo y natural. Esta demanda puede ser absorbida por las **739 viviendas vacías** existentes, sin necesidad de nuevas promociones.

En los meses punta de verano se estima la presencia de entre 2.000 y 2.500 habitantes ocasionales, equivalente al 30-40 % de la población permanente, cifra coherente con el porcentaje actual de viviendas secundarias (777 unidades, 20,37 % del parque).

La demanda de segunda residencia ha generado problemáticas en el pasado, como la implantación de viviendas irregulares en Suelo No Urbanizable (Urbanización Pescara, Donadillo y Fuente del Negro). Estas situaciones deben reconducirse hacia suelos urbanizables previstos en el PCOU de 2019, evitando conflictos con la LOUA y con el régimen de protección del Parque Natural.

En definitiva, la demanda de segunda residencia puede considerarse perfectamente asumible por el número actual de viviendas secundarias y vacías (1.516 unidades, 39,95 % del total).

b) Sustitución de viviendas inadecuadas

El Censo de 2011 identifica 321 viviendas con menos de 60 m², 50 viviendas con 1-2 habitaciones y 135 sin cocina. Se estima que en torno al 30 % de estas unidades son de difícil transformación y adaptación a los estándares actuales de tamaño y calidad, lo que genera una demanda de aproximadamente 96 viviendas nuevas destinadas a sustituir las inadecuadas.

c) Residencial singular y sector hotelero

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	163/193



La demanda de segunda residencia y turismo rural puede satisfacerse parcialmente mediante la promoción de suelos para residencial singular, con alternativas como:

- **Uso terciario-hotelerero:** recomendado por el PORN y PRUC como apoyo al turismo rural en la Sierra Norte.
- **Residencias de mayores no asistenciales:** apartamentos con servicios comunes (salas de reunión, comedores, cocina, lavandería, médico), que responden al progresivo envejecimiento de la población y a la demanda creciente de este tipo de soluciones habitacionales. Constantina reúne condiciones óptimas para este tipo de promociones.
- **Residencias de estudiantes y turismo juvenil:** vinculadas a intercambios internacionales y actividades de ocio vacacional juvenil (senderismo, educación ambiental, voluntariado). Aunque su impacto en la demanda de vivienda permanente es limitado, sí requiere la previsión de alojamientos colectivos flexibles que refuercen la oferta turística y educativa del municipio.

d) Potenciación de Constantina como centro básico

Constantina, por población, comunicaciones y situación estratégica en la Sierra Norte, debe consolidarse como centro básico de servicios administrativos y de oferta de actividades industriales de desarrollo endógeno. Sectores como el corcho, la madera, la ganadería, el textil, la agricultura biológica, las aromáticas, la apicultura, la artesanía o la recuperación de la industria tradicional de anisados cuentan con perspectivas de viabilidad según el Plan de Desarrollo Sostenible de los Municipios de la Sierra Norte.

La potenciación de estas actividades no solo puede invertir la tendencia a la emigración, sino también favorecer un crecimiento sostenido de la población, generando nuevas necesidades residenciales vinculadas a trabajadores y familias que se establezcan en el municipio. Constantina, como mayor población de la Sierra Norte y con un umbral superior a los 5.000 habitantes, reúne las condiciones óptimas para liderar estas alternativas de desarrollo.

d) Conclusión

Aunque la proyección demográfica es negativa, la demanda residencial cualitativa derivada de la sustitución de viviendas inadecuadas, la segunda residencia, el residencial singular y la atracción de nuevos colectivos (jóvenes, mayores, turismo juvenil) justifica la previsión de nuevas viviendas en el PCOU de 2019. Estas deben orientarse principalmente al alquiler asequible y a la rehabilitación del parque vacante del centro histórico, evitando la especulación y garantizando la función social del parque residencial.

A.8.2.10.2. ENVEJECIMIENTO

Los datos representativos de la distribución de la población los encontramos en la siguiente tabla:

Población total. 2022	5.779
Población. Hombres. 2022	2.886
Población. Mujeres. 2022	2.893
Población en núcleos. 2022	5.526
Población en diseminados. 2022	253
Edad media. 2022	45,5
Porcentaje de población menor de 20 años. 2022	16,9
Porcentaje de población mayor de 65 años. 2022	20,9
Variación relativa de la población en diez años (%), 2012-2022	- 9,6
Número de extranjeros. 2022	96
Principal procedencia de los extranjeros residentes. 2022	Rumanía
Porcentaje que representa respecto total de extranjeros. 2022	24,0
Emigraciones. 2021	132
Inmigraciones. 2021	106
Nacimientos. 2021	38
Defunciones. 2021	82
Matrimonios. 2021	17

El crecimiento vegetativo se emplea para analizar la evolución natural de la población, es decir, su crecimiento o decrecimiento por causas estrictamente naturales: nacimientos y defunciones. Este indicador se obtiene de restar las defunciones a los nacimientos en cada año, por lo que, si el balance es positivo y la población crece, se debe a la imposición de los nacidos a los fallecidos, por lo que demográficamente la evolución es normal, en sentido contrario es negativo y debería tenerse en cuenta en la planificación.

El presente apartado se centra en el crecimiento vegetativo o diferencia entre los nacimientos y las defunciones, para ello se ha tomado una serie de referencia que abarca un período de 28 años, entre 1996 y los últimos datos disponibles que son de 2024.

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

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	164/193



NACIMIENTOS, DEFUNCIONES Y CRECIMIENTO VEGETATIVO			
Año	Nacimientos	Defunciones	CreCIMIENTO Vegetativo
1996	80	98	-18
2000	72	94	-22
2006	61	68	-7
2010	53	87	-34
2013	37	69	-32
2015	44	69	-25
2017	52	84	-32
2019	29	75	-46
2024	47	68	-21

Fuente: *Elaboración propia a partir del Instituto de Estadística de Andalucía*

En el Municipio vemos que desde que existen datos hasta el Año 2024 el crecimiento vegetativo sigue siendo negativo, alcanzando su mayor valor negativo el año 2019 con -46.

El análisis demográfico confirma que Constantina se encuentra en un proceso de envejecimiento poblacional acusado, con una edad media de 45,5 años y un 20,9 % de la población mayor de 65 años, frente a un 16,9 % menor de 20 años. Esta estructura refleja un claro desequilibrio generacional, donde la población joven es insuficiente para compensar el relevo natural de la población mayor.

El crecimiento vegetativo negativo es persistente desde 1996, con un saldo desfavorable en todos los años analizados. El máximo valor negativo se alcanzó en 2019 (-46), y en 2024 se mantiene en -21. Este comportamiento evidencia que las defunciones superan sistemáticamente a los nacimientos, lo que implica una pérdida natural de población que no se compensa con la inmigración. De hecho, en 2021 se registraron más emigraciones (132) que inmigraciones (106), reforzando la tendencia regresiva.

Las implicaciones de este envejecimiento sobre las viviendas son las siguientes:

- **Mayor necesidad de rehabilitación y adaptación del parque existente:**
El predominio de población mayor exige viviendas accesibles, con eliminación de barreras arquitectónicas, instalación de ascensores y mejoras en climatización y aislamiento. La falta de estas condiciones incrementa la vulnerabilidad residencial de este grupo.
- **Demanda creciente de tipologías específicas:**
Se prevé un aumento de la necesidad de residencias de mayores no asistenciales (apartamentos con servicios comunes) y viviendas adaptadas para personas con movilidad reducida. La planificación debe contemplar suelos para este tipo de promociones, que respondan al envejecimiento progresivo de la población.

- **Reducción de la presión sobre nueva vivienda por crecimiento poblacional:**
Dado que la población descende (-9,6 % en la última década), no se requiere nueva vivienda por incremento demográfico. La demanda se centra en la sustitución de viviendas inadecuadas (96 unidades estimadas) y en la recuperación del parque vacante del centro histórico.

- **Riesgo de incremento de viviendas vacías:**
La pérdida de población y el envejecimiento generan un aumento de viviendas deshabitadas, especialmente en el centro histórico y barrios tradicionales. Este fenómeno refuerza la necesidad de políticas de rehabilitación y reutilización del parque vacante como estrategia prioritaria.

- **Impacto en la cohesión social y en la demanda de alquiler:**

La escasez de jóvenes y el predominio de mayores condicionan la demanda hacia viviendas en alquiler asequible, que permitan a los jóvenes emanciparse y fijar población. Sin este tipo de oferta, la emigración juvenil continuará agravando el desequilibrio demográfico.

A.8.2.10.3. TAMAÑO DE HOGAR

El análisis de las volúmenes edificatorias permite aproximarnos al tamaño medio de los hogares en Constantina, ya que la altura y superficie de las viviendas condicionan directamente la capacidad de acoger unidades familiares de distinta composición.

- **Viviendas de una planta (N = 1.446)**

Representan la segunda categoría en número de parcelas, con predominio de superficies reducidas (menos de 50 m² en el 66 % de los casos). Estas viviendas se asocian a hogares pequeños, generalmente de una o dos personas, y a población de edad avanzada que reside en el centro histórico o en barrios tradicionales. Su presencia es significativa en el extremo meridional del núcleo, con tipologías adosadas y aisladas, lo que refuerza su vinculación con hogares de menor tamaño y con necesidades de accesibilidad.

- **Viviendas de dos plantas (N = 2.133)**

Constituyen la categoría dominante en el municipio. La mayoría se sitúan en el rango de 50-150 m², lo que las hace aptas para hogares de tamaño medio (familias de 3-4 miembros). Su distribución homogénea por todo el casco urbano refleja la tipología más común en Constantina, vinculada a la estructura tradicional de la familia nuclear.

- **Viviendas de tres plantas (N = 241)**

Aunque minoritarias, se concentran en la parte central del núcleo y en la Barriada de la Yedra. Suelen tener superficies inferiores a 50 m² por planta, pero al disponer de mayor altura permiten alojar hogares más amplios o multifamiliares, así como usos colectivos (Escuela Hogar).

- **Viviendas de cuatro plantas (N = 34) y cinco plantas (N = 16)**

Son tipologías muy poco representadas, localizadas en la zona centro y sur del núcleo. Se corresponden con bloques de pisos y edificaciones colectivas, vinculadas a hogares numerosos o agrupaciones de viviendas en régimen de alquiler. Su escasa presencia confirma que Constantina mantiene un perfil residencial predominantemente unifamiliar, con baja densidad vertical.

A.8.2.10.4. HOGARES UNIPERSONALES

En el caso de Constantina, no se dispone de datos específicos sobre el número de hogares unipersonales (viviendas ocupadas por una sola persona). Sin embargo, a partir de otros indicadores demográficos y residenciales ya analizados, es posible extrapolar tendencias que permiten aproximarnos a su peso dentro del municipio.

- El **envejecimiento poblacional** es un factor clave: con una edad media de 45,5 años y un 20,9 % de la población mayor de 65 años, es razonable deducir que existe un número significativo de hogares unipersonales formados por personas mayores, especialmente viudas/os.
- La **pérdida de población y el crecimiento vegetativo negativo** refuerzan esta tendencia, ya que la emigración juvenil y la baja natalidad reducen la presencia de familias jóvenes y aumentan la proporción de hogares reducidos.
- El **predominio de viviendas de una planta y superficies pequeñas** (más del 66 % de las viviendas de una planta tienen menos de 50 m²) sugiere que muchas de ellas están ocupadas por hogares de tamaño reducido, entre los que se incluyen los unipersonales.
- La **existencia de viviendas vacías** (739 en 2011, un 19,46 % del total) y de infraviviendas con escasa capacidad de adaptación también apunta a que el parque residencial no está

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



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	165/193



plenamente alineado con las necesidades actuales, lo que incrementa la vulnerabilidad de los hogares unipersonales.

Aunque no contamos con cifras oficiales sobre hogares unipersonales, la combinación de envejecimiento demográfico, emigración juvenil, tipología de vivienda pequeña y presencia de vacantes permite afirmar que este tipo de hogares tiene un peso creciente en Constantina. Su identificación es relevante para la planificación, ya que exige viviendas accesibles, adaptadas y asequibles, capaces de responder a las necesidades de personas mayores y de colectivos vulnerables que viven solos.

A.8.2.10.5. MOVIMIENTOS MIGRATORIOS

El balance demográfico de una población depende no solo de las causas naturales expuestas, sino también de los flujos migratorios y la movilidad, que en determinados territorios son más determinantes en el conjunto de la población que las propias causas naturales. Con lo cual el volumen de una población depende, en definitiva, de la suma entre el crecimiento vegetativo y el saldo migratorio (inmigrantes-emigrantes).

La inmigración y emigración se contabiliza en las fuentes estadísticas empleadas como el número de personas que causan alta y baja en el Padrón de un determinado municipio. En el caso de Constantina encontramos los siguientes datos:

EMIGRACIÓN	
Año 1996	111
Año 2000	162
Año 2006	161
Año 2010	171
Año 2013	126
Año 2015	164
Año 2017	133
Año 2019	131
Año 2023	132

Fuente: Elaboración propia a partir del Instituto de Estadística de Andalucía

INMIGRACIÓN	
Año 1996	45
Año 2000	94
Año 2006	97
Año 2010	109
Año 2013	88
Año 2015	120
Año 2017	84
Año 2019	112
Año 2023	106

Fuente: Elaboración propia a partir del Instituto de Estadística de Andalucía



El saldo migratorio es el resultado de restar la inmigración a la emigración, de manera que será positivo si el municipio recibe más población de la que pierde, mientras que será negativo en el caso opuesto.

SALDO MIGRATORIO	
Año 1996	-66
Año 2000	-68
Año 2006	-64
Año 2010	-62
Año 2013	-38
Año 2015	-44
Año 2017	-49
Año 2019	-19
Año 2023	-26

Fuente: Elaboración propia a partir del Instituto de Estadística de Andalucía

En el periodo temporal 1996-2023, se aprecia siempre una tendencia negativa de población, lo que nos demuestra que constantemente se encuentra más vacía el municipio de Constantina, eso ligado al crecimiento vegetativo.

Este análisis del periodo 1996-2023 confirma que Constantina presenta de forma constante un saldo migratorio negativo: cada año han salido más habitantes de los que han llegado. Esta pérdida poblacional se suma al crecimiento vegetativo negativo (más defunciones que nacimientos), generando una doble dinámica regresiva.

En relación con la vivienda, esto implica:

- **Descenso de la presión sobre nueva vivienda**

El municipio no necesita ampliar su parque residencial por crecimiento poblacional, ya que la población disminuye. La demanda de vivienda nueva por incremento demográfico es prácticamente inexistente.

- **Incremento de viviendas vacías**

La salida de población y la falta de relevo generacional provocan que muchas viviendas queden deshabitadas, especialmente en el centro histórico y barrios tradicionales. Esto refuerza la necesidad de políticas de reutilización y rehabilitación del parque vacante.

- **Obsolescencia y abandono del caserío tradicional**

Al emigrar población joven y permanecer población envejecida, las viviendas antiguas tienden a deteriorarse más rápido. La falta de ocupación y mantenimiento acelera la degradación del patrimonio residencial.

- **Cambio en el perfil de la demanda**

La emigración juvenil reduce la demanda de vivienda en propiedad y aumenta la necesidad de **alquiler asequible** para los pocos jóvenes que permanecen o retornan. También se incrementa la importancia de tipologías adaptadas para mayores y colectivos vulnerables.

- **Riesgo de desequilibrio territorial**

La pérdida de población en Constantina frente a otros municipios más dinámicos puede generar un parque residencial sobredimensionado respecto a la población real, con consecuencias en la cohesión social y en la sostenibilidad de los servicios urbanos.



El saldo migratorio negativo, unido al crecimiento vegetativo desfavorable, demuestra que el reto de Constantina no es construir más viviendas, sino rehabilitar, adaptar y reutilizar las existentes. La planificación debe centrarse en:

- Recuperar viviendas vacías.
- Sustituir las inadecuadas.
- Promover alquiler asequible.
- Adaptar el parque a las necesidades de una población envejecida.

A.8.2.11. ACCESIBILIDAD Y ESFUERZO ECONÓMICO DE LOS HOGARES

A.8.2.11.1. RELACIÓN INGRESOS – PRECIOS

La relación entre los ingresos de los hogares y los precios de la vivienda en Constantina evidencia un desajuste estructural. La renta media de la población es inferior a la provincial, condicionada por la elevada tasa de desempleo, la precariedad laboral y la emigración juvenil. Frente a ello, los precios de la vivienda —aunque más bajos que en áreas metropolitanas— siguen resultando elevados en relación con la capacidad adquisitiva local.

Este desajuste se traduce en una dificultad creciente para acceder a la propiedad, especialmente para los jóvenes menores de 35 años, que constituyen el principal grupo demandante de vivienda protegida. La falta de liquidez y de ahorro acumulado limita la capacidad de compra, desplazando la demanda hacia el alquiler o hacia la rehabilitación de viviendas familiares ya existentes.

A.8.2.11.2. ESFUERZO PARA COMPRA

El esfuerzo económico para la compra de vivienda en Constantina supera los umbrales recomendados (30-35 % de los ingresos familiares). La combinación de bajos ingresos, escaso ahorro y precios de mercado poco adaptados a la realidad local obliga a destinar una proporción excesiva de la renta disponible a la adquisición de vivienda, lo que reduce la capacidad de los hogares para afrontar otros gastos básicos.

Este esfuerzo es especialmente elevado para los jóvenes y familias monoparentales, que carecen de estabilidad laboral y financiera. En consecuencia, la compra de vivienda se convierte en una opción poco viable, reforzando la necesidad de vivienda protegida en régimen de alquiler y de programas de apoyo público que reduzcan el esfuerzo económico de los hogares más vulnerables.

A.8.2.11.3. ESFUERZO PARA ALQUILER

El alquiler se percibe como la vía más realista de acceso a la vivienda en Constantina, pero también supone un esfuerzo económico significativo. La oferta de alquiler es escasa y poco diversificada, lo que eleva los precios en relación con los ingresos locales. El Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida confirma esta tendencia: la totalidad de los solicitantes optaron por alguna modalidad de alquiler, siendo mayoritario el alquiler con opción a compra (88,6 %).

Este dato refleja que el alquiler no solo responde a la falta de capacidad de compra, sino también a la necesidad de flexibilidad residencial en un contexto de inestabilidad laboral y emigración juvenil. Sin embargo, el esfuerzo económico para el alquiler sigue siendo elevado para los hogares con ingresos bajos, lo que incrementa el riesgo de exclusión residencial si no se refuerza la oferta de vivienda protegida y asequible.

A.8.2.11.4. RIESGOS DE EXCLUSIÓN RESIDENCIAL

La combinación de bajos ingresos, envejecimiento poblacional, emigración juvenil y obsolescencia del parque residencial genera un riesgo creciente de exclusión residencial en Constantina.

Los colectivos más afectados son:

- **Personas mayores en hogares unipersonales**, que habitan viviendas antiguas sin condiciones de accesibilidad ni climatización.
- **Jóvenes y familias con bajos ingresos**, que no pueden acceder a la propiedad y encuentran dificultades para asumir el coste del alquiler.
- **Colectivos vulnerables** (separados/divorciados, víctimas de violencia de género, personas con discapacidad), que requieren viviendas adaptadas y asequibles.

El riesgo de exclusión se manifiesta en la existencia de viviendas vacías y degradadas en el centro histórico, en la permanencia de infraviviendas (pisos de los maestros, prefabricadas de Cuesta Blanca y El Rebollar) y en la falta de alternativas residenciales adaptadas. La planificación debe priorizar la rehabilitación del parque vacante, la promoción de alquiler asequible y la adaptación de viviendas para mayores y colectivos vulnerables, como estrategia para garantizar la función social de la vivienda y evitar procesos de expulsión o abandono.

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	167/193



A.8.2.12. COLECTIVOS VULNERABLES CON NECESIDADES ESPECÍFICAS

A.8.2.12.1. JÓVENES

El colectivo juvenil constituye el principal grupo demandante de vivienda protegida en Constantina. La inestabilidad laboral, los bajos ingresos y la falta de ahorro dificultan el acceso a la propiedad, desplazando la demanda hacia el alquiler asequible. El Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida confirma que el 71 % de los solicitantes son menores de 35 años, y que la modalidad más solicitada es el alquiler con opción a compra. La emigración juvenil, constante en las últimas décadas, refleja que la falta de oportunidades residenciales y laborales expulsa población joven, agravando el envejecimiento demográfico. La planificación debe priorizar la promoción de vivienda en alquiler asequible y flexible, como estrategia para fijar población joven y evitar la pérdida de capital humano.

A.8.2.12.2. PERSONAS MAYORES

El envejecimiento poblacional es uno de los rasgos más acusados de Constantina: la edad media alcanza los 45,5 años y el 20,9 % de la población supera los 65 años. Este colectivo se concentra en viviendas antiguas, muchas de ellas de una planta y superficie reducida, con carencias de accesibilidad, climatización y aislamiento. La presencia de hogares unipersonales de personas mayores incrementa la vulnerabilidad residencial, especialmente en el centro histórico y barrios tradicionales. La planificación debe contemplar la adaptación del parque existente (ascensores, eliminación de barreras arquitectónicas, mejoras energéticas) y la promoción de residencias de mayores no asistenciales, con servicios comunes que permitan mantener la autonomía y la calidad de vida.

A.8.2.12.3. PERSONAS CON DISCAPACIDAD

Las personas con discapacidad encuentran serias dificultades para acceder a viviendas adaptadas en Constantina. El parque residencial, mayoritariamente antiguo y de tipología unifamiliar, carece de condiciones de accesibilidad universal. La escasa presencia de edificios de más de dos plantas con ascensor limita las opciones de este colectivo, que depende de viviendas de una planta o de adaptaciones costosas. La planificación debe garantizar la reserva de viviendas adaptadas en promociones públicas y privadas, así como la incorporación de criterios de accesibilidad en los programas de rehabilitación del centro histórico.

A.8.2.12.4. FAMILIAS MONOPARENTALES

Las familias monoparentales representan un colectivo con alta vulnerabilidad económica y residencial, debido a la dificultad de acceder a viviendas de tamaño adecuado con ingresos limitados. La falta de oferta de alquiler asequible y la escasa diversificación tipológica del parque residencial incrementan su riesgo de exclusión. Este colectivo requiere viviendas de 2-3 dormitorios en régimen de alquiler asequible, con proximidad a servicios educativos y sociales. La planificación debe contemplar medidas específicas de apoyo, como prioridad en el acceso a vivienda protegida y programas de acompañamiento social.

A.8.2.12.5. PERSONAS EN RIESGO DE PÉRDIDA DE VIVIENDA

El riesgo de pérdida de vivienda en Constantina se vincula a varios factores:

- **Infra viviendas** (pisos de los maestros, prefabricadas de Cuesta Blanca y El Rebollar), con condiciones mínimas de habitabilidad y destino final de desaparición.
- **Viviendas vacías y degradadas** en el centro histórico, que incrementan la vulnerabilidad de los hogares residentes.
- **Esfuerzo económico excesivo** para compra y alquiler, que sitúa a los hogares con bajos ingresos en riesgo de impago y desahucio.
- **Colectivos vulnerables** (separados/divorciados, víctimas de violencia de género, personas en exclusión social), que requieren soluciones habitacionales inmediatas.



La planificación debe priorizar la rehabilitación del parque vacante, la sustitución de infraviviendas y la creación de un parque público de alquiler asequible, capaz de actuar como red de seguridad frente a la pérdida de vivienda.

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	168/193



A.8.2.13. MERCADO INMOBILIARIO LOCAL

A.8.2.13.1. EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE COMPRA

El mercado de compraventa en Constantina se caracteriza por una estabilidad relativa en los precios, con valores más bajos que en áreas metropolitanas, pero aún elevados en relación con los ingresos locales. La pérdida de población y el saldo migratorio negativo han reducido la presión sobre la demanda de compra, lo que ha contenido los precios. Sin embargo, la escasa renovación del parque residencial y la antigüedad de las viviendas hacen que gran parte de las operaciones se vinculen a rehabilitación de inmuebles antiguos más que a adquisición de obra nueva. El resultado es un mercado de compra poco dinámico, donde el acceso a la propiedad se ve limitado por el alto esfuerzo económico que supone para los hogares jóvenes y de ingresos bajos.

A.8.2.13.2. EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE ALQUILER

El alquiler ha ganado protagonismo en los últimos años, en paralelo al descenso de la capacidad de compra. El Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida confirma que la totalidad de los solicitantes optaron por alguna modalidad de alquiler, siendo mayoritario el alquiler con opción a compra (88,6 %). Este dato refleja que el alquiler se percibe como la vía más realista de acceso a la vivienda, aunque la oferta es escasa y poco diversificada. La consecuencia es que los precios de alquiler, aunque moderados en comparación con grandes ciudades, resultan elevados en relación con los ingresos locales, generando un esfuerzo económico significativo para los hogares vulnerables.

A.8.2.13.3. RITMOS DE CONSTRUCCIÓN Y PROMOCIONES RECIENTES

El ritmo de construcción en Constantina ha sido muy bajo en las últimas décadas, debido al descenso poblacional y a la falta de presión demográfica. Entre 1999 y 2012 se ejecutaron 296 rehabilitaciones, frente a una escasa obra nueva, lo que demuestra que la estrategia predominante ha sido la rehabilitación del parque existente. Las promociones recientes se han centrado en actuaciones puntuales de vivienda protegida y en la sustitución de infraviviendas, pero no existe un mercado dinámico de nuevas promociones residenciales. Esta situación refleja que el reto del municipio no es la expansión, sino la regeneración urbana y la adaptación del parque vacante.

A.8.2.13.4. SUELO DISPONIBLE PARA USO RESIDENCIAL

El suelo disponible para uso residencial en Constantina es suficiente para absorber la demanda potencial, pero su aprovechamiento está condicionado por la dinámica demográfica negativa y por la necesidad de compatibilizar el crecimiento con la protección del Parque Natural de la Sierra Norte. La existencia de urbanizaciones irregulares en Suelo No Urbanizable (Pescara, Donadillo, Fuente del Negro) demuestra la presión de la demanda de segunda residencia en el pasado, que debe reconducirse hacia suelos urbanizables previstos en el PCOU de 2019. En definitiva, el suelo disponible no constituye un problema en términos cuantitativos, pero sí requiere una gestión cualitativa, orientada a la rehabilitación, la sustitución de infraviviendas y la promoción de tipologías adaptadas a colectivos vulnerables.

A.8.2.13.5. VIVIENDA TURÍSTICA Y SU INCIDENCIA

La vivienda turística tiene una incidencia creciente en Constantina, vinculada al atractivo del Parque Natural de la Sierra Norte y al auge del turismo rural selectivo. Se estima que en los meses punta de verano la población ocasional alcanza entre 2.000 y 2.500 personas, equivalente al 30-40 % de la población permanente. Este fenómeno se refleja en el porcentaje de viviendas secundarias (20,37 % del parque) y en la existencia de 739 viviendas vacías que pueden ser absorbidas por la demanda turística.

La incidencia de la vivienda turística es doble:

- **Positiva**, al dinamizar la economía local y favorecer la rehabilitación de viviendas vacías.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	169/193



A.8.2.14. VIVIENDA PROTEGIDA

A.8.2.14.1. PARQUE ACTUAL DE VIVIENDA PROTEGIDA

El parque actual de vivienda protegida en Constantina es muy limitado en comparación con el total de viviendas existentes (más de 3.800). La mayor parte del parque residencial corresponde a viviendas tradicionales, muchas de ellas anteriores a 1950, mientras que las promociones de vivienda protegida han sido puntuales y de escasa entidad. La oferta actual no responde a la demanda real, especialmente en régimen de alquiler, lo que genera un déficit estructural.

Además, gran parte de las actuaciones de vivienda protegida se han vinculado a programas autonómicos de rehabilitación, más que a obra nueva, lo que refleja que la estrategia predominante ha sido la recuperación del parque existente frente a la creación de nuevas promociones. Esto ha permitido mejorar algunas viviendas, pero no ha generado un parque estable ni suficiente para absorber las necesidades de los colectivos vulnerables.

A.8.2.14.2. ÁMBITOS CON VIVIENDAS PROTEGIDAS EJECUTADAS

Las actuaciones de vivienda protegida ejecutadas se han localizado principalmente en barriadas periféricas y ámbitos de expansión reciente, con promociones de tamaño reducido y carácter discontinuo. Estas actuaciones han permitido cubrir parcialmente la demanda en momentos puntuales, pero no han consolidado un parque amplio ni diversificado.

En el centro histórico, la vivienda protegida se ha vinculado más a programas de rehabilitación que a obra nueva, lo que ha contribuido a frenar la degradación del caserío tradicional, aunque de forma insuficiente. En las barriadas periféricas, las promociones de VPO han servido para atender necesidades inmediatas, pero no han generado un tejido residencial equilibrado ni han evitado la persistencia de infraviviendas como los pisos de los maestros o las prefabricadas de Cuesta Blanca y El Rebollar.

A.8.2.14.3. NECESIDADES DE NUEVA VIVIENDA PROTEGIDA

La necesidad de nueva vivienda protegida en Constantina se estima en torno a 127 unidades, cifra derivada de la demanda inscrita en el registro municipal y de la proyección de necesidades a medio plazo. Esta demanda se concentra en:

- **Jóvenes menores de 35 años** (71 % de los solicitantes), que requieren alquiler asequible y flexible.
- **Familias monoparentales y separadas/divorciadas** (37,14 % de los inscritos), con dificultades para acceder a vivienda adecuada.
- **Colectivos vulnerables** (personas mayores, víctimas de violencia de género, personas con discapacidad), que necesitan viviendas adaptadas y accesibles.

La modalidad más demandada es el alquiler con opción a compra, lo que confirma que la compra directa resulta inviable para gran parte de la población. En consecuencia, las nuevas VPO deben orientarse prioritariamente al alquiler asequible, complementando la rehabilitación del parque vacante y la sustitución de infraviviendas.

A.8.2.14.4. SUELOS APTOS O RESERVABLES PARA VPO

El planeamiento vigente identifica suelos aptos para uso residencial que pueden destinarse a vivienda protegida. La disponibilidad de suelo no constituye un problema en términos cuantitativos, pero sí requiere una gestión cualitativa, orientada a:

- Evitar la dispersión en **Suelo No Urbanizable** (como ocurrió en Pescara, Donadillo o Fuente del Negro).
- Localizar las nuevas VPO en ámbitos con acceso a servicios básicos, buena conectividad y proximidad a equipamientos.

- Priorizar la **rehabilitación y regeneración del centro histórico**, donde existe un elevado número de viviendas vacías y degradadas que pueden reconvertirse en vivienda protegida. En definitiva, los suelos aptos o reservables deben responder a criterios de accesibilidad, cohesión social y sostenibilidad, más que a la mera disponibilidad física.

CAPACIDAD RESIDENCIAL DERIVADA DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento vigente ofrece una capacidad residencial suficiente para absorber la demanda potencial de vivienda protegida, tanto en suelos urbanizables como en actuaciones de rehabilitación. Sin embargo, la dinámica demográfica negativa (descenso poblacional y saldo migratorio desfavorable) implica que la presión sobre nueva vivienda es baja.

Por ello, la capacidad residencial debe orientarse a:

- **Rehabilitación del parque vacante** (739 viviendas vacías en 2011, un 19,46 % del total).
- **Sustitución de infraviviendas** (pisos de los maestros, prefabricadas de Cuesta Blanca y El Rebollar).
- **Promoción de VPO en régimen de alquiler asequible**, adaptada a colectivos vulnerables.
- **Diversificación tipológica**, incorporando viviendas adaptadas para mayores, familias monoparentales y personas con discapacidad.

La capacidad derivada del planeamiento no debe traducirse en expansión indiscriminada, sino en una estrategia de regeneración urbana, que garantice la función social de la vivienda y evite procesos de exclusión.

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	170/193



A.8.2.15. REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA

A.8.2.15.1. ÁREAS CON NECESIDAD DE REHABILITACIÓN EDIFICATORIA

El diagnóstico confirma que gran parte del parque residencial de Constantina presenta patologías constructivas y déficits de habitabilidad, derivados de la antigüedad de las edificaciones y de la falta de mantenimiento. Las áreas con mayor necesidad de rehabilitación se concentran en:

- **Centro Histórico:**
 - Elevada proporción de viviendas anteriores a 1900.
 - Presencia de viviendas vacías y abandonadas (739 en 2011, un 19,46 % del total).
 - Problemas estructurales en muros y cubiertas, deficiencias en instalaciones básicas y carencias de accesibilidad.
 - Hogares envejecidos y unipersonales que incrementan la vulnerabilidad residencial.
 - **Barrios tradicionales periféricos** (Morera, Tardón, Calvario, Miraflores, Mangueta, Espinillos, Hermosa Alta y Baja, Cerro de Luna):
 - Caserío envejecido con viviendas de una planta y superficies reducidas.
 - Población mayor con recursos limitados, lo que dificulta el mantenimiento y rehabilitación.
 - **Infraestructuras específicas:**
 - **Pisos de los maestros:** bloques plurifamiliares en pésimo estado de conservación, con graves carencias de urbanización.
 - **Viviendas prefabricadas** de Cuesta Blanca y El Rebollar: condiciones mínimas de habitabilidad, obsolescencia estructural y destino final de sustitución.
- En total, se estima que unas 1.026 viviendas tradicionales son candidatas a procesos de rehabilitación, de las cuales unas 140 presentan un estado crítico que exige intervención urgente.

A.8.2.15.2. ÁREAS SUSCEPTIBLES DE REGENERACIÓN URBANA

La regeneración urbana en Constantina debe ir más allá de la rehabilitación individual de viviendas, abordando la recuperación integral de ámbitos degradados y la mejora de la cohesión social. Los principales ámbitos susceptibles de regeneración son:

- **Centro Histórico:**
 - Recuperación de viviendas vacías y degradadas.
 - Mejora de la accesibilidad y adaptación energética.
 - Revalorización del patrimonio arquitectónico como motor de atracción turística y residencial.
- **Barriadas periféricas tradicionales:**
 - Intervenciones integrales que combinen rehabilitación edificatoria con mejora de infraestructuras urbanas y espacios públicos.
 - Programas de apoyo social para población mayor y vulnerable.

• **Ámbitos de infravivienda:**

Pisos de los maestros y prefabricadas de Cuesta Blanca y El Rebollar deben considerarse áreas de renovación urbana, tendentes a su desaparición y sustitución por soluciones más adecuadas y sostenibles.

Estas actuaciones deben integrarse en programas de regeneración que incluyan realojos, nuevas promociones de vivienda protegida y dotación de servicios básicos.

• **Ámbitos con potencial turístico y residencial singular:**

Regeneración de viviendas vacías para su uso como segunda residencia o vivienda turística regulada.

Fomento de tipologías residenciales singulares (residencias de mayores, alojamientos juveniles, usos hoteleros) como motor de dinamización económica.

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

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	171/193



A.8.3. DOTACIONES EXISTENTES

A.8.3.1. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

A.8.3.1.1. ELEMENTOS

PARQUES URBANOS

PARQUES URBANOS	ESTADO	SUPERFICIE
Parque del Castillo	Ejecutado	77'246,40 m2

PLAZAS Y ESPACIOS DE ESTANCIA

PLAZAS Y ESPACIOS DE ESTANCIA	ESTADO	SUPERFICIE
Plaza Ángel Carmona Camisero	Ejecutado	794,67 m2
Plaza de la Carretería	Ejecutado	521,98 m2
Plaza Constitución	Ejecutado	225,15 m2
Plaza de España	Ejecutado	1.278,78 m2
Plaza de Llano del sol	Ejecutado	1.521,65 m2
Plaza Padre Félix	Ejecutado	630,02 m2
Plaza Blas Infante	Ejecutado	93,87 m2

PARQUES DE BARRIO

PARQUES DE BARRIO/JARDINES	ESTADO	SUPERFICIE
Jardines Santa Ana	Ejecutado	857,07 m2
Jardines C/Gertrudis Gómez de Avellaneda	Ejecutado	550,0 m2
Jardin Calvario-Navas	Ejecutado	773,75 m2

CONEXIONES VERDES Y CORREDORES URBANOS

CONEXIONES VERDES Y CORREDORES URBANOS	ESTADO	SUPERFICIE
Paseo Rihuelo	Ejecutado	1.638,88 m2
Paseo de la Alameda	Ejecutado	4.113,51 m2

A.8.3.1.2. CATEGORÍAS

SISTEMAS GENERALES

SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	ESTADO	SUPERFICIE
Parque del Castillo	Ejecutado	77'246,40 m2
Paseo de la Alameda	Ejecutado	4.113,51 m2
Espacios Libres 1 UE-2b	No Ejecutado	1.240,22 m2
Espacios Libres 2 UE-2b	No Ejecutado	312,26 m2
TOTAL		81.359,91 m2



SISTEMAS LOCALES

SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	ESTADO	SUPERFICIE
Paseo Rihuelo	Ejecutado	1.638,88 m2
Plaza Ángel Carmona Camisero	Ejecutado	794,67 m2
Jardines Santa Ana	Ejecutado	857,07 m2
Jardines C/Gertrudis Gómez de Avellaneda	Ejecutado	550,00 m2
Jardin Calvario-Navas	Ejecutado	773,75 m2
Plaza de la Carretería	Ejecutado	521,98 m2
Plaza Constitución	Ejecutado	225,15 m2
Plaza de España	Ejecutado	1.278,78 m2
Plaza de Llano del Sol	Ejecutado	1.521,65 m2
Plaza Padre Félix	Ejecutado	630,02 m2
Plaza Blas Infante	Ejecutado	93,87 m2
Espacios Libres 1 UE-1	No Ejecutado	3.486,12 m2
Espacios Libres 1 UE-2a	Ejecutado	627,00 m2
Espacios Libres 2 UE-2a	No Ejecutado	2.184,23 m2
Espacios Libres 3 UE-2b	No Ejecutado	627,95 m2
Espacios Libres 4 UE-2b	No Ejecutado	889,69 m2
Espacios Libres UE-3	No Ejecutado	1.202,02 m2
Espacios Libres UE-4	No Ejecutado	1.832,63 m2
Espacios Libres entre UE-5 y Vallehondo	No Ejecutado	877,09 m2
Espacios Libres UE-7	No Ejecutado	2.746,95 m2
Espacios Libres UE-8	No Ejecutado	2.410,92 m2
Espacios Libres 1 Vallehondo	No Ejecutado	1.809,01 m2
Espacios Libres 2 Vallehondo	No Ejecutado	2.494,19 m2
Espacios Libres 3 Vallehondo	No Ejecutado	2.975,72 m2
TOTAL		9.512,82 m2

A.8.3.1.3. EVALUACIÓN DE SUFICIENCIA

ESTÁNDAR

Sin perjuicio de los análisis más exhaustivos que se lleven a cabo en la posterior fase de Avance de este PBOM, realizamos a continuación, un diagnóstico previo dotacional para evaluar el cumplimiento de los estándares mínimos, según el Reglamento de la LISTA.

Considerando el artículo 82 de Reserva y estándares dotacionales de dicho Reglamento de la LISTA se prevé una **dotación mínima de 5 m²/habitante dedicado a sistemas generales de espacios libres y zonas verdes**, en municipios de menos de 10.000 habitantes.

Teniendo en cuenta los datos del Padrón Municipal de Habitantes de 2024, de **5.736 habitantes**, se concluye lo siguiente:

Sistema General de Espacios Libres:

Superficie total: **81.359,91 m²**

Habitantes:5.736 hab.

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

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	172/193



Dotación existente: **14,18 m²/hab**

Dotación mínima RIUSTA: **5 m²/hab**

Si se ejecutan los sectores previstos en la AP LOUA de las NNSS, los suelos destinados a SSGO EL aumentaría 1.552,48m², ascendiendo por tanto a **82.912,39m²**. Además, las posibles viviendas de nueva creación en estos sectores aportarían un aumento de habitantes tal que:

	Nº viviendas previstas	Nº de habitantes
UE-1	100	240
UE-2b	49	118
UE-3	50	120
UE-4	72	173
UA-8	64	154
	335	805

Para un aumento de 651 habitantes a los 5.736 actuales, se llegaría hasta los **6.541 habitantes**. Con esta cifra, el nuevo estándar sería **12,67 m²/hab**, que sigue siendo muy superior a la mínima exigida por la legislación.

Se evidencia, por tanto, que **se cumplirían ampliamente los estándares mínimos** con el total de sistemas generales de espacios libres existentes en Constantina.

NIVEL DOTACIONAL

Para el cálculo del nivel dotacional de Sistemas locales Espacios Libres, se ha tenido en cuenta como bien expone el RIUSTA, la superficie (m2t) de cada zona diferenciada dentro del modelo urbano de Constantina, y la superficie (m2s) de los sistemas locales de espacios libres y zonas verdes dentro de cada zona.

Respetando lo expresado en el plan vigente, el núcleo se divide en dos zonas:

ZONAS	SUPERFICIE CONSTRUIDA	SUPERFICIE SL EL	NIVEL DOTACIONAL SL EL
CASCO HISTÓRICO	311.930 m2	9.619 m2	0,030837
EXTENSIÓN	202.307 m2	6.088 m2	0,030098

A.8.3.2. ESTRUCTURA DE EQUIPAMIENTOS URBANOS

A.8.3.2.1. ELEMENTOS

EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS

EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS	ESTADO	SUPERFICIE
IES Constantina	Ejecutado	24.186,70 m2
Colegio Público F.R. de la Fuente	Ejecutado	21.530,26 m2
C.E.I.P. Valle de la Osa	Ejecutado	25.598,00 m2
I.E.S. San Fernando	Ejecutado	8.591,00 m2
Centro Ocupacional Sierra Norte	Ejecutado	1.111,00 m2
ASNADIS		
Centro Docente Privado Sagrado	Ejecutado	2.182,22 m2
Corazón de Jesús		
Colegio Público Virgen de Robledo	Ejecutado	745,84 m2
+ Escuela Infantil El Dado		
Colegio Público Lora Tamayo	Ejecutado	1.055,82 m2
Sección de Educación Permanente	Ejecutado	416 m2
Constantina		
Equipo de Orientación Educativa (E.O.E.)	Ejecutado	1.131,00 m2
Residencia Escolar "Los Pinos"	Ejecutado	10.646,00 m2

SANITARIOS Y ASISTENCIALES

EQUIPAMIENTOS SANITARIOS Y ASISTENCIALES	ESTADO	SUPERFICIE
Centro de Salud	Ejecutado	6.499,10 m2
Albergue juvenil	Ejecutado	4.580,55 m2
Residencia de ancianos	Ejecutado	1.251,95 m2
Hogar Jubilado	Ejecutado	1.111,08 m2
Cáritas	Ejecutado	333,46 m2
Tanatorio	No Ejecutado	30.000,00 m2
SIPS Castillo	No Ejecutado	2.485,46 m2

DEPORTIVOS

EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS	ESTADO	SUPERFICIE
Poli Deportivo	Ejecutado	10.829,77 m2
Poli Deportivo Municipal La Laguna	Ejecutado	2.435,81 m2
Campo de Fútbol Los Pinos	Ejecutado	14.572,83 m2
Piscina Municipal	Ejecutado	10.829,77 m2
Piscina Cubierta Municipal	Ejecutado	2.518,67 m2
Deportivo Vallehondo	No Ejecutado	1.480,84 m2

CULTURALES Y RECREATIVOS



EQUIPAMIENTOS CULTURALES Y RECREATIVOS	ESTADO	SUPERFICIE
Plaza de toros	Ejecutado	2.586,13 m2
Biblioteca Pública Municipal "Blas Infante"	Ejecutado	381,00 m2

ADMINISTRATIVOS Y DE SEGURIDAD

EQUIPAMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y DE SEGURIDAD	ESTADO	SUPERFICIE
Ayuntamiento/Policia Local	Ejecutado	1.226,56 m2

A.8.3.2.2. CATEGORÍAS

SISTEMAS GENERALES

SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS	ESTADO	SUPERFICIE
IE.S. Constantina	Ejecutado	24.186,70 m2
Colegio Público F.R. de la Fuente	Ejecutado	21.530,26 m2
C.E.I.P. San Fernando	Ejecutado	8.591,00 m2
Centro Ocupacional Sierra Norte ASNADIS	Ejecutado	1.111,00 m2
Centro de salud	Ejecutado	6.499,10 m2
Albergue juvenil	Ejecutado	4.580,55 m2
Polideportivo	Ejecutado	10.829,77 m2
Polideportivo Municipal La Laguna	Ejecutado	2.435,81 m2
Campo de Fútbol Los Pinos	Ejecutado	14.572,83 m2
Piscina Municipal	Ejecutado	10.829,77 m2
Piscina Cubierta Municipal	Ejecutado	2.518,67 m2
Plaza de toros	Ejecutado	2.586,13 m2
Biblioteca Pública Municipal	Ejecutado	381,00 m2
Ayuntamiento/Policia Local	Ejecutado	1.226,56 m2
TOTAL		111.879,15 m2

SISTEMAS LOCALES

SISTEMAS LOCALES DE EQUIPAMIENTOS	ESTADO	SUPERFICIES
Centro Docente Privado	Ejecutado	2.182,22 m2
Sagrado Corazón de Jesús		
Colegio Público Virgen	Ejecutado	745,84 m2
Robledo + Escuela Infantil El Dado		
Sección de Educación Permanente Constantina	Ejecutado	416,00 m2
Equipo de Orientación Educativa (E.O.E.)	Ejecutado	1.131,00 m2

Residencia Escolar "Los Pinos"	Ejecutado	10.646,00 m2
Residencia de ancianos	Ejecutado	1.251,95 m2
Hogar Jubilado	Ejecutado	1.111,08 m2
Cáritas	Ejecutado	333,46 m2
Tanatorio	No Ejecutado	30.000,00 m2
SIPS Castillo	No Ejecutado	2.485,46 m2
Deportivo Vallehondo	No Ejecutado	1.480,84 m2
TOTAL		17.817,55 m2

A.8.3.2.3. EVALUACIÓN DE SUFICIENCIA (ESTÁNDARES Y REPARTO)

ESTÁNDAR

Según el RLUSTA, no se establece un estándar mínimo para los Sistemas Generales de Equipamientos en el ámbito del PBOM, aún así se realiza un cálculo aproximado de estándar, con el total de sistemas generales de equipamientos ejecutados hasta el momento de redacción de este documento, y la población actual del municipio de Constantina.

Sistema General de Equipamientos:

Superficie total: 111.879,15 m²

Habitantes: 5.736 hab.

Dotación existente: 19,50 m²/hab

Dotación mínima RLUSTA-NO ESTABLECE MÍNIMO

Consideramos que el estándar de sistemas generales de equipamientos del municipio de Constantina resulta adecuado para atender las necesidades de la población actual.

NIVEL DOTACIONAL

Para el cálculo del nivel dotacional de Sistemas locales Equipamientos, se ha tenido en cuenta como bien expone el RLUSTA, la superficie (m2t) de cada zona diferenciada dentro del modelo urbano de Constantina, y la superficie (m2s) de los sistemas locales de equipamientos dentro de cada zona.

Respetando lo expresado en el plan vigente, el núcleo se divide en dos zonas:

ZONAS	SUPERFICIE CONSTRUIDA	SUPERFICIE SL EQ	NIVEL DOTACIONAL SL EQ
CASCO HISTÓRICO	311.930 m2		
EXTENSIÓN	202.307 m2		

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



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	174/193



A.8.4. PATRIMONIO HISTÓRICO

A.8.4.1. MARCO NORMATIVO Y DE PROTECCIÓN

A.8.4.1.1. LEGISLACIÓN ESTATAL Y AUTONÓMICA APLICABLE

La normativa sobre el patrimonio en la localidad de Constantina se basa principalmente en la **Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español** y la **Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía**, que establecen el marco general para la protección de bienes inmuebles y muebles de interés cultural. Para la gestión específica del patrimonio en el municipio, el ayuntamiento es quien debe aplicar esta normativa, y la protección local se articula a través de la declaración de los bienes como **Bienes de Interés Cultural (BIC)**, su inclusión en el **Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz**, o a través de los que se incluyan en el **Inventario General de Bienes Muebles del Patrimonio Histórico Español**.

Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español (LPHE).

Esta ley establece el régimen general para la protección del patrimonio histórico español, que incluye bienes inmuebles y objetos muebles de interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, científico o técnico.

El artículo 40 de dicha Ley recoge que forman parte del dicho Patrimonio los bienes inmuebles de carácter histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto se encuentren en la superficie o en el subsuelo. Indicando una relación de actuaciones prohibidas dentro del perímetro de protección de los yacimientos conocidos por suponer un riesgo de destrucción de los restos arqueológicos, entre ellos, se encontrarán las nuevas construcciones y las actividades extractivas.

Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA).

Esta ley es la normativa autonómica que desarrolla la protección del patrimonio en Andalucía. Incluye en su Catálogo General a los Bienes de Interés Cultural (BIC), a los de catalogación general y a los del Inventario General de Bienes Muebles del Patrimonio Histórico Español.

El Instituto del Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía recoge, en su Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA), diferentes bienes de interés cultural en Constantina.

NORMATIVA SECTORIAL COMPLEMENTARIA

Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas

Establece el régimen jurídico general de los bienes de las administraciones públicas, incluyendo su adquisición, uso, protección y desafectación.

Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad

Se centra en la conservación, uso sostenible, mejora y restauración del patrimonio natural y de la biodiversidad.

Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.

A.8.4.1.2. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO Y PROTECCIÓN EXISTENTES

A.8.4.1.3. CATÁLOGOS MUNICIPALES

En la Adaptación Parcial a la LOUA, aparte del perímetro de la vigente delimitación del Conjunto Histórico y la regulación de los artículos 169 a 171 de las NNUU, no se contenía previsión alguna de protección del patrimonio, sino que se delegaba dicha cuestión a la formulación de un Plan Especial

del Conjunto Histórico (PEPCH), al que se refiere el artículo 5 de las NNUU, y a la elaboración de un Catálogo, **instrumentos que no han llegado a formularse**.

En la Adp se integran con el carácter de "ordenación estructural" la protección de todos aquellos inmuebles o espacios declarados BIC, a los que se atribuye interés "supramunicipal". Los clasificados como suelo no urbanizable se les asigna la categoría de "especial protección por legislación específica de patrimonio histórico". La protección de estos bienes, en tanto se formula el Plan Especial de Protección y Catálogo o PBOM con contenidos asimilables, está garantizada mediante la aplicación directa de las protecciones y cautelas de intervención sobre los mismos de la legislación de patrimonio histórico.

A.8.4.1.4. PLANES ESPECIALES DE PROTECCIÓN

Constantina es un municipio afectado por numerosos instrumentos de protección, ya explicados anteriormente en el apartado 2. *Antecedentes de Planeamiento* de esta Memoria. Son los siguientes:

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

El PEPMF recoge **tres espacios para el término de Constantina**, catalogados de la siguiente forma:

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



A continuación, mostramos las tablas de síntesis de las determinaciones del catálogo del PEPMF para estos bienes protegidos:

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	175/193



TABLA SÍNTESIS DE DETERMINACIONES DEL CATÁLOGO DEL PERMF PARA LOS BIENES PROTEGIDOS INVENTARIADOS EN CONSTANTINA	
JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN	ORDENACIÓN
PE-1, MONTENEGRILLO Y CERRO DEL HIERRO VALORACIÓN CUALITATIVA: Se dan un conjunto de valores que pueden resumirse de la siguiente forma: -Subdominio del quejigal (roble melajo y quejigos) raro en Sevilla, además de otras particularidades florísticas por su altitud y microclima. -Presencia de cigüeña negra y rapaces protegidas. -Fósiles del cámbrico. -Poblaciones de quirópteros en las grietas de las rocas. -Ejemplo geomorfológico activado por el aprovechamiento minero de hierro, constituyendo un bello ejemplo de gran interés didáctico. PROBLEMÁTICA: -Movimientos de tierra sin ninguna ordenación. -Aprovechamiento maderero indiscriminado para las especies a proteger. -Incendios. -Sobrepastoreo que impide la regeneración natural de robledo/quejigal.	NORMAS DE PROTECCIÓN: Aparte de los generales del Título II del PERMF, a este espacio le son de aplicación específicamente las Normas Particulares números 31 y 35, relativos al nivel de protección integral y a la calificación de Paraje Natural de Excepcional Interés.. AFECCIONES TERRITORIALES (Aparte de NINSS): -Presencia de propiedades del estado en las dependencias militares de Monte Negrilla. -Incluido en la Zona de Posibles Montes Protectores de la Sierra Norte. -Incluido en la Comarca de Acción Especial de la Sierra Norte. -Parte del espacio pertenece al Coto Social de Caza de Sierra Norte. PROGRAMA DE ACTUACIÓN: -Incluido en el Plan de Actuaciones de lucha contra la erosión.. RECOMENDACIONES DE GESTIÓN: -Declaración de Reserva Geológica o Monumento Natural.. -Declaración de Reserva Botánica para la conservación de los robles. -Vigilancia del aprovechamiento mineral y restauración paisajística. -Control de la caza y su regulación. -Ordenación del pastoreo, adecuándolo a las posibilidades de la zona.



TABLA SÍNTESIS DE DETERMINACIONES DEL CATÁLOGO DEL PPMF PARA LOS BIENES PROTEGIDOS INVENTARIADOS EN CONSTANTINA	
JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN	ORDENACIÓN
CS-1, SIERRA MORENA CENTRAL VALORACIÓN CUALITATIVA: Posee un interés principalmente ecológico, ya que se presenta en su mayor parte como un ecosistema bien conservado. Además muchas de las especies en males y vegetales son raras o protegidas por la ley, constituyendo aquí poblaciones relativamente estables o abundantes. Es el caso del linco o el bultre negro. El ancinar está asociado en el sur al ocebuche y palmito y al norte al quejigo, alcornoque y jaras. PROBLEMÁTICA: -Cambio de uso del suelo por otros más degradadores. -Caza y sobrepastoreo abusivos. -Contaminación de los aguas.	NORMAS DE PROTECCIÓN: Además de las Normas Generales del título II del PPMF, a este espacio le son de aplicación específicamente las Normas Particulares números 35 y 37, relativas al nivel de protección especial y a la calificación de Complejos Serranos de Interés Ambiental. AFECCIONES TERRITORIALES (Aporte del planeamiento municipal): -Incluido en la Comarca de Acción Especial de la Sierra Norte. -Incluido en la Zona de Posibles Montes Protectores de la Sierra Norte. -Ríos Retorillo y Ciudadela declarados de interés truchero. -Incluido en parte en el coto social de caza de sierra Morena. PROGRAMA DE ACTUACIÓN: -Incluido en el Plan de Actuación de lucha contra la erosión. RECOMENDACIONES DE GESTIÓN: -Zona protectora -Zona de peligro de incendios -Vigilancia y control de la calidad de las aguas, ya que tienen como destino el abastecimiento urbano. -Mantenimiento de los usos y aprovechamientos tradicionales. -Especial atención a los peligros de incendio. -Control y ordenación de las cargas ganaderas excesivas y la caza incontrolada. -Regeneración de la vegetación autóctona. -Protección de la fauna en peligro. -Declaración del Parque Natural junto al espacio contiguo de Córdoba.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	177/193



TABLA SÍNTESIS DE DETERMINACIONES DEL CATÁLOGO DEL PEPMF PARA LOS BIENES PROTEGIDOS INVENTARIADOS EN CONSTANTINA	
JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN	ORDENACIÓN
RA-2. RIVERA DEL HUÉZNAR VALORACIÓN CUALITATIVA: -Lo más destacable es el bosque de galería que conforma y acompaña la ribera, con numerosas especies tanto animales como vegetales propias de este medio. -Desde el punto de vista zoológico es el único río de Sevilla que mantiene truchas y congrios autóctonos. -En el aspecto paisajístico el valle, a veces muy encajado, aparece con unas vistas y laderas muy bien conservadas, potenciado además por los efectos microclimáticos. -En la actualidad tiene un valor recreativo muy importante. PROBLEMÁTICA: -Desechos y vertidos contaminantes. -Movimientos de tierra. -Frecuentes incendios. -Roturas del material y desmontes con aterrazado. -Corta de la vegetación de ribera. NORMAS DE PROTECCIÓN: Además de las Normas Generales del Título II del PEPMF, a este espacio le son de aplicación específicamente las Normas Particulares números 35 y 38, relativas al nivel de protección especial y a la calificación Complejos Ribereños de Interés Ambiental. AFECCIONES TERRITORIALES (Aparte del planeamiento general municipal): -Monte nº 13 (La Jarosa) consorciado de utilidad pública y administrado por el IARA. La ribera y el cauce son de dominio público. -Pertenece a la cuenca alimentadora del futuro embalse del Huéznar. -Parte incluido en Posibles Montes Protectores de Sierra Norte. -Cauces "vigilados" y ribera de interés truchero. El primer tramo es Coto Nacional de Pesca, y el segundo, Coto de Pesca Intensivo. -Parte dentro del Coto Social de Caza de la Sierra Norte. -Dentro de la Comarca de Acción Especial de la Sierra Norte. PROGRAMA DE ACTUACIÓN: -Actuaciones de Lucha contra la Erosión en la Sierra Norte. -Declaración de Espacio Natural Protegido. RECOMENDACIONES DE GESTIÓN: -Especial atención a los peligros de incendio. -Reposición con especies autóctonas. -Recuperación del soto de agua y su puesta a punto. -Mantenimiento y promoción de los usos y aprovechamientos tradicionales. -Estudio y explotación ordenada de las posibilidades recreativas del espacio.	



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	178/193



DETERMINACIONES DE LA RESERVA DE LA BIOSFERA " DEHESAS DE SIERRA MORENA "

La gran mayoría del término municipal de Constantina, el 85% del municipio, se encuentra incluido en el Parque Natural Sierra Morena de Sevilla. Este ámbito fue declarado como protegido por la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.

Además, el Parque Natural de Sierra Morena forma parte de la Reserva de la Biosfera de la UNESCO denominada "Dehesas de Sierra Morena", declarada el 8 de noviembre del 2002 por la UNESCO, a propuesta del Comité Andaluz de Reservas de la Biosfera.



PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES (PORN) Y PLAN RECTOR DE USO Y GESTIÓN (PRUG), DEL PARQUE NATURAL SIERRA MORENA DE SEVILLA

Para el municipio de Constantina, el PORN vigente establece una zonificación del Parque Natural Sierra Morena en las siguientes áreas, a efectos de su regulación normativa:

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

Superficie aproximada de las áreas incluidas en la zonificación



ZONA	Superficie (ha)	Porcentaje
Zonas A. Zonas de Reserva	4.529	2,55
Zonas B1. Zonas forestales de elevado interés ecológico	11.658	6,57
Zonas B2. Zonas forestales de singular valor paisajístico y ambiental	139.820	78,84
Zonas C. Zonas de Regulación Común	20.855	11,76
Zonas E. Zonas Excluidas	488	0,27



MONUMENTOS NATURALES

DECLARACIÓN DE MONUMENTO NATURAL DEL CERRO DEL HIERRO

Mediante Decreto 250/2003, de 9 de septiembre, por el que se declaran determinados Monumentos Naturales de Andalucía, en el apartado 11 del artículo 1 se incluye el monumento "Cerro del Hierro" (San Nicolás del Puerto, Constantina, Parque Natural Sierra Morena de Sevilla)", afectando a nuestro municipio de Constantina y en conjunto con el municipio de San Nicolás del Puerto.

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

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	179/193





DECLARACIÓN DE MONUMENTO NATURAL DE LAS HUELLAS FÓSILES DE MEDUSAS DE CONSTANTINA

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**.



OTROS INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN SOBRE EL PARQUE NATURAL

Aparte de los indicados en los apartados anteriores, sobre el Parque Natural confluyen algunas otras protecciones a tener en cuenta en el planeamiento urbanístico. Son las siguientes:

- Se encuentra incluido en la propuesta de la Comunidad Autónoma de Andalucía de **Lugares de Importancia Comunitaria (LIC)**, conforme a la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo de 1992. Lo que le incluye en la **Red Natura 2000**, declarándole:
 - **Zona Especial de Conservación (ZEC)**, establecida de acuerdo con la Directiva Hábitats.
 - **Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA)**, designada en virtud de la Directiva Aves.

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



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOEE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOEE	Página	180/193



- En 2011 se reconoce a la Sierra Norte de Sevilla como miembro de la **Red Global de Geoparques**, y en 2015 **se declara Geoparque por la UNESCO**.

A.8.5.12.3. INSTRUMENTOS PREVIOS DE ORDENACIÓN DEL PATRIMONIO

Además de los anteriores instrumentos y planes de protección, la ordenación del patrimonio en Constantina queda enmarcada en el planeamiento general vigente en el municipio, integrado por:

- Las **Normas Subsidiarias (NNSS-94)**, aprobadas definitivamente el 9 de marzo de 1994, el conjunto de Modificaciones aprobadas por los distintos órganos urbanísticos en el periodo de vigencia de las NNSS y el Planeamiento de Desarrollo aprobado definitivamente.
- La **Adaptación Parcial a la LOUA** (AdP) de dichas Normas Subsidiarias, con aprobación definitiva desde el 29 de diciembre de 2009.
- La **Modificación N° 3 del PGOU, Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS-94**, aprobada definitivamente el 24 de febrero de 2014.
- Los posteriores **Planes de Desarrollo**.

A.8.5.12.4. DECLARACIONES SECTORIALES O INFORMES DE CULTURA

- **Informe relativo al PORN y PRUG de Sierra Morena. Publicación en BOJA N° 152 del martes 6 de agosto de 2024.**
En el marco de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, y teniendo en consideración el carácter de Plan de Gestión de este Plan respecto a la ZEC y ZEPA, se establecen una serie de Objetivos generales vinculados a la conservación de hábitats y especies de interés comunitario, a la conservación de los recursos naturales y los sistemas que integran el patrimonio natural y una serie de criterios y directrices generales para la ordenación del espacio natural protegido, con establecimiento de la zonificación específica de zonas de protección y la regulación de usos permitidos.
- **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).**
Publicado en BOE núm. 182, de 29 de julio de 2004, páginas 27570 a 27579 (10 págs.)

A.8.4.2. PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO
A.8.4.2.1. BIENES DE INTERÉS CULTURAL (BIC)

En aplicación de los criterios de la DGU, de la relación de bienes, yacimientos e inmuebles inventariados por la Consejería de Cultura, solamente los declarados BIC fueron incluidos en la ordenación de la Adaptación a la LOUA vigente. Son los siguientes:

A.8.5.2.1.1. 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 Sª 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.

A.8.5.2.1.2. 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.

A.8.5.2.1.3. 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

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



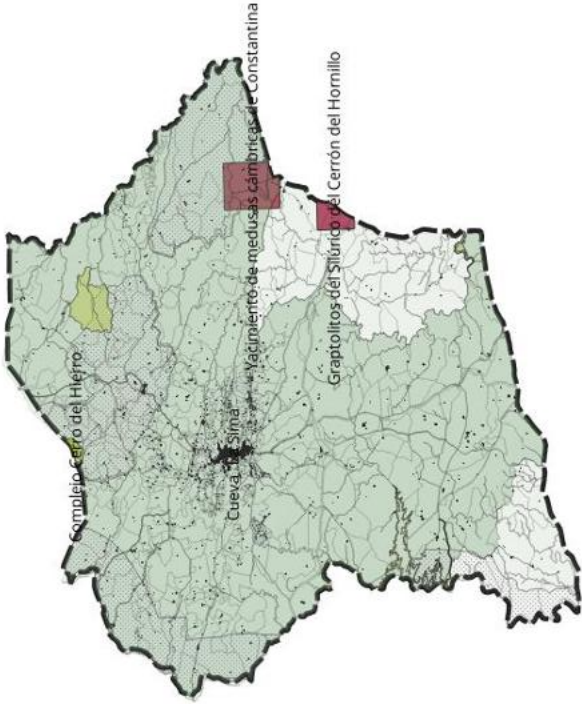
Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	181/193



A.8.4.3. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO
A.8.4.3.1. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DOCUMENTADOS

- **Yacimiento de Medusas Cámbricas 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 Cerrón 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 cámbricas 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 geoarqueológicos dirigidos desde la Universidad de Sevilla.
- **Otros yacimientos arqueológicos adicionales inventariados por la Consejería de Cultura, sin declaración BIC.**
 - Cortijo de Cibla.
 - Saladillo II.
 - Cortijo Caña de la Jara.
 - Castillejos II.
 - Castillejos IV.

A.8.5.3.1.1. LOCALIZACIÓN



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	182/193



A.8.4.4. PATRIMONIO ETNOLÓGICO
A.8.4.4.1. ELEMENTOS ETNOLÓGICOS MATERIALES

La Consejería de Cultura tiene inventariados otra serie de inmuebles de valor patrimonial etnológico, según Base de datos Sibla-Etno, son los siguientes:

En Suelo Urbano

- Fábrica de anisados la Violetera.

En Suelo Rústico

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

A.8.5. PAISAJE NATURAL

La gran riqueza del Patrimonio Natural de Constantina ha quedado de manifiesto a lo largo de todo este capítulo, definiendo los elementos naturales protegidos y de gran relevancia medioambiental, considerados por la planificación territorial y la legislación supramunicipal con especial incidencia en el territorio.

Como hemos comentado, **el 85% del municipio de Constantina está incluido en el PARQUE NATURAL SIERRA MORENA DE SEVILLA**, anteriormente llamado PARQUE NATURAL SIERRA NORTE DE SEVILLA, y que, desde la publicación de la Ley 3/2023, de 30 de marzo, de Economía Circular de Andalucía (Boletín número 67 de 11/04/2023), cambia su nombre por el que tiene en la actualidad.

Este ámbito fue declarado como protegido por la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.

Además, el 7 de noviembre de 2002 fue declarada por la UNESCO la **RESERVA DE LA BIOSFERA "DEHESAS DE SIERRA MORENA"**, de la que forme parte en conjunto, con los Parques Naturales colindantes de Sierra de Aracena y Picos de Aroche, y al este, con el de Hornachuelos,

A su vez, se encuentra incluido en la RED NATURA 2000, tanto como Zona de Especial Conservación (ZEC) según la Directiva Hábitat y Zona de Especial Protección de Aves (ZEPA).

Por otra parte, dentro de su ámbito territorial se han declarado **dos Monumentos Naturales**, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 225/1999, de 9 de noviembre, de **Regulación y Desarrollo de la figura de Monumento Natural de Andalucía**. Así, en conjunto con San Nicolás del Puerto, se localiza el **MONUMENTO NATURAL CERRO DEL HIERRO** (Decreto 250/2003, de 9 de septiembre, por el que se declaran determinados Monumentos Naturales de Andalucía). Y, por otro lado, el **MONUMENTO NATURAL DE LAS HUELLAS FÓSILES DE MEDUSAS DE CONSTANTINA** (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).

En 2011 se reconoce a la Sierra Norte de Sevilla como miembro de la **Red Global de Geoparques**, en 2015, se declara **GEOPARQUE POR LA UNESCO**.

Todo este plantel denota las características excepcionales, desde el punto de vista ecológico y ambiental, con las que cuentan los suelos naturales del término municipal de Constantina.

A.8.5.1. ELEMENTOS PAISAJÍSTICOS CON VALOR NATURAL, CULTURAL O AMBIENTAL

MONTES PÚBLICOS

Según la normativa sectorial (artículo 27 de la Ley 2/1992), los Montes Públicos son espacios forestales donde se determinará, a efectos urbanísticos, **la categoría de "suelo no urbanizable de especial protección"**.

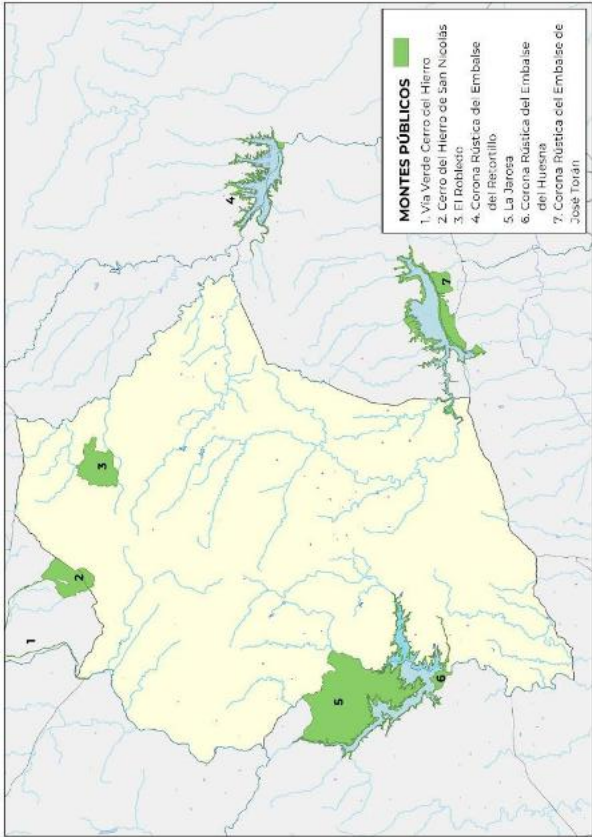
En el término municipal de Constantina **se detectan los siguientes:**

- **El Robledo** (integrante en el municipio de Constantina)
- **Cerro del Hierro de Constantina** (compartido con Cerro del Hierro de San Nicolás del Puerto)
- **La Jarosa** (cuya mayor superficie se encuentra en El Pedroso)
- **Corona Rústica del Embalse de José Torán** (cuya mayor superficie se encuentra en La Puebla de los Infantes)
- **Corona Rústica del Embalse de Huesna** (cuya mayor superficie se encuentra en El Pedroso)

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	183/193



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



ZONAS DE RESERVA. ZONAS A

Zonas que albergan valores ecológicos y paisajísticos/valores ambientales excepcionales y que por su singularidad, fragilidad o función requieren el máximo nivel de conservación y protección.

Son terrenos con escasa transformación antrópica, algunos de los cuales albergan aprovechamientos forestales, ganaderos y cinegéticos, principalmente.

Los usos y actividades tienen en estas zonas un carácter complementario, supeditado a la conservación de la biodiversidad que albergan.

Las Zonas de Reserva incluyen, entre otros, los terrenos que se describen a continuación:

- El Cerro del Hierro, por su gran valor geológico y ecológico, al tratarse de un paleokarst de gran belleza y constituir un enclave natural de alcornoques y encinas.
- El Rebollar de Cerro Negrito, donde se encuentra la mayor masa de rebollo del Parque Natural, especie bastante escasa en Andalucía, que representa una gran parte del HIC 9230 presente en el espacio natural protegido.
- El Rivera de Huéznar, en dos de sus tramos. Este río posee un gran valor ambiental, ya que presenta una vegetación de ribera de las más extensas y mejor conservadas del Parque Natural, con presencia de HIC que son prioridades de conservación, como el HIC 91B0, 91E0 y 92D0, este último considerado prioritario.
- Los barrancos del río Viar constituyen otro de los enclaves de mayor interés del Parque Natural por la comunidad vegetal que le caracteriza, entre la que destaca la presencia de un interesante



- Tramos fluviales que cuentan con HIC de ribera (91B0, 92B0, 92D0) y con la presencia de galápagos europeos: Cabecera de la Rivera de Ciudadela, Arroyo Guadalbacar (HIC 92D0), Arroyo Bonagil, Arroyo de Naval Fresno de Corchuelo (HIC 9 2D0), Arroyo del Parroso (HIC 91B0, HIC 92D0), Barranco del arroyo del Tamujar (HIC 92D0), Rivera del Cala, Arroyo de la Casquería, Arroyo del Charco Oscuro (HIC 92D0) y Arroyo del Valle (que alberga la práctica totalidad del HIC 92A0, además de HIC 91E0, HIC 91B0 y HIC 92D0).
- Área de compensación ecológica de la presa de Los Melonares, con presencia de HIC 92D0, HIC 9340, HIC 6220 e HIC 6510.
- La franja central de la finca Las Navas-Berrocal en las proximidades de la Loma del Hornillo y con presencia de HIC 92D0 e HIC 91B0.

La ordenación de usos en estas zonas se orienta hacia la conservación y el mantenimiento de los ecosistemas y su funcionalidad, la investigación y la educación ambiental, siendo compatible el uso público.

ZONAS DE REGULACIÓN ESPECIAL. ZONAS B

Zonas que se caracterizan por la capacidad de acoger diversas funciones (ecológicas, protectoras, de producción, paisajísticas o recreativas) posibilitando el aprovechamiento de los recursos naturales de forma compatible con la conservación de los ecosistemas y sus valores paisajísticos. Estos aprovechamientos, en muchos casos, son los responsables de la configuración actual del paisaje y, en última instancia, garantía de su conservación en el medio y largo plazo.

Representan la mayor superficie del Parque Natural y en ellas coexisten una importante diversidad y heterogeneidad de ecosistemas forestales, tanto de origen natural como asociados a la intervención humana. Actúan como áreas de amortiguación para aquellas Zonas A a las que rodean.

Los terrenos incluidos en esta categoría contribuyen a la conservación de la mayor parte de los hábitats de interés comunitario existentes en este espacio natural protegido y, especialmente, de los incluidos en la prioridad de conservación Dehesas y bosques de quercineas (HIC 6310, HIC 9330, HIC 9340, HIC 6220 e HIC 6510). Por su amplia repercusión, también tienen una incidencia directa en la conservación de las especies de fauna que constituyen prioridad de conservación de la Red Natura 2000 (el linco ibérico, el águila imperial ibérica, el buitre negro y los quiropteros) y los hábitats de éstas.

Con carácter general, la ordenación en estas áreas se orienta hacia el mantenimiento de los usos actuales, dando cabida a aquellos nuevos usos que se consideren compatibles con la conservación de los valores ambientales existentes y de los usos actuales que, en buena medida, han contribuido a la generación y conservación de los mismos.

En estas zonas se considera compatible el desarrollo de los aprovechamientos forestales, ganaderos, cinegéticos y la pesca deportiva existentes, así como las actividades de investigación, educación ambiental y uso público.

ZONAS FORESTALES DE ELEVADO INTERÉS ECOLÓGICO. ZONAS B1

Comprenden áreas que, si bien no exigen un nivel de protección similar a los terrenos incluidos en Zonas de Reserva, reúnen un incuestionable valor ambiental.

ZONAS FORESTALES DE SINGULAR VALOR PAISAJÍSTICO Y AMBIENTAL. ZONAS B2

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOEE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOEE	Página	184/193



Representan la mayor extensión superficial del Parque Natural y están dominadas por la presencia de extensas superficies de quercíneas, por lo general en forma de dehesas, matorral y pastizal. También incluyen los embalses de El Pintado, Huesna, El Retortillo y Melonares.

A.8.5.2. VISTAS HISTÓRICAS Y VISUALES PROTEGIDAS

Destacamos las siguientes:

- **Paraje natural excepcional "Cerro del Hierro y Montenegriño".**
- **Complejo serrano de interés ambiental "Sierra Morena Central".**
- **Complejo riveroño de interés ambiental "Rívera del Huéznar".**

A.8.5.3. PAISAJES AGRARIOS DE INTERÉS

ZONAS DE REGULACIÓN COMÚN. ZONAS C

Zonas en las que se desarrollan usos y actividades de diversa naturaleza (cultivos, edificaciones, infraestructuras, actividades extractivas, zonas con déficits ambientales, entre otras), que en general suponen un mayor grado de transformación del medio natural.

Las medidas de ordenación y gestión irán encaminadas al aprovechamiento sostenible de los recursos naturales, la minimización de los impactos generados y la recuperación de los ecosistemas. En el caso de los cultivos forestales se tenderá a la reducción de su superficie.

Estas zonas de regulación común, incluyen los siguientes terrenos:

- Cultivos agrícolas. Formados principalmente por olivares y cultivos herbáceos.
- Cultivos forestales. Formados por las plantaciones de eucalipto.
- Zonas de usos generales, en las que se incluyen elementos antrópicos, tales como áreas ocupadas por infraestructuras y canteras de extracción de áridos.

A.8.5.4. SÍNTESIS DE ELEMENTOS DEL PAISAJE NATURAL A TENER EN CUENTA EN LA ORDENACIÓN TERRITORIAL

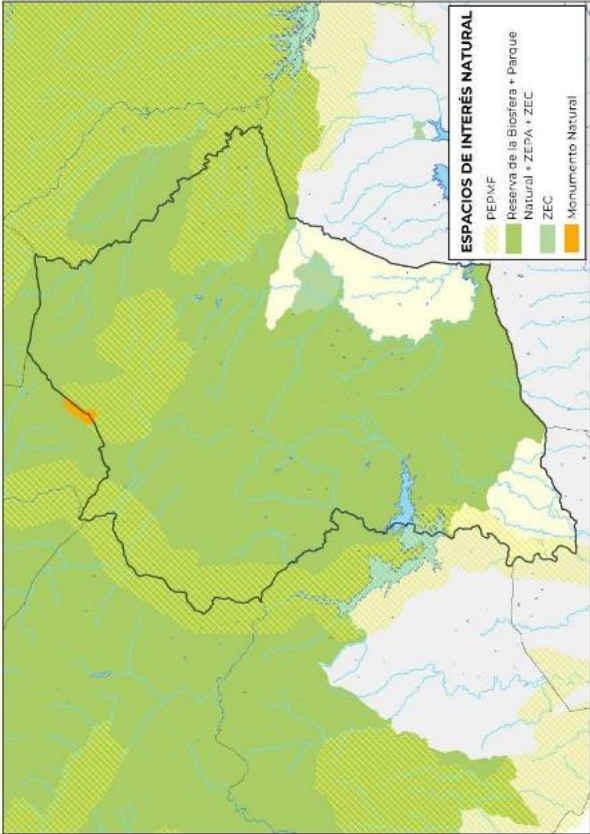
Sintetizamos, a continuación, todas las circunstancias referentes al patrimonio natural de Constantina, ya comentadas en apartados anteriores de este documento.

- El 85 % del municipio está incluido en el **Parque Natural Sierra Morena de Sevilla, Declarado Espacio Natural protegido de Andalucía.**
- El Parque Natural de Sierra Morena forma parte de la **Reserva de la Biosfera denominada "Dehesas de Sierra Morena"**, declarada por la UNESCO.
- El espacio ocupado por el Parque Natural de Sierra Morena también forma parte de la Red Natura 2000, teniendo las figuras de protección de **Zona de Especial Conservación (ZEC) y Zona de especial protección para las aves (ZEPA).**
- Constantina posee **tres espacios catalogados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico** PEPMF de la provincia de Sevilla, como son:
 - **PE-1: Paraje natural excepcional "Cerro del Hierro y Montenegriño".**
 - **CS-1: Complejo serrano de interés ambiental "Sierra Morena Central".**
 - **RA-2: Complejo riveroño de interés ambiental "Rívera del Huéznar".**
- El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales PORN y el Plan Rector de Uso y Gestión PRUG del Parque Natural Sierra Morena de Sevilla, para el caso de Constantina, establecen la zonificación del Parque Natural en diferentes áreas o zonas de reserva, de regulación y protección, a efectos de su regulación normativa.

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

- Constantina dispone de **Declaración de Monumento Natural del "Cerro del Hierro".**
- Constantina dispone de **Declaración de Monumento Natural de las "Huellas Fósiles de Medusas de Constantina".**
- La Sierra Norte de Sevilla se reconoce como miembro de la **Red Global de Geoparques, con Declaración de Geoparque** por la UNESCO.

Tal y como se observa a raíz de lo expuesto anteriormente, el patrimonio natural de Constantina presenta ámbitos condicionados simultáneamente por diversas figuras de protección y normativas ambientales, que limitan la implantación de ciertos usos en dichos espacios, generando condicionantes más allá de la afección a dominio público correspondiente.



A.8.6. ASENTAMIENTO IRREGULARES

En el término municipal de Constantina se encuentran dos asentamientos poblacionales en suelo rústico; **el Fuente del Negro**, al oeste del núcleo urbano, y **el Pescara y Donadillo**, al este del mismo.

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	185/193



Tanto en el caso de Fuente del Negro, como en el de Pescara y Donadillo, su aparición como ámbitos de implantación se produce de manera perfectamente organizada, apoyadas en un primer momento, por un cambio en el uso del suelo, desde antiguos usos tradicionales (dehesas y olivar) hacia nuevos cultivos.

A.8.6.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS

A.8.6.1.1. FUENTE DEL NEGRO

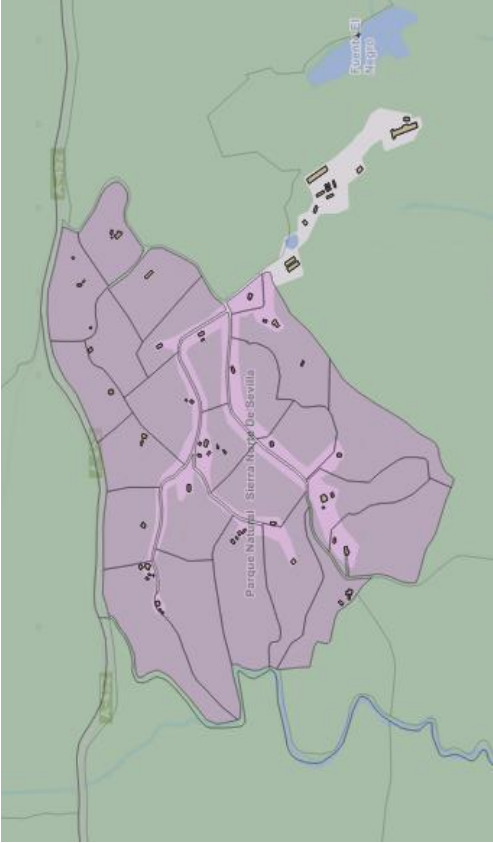
Se sitúa al oeste del núcleo urbano de Constantina, a unos 3 kms, siguiendo la carretera A-452 en dirección a El Pedroso, quedando dicho ámbito colindante con el borde sur de la misma.

Tiene su acceso principal por el llamado Camino de Fuente del Negro, que lo delimita por su lado oriental, mientras que su límite occidental se acerca al paraje de la Loma del Tambor.

El ámbito presenta unos límites claramente diferenciados del resto del mosaico parcelario que lo rodea, ya que queda encuadrado dentro de un entorno dominado por grandes parcelas de dehesas dedicada a usos extensivos, que contrasta con la propia configuración parcelaria de nuestro ámbito. Al mismo tiempo que sus límites exteriores quedan en su mayor parte fijados por elementos y accidentes topográficos fácilmente identificables (caminos, carreteras y arroyos).

El ámbito de Fuente del Negro tiene una superficie total de 78,14 hectáreas (781.440,19 m2), englobando en su interior un total de 25 parcelas.

Este asentamiento en suelo rústico surge en torno al cultivo del Almendro. En un primer lugar, se desmantela toda la cobertura vegetal existente en la zona, siendo sustituida por aterrazamientos en los que se implanta el cultivo del almendro, en los años 70 del siglo XX. Sin embargo, todo parece indicar que el inicial proyecto del cultivo del Almendro resultó ser poco rentable, derivándose la situación hacia un proceso de segregación parcelaria que se desarrolla a principios de los años 80, y de una ocupación de dichas parcelas por edificaciones de carácter residencial, que se consolidada desde finales de los 80 y durante la primera mitad de los años 90.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	186/193



A.8.6.1.2. PESCARA Y DONADILLO

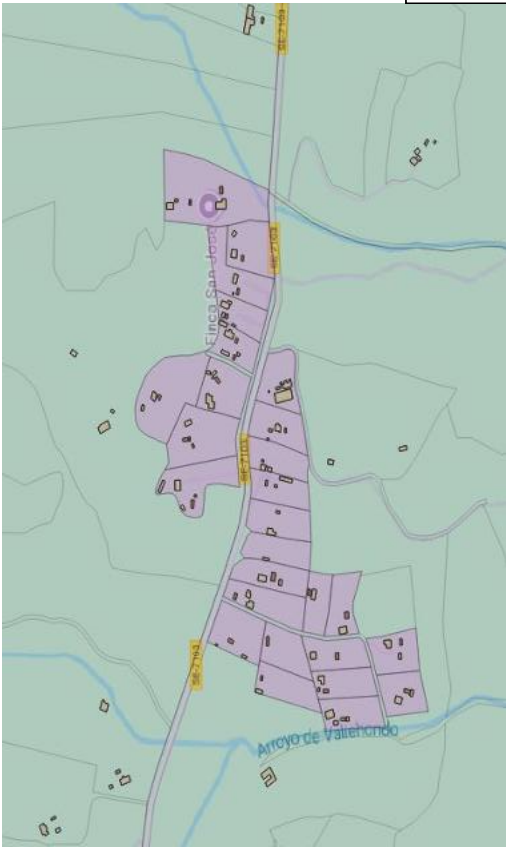
Se localiza al este del núcleo urbano de Constantina, siguiendo la carretera SE-7103 a La Puebla de los Infantes, a algo menos de 2 Kms del mismo.

El acceso se realiza directamente desde la carretera, quedando dicho ámbito dividido en dos zonas, una al norte de la carretera y otra al sur.

Los límites del ámbito aparecen claramente diferenciados del resto del mosaico parcelario circundante. La estructura parcelaria tan definida del ámbito, su menor tamaño y la configuración de sus usos, resalta claramente sobre un parcelario en el que predominan parcelas de tamaño medio y medio-grande (10-50 has), donde el cultivo del olivar es el predominante.

El ámbito de Pescara y Donadillo tiene una superficie total de 17.025 hectáreas (170.25118 m2), englobando en su interior un total de 27 parcelas.

Este asentamiento en suelo rústico surge en torno al olivar, para más tarde desaparecer totalmente y ser sustituido por cultivos herbáceos. A inicios de los 80 se produce un nuevo cambio de uso, con la desaparición del olivar, siendo a finales de dicha década cuando se consolida el proceso de segregación y, a continuación, a lo largo de los 90, será cuando aparezcan todas las edificaciones de uso residencial.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	187/193



A.8.6.2. PROCESO HISTÓRICO DE IMPLANTACIÓN

El origen de estos dos ámbitos no se debe en ningún caso a los tradicionales procesos de segregación parcelaria que se han originado históricamente en torno a los núcleos urbanos; donde se observa cómo se produce una concentración del minifundio en los alrededores del entorno de los núcleos, mientras que a medida que nos alejamos del mismo la parcelación que se hace del territorio tiende a ser más amplia. Tanto en el caso de Fuente del Negro, como en el de Pescara y Donadillo, su aparición como ámbitos de implantación se produce de manera perfectamente organizada, apoyadas en un primer momento por un cambio en el uso de suelo desde antiguos usos tradicionales (dehesas y olivar) hacia nuevos cultivos.

El análisis de su proceso se implantación se ha realizado desarrollando una comparativa entre las diferentes ortofotografías disponibles; desde 1956 hasta la más reciente de 2022.

A.8.6.2.1. FUENTE DEL NEGRO

Los primeros cambios en este ámbito se producen en la década de los 70 del pasado siglo. Hasta ese momento, la zona había permanecido claramente como de uso forestal, presentando una cobertura en la que predominaba el matorral arbolado de encinas alternándose con espacios de pastizal y dehesa. Unos usos en consonancia con los que aparecían en el resto de su parcela matriz.

Si observamos la ortofoto de 1977, vemos como en toda la finca matriz y en nuestro ámbito en cuestión, se ha desmantelado toda la cobertura vegetal existente, siendo sustituida por aterrazamientos en los que se ha implantado el cultivo del Almendro. No obstante, hasta este momento no se observa ningún indicio de segregación parcelaria en nuestra zona. En cuanto a la existencia de edificaciones, en todo el ámbito sólo aparece una edificación que ya existía antes de 1956.

Pasados unos siete años, hacia 1985, vemos como aparecen ya unas líneas que fragmentan la zona de cultivos de nuestro ámbito, haciéndose evidente un inicio del proceso de segregación parcelaria; y aparecen las primeras construcciones de uso residencial en las parcelas más próximas al camino principal de entrada.

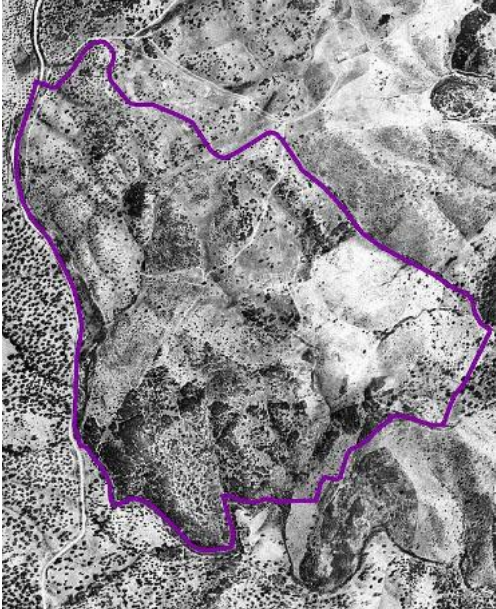
Finalmente, hacia finales de la década de los 90 del siglo pasado (1998), podemos ver como la parcelación aparece perfectamente consolidada y han aparecido la gran mayoría de las edificaciones residenciales. Para este año todas las parcelas cuentan ya con viviendas y con numerosas construcciones auxiliares como piscinas, almacenes, casillas de aperos, etc... Por su parte, el cultivo de Almendro existente parece en claro abandono.

Con la entrada del nuevo siglo seguirán apareciendo otras construcciones auxiliares y secundarias en muchas de las parcelas; e incluso construcciones vinculadas a actividades relacionadas con la ganadería equina, como picaderos y zonas de equitación.

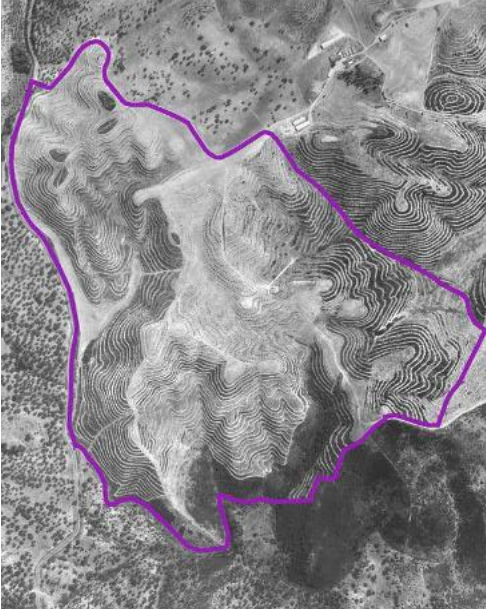
En definitiva, todo parece indicar que el inicial proyecto del cultivo del Almendro de los años 70 del siglo XX, resultó ser poco rentable, derivándose la situación hacia un proceso de segregación parcelaria que se desarrolla a principios de los años 80; y de una ocupación de dichas parcelas por edificaciones de carácter residencial que se consolidada desde finales de los 80 y durante la primera mitad de los años 90.

Secuencia histórica de implantación del Ámbito de Fuente del Negro. Sucesión de ortofotografías. Fuente: IECA. Junta de Andalucía.

1956



1977



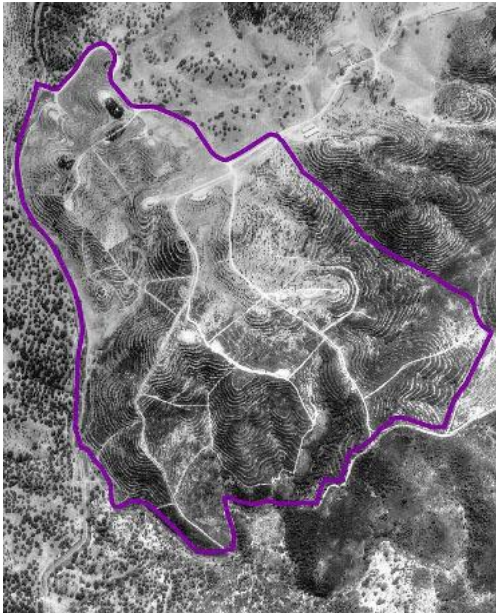
Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	188/193





DOCUMENTO DE AVANCE
A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

1985



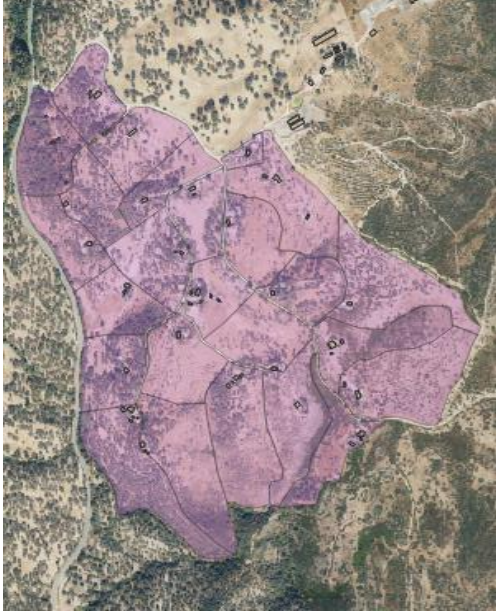
1998



2011



2022



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	189/193



A.8.6.2.2. PESCARA Y DONADILLO

Los primeros cambios en este ámbito se producen a principios de la década de los 80 del pasado siglo. Hasta ese momento, la zona había permanecido ocupada por el olivar: en exclusiva en la zona al sur de la carretera y mezclada con vegetación natural (pinos y matorral) en la zona al norte de la carretera.

Como podemos observar en la ortofotografía del año 1977, la zona sur está ocupada íntegramente por el olivar, sin apreciarse ningún tipo de parcelación sobre la parcela o finca matriz. En el caso de la zona norte, también es el olivar el predominante pero aquí lo hace con algunas manchas de vegetación natural. En este caso hay que resaltar, que ya en esta época se aprecia dos parcelas en su borde oriental que mantendrán su configuración en todo momento a pesar del proceso de segregación posterior.

En la ortofoto de 1985, apreciamos un cambio muy sustancial en la zona sur, ya que ha desaparecido totalmente el olivar, siendo sustituido por cultivos herbáceos (según se observa, de regadío).

Posiblemente, este cambio de uso es el que posteriormente posibilita el proceso segregador, ya que en ese momento el hecho de ser un suelo para regadío permite que la superficie segregable fuera menor.

Por el contrario, la zona al norte de la carretera, no presenta cambios notables en sus usos a fecha de 1985, tan sólo resaltar la aparición de la primera edificación de carácter residencial, en una de las parcelas originarias del extremo oriental de dicha zona.

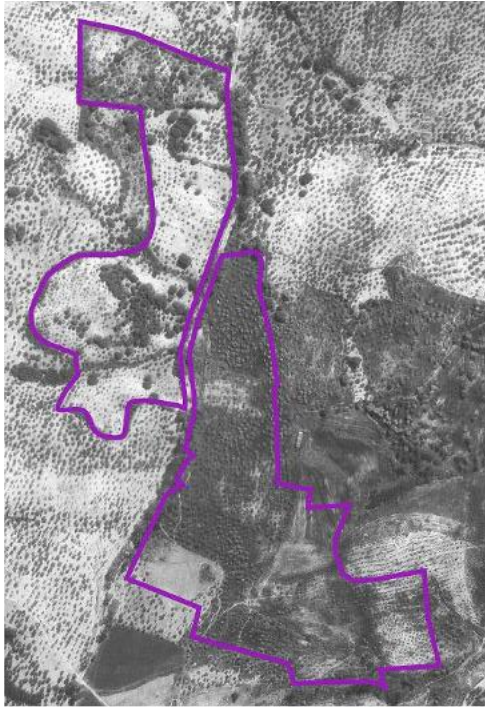
Los mayores cambios en ambas zonas de este ámbito se van a producir a lo largo de la década de los 90 del siglo pasado. Si nos fijamos en la ortofotografía de 1998, vemos como aparece consolidado todo el ámbito de implantación. Es decir, durante estos años se configura todo el proceso de segregación parcelaria y además se produce la proliferación de edificaciones de carácter residencial en todas las parcelas, excepto en la situada en el extremo noroccidental de la zona al sur de la carretera. Todas estas edificaciones residenciales traen aparejadas todo tipo de construcciones secundarias como piscinas, almacenes, casillas de aperos, etc., e incluso pistas deportivas.

De esta forma, desde 1998 hasta 2006 seguirán consolidándose estas edificaciones, con la aparición de alguna edificación secundaria más; hasta que entre 2006 y 2011, aparece una última edificación residencial y su respectiva piscina en la única parcela existente que no contaba aún con edificaciones de este tipo.

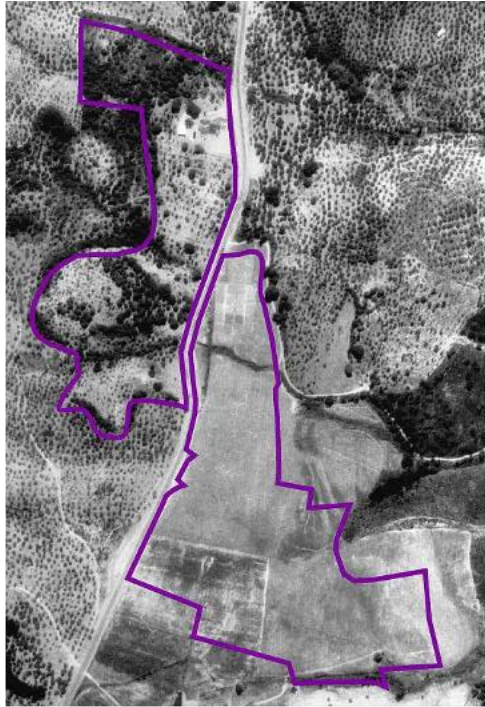
En definitiva, podemos decir, que es a inicios de los 80 cuando se produce el cambio de uso con la desaparición del olivar, siendo a finales de dicha década cuando se consolida el proceso de segregación y a continuación, a lo largo de los 90 será cuando aparezcan todas las edificaciones de uso residencial.

Secuencia histórica de implantación del Ámbito de Fuente del Negro. Sucesión de ortofotografías. Fuente: IECA. Junta de Andalucía.

1977



1985



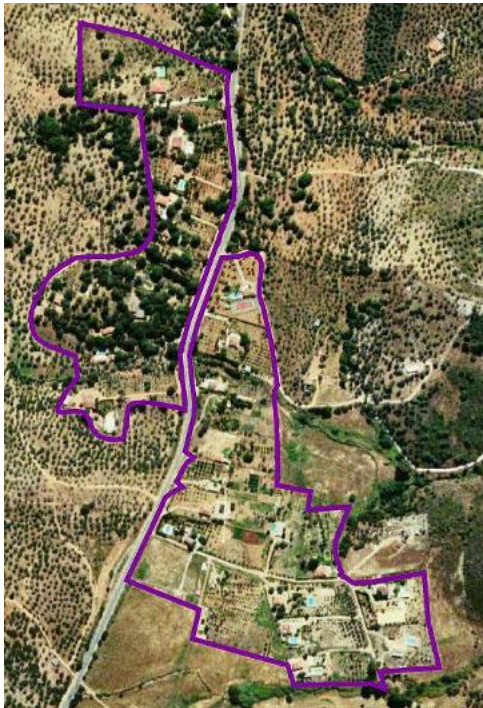
Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAMON DE LOS SANTOS CUEVAS REBOLLO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	190/193



1998



2006



2011



2022



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	191/193



DOCUMENTO DE AVANCE

A. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

En definitiva, en toda esta secuencia de ortofotografías de los dos ámbitos se constata el hecho de una intencionalidad clara en el proceso de segregación parcelaria y en la rápida consolidación de ambos ámbitos de implantación.

Como podemos apreciar, en apenas diez años (finales de los 80, a mediados-finales de los 90, del siglo XX) se pasa, en ambos casos, de desarrollarse la segregación parcelaria, a la completa consolidación de las mismas con la construcción de edificaciones residenciales. De esta forma, la mayoría de estas construcciones aparecen **estando ya declarado el Parque Natural de Sierra Morena** (Declarado como protegido por la Ley 2/1989, de 18 de julio), con lo cual contravienen el régimen de protección para el Suelo rústico, derivado de dicha figura.

En fases posteriores de este Plan Básico de Ordenación Municipal se estudiará y analizará la incidencia en el territorio de estos asentamientos de población, con objeto de evaluar su respuesta en el modelo de desarrollo del pueblo de Constantina y en la ordenación territorial del municipio.

A.8.6.3. CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO SEGÚN EL PLANEAMIENTO VIGENTE

La propia elaboración de este estudio nos indica que estamos ante suelos clasificados como Suelo No Urbanizable, es decir, **Suelo Rústico**, según al artículo 14 de la LISTA, y que, según la Adaptación a la LOUA del planeamiento vigente, son:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica de Espacios Naturales, que, en el momento de la entrada en vigor de la nueva Ley LISTA, pasarían a ser **Suelo Rústico de Especial Protección**.

No obstante, existen algunas diferencias entre los dos ámbitos respecto a la zonificación que se establece dentro de dicha categoría de Suelo Rústico. En el caso del ámbito de Pesca y Donadillo, toda su superficie se adscribe a la **Zona de Regulación Común (C)**, mientras que, en el caso de Fuente del Negro, si bien la mayor parte de su espacio también se encuentra bajo la zonificación de **Zona de Regulación Común**, existen zonas, principalmente en su borde occidental, que pertenecen a las **zonas B2 (Zonas Forestales de Singular Valor Paisajístico y Ambiental)**.

A.8.6.4. CARACTERIZACIÓN DEL PARCELARIO Y EDIFICACIONES

A.8.6.4.1. SUPERFICIE DE PARCELAS

- **Fuente del Negro:** La superficie media de parcela en este ámbito se sitúa en torno a las 3 hectáreas.
- **Pescara y Donadillo:** La superficie media de parcela en este ámbito se sitúa ligeramente por encima de la media hectárea.

A.8.6.4.2. USOS PARCELARIOS

La totalidad de las parcelas de los dos ámbitos aparecen edificadas, dándose en todas ellas el mismo tipo de uso, el cual lo podríamos calificar como: **Residencial de segunda residencia para esparcimiento y ocio**. De esta forma, podemos encontrar parcelas donde el uso residencial es el principal y en muchos casos el único.

En general, la construcción residencial es la de mayor entidad, pudiendo aparecer acompañada de alguna casilla de aperos, almacén de reducidas dimensiones, o algunas dependencias como gallineros o pequeñas cuadras. También en un número notable de casos presentan pequeños huertos o plantaciones de árboles, aunque siempre dirigidas al autoconsumo familiar, sin que exista una verdadera actividad agrícola. Otras construcciones como piscinas y barbacons no suelen faltar dentro de esta tipología, lo cual indica su clara vocación residencial y de ocio. En casos más particulares aparecen otro tipo de construcciones singulares de mayor tamaño como instalaciones deportivas o dedicadas a actividades como la equitación (picaderos y pistas).



Otro aspecto a comentar es la pervivencia de los **antiguos cultivos existentes**. En el caso de Fuente del Negro, si bien siguen existiendo los antiguos Almendros de la plantación en muchas zonas, dicho cultivo no se realiza en la práctica. En el caso, de Pesca y Donadillo, los restos de olivar que se conservan en la zona al norte de la carretera, no constituyen en sí un cultivo propiamente dicho.

A.8.6.4.3. SUPERFICIE EDIFICADA Y TIPOS DE EDIFICACIONES.

a) Parcelas según superficie edificada.

La superficie media edificada por parcela que observamos dentro de los dos ámbitos delimitados, se sitúa en los **300 m2 para Fuente del Negro y los 250 m2 en La pesca y Donadillo**.

En este caso, hay que aclarar que las cifras de superficie media edificada representan a todos los tipos de construcciones presentes en las parcelas (viviendas, piscinas, casillas de aperos, cuadras, almacenes, etc.)

b) Tipos de edificaciones.

El tipo de edificaciones más representativas y características que podemos encontrar dentro de los dos ámbitos de implantación son:

- Edificaciones residenciales:
 - Casa Chalet
 - Casa de Campo
- Edificaciones no residenciales:
 - Naves de aperos y pequeños almacenes
 - Cuadras, gallineros y otras instalaciones ganaderas
 - Piscinas

El tamaño medio de la edificación residencial en los dos ámbitos identificados se sitúa en los 164 m2 para Fuente del Negro y los 138 m2 en La pesca y Donadillo.

Comprobamos que el 100 % de las parcelas que conforman los dos ámbitos están edificadas, poseyendo todas ellas una edificación de carácter residencial y al menos otra edificación de uso no residencial.

A.8.6.4.4. GRADO DE CONSOLIDACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE IMPLANTACIÓN Y CONCLUSIONES

Como conclusión podemos determinar que **la densidad de viviendas por hectárea que presentan los dos ámbitos es muy baja**. En Fuente del Negro se sitúa en 0,32 viv/has y en La Pesca y Donadillo en 1,5 viv/has.

Si tenemos en cuenta el número de viviendas por ámbito de implantación, ambos ámbitos presentan un **número de viviendas considerado bajo**: 25 viviendas en el caso de Fuente del Negro y 27 en el caso de La Pesca y Donadillo, lo que redunda en la hipótesis planteada anteriormente.

A.8.6.5. DOTACIONES E INFRAESTRUCTURAS

A.8.6.5.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA

Ninguno de los ámbitos delimitados se encuentra conectado a la red de abastecimiento de agua municipal, siendo algo lógico tratándose se suelos rústicos. Tampoco se ha observado ningún tipo de infraestructura colectiva de carácter privado que abastezca de manera parcial a grupos de parcelas.

Por lo general, el abastecimiento es totalmente individual y privado a través de pozos. La mayoría de parcelas cuentan con un pozo, que puede ser convencional, es decir con brocal, o ser un pozo de sondeo. En ambos casos suelen estar provistos de motores o bombas de extracción que llevan el agua

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

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	192/193



hasta depósitos que luego mantienen de forma continuada el abastecimiento de agua, o bien a través de grupos de presión llevan directamente el agua desde el pozo a las distintas instalaciones.

En general, podemos decir que el abastecimiento de agua en los ámbitos está plenamente desarrollado, dando buena cuenta de ello las numerosas piscinas que han proliferado, así como por el hecho que la gran mayoría de cultivos que se desarrollan son de regadío, utilizando dichas aguas subterráneas.

A.8.6.5.2. SANEAMIENTO

Con el saneamiento ocurre algo similar que con el abastecimiento; **no se observa que ninguna de las parcelas esté conectada a la red de saneamiento municipal** y, por tanto, no se produce la depuración de todos aquellos vertidos procedentes, tanto del uso residencial, como de otros usos existentes como el ganadero.

De esta forma se presupone que la gran mayoría de parcelas en las que se producen vertidos dispondrán de una fosa séptica, con el consecuente riesgo de contaminación del acuífero por filtraciones. Incluso puede darse algún caso en el que el vertido se realice directamente hacia alguno de los arroyos y escorrentías de la zona.

A.8.6.5.3. DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

En el caso de La Pesca y Donadillo, el ámbito es **atravesado por una línea de alta tensión**, que aparentemente suministra energía a la parcelación. Esto hace suponer que, si no en su totalidad, muchas de las viviendas dispondrán de energía eléctrica procedente de la red general o, en cualquier caso, sería sencilla su conexión a la red general.

Para Fuente del Negro ocurre lo mismo; **existe una línea de alta tensión** que discurre paralela a la carretera atravesando los terrenos del borde norte de la parcelación, por lo que es presumible que las diferentes parcelas estén conectadas a la red general.

Finalmente, otro aspecto a comentar es el del alumbrado. En este caso, ninguno de los dos ámbitos dispone de ningún tipo de alumbrado comunitario.

A.8.6.5.4. VIARIO Y CONEXIONES

Desde el propio núcleo urbano de Constantina, así como desde el resto del municipio, las conexiones con los ámbitos delimitados se realizan desde las vías principales (carreteras). En el caso de **Fuente del Negro por la A-452 y en La Pesca y Donadillo por la SE-7103**.

Como hemos dicho antes, el acceso a Fuente del Negro se realiza a través de la carretera A-452 a El Pedroso, desde la cual parte el camino llamado del mismo nombre que sirve de acceso principal a la mayoría de parcelas, dividiéndose en diferentes ramales que dan servicios a las mismas. Existen cuatro parcelas del borde norte que disponen de acceso directo desde la propia carretera. Todos los caminos de acceso e interiores de la parcelación, son terrizos.

En La Pesca y Donadillo los accesos desde la carretera de La Puebla son algo más complejos. En el caso de la zona al sur de la carretera, encontramos dos situaciones, por un lado, las parcelas situadas en el extremo occidental disponen de un camino comunitario por el que acceden; mientras que el resto de parcelas disponen de una entrada directa desde la carretera. Para la zona al norte de dicha vía, la situación es similar; cuentan con una vía de servicio paralela a la carretera por la que acceden todas las parcelas situadas en esta zona, a excepción de las dos más orientales que lo hacen directamente desde la carretera. En el caso de La Pesca y Donadillo, también todos los caminos de acceso e interiores de la parcelación son terrizos.

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Fecha	17/04/2026 14:26:16
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/IV7RYCXMNQEYV76D6M7SA4ZOE	Página	193/193



DOCUMENTO DE AVANCE

B. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

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

AYTO DE CONSTANTINA

ENTRADA

17/04/2026 14:26

1472

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMPNXZVGGLY5QUMRRAB4	Fecha	17/04/2026 14:26:15
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/IV7RYCXMPNXZVGGLY5QUMRRAB4	Página	1/20



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

28613680R
RAMON DE
LOS
SANTOS
CUEVAS
(R:
B91588426)

Firmado digitalmente
por 28613680R RAMON
DE LOS SANTOS
CUEVAS (R: B91588426)
DN: cn=28613680R
RAMON DE LOS
SANTOS CUEVAS (R:
B91588426), o=RAMON
DE LOS SANTOS c=ES
o=BURO 4
ARQUITECTOS SLP
Motivo: Soy el autor de
este documento
Ubicaci: n:
Fecha: 2026-04-17
14:17+02:00

DIRECCIÓN DE
EQUIPO URBANÍSTICO

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



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

buró4
Buró 4
Arquitectos, S.L.P.
Equipo redactor

Ayuntamiento
de Constantina
Promotor
Diputación
Provincial
de Sevilla
Organismo financiador

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMPNXZVGGLY5QUMRRAB4	Fecha	17/04/2026 14:26:15
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/IV7RYCXMPNXZVGGLY5QUMRRAB4	Página	2/20



DOCUMENTO DE AVANCE

EQUIPO

El presente documento de **DOCUMENTO DE AVANCE- B. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA** 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

JEFS DE EQUIPO

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

EQUIPO TÉCNICO

Daniel Montaner Sanz- Arquitecto
Lidia Berdonces Machio, Arquitecta
Alicia Gómez del Castillo, Arquitecta
Carlos Díaz Rebollo, Arquitecto
Alicia Millán Tudela, Arquitecta
Alejandro Barbadillo Gálvez, Arquitecto
Luis Miguel Casal Mesa, Arquitecto
Urbano Jimenez Cuerrero, Arquitecto
Isabel González Lagos, Arquitecta
Pablo Rodríguez Zambrana, Arquitecto
Estefanía Simionato Brogгинi, Arquitecta
Carlos Sánchez Sanabria, Arquitecto
Verónica Rodríguez Vergara, Arquitecta
Olga Muñoz López, Arquitecta
Sara Berrocal Ríos, Arquitecta
Paloma Páez Grundl, E. Arquitectura
María Gómez Fernández, Arquitecta
Juan José Castro Pérez, Arquitecto
Kaoutar Abdessadek, E. Arquitectura

EQUIPO MEDIOAMBIENTAL

Juan Motilla Guzmán, Geógrafo
Clara Ortega Rodríguez. Geógrafa 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

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

Natalia Espinola Naranjo

Concejala. Juventud, Educación, Salud-Consumo

Matilde Rueda Jiménez

Concejala. Turismo, Comercio e Industria

Macarena Alvarez Caro

Secretaría General

María Del Monte Lozano Diz

Técnico Municipal. Urbanismo



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMPNXZVGGLY5QUMRRAB4	Fecha	17/04/2026 14:26:15
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/IV7RYCXMPNXZVGGLY5QUMRRAB4	Página	3/20



B. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

ÍNDICE

B.1.	INTRODUCCIÓN.....	5
B.2.	MARCO NORMATIVO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....	6
B.3.	PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....	9
B.4.	DESARROLLO DEL PROCESO PARTICIPATIVO.....	11
B.5.	RESULTADOS DEL PROCESO PARTICIPATIVO	20



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMPNXZVGGLY5QUMRRAB4	Fecha	17/04/2026 14:26:15
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/IV7RYCXMPNXZVGGLY5QUMRRAB4	Página	4/20



B.1. INTRODUCCIÓN

El objeto de este documento es exponer de forma sistemática las actuaciones realizadas para fomentar la participación ciudadana en la elaboración del PBOM de Constantina, así como los resultados obtenidos hasta la fecha. Se trata de una memoria justificativa que acompaña al Documento de Avance y que refleja el compromiso institucional con un proceso de planificación abierto, transparente y participativo.

En concreto, el documento persigue los siguientes fines:

- Describir el marco normativo que fundamenta la participación ciudadana en el planeamiento urbanístico andaluz.
- Presentar el Programa de Participación Ciudadana diseñado para esta fase del proceso.
- Detallar las herramientas, canales y actuaciones desplegadas para facilitar el acceso de la ciudadanía a la información y su implicación activa.
- Analizar las aportaciones recibidas y extraer conclusiones útiles para la continuación del proceso.
- Sentar las bases para reforzar los mecanismos de participación en las fases posteriores del PBOM.

La elaboración de esta memoria responde también al principio de rendición de cuentas, permitiendo a la ciudadanía conocer cómo han sido valoradas sus contribuciones y en qué medida han influido en la definición de las estrategias y propuestas del nuevo planeamiento general.

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMPNXZVGGLY5QUMRRAB4	Fecha	17/04/2026 14:26:15
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/IV7RYCXMPNXZVGGLY5QUMRRAB4	Página	5/20



DOCUMENTO DE AVANCE

B. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

B.2. MARCO NORMATIVO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

La legislación española y andaluza vigentes establecen garantías de acceso a la información y participación de la ciudadanía en materias de urbanismo y medio ambiente.

Estas garantías se mencionan en la Constitución Española:

"Artículo 9.2. Corresponde a los poderes públicos promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integran sean reales y efectivas; remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud, y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica, cultural y social.

Artículo 23.1. Los ciudadanos tienen el derecho a participar en los asuntos públicos, directamente o por medio de representantes, libremente elegidos en elecciones periódicas por sufragio universal."

Con carácter general, la legislación estatal, en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común, en su artículo 133, establece lo siguiente:

"Artículo 133. Participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de normas con rango de Ley y reglamentos.

1. Con carácter previo a la elaboración del proyecto o anteproyecto de ley o de reglamento, se sustanciará una consulta pública, a través del portal web de la Administración competente en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma acerca de:

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

2. Sin perjuicio de la consulta previa a la redacción del texto de la iniciativa, cuando la norma afecte a los derechos e intereses legítimos de las personas, el centro directivo competente publicará el texto en el portal web correspondiente con el objeto de dar audiencia a los ciudadanos afectados y recabar cuantas aportaciones adicionales puedan hacerse por otras personas o entidades. Asimismo, podrá también recabarse directamente la opinión de las organizaciones o asociaciones reconocidas por ley que agrupen o representen a las personas cuyos derechos o intereses legítimos se vieran afectados por la norma y cuyos fines guarden relación directa con su objeto.

3. La consulta, audiencia e información públicas reguladas en este artículo deberán realizarse de forma tal que los potenciales destinatarios de la norma y quienes realicen aportaciones sobre ella tengan la posibilidad de emitir su opinión, para la cual deberán ponerse a su disposición los documentos necesarios, que serán claros, concisos y reunir toda la información precisa para poder pronunciarse sobre la materia".

Son de cita igualmente obligada los artículos siguientes de la Ley 7/2017, de 27 de diciembre, de Participación Ciudadana de Andalucía:

"Artículo 2. Finalidades.

La ley tiene las siguientes finalidades:

a) Promover e impulsar la participación ciudadana en los asuntos públicos, instaurando la cultura participativa en el funcionamiento de las Administraciones públicas andaluzas. b) Favorecer la mayor eficacia de la acción política y administrativa a través de la construcción colectiva, de forma que la elaboración de las políticas públicas y la valoración de los resultados alcanzados se beneficien de la riqueza que representan los conocimientos y experiencias de la ciudadanía.

c) Mejorar y fortalecer la comunicación entre la acción de gobierno y la ciudadanía.

d) Facilitar a las personas y a las entidades de participación ciudadana el ejercicio de la iniciativa para la propuesta de políticas públicas o de procesos de deliberación participativa.



- e) Establecer mecanismos de participación ciudadana en la rendición de cuentas a través de la evaluación de las políticas públicas, en la prestación de los servicios públicos, así como en el conocimiento de la opinión de la ciudadanía sobre determinados asuntos públicos.
- f) Fomentar especialmente la participación social de las mujeres, de las personas menores de edad, de las personas mayores y de los colectivos en situación de vulnerabilidad.
- g) Difundir la cultura y los hábitos participativos poniendo en marcha estrategias de sensibilización y formación desde la infancia.
- h) Fortalecer la vertebración de la sociedad civil a través de las diversas formas de participación asociada como factor esencial de reconocimiento del derecho a la participación ciudadana.
- i) Favorecer la colaboración entre la Administración autonómica y la local en el fomento de la participación ciudadana y en la realización de procesos de participación en sus actividades de gobierno y administración, preferentemente a través de los convenios de cooperación previstos en el artículo 83 de la Ley 5/2010, de 11 de junio.

Artículo 6. El derecho a la participación ciudadana.

1. Todos los ciudadanos y ciudadanas, con capacidad de obrar de acuerdo con la normativa básica de procedimiento administrativo común, que tengan la condición política de andaluces o andaluzas y las personas extranjeras residentes en Andalucía tienen derecho a participar en el proceso de dirección de los asuntos públicos que sean competencia de la Comunidad Autónoma de Andalucía y de las entidades locales andaluzas, en los términos recogidos en esta ley.

2. La participación ciudadana podrá ser ejercida, en los términos recogidos en esta ley, directamente o a través de las entidades de participación ciudadana.

3. A efectos de esta ley, tienen la consideración de entidades de participación ciudadana:

a) Las entidades privadas sin ánimo de lucro que:

1º. Estén válidamente constituidas, de acuerdo con la normativa que les sea de aplicación.
2º. Su actuación se desarrolle en el ámbito del territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
3º. Tengan entre sus fines u objetivos, de acuerdo con sus estatutos o norma de creación, la participación ciudadana, o bien la materia objeto del proceso participativo de que se trate.

b) Las entidades representativas de intereses colectivos cuyo ámbito de actuación se desarrolle en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

c) Las agrupaciones de personas físicas o jurídicas que se conformen como plataformas, movimientos, foros o redes ciudadanas sin personalidad jurídica, incluso las constituidas circunstancialmente, cuya actuación se desarrolle en el ámbito del territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, debiendo designarse una comisión y un representante de la misma. Las personas agrupadas, las que formen parte de la Comisión y el representante deberán acreditar su personalidad y el cumplimiento de los requisitos del apartado 1, así como la determinación de intereses, identificación, fines y objetivos concretos respecto al proceso participativo de que se trate, su carácter circunstancial o temporal, en su caso, y el resto de los requisitos que se establezcan reglamentariamente.

d) Las organizaciones sindicales, empresariales, colegios profesionales y demás entidades representativas de intereses colectivos.

Artículo 9. Obligaciones de las Administraciones públicas andaluzas respecto a la participación ciudadana. En los procesos de participación que se lleven a cabo al amparo de la presente ley, las Administraciones públicas andaluzas tendrán las siguientes obligaciones:

- a) Integrar la participación ciudadana en el conjunto de sus actuaciones para que esta pueda ser ejercida tanto individual como colectivamente, de forma real, efectiva, presencial o telemática.
- b) Potenciar, fomentar y garantizar el acceso a una efectiva participación ciudadana, a través de la adaptación de las estructuras administrativas y facilitando el acceso a los colectivos más vulnerables.

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMPNXZVGGLY5QUMRRAB4	Fecha	17/04/2026 14:26:15
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/IV7RYCXMPNXZVGGLY5QUMRRAB4	Página	6/20



DOCUMENTO DE AVANCE

B. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

- c) Establecer los medios pertinentes para la promoción del ejercicio efectivo del derecho a la participación ciudadana a través de tecnologías de la información y comunicación (TIC), especialmente a través de la configuración de espacios interactivos en sus sedes electrónicas, portales o páginas web, así como mediante la promoción de sistemas de votación y encuesta de carácter electrónico.
- d) Fomentar el uso de las tecnologías de la información y comunicación (TIC) en el ámbito de aquellos colectivos sociales que tienen más dificultades en ello y disponer de cauces alternativos que garanticen el ejercicio de su derecho a la participación. e) Impulsar la suscripción de convenios y acuerdos con otras Administraciones públicas y entidades públicas o privadas, especialmente con organizaciones no gubernamentales y entidades de voluntariado, en los términos previstos en la legislación aplicable.
- f) Garantizar el cumplimiento de la normativa en materia de protección de datos de carácter personal en los procesos de participación ciudadana objeto de esta ley.
- g) Establecer cauces de publicidad y fomento de la participación ciudadana con el fin de que esta sea efectiva y conocida.

Artículo 13. Objeto de los procesos de participación ciudadana. Los procesos de participación ciudadana se podrán desarrollar sobre los siguientes asuntos o materias, siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico:

a) Proposición, adopción, seguimiento y evaluación de las políticas públicas con singular impacto o relevancia.

b) La elaboración de instrumentos de planificación para la determinación de políticas.

c) La priorización sobre aspectos puntuales del gasto.

d) La elaboración de leyes y reglamentos.

e) La prestación, seguimiento y evaluación de los servicios públicos.

Artículo 17. Procesos de participación ciudadana en el ámbito local. Cada entidad local determinará, por medio de reglamento u ordenanza, los requisitos y el procedimiento que regule estos procesos, de conformidad con las previsiones de esta ley y demás normativa aplicable."

Por otro lado, a nivel estatal la Ley 27/2006, de 18 de julio, que regula los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente señala lo siguiente:

"Artículo 1. Objeto de la Ley.

1. Esta Ley tiene por objeto regular los siguientes derechos:

a) A acceder a la información ambiental que obre en poder de las autoridades públicas o en el de otros sujetos que la posean en su nombre.

b) A participar en los procedimientos para la toma de decisiones sobre asuntos que incidan directa o indirectamente en el medio ambiente, y cuya elaboración o aprobación corresponda a las Administraciones Públicas.

c) A instar la revisión administrativa y judicial de los actos y omisiones imputables a cualquiera de las autoridades públicas que supongan vulneraciones de la normativa medioambiental.

2. Esta ley garantiza igualmente la difusión y puesta a disposición del público de la información ambiental, de manera paulatina y con el grado de amplitud, de sistemática y de tecnología lo más amplia posible.

Artículo 16. Participación del público en la elaboración de determinados planes, programas y disposiciones de carácter general relacionados con el medio ambiente.

1. Para promover una participación real y efectiva del público en la elaboración, modificación y revisión de los planes, programas y disposiciones de carácter general relacionados con el medio ambiente a los que se refieren los artículos 17 y 18 de esta Ley, las Administraciones Públicas, al establecer o tramitar los procedimientos que resulten de aplicación, velarán porque, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del presente artículo:

- a) Se informe al público, mediante avisos públicos u otros medios apropiados, como los electrónicos, cuando se disponga de ellos, sobre cualesquiera propuestas de planes, programas o disposiciones de carácter general, o, en su caso, de su modificación o de su revisión, y porque la información pertinente sobre dichas propuestas sea inteligible y se ponga a disposición del público, incluida la relativa al derecho a la participación en los procesos decisivos y a la Administración pública competente a la que se pueden presentar comentarios o formular alegaciones.
- b) El público tenga derecho a expresar observaciones y opiniones cuando estén abiertas todas las posibilidades, antes de que se adopten decisiones sobre el plan, programa o disposición de carácter general.
- c) Al adoptar esas decisiones sean debidamente tenidos en cuenta los resultados de la participación pública.
- d) Una vez examinadas las observaciones y opiniones expresadas por el público, se informará al público de las decisiones adoptadas y de los motivos y consideraciones en los que se basen dichas decisiones, incluyendo la información relativa al proceso de participación pública.

2. Las Administraciones públicas competentes determinarán, con antelación suficiente para que pueda participar de manera efectiva en el proceso, qué miembros del público tienen la condición de persona interesada para participar en los procedimientos a los que se refiere el apartado anterior. Se entenderá que tienen esa condición, en todo caso, las personas físicas o jurídicas a las que se refiere el artículo 2.2 de esta Ley.

3. Lo previsto en este artículo no sustituye en ningún caso cualquier otra disposición que amplíe los derechos reconocidos en esta Ley."

Mientras que, a nivel autonómico, la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la calidad ambiental establece:

"Artículo 10. Participación pública en asuntos con incidencia medioambiental.

1. Para promover una participación real y efectiva de la ciudadanía en la elaboración, modificación y revisión de los planes y programas medioambientales, así como de disposiciones de carácter general en la materia, la Administración de la Junta de Andalucía velará porque:

a) La ciudadanía tenga acceso a la Red de Información Ambiental de Andalucía.

b) Se informe a la ciudadanía, a través de los medios apropiados, sobre cualquier iniciativa de elaboración de propuestas de planes y programas medioambientales, así como de disposiciones de carácter general en la materia, o, en su caso, de su modificación o de su revisión y se ponga a disposición de la misma la información pertinente sobre tales iniciativas.

c) Que la ciudadanía pueda formular observaciones y alegaciones antes de que se adopte la decisión sobre el plan, programa o disposición de carácter general, la forma en que lo pueden hacer y que éstas sean debidamente tenidas en cuenta por la Administración pública.

d) Se informe a la ciudadanía del resultado definitivo de las decisiones adoptadas y de los motivos y consideraciones en los que se basan las mismas. 2. Las Administraciones públicas de la Comunidad Autónoma de Andalucía garantizarán, a través de la información pública y la audiencia a las personas interesadas, la participación en los procedimientos administrativos de autorización ambiental integrada, autorización ambiental unificada, evaluación ambiental de planes y programas y calificación ambiental.

3. Las decisiones, acciones y omisiones que impidan o limiten la participación en los procedimientos de toma de decisiones medioambientales se podrán impugnar en los términos previstos en la normativa vigente. A tal fin, se pondrá a disposición de la ciudadanía la información relativa a los recursos tanto administrativos como judiciales que en cada caso procedan."

La legislación estatal vigente en materia de urbanismo, el 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, hace varias menciones a la participación ciudadana. En su artículo 4.2 establece:

"2. La legislación sobre la ordenación territorial y urbanística garantizará: c) El derecho a la información de los ciudadanos y de las entidades representativas de los intereses afectados por los procesos urbanísticos, así como la participación ciudadana en la ordenación y gestión urbanísticas."

PROM DE CONSTANTINA

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

FASE III - DOCUMENTO DE AVANCE DE PLAN Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO



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

PÁG7

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMPNXZVGGLY5QUMRRAB4	Fecha	17/04/2026 14:26:15
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/IV7RYCXMPNXZVGGLY5QUMRRAB4	Página	7/20



DOCUMENTO DE AVANCE

B. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

Así mismo, entre los derechos de los ciudadanos, relacionados en el artículo 5 del citado RDL 7/2015 se reconoce el derecho a:

"e) Participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualesquiera instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación y ejecución urbanísticas y de su evaluación ambiental mediante la formulación de alegaciones, observaciones, propuestas, reclamaciones y quejas y a obtener de la Administración una respuesta motivada, conforme a la legislación reguladora del régimen jurídico de dicha Administración y del procedimiento de que se trate."

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) en su artículo 4, Principios generales de la ordenación y de la actividad territorial y urbanística, regula este derecho en los siguientes términos:

"2. Las actuaciones territoriales y urbanísticas deberán ajustarse al principio de desarrollo sostenible y a los siguientes principios generales de ordenación:

g) Gobernanza en la toma de decisiones: en la planificación territorial y urbanística se fomentará la cooperación entre las Administraciones Públicas implicadas y los diferentes actores de la sociedad civil y del sector privado, así como la transparencia y datos abiertos."

La citada LISTA dedica íntegramente el artículo 10 a la participación ciudadana

"1. La ciudadanía, las entidades representativas de los intereses de la ciudadanía y, en su caso, las entidades de participación ciudadana reguladas en la legislación en materia de participación ciudadana tienen derecho:

a) A participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución territorial y urbanística. A tal fin, las Administraciones Públicas adaptarán cuantas medidas e iniciativas sean precisas para garantizar dicha participación y para velar por el derecho a la información y a la transparencia en dichos procesos. En todo caso, esos procesos participativos se acompañarán de las labores de difusión necesarias que garanticen el efectivo ejercicio del derecho. ...

3. La Administración Pública competente habilitará los medios y cauces necesarios para que los derechos a los que se hace referencia en el presente artículo puedan ejercerse por medios electrónicos, y facilitará y garantizará el acceso a los contenidos y documentos de los distintos procedimientos e instrumentos de ordenación en tramitación, a través de la publicación en su sede electrónica del instrumento de ordenación completo en cada una de las fases de tramitación. A efectos del ejercicio de estos derechos y de sus limitaciones, será de aplicación supletoria lo dispuesto en la legislación en materia de transparencia y acceso a la información pública y en la legislación sobre el procedimiento administrativo común..."

En su artículo 62, contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística, esta misma ley fija el contenido de la documentación de los instrumentos de ordenación urbanística, como el PBOM:

"1. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:

a) Memoria, que deberá contemplar los siguientes apartados:

2. Memoria de participación e información pública, que contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública."

En relación a la tramitación, aprobación y vigencia de los instrumentos de ordenación urbanística, la LISTA regula el procedimiento de consulta pública previa en su artículo 77:

Artículo 77. Avance y consulta pública.

1. La Administración competente para la tramitación elaborará un Avance del instrumento de ordenación urbanística en el que se describa y justifique el objeto, ámbito de actuación, principales afectaciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales, para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.



El Avance será preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos, cuando éstos deban someterse a evaluación ambiental estratégica. En este caso, el Avance tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente y se someterá a consulta pública, conforme a lo dispuesto en el apartado siguiente.

2. La Administración promoverá, a través de su portal web, una consulta pública con carácter previo a la elaboración del instrumento de ordenación urbanística, en la que se recabará la opinión de la ciudadanía y del resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración, acerca de los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de tramitar el instrumento y los objetivos y alternativas propuestos para el mismo.

La consulta pública será necesaria para los instrumentos de ordenación urbanística en los que sea preceptiva la elaboración de un Avance y potestativa en los restantes instrumentos.

Durante el trámite de consulta se publicarán en el portal web los documentos que se estimen necesarios para dar a conocer la iniciativa y para promover la participación. Esta obligación se considerará cumplida mediante la publicación del Avance en los supuestos en los que resulta preceptiva su elaboración

Definiendo su desarrollo en el Artículo 100. Consultas públicas del Reglamento

1. La Administración urbanística promoverá, a través de su portal web, una consulta pública con carácter previo a la elaboración del instrumento de ordenación urbanística, en la que se recabará la opinión de la ciudadanía y del resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración, acerca de los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de tramitar el instrumento y los objetivos y alternativas propuestos para el mismo.

2. Conforme al artículo 77 de la Ley, la consulta pública será preceptiva para los instrumentos de ordenación urbanística en los que sea preceptiva la elaboración de un Avance y potestativa en los restantes instrumentos.

3. Durante el trámite de consulta se publicarán en el portal web los documentos que se estimen necesarios para dar a conocer la iniciativa y para promover la participación. Esta obligación se considerará cumplida mediante la publicación del Avance en los supuestos en los que resulta preceptiva su elaboración conforme al artículo 101.

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXPMPNXZVGGLY5QUMRRAB4	Fecha	17/04/2026 14:26:15
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/IV7RYCXPMPNXZVGGLY5QUMRRAB4	Página	8/20



DOCUMENTO DE AVANCE

B. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

B.3. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

La participación ciudadana en el proceso de elaboración del Nuevo Plan Básico de Ordenación Municipal constituye no solo una exigencia legal, establecida en el artículo 10 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LUSTA), sino también un objetivo estratégico alineado con la Agenda Urbana Española y un desafío clave para la planificación urbanística contemporánea. Su adecuada integración en todas las fases del proceso —desde la fase inicial hasta su aprobación definitiva— permitirá avanzar hacia un modelo de planeamiento más consensuado, transparente y sensible a las verdaderas necesidades del municipio.

El diseño de este programa parte de la convicción de que una participación efectiva no puede limitarse a los trámites formales de información pública. Involucrar a la ciudadanía y a los agentes sociales desde las fases tempranas del proceso permite al Ayuntamiento anticipar conflictos, detectar oportunidades y proponer soluciones más eficaces y realistas. Además, abre un espacio para el aprendizaje mutuo, en el que los distintos actores pueden conocer la complejidad del planeamiento urbanístico y contribuir activamente a su desarrollo.

El PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA que aquí se presenta tiene como finalidad promover un marco de colaboración abierto, plural y continuado en el tiempo, que refuerce la calidad democrática del proceso de planificación y facilite la construcción de un modelo urbano compartido y sostenible para Constantina.

En el Programa de Participación Ciudadana se desarrollan los siguientes apartados:

1. ¿Qué es el Programa de Participación Ciudadana (PPC)?
2. Marco normativo de la Participación Ciudadana
3. ¿En qué momentos se ejerce el derecho a la participación ciudadana?
4. Objetivos del Programa de Participación Ciudadana
5. Los actores principales de la participación ciudadana: Actores Territoriales, Agentes Sociales y Ciudadanía.

B.3.1. ¿QUÉ ES EL PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA (PPC)?

La participación ciudadana, entendida en sentido amplio, como el involucramiento de la ciudadanía en los asuntos públicos, puede definirse como el proceso por el cual las personas toman parte en la resolución de los problemas, aportando sus puntos de vista, sus conocimientos y recursos, y compartiendo la responsabilidad en la toma de decisiones. Actualmente, el ejercicio de la planificación urbanística no se concibe sin el necesario acuerdo entre los diferentes intereses susceptibles de interactuar en el territorio, representados por los diversos agentes sociales y la población en general.

El Programa de Participación Ciudadana define las herramientas y acciones que se van poner en marcha por parte del Ayuntamiento para integrar la participación en el proceso de elaboración y aprobación del nuevo instrumento de planeamiento general con el que pretende dotarse el municipio. Su objetivo es garantizar el derecho a la participación de los ciudadanos y las entidades asociativas, abriendo la planificación urbanística general del municipio a la participación de toda la ciudadanía, en un momento previo al procedimiento formal de aprobación del Plan Básico de Ordenación Municipal.

Con el Programa de Participación Ciudadana se pretende sumar de manera ordenada y eficaz el conocimiento de la experiencia de toda la sociedad con el conocimiento técnico-administrativo para lograr que el Plan Básico de Ordenación Municipal sea un documento de todos, basado en el consenso y la satisfacción de sus destinatarios.

El Programa de Participación Ciudadana asume la participación ciudadana como un proceso de mejora continua que se retroalimenta de información, participación y de análisis de las aportaciones

realizadas, a través de los distintos cauces y herramientas de participación, que da forma al proceso participativo, modela en cierta medida los documentos técnicos (el propio Avance del PBOM y el DIE), se da cuenta del mismo en una Memoria de Participación y culmina, en esta fase, con la información pública del Avance del PBOM y su DIE.

B.3.2. ¿EN QUÉ MOMENTOS SE EJERCE EL DERECHO A LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA?

La participación ciudadana en la planificación urbanística actual se ejerce a través de cauces reglados, previstos por la normativa, y de cauces no reglados, que refuerzan y abren las oportunidades de los ciudadanos, actores territoriales y agentes sociales para contribuir con sus aportaciones a mejorar los instrumentos de ordenación urbanística. Los cauces reglados o formales comprenden todo el proceso, pero circunscriben la participación a momentos concretos donde se expresa a través de la comunicación escrita y bilateral entre la administración local y los agentes sociales. Los cauces no reglados o informales, igualmente, se extienden desde la preparación hasta la aprobación definitiva del plan urbanístico, multiplican los canales de la participación y condenen a comunicaciones verbales, presenciales y no presenciales, escritas, directas y multilaterales.

El Ayuntamiento es consciente de la importancia de contar con las opiniones del conjunto de la ciudadanía para generar un debate público que enriquezca las reflexiones sobre el futuro urbanístico del municipio y ayuden a encontrar las mejores soluciones a las necesidades de la población del municipio. Por ello, la participación reglada se refuerza con la no reglada y se acompaña con la difusión de la información que se pone a disposición de todas las personas interesadas.

Durante la primera fase de los trabajos para dotar al municipio de un PBOM, que termina con la emisión del Documento de alcance del Estudio Ambiental Estratégico por parte de la Consejería competente en medioambiente tras la Aprobación del Avance del PBOM y del DIE, se han llevado a cabo distintos procesos para encauzar la participación. En primer lugar, como uno de los primeros actos preparatorios del Avance del PBOM, se ha abierto una Consulta Pública Previa. En segundo lugar, se han desarrollado las actuaciones del Programa de Participación Ciudadana, que se describen en el presente documento. Una vez se produzca la aprobación del Avance del PBOM y del DIE, se abrirá un periodo de información pública para que la ciudadanía, agentes sociales y actores territoriales presenten las sugerencias que se consideren oportunas.

Otras actividades paralelas vendrán a completar y reforzar los cauces de participación durante la preparación, redacción, aprobación y tramitación del Avance del PBOM y del DIE, como las Consultas previstas tras la presentación de la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica. Y todo ello acompañado de la difusión de los documentos a través de portales oficiales y de la web del PBOM.

B.3.3. OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

La integración temprana de la participación ciudadana en la elaboración, tramitación y aprobación del Plan Básico de Ordenación Municipal de Constantina requiere de un esfuerzo de difusión y la apertura de los cauces a través de los que se organice y concrete dicha participación.

Durante la fase de Avance del Plan Básico de Ordenación Municipal de Constantina, el PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA ha tenido y deberá tener los siguientes objetivos específicos:

- **Garantizar el ejercicio del derecho a la participación ciudadana**, fomentando una participación amplia, diversa y eficaz, con la finalidad de alcanzar a todos los colectivos y a los distintos actores sociales y económicos, mediante el uso de distintos recursos y actividades, con el fin de obtener información útil y valiosa para el diagnóstico, así como para la definición de los criterios y propuestas generales para la ordenación.
- **Fomentar la participación cualificada y el ejercicio efectivo del derecho a la información**, informar y publicitar la participación; bajo la premisa de que no es posible la participación sin información, se pretende difundir información sobre los distintos procesos que se lleven a cabo, creando puntos informativos en plataformas digitales u otros puntos, insistiendo en la importancia de la participación ciudadana. Se ha de informar a la ciudadanía de manera clara



DOCUMENTO DE AVANCE

B. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

y comprensible sobre el alcance, los contenidos y los procedimientos del nuevo PBOM. Con ello se fomenta la implicación y la corresponsabilidad en la toma de decisiones.

- **Garantizar la transparencia y el acceso a la información pública durante la preparación, elaboración, tramitación y aprobación** del Plan Básico ante los ciudadanos, legitimando la actuación de la Administración y democratizando el proceso.
- **Propiciar el máximo diálogo y consenso sobre el futuro PBOM** entre los distintos actores y agentes sociales interesados y de estos con la Administración, haciéndolos partícipes de la toma de decisiones, reforzando el sentimiento identitario de la ciudadanía y de pertenencia al municipio.

B.3.4. ACTORES PRINCIPALES DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA: ACTORES TERRITORIALES, AGENTES SOCIALES Y CIUDADANÍA

El Programa de participación ciudadana está dirigido a una pluralidad de agentes, asegurando la máxima representación, empezando por la población del municipio y por las personas, entidades y colectivos que se van a ver afectados por las decisiones que conlleva el PBOM.

En el Programa de participación ciudadana se propone reforzar la participación de cuatro grandes grupos de agentes sociales que serían los siguientes, sin que sea esta una relación cerrada:

- a) Representantes de instituciones, personal técnico especializado, representantes del Consejo General de Participación Ciudadana, de los Consejos Sectoriales o de los Consejos de Distrito.
- b) Las organizaciones sindicales, empresariales, colegios profesionales y demás entidades representativas de intereses colectivos.
- c) Representantes del asociacionismo del municipio y representantes de asociaciones de vecinos, organizaciones que tengan entre sus fines acreditados en sus estatutos aquellos que coincidan con los fines y principios generales de la ordenación urbanística y, en particular, los siguientes:
 - La protección del medio ambiente en general o la de alguno de sus elementos en particular, así como del patrimonio natural, cultural, histórico o paisajístico.
 - El derecho a la vivienda.
 - La igualdad de género.
 - La igualdad de oportunidades y la protección de grupos vulnerables (personas mayores, discapacitados, jóvenes, desempleados, etc.)
 - La perspectiva de la familia o la accesibilidad universal.
 - La movilidad.

d) La población.

Se realizará a través de los mecanismos de participación existentes en el municipio, estableciendo los canales adecuados a través de la página web del Ayuntamiento, creando un espacio común de trabajo o foro temático que permita las aportaciones de ciudadanos y colectivos.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMPNXZVGGLY5QUMRRAB4	Fecha	17/04/2026 14:26:15
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/IV7RYCXMPNXZVGGLY5QUMRRAB4	Página	10/20



DOCUMENTO DE AVANCE

B. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

B.4. DESARROLLO DEL PROCESO PARTICIPATIVO

El proceso de participación ciudadana vinculado a la elaboración del Avance del PBOM de Constantina se ha estructurado en torno a una serie de herramientas, espacios y dinámicas orientadas a garantizar una implicación real, accesible y efectiva de la ciudadanía, agentes sociales y actores territoriales.

Conscientes de la importancia de abrir cauces de diálogo desde las fases tempranas de la planificación, el Ayuntamiento de Constantina y el equipo redactor han desplegado un conjunto de actuaciones destinadas a facilitar el conocimiento del planeamiento, fomentar la reflexión colectiva y recoger propuestas concretas que puedan contribuir a la definición del modelo de desarrollo urbano del municipio.

Este apartado recoge de forma sistemática las principales herramientas puestas en marcha, como la web específica del PBOM y el buzón de sugerencias, las mesas de participación temática, los cuestionarios ciudadanos o las acciones de comunicación y difusión, destacando su alcance, funcionamiento y resultados preliminares. Todo ello con el objetivo de construir una base sólida de participación continuada a lo largo de todo el proceso de redacción y aprobación del plan.

B.4.1. HERRAMIENTAS Y CANALES UTILIZADOS

Con el objetivo de garantizar una participación ciudadana efectiva, inclusiva y transparente en el proceso de elaboración del nuevo Plan Básico de Ordenación Municipal de Constantina, se han habilitado diversas herramientas y canales de comunicación adaptados a diferentes perfiles de la población. Estas herramientas han permitido tanto la difusión de información como la recogida de aportaciones, promoviendo una implicación activa de la ciudadanía en la definición del modelo de ciudad.

Las actuaciones se han diseñado con un enfoque mixto, combinando canales digitales y presenciales, formales e informales, con el fin de maximizar el alcance y facilitar la accesibilidad de la participación. Entre las herramientas principales destacan:

- **Página web del PBOM:** Espacio digital de referencia alojado en la web municipal, con información actualizada sobre el proceso de planeamiento, acceso a documentos, noticias relevantes y enlaces directos a instrumentos de participación.
- **Buzón de participación:** Canal digital habilitado para el envío directo de aportaciones, inquietudes o propuestas por parte de ciudadanos y entidades, operativo de forma permanente durante la fase de avance.
- **Cuestionario ciudadano:** Documento estructurado con preguntas sobre aspectos clave del municipio y su desarrollo, diseñado para recoger la visión de la población sobre temas territoriales, sociales, económicos y ambientales. Disponible tanto en formato digital como físico.
- **Reuniones presenciales y mesas temáticas:** Espacios de encuentro directo entre ciudadanía, agentes sociales, representantes políticos y equipo redactor. Han permitido el debate abierto, el contraste de propuestas y la recogida de información cualitativa clave para la planificación.
- **Acciones de difusión y materiales informativos:** Folletos divulgativos, notas de prensa y contenidos adaptados que han servido para explicar el proceso del PBOM de manera clara y comprensible, reforzando el principio de transparencia.

En conjunto, estas herramientas han constituido la base del proceso participativo desarrollado hasta la fecha, aportando un marco flexible y accesible para canalizar la colaboración de la ciudadanía y fortalecer el carácter abierto y democrático del planeamiento urbanístico en Constantina.



B.4.1.1. PÁGINA WEB

En el marco del proceso de redacción del Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM), se ha habilitado a través de una web un espacio específico destinado a centralizar toda la información relacionada con dicho instrumento de planeamiento, con acceso desde la página web del Ayuntamiento.

El portal web está alojado sobre el dominio web <https://constantina.nuevoplan.es/>



¿POR QUÉ ES NECESARIO UN NUEVO PLAN?

La nueva ley andaluza, la LISTA, busca promover la sostenibilidad territorial introduciendo cambios significativos para adaptarse mejor a las nuevas necesidades. La LISTA aborda la regulación de la ordenación del territorio y urbanismo, agiliza los procesos de aprobación de instrumentos, y presenta conceptos novedosos como la clasificación del suelo y nuevas figuras de planificación que apuesta por la consolidación de la ciudad existente recayendo la responsabilidad principal sobre los Ayuntamientos.

Ante este contexto normativo y las necesidades de Constantina, el Ayuntamiento ha iniciado la revisión de su planificación general adaptada a la LISTA, impulsado por medidas de apoyo del Área de Cohesión Territorial de la Diputación Provincial de Sevilla que incentivan un cambio en el modelo de asistencia técnica en asuntos urbanísticos a través de subvenciones. Esta iniciativa busca modernizar y adaptar el planeamiento urbano a las nuevas demandas y a la normativa actual.

¿QUIERES SABER MÁS?

PREGUNTAS FRECUENTES

Este apartado se actualiza con noticias relevantes sobre el desarrollo del PBOM, documentos divulgativos y materiales de interés para la ciudadanía. Asimismo, se han incorporado dos herramientas clave para fomentar la participación pública:

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXPMPNXZVGGLY5QUMRRAB4	Fecha	17/04/2026 14:26:15
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/IV7RYCXPMPNXZVGGLY5QUMRRAB4	Página	11/20



DOCUMENTO DE AVANCE

B. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

- **Cuestionario ciudadano**, disponible en formato descargable (PDF) y editable directamente en línea, mediante el cual se recaba la opinión de la población sobre aspectos estratégicos del municipio.
- **Buzón de participación**, que permite remitir de manera ágil y sencilla comentarios, propuestas o sugerencias relacionadas con el contenido del Plan.

Además, se contempla la posibilidad de presentar sugerencias a través del registro municipal, garantizando su análisis y su consideración dentro del procedimiento de elaboración del PBOM.

Estas actuaciones se orientan a favorecer la implicación activa de la ciudadanía —tanto a título individual como a través de asociaciones, colectivos u otros agentes sociales— en el proceso de planificación urbana. Con ello, se refuerza el principio de transparencia administrativa y se impulsa la participación ciudadana como eje vertebrador del modelo de desarrollo territorial.

Las aportaciones que se realizan a través de estos medios son analizadas y tenidas en cuenta para la cualificación del diagnóstico y la formulación de propuestas en el Avance del PBOM, favoreciendo una planificación más ajustada a las necesidades y expectativas del conjunto de la población.

B.4.1.2. CUESTIONARIO CIUDADANO

El cuestionario publicado cuenta con un total de 50 preguntas desarrolladas en cinco grandes apartados,

- EL MUNICIPIO EN SU CONTEXTO TERRITORIAL
- EL NÚCLEO URBANO
- LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN EL MUNICIPIO
- EL PATRIMONIO
- LA PERCEPCIÓN DEL PAISAJE Y DE LAS CUESTIONES AMBIENTALES

La finalidad de este instrumento es recabar información cualitativa y cuantitativa sobre la visión que tiene la ciudadanía respecto a diversos aspectos clave del municipio, de manera que puedan incorporarse al análisis previo y a la formulación de propuestas del Plan. El diseño del cuestionario busca facilitar una reflexión estructurada y ordenada sobre el territorio, su evolución y sus potencialidades, desde la perspectiva de los vecinos y vecinas del municipio.

A la fecha de redacción del presente documento (diciembre de 2025), se han recibido 35 cuestionarios debidamente cumplimentados a través del canal habilitado para tal fin.

Este dato pone de manifiesto un bajo nivel de participación ciudadana mediante esta herramienta específica. Si se toma como referencia la población total del término municipal, cifrada en 5.736 habitantes, el número de respuestas recogidas representa un porcentaje residual e insuficiente para considerar los resultados obtenidos como estadísticamente representativos del conjunto de la población.

Esta limitada respuesta evidencia la necesidad de reforzar y diversificar las estrategias de comunicación y participación, con el fin de promover una mayor implicación ciudadana en el proceso de elaboración del PBOM.

En conjunto, las respuestas al cuestionario revelan un deseo generalizado de mejora urbana y social. Se demanda una planificación más ambiciosa, equilibrada y sostenible, que atienda tanto a los déficits existentes como a las oportunidades de futuro. Además, la ciudadanía muestra una actitud constructiva, con propuestas realistas y una clara disposición a participar en la definición del modelo de municipio deseado.



Estos resultados, aunque parciales, constituyen una base de partida valiosa para el diseño de las estrategias del nuevo PBOM, que deberá integrar de forma activa y continua la participación ciudadana a lo largo de todo el proceso de planificación.

B.4.1.3. BUZÓN DE PARTICIPACIÓN

Dentro del marco de herramientas habilitadas para canalizar la participación activa de la ciudadanía, se incluyó un buzón de sugerencias como canal abierto y permanente para recoger aportaciones, inquietudes o propuestas concretas relativas al proceso de redacción del Nuevo Plan Básico de Ordenación Municipal de Constantina.

Hasta la fecha, se han registrado 6 propuestas ciudadanas a través de este canal. Se mantiene operativo como mecanismo de participación continua a lo largo de todo el proceso, reforzando el compromiso del Ayuntamiento con una planificación abierta, accesible y receptiva a las aportaciones ciudadanas. Su mantenimiento responde al principio de transparencia y al objetivo de promover una cultura participativa en la gestión urbanística del municipio.

En adelante, se reforzará la difusión de este canal para fomentar su utilización y se valorará, en función del avance del proceso, la implementación de nuevas vías complementarias que favorezcan el acceso de todos los sectores de la población a los espacios de consulta y decisión.

BUZÓN DE PARTICIPACIÓN

Participa de forma rápida y sencilla a través del siguiente formulario.

NOTA: (Para alegaciones y sugerencias de información pública deben realizarse mediante las formas previstas en el artículo 16.4 de la Ley 39/2013, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.)

Asunto (*)

Mensaje (*)

Documento adjunto (opcional)
Límite 5 Mb en formato jpg o pdf
[Seleccionar archivo] | Ningún archivo seleccionado

Para enviar el formulario debe marcar la casilla, aceptando las condiciones que se indican en el pie de formulario.
☐ Si acepto (*)

ENVIAR

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXPMPNXZVGGLY5QUMRRAB4	Fecha	17/04/2026 14:26:15
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/IV7RYCXPMPNXZVGGLY5QUMRRAB4	Página	12/20



DOCUMENTO DE AVANCE

B. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

B.4.2. ACCIONES DE DIFUSIÓN Y COMUNICACIÓN

La estrategia de participación ciudadana del PBOM de Constantina se ha apoyado en una serie de acciones de difusión y comunicación orientadas a garantizar el acceso a la información, fomentar la implicación social y visibilizar el proceso de planeamiento desde sus fases más tempranas.

Estas actuaciones han tenido como objetivo principal informar de manera clara, comprensible y accesible sobre el contenido del Plan, sus fases de desarrollo, los canales de participación habilitados y los plazos para realizar aportaciones. De este modo, se pretende no solo dar cumplimiento a las obligaciones legales en materia de transparencia, sino también promover una cultura participativa más activa y continuada en el ámbito local.

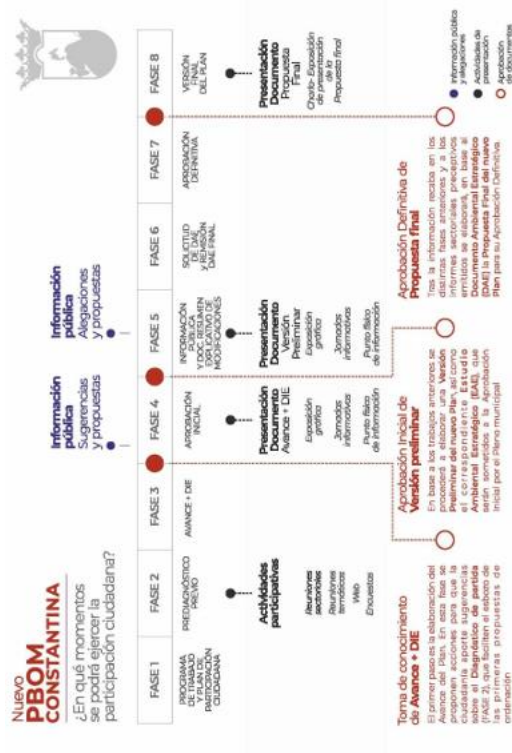
Entre las principales acciones de comunicación desarrolladas hasta la fecha destacan:

- **Creación de una página web específica:** Se ha habilitado el sitio <https://constantina.nuevoplan.es/> vinculado a la web institucional del Ayuntamiento, como espacio de referencia para el proceso de planeamiento. Esta plataforma incluye noticias, documentos clave, cuestionarios, enlaces de interés y un buzón de sugerencias, ofreciendo una interfaz accesible y actualizada.
- **Materiales informativos:** Se han elaborado y distribuido diferentes documentos divulgativos, entre ellos un folleto-tríptico explicativo del PBOM, orientado a sintetizar de forma gráfica y sencilla los objetivos del plan, su proceso de tramitación y los mecanismos de participación abiertos. Estos materiales han sido difundidos tanto en formato impreso como digital.

Estas acciones han buscado garantizar que cualquier persona interesada, independientemente de su edad, nivel formativo o acceso tecnológico, pueda conocer el contenido del proceso, comprender su importancia y participar de forma informada en él. En fases posteriores del PBOM, se prevé ampliar y diversificar las estrategias de comunicación para reforzar la implicación ciudadana y consolidar la planificación participativa como práctica habitual en la gestión urbanística del municipio.

Folleto-tríptico divulgativo

Se ha diseñado un folleto-tríptico dirigido a la población en general, el cual está a disposición actualmente en la página web del Plan con el que se pretende hacer más comprensible la naturaleza y fin de los trabajos que se están llevando a cabo. La finalidad es acercar el proceso de redacción y tramitación del Plan a los/as vecinos/as, con la intención de facilitar la comprensión y la participación en la definición del modelo urbano más adecuado para el término municipal.



PBOM DE CONSTANTINA
PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

FASE III - DOCUMENTO DE AVANCE DE PLAN Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO



AYTO DE CONSTANTINA

ENTRADA

17/04/2026 14:26

1472

PÁG 13

Código Seguro de Verificación

IV7RYCXMPNXZVGGLY5QUMRRAB4

Fecha

17/04/2026 14:26:15

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/IV7RYCXMPNXZVGGLY5QUMRRAB4>

Página

13/20



Cartel informativo de la sesión de participación ciudadana

Se ha diseñado un cartel informativo anunciando e invitando a participar, a toda la ciudadanía, en las mesas de participación ciudadana previstas.



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

B.4.3. IDENTIFICACIÓN DE TENDENCIAS

Con la finalidad de profundizar en el conocimiento de la realidad urbana y territorial de Constantina y obtener una imagen lo más completa, contrastada y representativa posible, se han llevado a cabo reuniones presenciales con técnicos municipales y representantes políticos del Ayuntamiento. Estos encuentros han permitido recoger aportaciones calificadas desde el conocimiento experto y desde la experiencia directa en la gestión del territorio, aspectos fundamentales para fundamentar la estrategia del nuevo Plan Básico.

Estas reuniones se han desarrollado de forma continua desde el inicio de la Fase II del proceso (Diagnóstico previo) y se han mantenido activas durante toda la redacción del Documento de Avance, constituyéndose en uno de los pilares técnicos del proceso participativo institucional. Su finalidad principal ha sido identificar problemas urbanos, detectar limitaciones derivadas de la normativa sectorial, valorar oportunidades de desarrollo y contrastar propuestas estructurantes del nuevo modelo territorial.

El equipo redactor, en coordinación con los responsables municipales, ha sistematizado la información recibida para incorporar dichas aportaciones a los trabajos técnicos del PBOM, con especial atención a:

- El impacto de las infraestructuras existentes, como la travesía A-455;
- La evaluación del estado de los equipamientos públicos, las necesidades de conexión urbana y la integración del medio natural y el patrimonio local como piezas claves del modelo de ciudad.
- La necesidad de revisar y flexibilizar las ordenanzas del Conjunto Histórico BIC y de su entorno de protección.
- La identificación de déficits de suelo productivo o terciario, frente al predominio de suelo residencial.

Estas sesiones han sido esenciales para alinear los contenidos técnicos del Avance del PBOM con la realidad administrativa y operativa del municipio, generando una base sólida y realista sobre la que apoyar las futuras fases del planeamiento.

B.4.3.1. REUNIONES CON TÉCNICOS Y POLÍTICOS MUNICIPALES

Previamente a la redacción del presente documento, convocadas por el Ayuntamiento de Constantina, se han mantenido varias mesas de participación con el objeto de informar directamente a todos los colectivos implicados en el municipio, sobre el proceso de redacción del nuevo Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM), y que todos los interesados pudieran exponer sus dudas, inquietudes y cualquier cuestión que consideraran relevante para dicho proceso.

Dichas mesas, presididas por Alcaldía o sus representantes, fueron codirigidas por el equipo redactor Buró4 arquitectos, organizándose en 4 sesiones, siendo:

- **Mesa 1:** Reunión previa con los servicios municipales.
 - **Mesa 2:** Destinada a los servicios municipales.
 - **Mesa 3:** Destinada a toda la corporación municipal.
 - **Mesa 4:** De participación ciudadana, de libre convocatoria para cualquier interesado.
- A modos de acta no exhaustiva, dichas mesas se podrían sintetizar de la siguiente forma:

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

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMPNXZVGGLY5QUMRRAB4	Fecha	17/04/2026 14:26:15
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/IV7RYCXMPNXZVGGLY5QUMRRAB4	Página	14/20



ANEXO REUNIONES	PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CONSTANTINA		PARTICIPACIÓN CIUDADANA
	FASE 2		
TEMA DE LA REUNIÓN		1ª Reunión técnica	
FECHA	Mayo de 2024	LUGAR	Ayuntamiento de Constantina
ASUNTO	Primera toma de contacto y presentación del proyecto que comienza		
PARTICIPANTES / ASISTENTES			
<u>Por parte del Ayuntamiento:</u>			
- Rubén Rivera Sánchez (Alcalde) - Antonio David Torres Hidalgo (Obras y Servicios, Parques y jardines)			
<u>Por parte del Equipo Redactor:</u>			
- Ramón Cuevas Rebollo - Isabel Jiménez López			
<u>DESARROLLO DE LA REUNIÓN</u>			
El equipo redactor y el Ayuntamiento tienen una primera toma de contacto. Únicamente se tratan las siguientes cuestiones:			
- El tema de la variante a la A-455: actualmente se están estudiando nuevas alternativas viables técnica, ambiental y económicamente, para su ejecución. - Existen unidades de ejecución del plan vigente, sin ejecutar en la actualidad. - Entre ellas, el Sector Vallehondo, Polígono Industrial que nunca llegó a ejecutarse.			



DOCUMENTO DE AVANCE

B. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

- Hay necesidad de suelo industrial, no disponen de polígono industrial.
- Demandan la unión de actividades industriales y terciarias.
- Zona óptima, la zona sur del municipio, sector Vallehondo.
- La primera actividad del municipio es la ganadería.
- Mucho turismo en auge, ligado al patrimonio natural y cultural.
- Demandas de hotel o alojamiento de gran capacidad de camas.
- Demandas de techos solares en viviendas, pero ofrecen dificultades por las limitaciones del BIC.

Patrimonio:

- La declaración de BIC del Conjunto Histórico y de su entorno de protección, limitan fuertemente las posibilidades de restaurar y rehabilitar las viviendas, que cada vez se vuelven más ruinosas y se abandonan y vacían. Necesidad de revisar y flexibilizar las ordenanzas del BIC y/o bien de adquirir las competencias de Cultura en la gestión del patrimonio.
- Igualmente, se comentan las limitaciones que significa pertenecer al Parque Natural, sin ninguna contraprestación.

Infraestructuras:

- EDAR completada.
- Necesidad de un nuevo depósito municipal de agua.
- Zonas inundables. Muchas casas se inundan en periodos de fuertes lluvias y tormentas. Las instalaciones colapsan. Desde el Plan Más Sevilla se ha planteado el proyecto de un "Arenero" o tanque de tormenta para paliar esta situación.

Suelo rústico:

- Una o dos demandas únicamente de plantas solares en suelo rústico.
- Necesidad de un inventario de caminos y senderos municipales. Rehabilitación y señalización.



ANEXO		PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CONSTANTINA	
REUNIONES		FASE 2	
		PARTICIPACIÓN CIUDADANA	
TEMA DE LA REUNIÓN		1ª Reunión Pleno de Gobierno	
FECHA	13 de Junio de 2024	LUGAR	Ayuntamiento de Constantina
ASUNTO	Explicación del proceso que comienza al Pleno de Gobierno (Oposición)		
PARTICIPANTES / ASISTENTES			
<u>Por parte del Ayuntamiento:</u>			
- Rubén Rivera Sánchez (Alcalde) - Sonia Ortega Sánchez (Primer Tte. Alcalde, Personal, Servicios Sociales, Igualdad) - Antonio David Torres Hidalgo (Obras y Servicios, Parques y jardines) - Juan Pablo Ruiz Megía (Fomento y Empleo, Nuevas Tecnologías, Transparencia)			
<u>Por parte de la Oposición de Gobierno:</u>			
- Manuel Álvarez Fuentes (Grupo Municipal CXC) - David Cazallo Gómez (PSOE) - Fernando Jiménez García (PSOE)			
<u>Por parte del Equipo Redactor:</u>			
- Ramón Cuevas Rebollo - Javier López Ruiz - Lidia Berdonces Machio			
DESARROLLO DE LA REUNIÓN			
El equipo redactor hace una breve exposición del proceso y del PBOM en redacción, ante el Pleno de Gobierno (oposición). No se plantean dudas ni cuestiones.			



B.4.3.2. MESAS TEMÁTICAS

En el marco del proceso participativo vinculado a la elaboración del PBOM de Constantina, se celebró una mesa temática abierta a la ciudadanía, concebida como un espacio de diálogo directo, libre y accesible para vecinos y vecinas del municipio, asociaciones, colectivos sociales y cualquier persona interesada en el desarrollo urbanístico de la localidad.

Esta sesión tuvo un doble objetivo: por un lado, informar de forma clara y accesible sobre el alcance del nuevo planeamiento, sus fases y los canales habilitados para la participación; y por otro, recoger aportaciones, preocupaciones y propuestas concretas por parte de la población, contribuyendo así a una planificación más ajustada a la realidad social del municipio.

La sesión fue moderada por el equipo redactor y contó con la presencia de representantes políticos y técnicos del Ayuntamiento, quienes introdujeron brevemente el proceso de elaboración del PBOM y respondieron a las consultas planteadas. Posteriormente, se abrió un turno de intervenciones en el que se expusieron diferentes puntos de vista sobre el modelo de ciudad deseado, los principales retos urbanísticos del municipio y las prioridades ciudadanas en materia de dotaciones, movilidad, patrimonio y sostenibilidad.

ANEXO REUNIONES		PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CONSTANTINA		PARTICIPACIÓN CIUDADANA	
		FASE 2			
TEMA DE LA REUNIÓN		1ª Reunión Temática			
FECHA	13 de Junio de 2024	LUGAR	Salón Mesones de Constantina		
ASUNTO	Explicación del proceso que comienza y recopilación de demandas de los vecinos y vecinas				
PARTICIPANTES / ASISTENTES					
Por parte del Ayuntamiento:					
- Rubén Rivera Sánchez (Alcalde) - Sonia Ortega Sánchez (Primer Tte. Alcalde, Personal, Servicios Sociales, Igualdad) - Antonio David Torres Hidalgo (Obras y Servicios, Parques y jardines) - Juan Pablo Ruiz Megía (Fomento y Empleo, Nuevas Tecnologías, Transparencia)					
Por parte de la Oposición de Gobierno:					
- Manuel Álvarez Fuentes (Grupo Municipal CXC)					
Vecinos:					
- 17 asistentes a título particular					
Por parte del Equipo Redactor:					
- Javier López Ruiz - Lidia Berdonces Machio					
DESARROLLO DE LA REUNIÓN					



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXPMPNXZVGGLY5QUMRRAB4	Fecha	17/04/2026 14:26:15
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/IV7RYCXPMPNXZVGGLY5QUMRRAB4	Página	17/20



B. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

Movilidad / Accesibilidad:

- El transporte público es escaso y deficiente.
- La travesía de la A-455 ocasiona muchos problemas de tráfico y multitud de accidentes.
- Se propone hacer una base de datos de curvas peligrosas. Un alto porcentaje de los accidentes de tráfico de Constantia se localizan en dos curvas concretas del núcleo urbano.
- Hay demanda de aparcamientos.
- Se plantea eliminar los coches de la zona de la Morería y derivarlos a aparcamientos en zonas anexas.
- La movilidad peatonal es deficiente, debido a que muchas de las vías no disponen de acerados o son muy estrechos.

- Los márgenes del río y la zona del Castillos necesitan de una labor de recuperación, y reforestación.

- Hay grandes dificultades para acceder a la vivienda por parte de los jóvenes y de los mayores que desean volver a su pueblo natal.
- Muchas viviendas vacías y en ruínas
- Se plantea que es más interesante la rehabilitación integral del núcleo urbano que la proyección de zonas residenciales nuevas. Sería suficiente para alojar la demanda actual y futura.
- La media de superficie de las viviendas es pequeña. Las hay de no más de 30 m², con varias plantas de altura.

Hay demanda de un polígono industrial, que Constantina no tiene.

Las NNSS planteaban un PI en el sector Vallenardo, pero no se llegó a ejecutar. Las unidades de ejecución eran grandes y con muchos propietarios. Sería necesario proietarla con unidades de ejecución pequeñas y con un solo propietario.

Se plantea la posibilidad de unir el sector industrial y terciario en una misma zona.

- Las ordenanzas del Conjunto Histórico BIC limitan las actuaciones en vivienda, tales como incorporar techos solares o hacer restauraciones y rehabilitaciones. Las viviendas se encuentran deterioradas y ruinosas. Muchas de ellas vacías y abandonadas.

- La recogida de basuras es costosa y difícil, debido a la gran extensión del municipio.
- La planta de gestión de residuos está en Guillena, puesto que las limitaciones del Parque Natural dificultan su localización en el término de Constantina.
- No gozan de conexión a ninguno de los embalses del término.
- Hay demanda de otro depósito municipal de abastecimiento de aguas.

- Demandan un inventario de caminos vecinales y senderos. Además, recuperarlos, mejorarlos y señalarlos, como atractivo de turismo rural. Se está elaborando un inventario provincial desde Diputación.
- Hay dos asentamientos en suelo rústico, el Fuente del Negro y el Pescara y Donadillo. No

CELEBRADA LA MESA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA DEL PROM DE CONSTANTINA



El pasado jueves 13 de junio se presentaba oficialmente en un acto público la redacción del nuevo Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM) de Constancia. Se trató de una mesa de participación ciudadana convocada por el alcalde Rubén Rivera, en la que se pretendió que los ciudadanos de la localidad se expresaran libremente. Ya que se pretende que se elabore de forma consensuada con la ciudadanía. En la Rivera presente, los redactores de la empresa que se encargaron de llevar a cabo el proyecto, Bur64, expusieron a los presentes en qué consistiría y lo más importante cómo participar, permitiendo además dicha participación incluso en el mismo acto celebrado en el Salón de Actos Múltiples.





DOCUMENTO DE AVANCE

B. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

B.4.4. CONSULTA PÚBLICA PREVIA.

Una vez elaborados el Avance del Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM), el Documento Inicial Estratégico (DIE) y la Memoria Resumen de la Valoración de Impacto en la Salud, dichos documentos serán objeto de un procedimiento de Consulta Pública Previa, conforme a lo establecido en la normativa vigente.

Durante este periodo, los documentos estarán disponibles para su consulta presencial en la sede del Ayuntamiento de Constantina, facilitando así el acceso directo de la ciudadanía a la información clave del proceso de planeamiento. Además, y con el objetivo de garantizar una participación más amplia y accesible, se habilitará un espacio específico en el portal web municipal desde el cual podrán descargarse los documentos y enviarse observaciones o aportaciones.

La consulta pública previa tiene como finalidad recabar la opinión de la ciudadanía y de los potenciales agentes interesados sobre cuestiones como los problemas urbanos que se pretenden abordar, la necesidad y oportunidad de tramitar el nuevo instrumento de ordenación, así como los objetivos generales y las posibles alternativas que se proponen en esta fase inicial.

Este trámite resulta obligatorio para aquellos instrumentos de ordenación urbanística en los que sea preceptiva la elaboración de un Avance, como es el caso del PBOM, y se considerará cumplido mediante la publicación del propio Avance. No obstante, el Ayuntamiento promoverá activamente esta consulta a través de medios digitales y presenciales, reforzando así el carácter participativo del proceso.

La publicación digital incluirá todos los documentos necesarios para garantizar una comprensión adecuada de la iniciativa y fomentar una participación informada, reforzando los principios de transparencia, accesibilidad y gobernanza abierta en el marco del desarrollo urbanístico de Constantina.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMPNXZVGGLY5QUMRRAB4	Fecha	17/04/2026 14:26:15
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/IV7RYCXMPNXZVGGLY5QUMRRAB4	Página	19/20



DOCUMENTO DE AVANCE

B. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

B.5. RESULTADOS DEL PROCESO PARTICIPATIVO

La participación ciudadana ha constituido un eje fundamental en la fase de Avance del Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM) de Constantina. A través de diversas herramientas se ha promovido la implicación de la población, agentes sociales y técnicos municipales. Este apartado sintetiza el análisis de las aportaciones recibidas, las demandas principales detectadas y las lecciones aprendidas durante el proceso, con el fin de fortalecer la gobernanza democrática del planeamiento urbanístico.

B.5.1. ANÁLISIS DE APORTACIONES CIUDADANAS

A pesar de los esfuerzos desplegados para fomentar la participación, la respuesta ciudadana a las herramientas habilitadas ha sido desigual. Destaca el cuestionario ciudadano, con tan solo 35 respuestas recibidas y el buzón de participación con 10 sugerencias, lo que representa una tasa de participación muy baja en relación con el total de habitantes (5.736). Esta limitada participación, aunque insuficiente desde el punto de vista cuantitativo, ha proporcionado aportaciones cualitativas de interés.

Las reuniones presenciales y mesas temáticas (especialmente la mesa ciudadana y los encuentros con técnicos y corporación municipal) han ofrecido una mayor riqueza en el contenido de las aportaciones, generando un espacio de diálogo y recogida directa de inquietudes. En conjunto, las aportaciones ciudadanas han sido analizadas y sistematizadas, contribuyendo a afinar el diagnóstico y a orientar las propuestas del Avance del PBOM.

B.5.2. PRINCIPALES DEMANDAS DETECTADAS

Las aportaciones ciudadanas, institucionales y técnicas recogidas a lo largo del proceso participativo han coincidido en una serie de demandas prioritarias para el futuro urbano de Constantina:

CONTEXTO TERRITORIAL Y URBANO

Problemas identificados:

- **Mala accesibilidad en el núcleo urbano.** Carencias en el viario público para personas con movilidad reducida.

ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Problemas identificados:

- **Suelo Industrial:** Se destacó la necesidad de suelo industrial a precios asequibles para atraer empresas y generar empleo. La ausencia de un polígono industrial adecuado está causando la dispersión de usos productivos y limitando la capacidad de las empresas locales.
- **Incentivos Empresariales:** Hay una fuerte necesidad de incentivos para la creación de empresas y atracción de empresas existentes a Constantina.
- **Problemas de Infraestructura:** La falta de espacios adecuados para almacenes y naves, así como problemas de transporte público y comunicación con localidades cercanas y la capital, son barreras significativas para el desarrollo económico.

PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL

Elementos a Potenciar y Proteger:

- **Castillo:** Identificado repetidamente como un elemento clave que no está adecuadamente valorado.
- **Erita de la Yedra y Caminos:** La protección y mejora de estos elementos son prioritarias, junto con la mejora de rutas históricas y senderos.
- **Iluminación y Conservación:** La iluminación estética y la restauración de monumentos y fachadas singulares se consideran vitales para la valorización del patrimonio local.

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



DESARROLLO TURÍSTICO

Establecimientos Turísticos:

- **Casco Histórico y Zona del Castillo:** Se recomienda la implantación de nuevos establecimientos turísticos en estas áreas, potenciando un turismo de mayor calidad.
- **Infraestructura Turística:** Mejorar la oferta y explotación de recursos existentes y fomentar actividades como el enoturismo y el turismo astronómico.

CUESTIONES AMBIENTALES Y PAISAJÍSTICAS

Problemas Ambientales:

- **Zonas Verdes y Mantenimiento:** La falta de zonas verdes y el mantenimiento deficiente de caminos y fincas privadas son problemas destacados. También se señala la contaminación del río y la excesiva dependencia del automóvil.
- **Limpeza:** La limpieza integral del municipio, especialmente en cauces y caminos, es una prioridad.

Mejoras Propuestas:

- **Reforestación y Plantación de Especies Autóctonas:** Favorecer la plantación de plantas autóctonas y la reforestación para mejorar la percepción del paisaje.
- **Limpeza y Mantenimiento:** Implementar un programa riguroso de limpieza y mantenimiento, especialmente en el casco histórico y áreas adyacentes al río.
- **Infraestructura Verde:** Desarrollar una zona verde con parques y áreas recreativas que integren mejor lo urbano con el entorno rural.

CONCLUSIONES

Los datos recabados subrayan la necesidad de una planificación integral que aborde problemas estructurales en el ámbito económico, turístico, ambiental y patrimonial. Se destaca la importancia de un polígono industrial, la valorización del patrimonio histórico, la mejora de la infraestructura turística, y una mayor inversión en la limpieza y mantenimiento ambiental. Estas acciones son cruciales para el desarrollo sostenible y la mejora de la calidad de vida en Constantina.

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXPMPNXZVGGLY5QUMRRAB4	Fecha	17/04/2026 14:26:15
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/IV7RYCXPMPNXZVGGLY5QUMRRAB4	Página	20/20



DOCUMENTO DE AVANCE

C. MEMORIA DE DIAGNÓSTICO

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

AYTO DE CONSTANTINA

ENTRADA

17/04/2026 14:26

1472

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMBJ6SZO6D45HEH7SC6Q	Fecha	17/04/2026 14:26:14
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/IV7RYCXMBJ6SZO6D45HEH7SC6Q	Página	1/19



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

28613680R
RAMON DE
LOS
SANTOS
CUEVAS (R:
B91588426)

Firmado digitalmente
por 28613680R RAMON DE
LOS SANTOS CUEVAS (R:
B91588426)
DN: cn=28613680R
RAMON DE LOS SANTOS
CUEVAS (R: B91588426)
on=RAMON DE LOS
SANTOS c=ES o=BURO 4
ARQUITECTOS SLP
documento
Motivo: Soy el autor de este
documento
Ubicaci: n:
Fecha: 2026-04-17
14:17+02:00

DIRECCIÓN DE
EQUIPO URBANÍSTICO

FERRAL
SEVILLA
JORGE -
3169943
1A

Firmado digitalmente
por FERRAL SEVILLA
JORGE - 31699431A
DN: cn=FERRAL
SEVILLA JORGE -
31699431A
on=JORGE c=ES
Motivo: Soy el autor
de este documento
Ubicaci: n:
Fecha: 2026-04-17
14:18+02:00

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



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

buró4
Buró 4
Arquitectos, S.L.P.
Equipo redactor

Ayuntamiento
de Constantina
Promotor
Diputación
Provincial
de Sevilla
Organismo financiador

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMBJ6SZO6D45HEH7SC6Q	Fecha	17/04/2026 14:26:14
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/IV7RYCXMBJ6SZO6D45HEH7SC6Q	Página	2/19



DOCUMENTO DE AVANCE

EQUIPO

El presente documento de **DOCUMENTO DE AVANCE- C. MEMORIA DE DIAGNÓSTICO** 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 BUR04 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 Cazorla, Arquitecta
María Valdivieso Navarro, LADE Economía

EQUIPO TÉCNICO

Daniel Montaner Sanz- Arquitecto
Lidia Berdonces Machío, Arquitecta
Alicia Gómez del Castillo, Arquitecta
Carlos Díaz Rebollo, Arquitecto
Alicia Millán Tudela, Arquitecta
Alejandro Barbadillo Gálvez, Arquitecto
Luis Miguel Casal Mesa, Arquitecto
Urbano Jimenez Guerrero, Arquitecto
Isabel González Lagos, Arquitecta
Pablo Rodríguez Zambraña, Arquitecto
Estefanía Simionato Brogгинi, Arquitecta
Carlos Sánchez Sanabria, Arquitecto
Verónica Rodríguez Vergara, Arquitecta
Olga Muñoz López, Arquitecta
Sara Berrocal Ríos, Arquitecta
Paloma Pérez Grund, E. Arquitectura
María Gómez Fernández, Arquitecta
Juan José Castro Pérez, Arquitecto
Kaoutar Abdessadek, E. Arquitectura

EQUIPO MEDIOAMBIENTAL

Juan Motilla Guzmán, Geógrafo
Clara Ortega Rodríguez. Geógrafa 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 Marín González, Contabilidad

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

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

Matilde Rueda Jiménez
Concej. Turismo, Comercio e Industria

Macarena Alvarez Caro
Secretaría General

María Del Monte Lozano Diz
Técnico Municipal. Urbanismo



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMBJ6SZO6D45HEH7SC6Q	Fecha	17/04/2026 14:26:14
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/IV7RYCXMBJ6SZO6D45HEH7SC6Q	Página	3/19



C. MEMORIA DE DIAGNÓSTICO

ÍNDICE

C.1. ANÁLISIS DAFO DEL MUNICIPIO DE CONSTANTINA.....	5
C.2. RESUMEN DE PROBLEMAS DETECTADOS.....	18

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



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMBJ6SZO6D45HEH7SC6Q	Fecha	17/04/2026 14:26:14
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/IV7RYCXMBJ6SZO6D45HEH7SC6Q	Página	4/19



C.1. ANÁLISIS DAFO DEL MUNICIPIO DE CONSTANTINA

La fase de investigación, información y participación ciudadana ha permitido recoger una amplia gama de perspectivas, necesidades y expectativas que configuran una visión más completa y compartida del municipio de Constantina. Este proceso ha aportado datos fundamentales para realizar un diagnóstico final que sirva de base para la elaboración de propuestas de ordenación en el futuro instrumento urbanístico.

Como punto de partida, identificaremos aquellas **Debilidades, Amenazas, Fortalezas y Oportunidades** con las que cuenta el municipio, como base para establecer un diagnóstico completo, que encamine la elaboración de propuestas y alternativas de ordenación territorial.

En base a ese análisis, vemos de interés realizar un DAFO por cada punto relevante y terminar con una conclusión que recoja esas informaciones volcadas para el municipio de Camas y que nos ayude a diagnosticar que oportunidades podemos dar a partir de potenciar una problemática y convertirla en una herramienta de valor.

Los puntos de interés que pasaremos a analizar a continuación;

- **Vivienda**
- **Patrimonio y Centro Histórico**
- **Infraestructuras y Medio Ambiente**
- **Estructura Urbana y Movilidad**
- **Actividades Económicas y Empleo**
- **Suelo No Urbanizable y Medio Rural**



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMBJ6SZO6D45HEH7SC6Q	Fecha	17/04/2026 14:26:14
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/IV7RYCXMBJ6SZO6D45HEH7SC6Q	Página	5/19



C.1.1. VIVIENDA

Fortalezas

El Registro Municipal de Demandantes de VPO ofrece una base empírica sólida para dimensionar la reserva de vivienda protegida y ajustar tipologías a la demanda real. Permite identificar perfiles, umbrales de ingresos y necesidades específicas (jóvenes, familias monoparentales, mayores), lo que orienta el diseño de promociones y ayudas de acceso. La trazabilidad administrativa de las solicitudes facilita además priorizar actuaciones y evaluar su impacto en el tiempo.

La experiencia previa aplicando la reserva mínima del 30% de edificabilidad para vivienda protegida aporta seguridad jurídica y operativa para futuras actuaciones. Este antecedente permite que las nuevas UAs y UEs incorporen, desde su planeamiento y gestión, una mezcla equilibrada entre vivienda libre y protegida, con cargas claras y viables. Además, crea expectativas razonables en el sector y en la ciudadanía sobre el papel del Ayuntamiento en garantizar acceso asequible.

La disponibilidad de UEs pendientes (UE-1, UE-3, UE-4 y parte de UE-8) abre margen para reprogramar con criterios sociales y de eficiencia. Con concertación público-privada, se pueden ajustar densidades, reservas de VPO y tipologías, priorizando tamaños medios y soluciones de coste contenido. La UE-8, en particular, es idónea para orientar mayoritariamente a vivienda protegida, con una urbanización y edificación moduladas por criterios de accesibilidad y eficiencia energética.

Debilidades

La escasez crítica de solares —solo un 3,67% del parque existente— supone una restricción inmediata a la oferta en suelo urbanizado. Esta situación presiona al alza los precios, dificulta operaciones de sustitución y encarece la entrada de nuevos hogares. Además, limita la capacidad de respuesta a corto plazo ante necesidades urgentes, trasladando el esfuerzo hacia la regeneración y la gestión fina de vacíos y suelos de oportunidad.

La baja ejecución histórica en el marco de las NNSS-94 revela dificultades de gestión y de viabilidad de actuaciones. Con apenas un 35,82% de las viviendas previstas materializadas en suelo urbano, se evidencia una inercia que debe corregirse con un modelo menos disperso, más articulado y con cargas proporcionadas. La experiencia indica que sobredimensionar provisiones sin resolver la estructura urbana y la gestión produce bloqueos y sobrecostes.

Existe un desajuste tipológico entre lo construido y la demanda actual, especialmente para jóvenes y familias con ingresos medios-bajos. La oferta disponible tiende a tamaños superiores y configuraciones que no optimizan costes de vida y eficiencia energética. Esta brecha exige rediseñar tipologías flexibles (vivienda pequeña y mediana, vivienda evolutiva) y soluciones que integren rehabilitación, alquiler asequible y fórmulas cooperativas.

Oportunidades

La reorientación de sectores hacia vivienda protegida y tipologías flexibles permite responder de forma integrada a accesibilidad y sostenibilidad. Ajustar tamaños, densidades y costes de construcción, junto con estándares de eficiencia energética, reduce barreras de acceso y gastos recurrentes. Esto se puede vincular a ayudas a la rehabilitación y al fomento del alquiler asequible, diversificando instrumentos y resultados.

La coordinación con el Plan Municipal de Vivienda y Suelo ofrece un marco operativo para combinar producción, rehabilitación y movilización de vivienda vacía. Diagnosticar vulnerabilidad residencial, activar bolsas de alquiler y diseñar programas por barrios alinean la política de vivienda con la regeneración urbana. Este enfoque integral mejora la gobernanza y la eficacia de las actuaciones.

El marco normativo (TRLSPU 2015 y Ley 1/2010 de Andalucía) habilita estrategias robustas de rehabilitación, regeneración y renovación urbana. Facilita actuaciones de dotación, mejora de urbanización y eficiencia energética, reduciendo costes y mejorando confort. Integrar estos instrumentos al PBOM orienta la inversión hacia la ciudad existente, con impactos sociales y ambientales positivos.

Amenazas

La escasez de oferta efectiva en suelo urbanizado puede seguir tensionando precios y expulsando hogares del mercado. Si no se activa suelo en SUrnc y no se movilizan vacíos, el mercado libre presionará sobre productos no adaptados a la demanda. Esto agrava la vulnerabilidad residencial y reduce la capacidad de fijación de población joven.

La persistencia de ciclos económicos adversos y la limitada capacidad de gestión local dificultan el arranque y culminación de proyectos. La financiación privada puede ser selectiva y exigir menores riesgos, lo que retrasa operaciones con mayor orientación social. Es crucial diseñar fases viables y apalancar instrumentos públicos para catalizar inversión.

Las afecciones patrimoniales y arqueológicas restringen intervenciones en áreas sensibles, especialmente en el centro histórico y su entorno. Estas limitaciones requieren soluciones más complejas —rehabilitación y densificación controlada— con costes adicionales. Sin una ordenación detallada y previsiones claras, los proyectos pueden quedar bloqueados por incertidumbres técnicas.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMBJ6SZO6D45HEH7SC6Q	Fecha	17/04/2026 14:26:14
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/IV7RYCXMBJ6SZO6D45HEH7SC6Q	Página	6/19



C.1.1.1. ESQUEMA DAFO - VIVIENDAS

Debilidades • Escasez crítica de solares: solo un 3,67% respecto al parque existente, lo que limita la oferta inmediata. • Baja ejecución histórica: en 27 años de NNSS-94 apenas se ha desarrollado un 35,82% de las viviendas previstas en suelo urbano. • Desajuste tipológico: falta de adaptación de las tipologías y tamaños de vivienda a la demanda actual, especialmente para jóvenes y familias con ingresos medios-bajos.	Amenazas • Incremento de precios del suelo urbanizado por escasez de oferta. • Persistencia de la crisis económica y baja capacidad de gestión local que ralentiza la ejecución de proyectos. • Riesgos patrimoniales y arqueológicos que limitan la disponibilidad de suelo en áreas sensibles.
Fortalezas • Existencia del Registro Municipal de Demandantes de VPO, que permite conocer con precisión la demanda real. • Experiencia previa en la reserva del 30% de edificabilidad para vivienda protegida, lo que ofrece un marco de referencia para futuros desarrollos. • Disponibilidad de UEs pendientes de ejecución (UE-1, UE-3, UE-4, parte de UE-8) que pueden reprogramarse hacia vivienda asequible.	Oportunidades • Reorientación de sectores hacia vivienda protegida y tipologías flexibles. • Coordinación con el Plan Municipal de Vivienda y Suelo para abordar acceso a la vivienda de forma integral. • Marco normativo (TRLSPU 2015, Ley 1/2010 de Vivienda en Andalucía) que permite incorporar rehabilitación, regeneración y renovación urbana.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMBJ6SZO6D45HEH7SC6Q	Fecha	17/04/2026 14:26:14
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/IV7RYCXMBJ6SZO6D45HEH7SC6Q	Página	7/19



C.1.2. PATRIMONIO Y CENTRO HISTÓRICO

Fortalezas

La declaración BIC del Conjunto Histórico desde 2004 proporciona un marco de protección sólido y reconocido. Sustenta la preservación de valores morfológicos, arquitectónicos y paisajísticos, y orienta la calidad de las intervenciones. Este reconocimiento también posiciona a Constantina en circuitos culturales y turísticos de la Sierra Norte, con potencial de atracción.

El consenso con la Consejería de Cultura sobre contenidos equiparables a Plan Especial legitima una ordenación precisa por parcela. La validación institucional reduce incertidumbres y permite avanzar con seguridad jurídica en catálogos, niveles de protección y criterios de intervención. Además, facilita la delegación de competencias municipales en licencias y control.

La existencia de un catálogo detallado y criterios que priorizan la rehabilitación frente a la sustitución aporta una guía técnica clara. Diferenciar valores históricos de los ambientales permite intervenir con proporcionalidad. Con ello se preserva la coherencia del paisaje urbano, al tiempo que se admite la renovación controlada donde sea compatible.

Debilidades

La ausencia de un Plan Especial vigente obliga a informes externos en cada licencia, ralentizando actuaciones y generando cargas administrativas. Este cuello de botella desincentiva pequeñas intervenciones de conservación y mejora, esenciales para la habitabilidad. Además, la falta de delegación limita la capacidad municipal de gestionar con agilidad.

Existen carencias de gestión integrada entre movilidad, accesibilidad, usos y protección patrimonial. Sin una estrategia coordinada, la presión del tráfico y la falta de aparcamiento agravan vecinos y comercios. La convivencia de usos turísticos y residenciales requiere pautas claras y soluciones de espacio público que equilibren intereses.

Las intervenciones dispersas y puntuales, sin marco común operativo, pueden degradar la coherencia del conjunto. La sustitución inapropiada de elementos, tratamientos de fachada dispares o mobiliario urbano no contextual pueden erosionar valores. Es imprescindible homogeneizar criterios y calidades a través de ordenanzas específicas.

Oportunidades

Integrar de forma literal los contenidos equiparables a Plan Especial en el nuevo planeamiento permitirá delegación competencial y agilidad en licencias. Esto reducirá tiempos, mejorará la previsibilidad y elevará el ritmo de rehabilitación. Asociar el catálogo a incentivos y a una línea de ayudas municipales amplificará su impacto.

La rehabilitación con usos hoteleros y culturales puede dinamizar la economía local, siempre que se ajusten capacidades de acogida y compatibilidades. Recuperar inmuebles significativos para usos de alojamiento, restauración y equipamientos potencia el atractivo del centro. Si se articula con eventos culturales, se incrementa la vitalidad urbana y se amortiza el esfuerzo público.

La creación y mejora de espacios culturales y escenarios urbanos —patios, auditorios, rutas interpretativas— refuerza la identidad y el atractivo turístico. Con un programa anual estable, se fideliza público y se distribuye el impacto en el tiempo. Estas actuaciones son además catalizadores de inversión privada complementaria.

Amenazas

La congestión y deterioro por el tráfico de paso de la A-455 comprometen habitabilidad, conservación y actividad económica del centro. Ruido, emisiones y seguridad vial empeoran la experiencia urbana y disuaden la permanencia. Si la variante se retrasa, el daño acumulado puede ser significativo.

Las intervenciones descoordinadas y sin control de calidad pueden provocar una degradación incremental difícil de revertir. La pérdida de elementos originales y la homogeneización estética empobrecen el paisaje histórico. Sin instrumentos claros y supervisión, el deterioro se hace sistémico.



La sobrecarga turística mal gestionada puede afectar la habitabilidad, expulsar residentes y tensionar el espacio público. Sin regulación de alojamientos, flujos y eventos, se producen externalidades negativas. Es esencial equilibrar economía y vida cotidiana, estableciendo límites y estándares operativos.

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMBJ6SZO6D45HEH7SC6Q	Fecha	17/04/2026 14:26:14
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/IV7RYCXMBJ6SZO6D45HEH7SC6Q	Página	8/19



C.1.2.1. ESQUEMA DAFO – PATRIMONIO Y CENTRO HISTÓRICO

Debilidades - Ausencia de un Plan Especial de Protección vigente, lo que obliga a informes externos en cada licencia. - Carga administrativa que ralentiza actuaciones de mejora cotidiana. - Carencias en la gestión integrada de movilidad, accesibilidad y usos turísticos dentro del centro histórico.	Amenazas - Congestión y deterioro por el tráfico de paso de la A-455. - Riesgo de degradación incremental por intervenciones puntuales descoordinadas. - Posible sobrecarga turística mal gestionada que afecte a la habitabilidad del centro.
Fortalezas - Declaración de Bien de Interés Cultural (BIC) del Conjunto Histórico desde 2004. - Consenso previo con la Consejería de Cultura para contenidos equiparables a Plan Especial de Protección. - Catálogo detallado de inmuebles y criterios de intervención que priorizan la rehabilitación frente a la sustitución.	Oportunidades - Integración literal de contenidos equiparables a Plan Especial en el nuevo PGOU. - Potencial de rehabilitación con usos hoteleros y culturales, dinamizando la economía local. - Creación de espacios culturales y eventos que refuercen la vida urbana y el atractivo turístico.

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMBJ6SZO6D45HEH7SC6Q	Fecha	17/04/2026 14:26:14
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/IV7RYCXMBJ6SZO6D45HEH7SC6Q	Página	9/19



C.1.3. INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

Fortalezas

La EDAR en servicio ha resuelto el principal cuello de botella de saneamiento y vertidos, mejorando la calidad ambiental urbana y del arroyo. Esta infraestructura permite plantear la recuperación paisajística y ecológica con garantías. Además, reduce riesgos sanitarios y habilita usos recreativos compatibles.

El armazón supramunicipal (PORN, PRUG, PEPMF) protege el medio natural y ordena compatibilidades, aportando claridad normativa. La zonificación por niveles de protección guía localizaciones y actuaciones. Esto facilita integrar criterios ambientales en decisiones urbanísticas y de infraestructuras.

El sistema general de parques cumple estándares y cuenta con un activo paisajístico en el entorno del Castillo. Aunque mejorable en calidad y equipamiento, su posición topográfica abre posibilidades de miradores y recorridos. Es un soporte idóneo para programas de recreo y salud urbana.

Debilidades

El consumo de agua por habitante es elevado y la red presenta pérdidas por envejecimiento y falta de estanqueidad. Esta situación impacta en costes y sostenibilidad, y exige inversión continuada en renovación. Además, sin campañas de gestión de la demanda, el consumo privado se mantiene alto.

Los espacios libres locales son deficitarios y la calidad de urbanización, forestación y mobiliario es mejorable. Falta una red capilar de parques de proximidad, habitables y bien equipados. Estas carencias afectan la salud urbana, el confort y la equidad territorial.

El riesgo de inundación en el tramo urbano del Arroyo de la Villa y la insuficiencia de colectores en la mitad norte demandan soluciones estructurales. La falta de capacidad y de drenaje sostenible genera episodios recurrentes. Sin intervención, se comprometen áreas residenciales y de actividad.

Oportunidades

La regeneración del arroyo como parque lineal permite integrar dominio público hidráulico, vegetación de ribera y arquitectura del agua. Con tratamiento paisajístico y drenaje sostenible, se reduce riesgo y se crea un corredor ecológico y recreativo. Vincularlo a itinerarios y a la Yedra potencia su uso y valor.

Programas de eficiencia energética y ahorro de agua —en redes, edificios y alumbrado— reducen costes y emisiones. Ordenanzas de calidad urbana y limitación de contaminación luminica establecen estándares operativos. El impulso a renovables y rehabilitación energética mejora el parque edificado.

La recuperación de vías pecuarias y caminos públicos como corredores ecológicos y de ocio vertebrará el medio rural y lo conecta con la ciudad. Mejorar accesibilidad y señalización habilita rutas de senderismo y cicloturismo. Es una palanca para turismo sostenible y educación ambiental.

Amenazas

El cambio climático incrementa la frecuencia e intensidad de avenidas, exigiendo adaptación de infraestructuras y ordenación. Sin actualización normativa y proyectos, la exposición al riesgo crecerá. Es prioritario incorporar escenarios y estándares de resiliencia.

La EDAR puede aproximarse a su capacidad si se permite crecimiento sin control de cargas y conexiones. Un dimensionamiento inadecuado compromete la calidad de aguas y el cumplimiento normativo. Debe existir disciplina y planificación de caudales.

Las compatibilidades ambientales con infraestructuras y actividades económicas son frágiles en zonas A, B1 y B2. Trazados y implantaciones sin evaluación rigurosa deterioran paisajes y hábitats. La capacidad de acogida debe guiar cada proyecto.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMBJ6SZO6D45HEH7SC6Q	Fecha	17/04/2026 14:26:14
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/IV7RYCXMBJ6SZO6D45HEH7SC6Q	Página	10/19



C.1.3.1. ESQUEMA DAFO – INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMBJ6SZO6D45HEH7SC6Q	Fecha	17/04/2026 14:26:14
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/IV7RYCXMBJ6SZO6D45HEH7SC6Q	Página	11/19

Debilidades

- Consumo de agua elevado y pérdidas en la red.
- Déficit de espacios libres locales y baja calidad en urbanización y mobiliario.
- Riesgo de inundación en el Arroyo de la Villa y colectores insuficientes en la mitad norte del núcleo.

Amenazas

- Cambio climático: mayor frecuencia de avenidas y riesgos de inundación.
- Posible saturación de la EDAR si no se controla el crecimiento.
- Conflictos de compatibilidad ambiental con infraestructuras y actividades económicas.

Fortalezas

- EDAR en servicio, que concentra vertidos y mejora la calidad ambiental.
- Existencia de planes supramunicipales (PORN, PRUG, PEPMF) que protegen el medio natural.
- Sistema general de parques urbanos que cumple estándares de la LOUA.

Oportunidades

- Regeneración del arroyo como parque lineal, recuperando vegetación y arquitectura del agua.
- Programas de eficiencia energética y ahorro de agua.
- Recuperación de vías pecuarias y caminos públicos como corredores ecológicos y de ocio.

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



C.1.4. ESTRUCTURA URBANA Y MOVILIDAD

Fortalezas

El diagnóstico reconoce la hiperdependencia de la A-455 y define la necesidad de mallar la red con ejes N-S y E-O. Esta claridad técnica orienta soluciones estructurantes y microintervenciones. La identificación de bordes y conexiones críticas permite actuar de forma precisa.

La existencia de proyecto aprobado de variante de circunvalación es una palanca para sacar tráfico interurbano del centro. Su ejecución aliviará ruido, emisiones y conflictos de seguridad vial en el CH. Es un hito imprescindible para reordenar la movilidad interna.

La posibilidad de crear aparcamientos periféricos y en subsuelo de S.Urnc, compatibles con protección arqueológica, permite liberar espacio en el centro. Con una estrategia bien diseñada, se favorece la peatonalización y el comercio local. La oferta regulada reduce la presión en calles históricas.

Debilidades

La red actual no está mallada y depende de un corredor N-S central, generando congestión y fragilidad en la accesibilidad. Las conexiones transversales al casco son insuficientes y discontinuas. Esta configuración limita el reparto modal y la resiliencia del sistema.

Falta jerarquización viaria en el centro histórico: coexistencia de tráfico incompatibles en calles secundarias y terciarias. Sin regulación de accesos y prioridades, el espacio público se degrada. La seguridad del peatón y la calidad de la experiencia urbana se resienten.

Las conexiones de borde presentan discontinuidades que dificultan la accesibilidad a zonas cercanas. Pequeñas actuaciones de conexión, ensanche y diseño pueden resolver cuellos de botella. La ausencia de estas microintervenciones aumenta tiempos y disuade movilidad activa.

Oportunidades

Crear una red mallada con nuevos ejes N-S de borde oeste y conexiones E-O mejora distribución de flujos y reduce dependencia central. Este esquema puede implementarse por fases, aprovechando desarrollos y proyectos de urbanización. La coherencia con el modelo de crecimiento garantiza funcionalidad.

Implantar carriles bici e itinerarios peatonales conectados, seguros y atractivos potencia movilidad activa y salud urbana. Vincularlos a equipamientos, parques y rutas patrimoniales incrementa su uso. La baja inversión relativa y alto retorno social los hace viables.

Gestionar estratégicamente aparcamientos periféricos, con señalización y regulación, libera el centro para usos peatonales y comerciales. Esta medida, combinada con la variante, reequilibra la movilidad y mejora la habitabilidad. Además, reduce emisiones y conflictos de tráfico.

Amenazas

Los retrasos en la variante prolongan la congestión y deterioro del centro, desincentivando inversión y permanencia. Sin alternativa, la presión del tráfico puede empeorar con el tiempo. Es esencial blindar su financiación y calendario.

La resistencia social al cambio modal puede ralentizar la implantación de peatonalizaciones y carriles bici. Sin comunicación y participación, el conflicto puede aumentar. Programas piloto y evaluación pública ayudan a gestionar la transición.

Las limitaciones presupuestarias comprometen actuaciones estructurales y microintervenciones necesarias. La priorización y la financiación multinivel son clave. Sin ellas, el modelo quedará en el plano teórico.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMBJ6S0Z6D45HEH7SC6Q	Fecha	17/04/2026 14:26:14
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/IV7RYCXMBJ6S0Z6D45HEH7SC6Q	Página	12/19



C.1.4.1. ESQUEMA DAFO - ESTRUCTURA URBANA Y MOVILIDAD

Debilidades

- Red actual no mallada, dependiente de la travesía N-S.
- Falta de jerarquización viaria en el centro histórico.
- Conexiones de borde insuficientes

Amenazas

- Retrasos en la ejecución de la variante de circunvalación.
- Resistencia social al cambio modal hacia movilidad activa.
- Limitaciones presupuestarias para ejecutar actuaciones clave.

Fortalezas

- Diagnóstico claro de la dependencia de la A-455 y necesidad de mallar la red.
- Proyecto aprobado de variante de circunvalación.
- Posibilidad de crear aparcamientos periféricos y subterráneos en SURnc.

Oportunidades

- Creación de una red mallada con nuevos ejes N-S y E-O.
- Implantación de carriles bici e itinerarios peatonales.
- Gestión estratégica del aparcamientos periféricos para liberar espacio en el centro.
- Posibilidad de captar financiación europea y autonómica para proyectos de movilidad verde y digital.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMBJ6SZO6D45HEH7SC6Q	Fecha	17/04/2026 14:26:14
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/IV7RYCXMBJ6SZO6D45HEH7SC6Q	Página	13/19



C.1.5. ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y EMPLEO

Fortalezas

Constantina, como cabecera comarcal, concentra servicios y potencial de atracción de actividad económica. Con suelo adecuado y conectividad mejorada, puede posicionarse frente a municipios vecinos. El capital social y el tejido comercial son una base a activar.

El sector turístico vinculado a patrimonio y naturaleza tiene margen de crecimiento si se estructura con calidad y sostenibilidad. Productos culturales, gastronómicos y de rutas pueden diversificar la economía local. Esto favorece empleo y fijación de población.

El nuevo planeamiento puede definir suelo productivo estructurado con cargas proporcionadas y buena accesibilidad. Reservas claras y gestión eficaz facilitarán la ejecución. Una localización al sur de la A-455, por capacidad de acogida, es especialmente idónea.

Debilidades

La carencia de suelo productivo urbanizado es un lastre histórico que limita iniciativas privadas. La incertidumbre sobre el sector Z-2 Vallehondo ha frenado decisiones. Sin oferta, los proyectos migran a municipios colindantes.

La comparativa con municipios vecinos con polígonos operativos sitúa a Constantina en desventaja. La falta de áreas industriales con servicios reduce competitividad. Este diferencial se traduce en menor inversión y empleo.

La pérdida poblacional por falta de empleo local agrava la sostenibilidad demográfica y el consumo interno. Sin actividad económica, la renovación generacional se debilita. Es urgente activar sectores con impacto en empleo directo.

Oportunidades

Definir el carácter del Z-2 Vallehondo —industrial, mixto o con transición ordenada— y ejecutar su urbanización con equidistribución. Una decisión clara desbloquea inversión y reduce litigios. La conectividad y servicios deben ser garantizados.

Reservar nuevos sectores productivos al sur de la A-455, con evaluación de acogida ambiental y paisajística, asegura sostenibilidad. Este emplazamiento puede integrar logística ligera y pymes. La proximidad a ejes viarios facilita operaciones.

Desarrollar economía patrimonial y turística: hoteles en inmuebles rehabilitados, equipamientos culturales, gastronomía y rutas. Con estándares y capacidad de acogida bien definidos, se evita saturación y se maximiza calidad. La marca Constantina se refuerza.

Amenazas

Los conflictos de uso entre administración y propietarios pueden bloquear sectores clave. Sin concertación y claridad en objetivos, se prolonga la parálisis. Es crucial un marco de negociación y seguridad jurídica.

La falta de continuidad en proyectos privados por ausencia de suelo o incertidumbre reduce la base productiva. La inversión requiere previsibilidad y tiempos razonables. El PBOM debe ofrecer un pipeline de actuaciones.

La localización inadecuada de actividades puede generar impactos ambientales y rechazo social. Sin evaluación de acogida, se comprometen valores paisajísticos y normativos. La compatibilidad debe ser condición de partida.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMBJ6SZO6D45HEH7SC6Q	Fecha	17/04/2026 14:26:14
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/IV7RYCXMBJ6SZO6D45HEH7SC6Q	Página	14/19



C.1.5.1. ESQUEMA DAFO - ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y EMPLEO

Debilidades

- Carencia de suelo productivo urbanizado.
- Comparativa negativa respecto a municipios vecinos con suelo industrial.
- Pérdida de población por falta de empleo local.

Amenazas

- Conflictos de uso entre administración y propietarios.
- Falta de continuidad en proyectos privados por ausencia de suelo.
- Riesgos ambientales si las actividades no se localizan adecuadamente.

Fortalezas

- Constantina como cabecera comarcal de la Sierra Norte.
- Potencial del sector turístico vinculado al patrimonio y al medio natural.
- Posibilidad de definir suelo productivo estructurado en el nuevo PGOU

Oportunidades

- Definición del sector Z-2 Vallehondo y nuevas reservas al sur de la A-455.
- Desarrollo de economía patrimonial y turística (hoteles, gastronomía, rutas).
- Integración de actividades económicas compatibles con el medio rural.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMBJ6SZO6D45HEH7SC6Q	Fecha	17/04/2026 14:26:14
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/IV7RYCXMBJ6SZO6D45HEH7SC6Q	Página	15/19



C.1.6. SUELO NO URBANIZABLE Y MEDIO RURAL

Fortalezas

El marco PORN, PRUG y PEPMF establece una protección robusta que guía usos y preserva valores ecológicos y paisajísticos. La zonificación por niveles (A, B1, B2, C) aporta criterios claros de intervención. Esta estructura facilita decisiones coherentes con la conservación.

Las directrices para parcelación y edificación vinculada aseguran proporcionalidad y viabilidad de explotaciones, evitando nuevos núcleos. La relación entre tamaño de parcela y uso productivo es fundamental. Con ello se contiene la urbanización difusa y se preserva el carácter rural.

El patrimonio etnográfico —lagares, abrevaderos, vallados, maquinaria— tiene potencial de catalogación y usos turísticos compatibles. Su rehabilitación ordenada crea experiencias singulares y educativas. Esto refuerza identidad y diversifica economía.

Debilidades

Las parcelaciones irregulares en Fuente del Negro y Pescara-Donadillo no cumplen condiciones de asentamiento urbanístico y presentan riesgos de consolidación. Su situación segregada y la ausencia de servicios generan impactos. Ordenarlas requiere marcos específicos y control.

El riesgo de conformación de nuevos núcleos dispersos exige vigilancia y regulación estricta de segregaciones y edificaciones. La dispersión aumenta costes públicos y presiona el medio. Sin disciplina, la tendencia puede intensificarse.

La disciplina urbanística en un término amplio con múltiples afecciones es exigente y requiere recursos. Los controles y seguimientos deben ser sostenidos. La falta de capacidad operativa reduce eficacia.

Oportunidades

Aplicar el régimen AFO para ordenar situaciones existentes bajo límites precisos reduce incertidumbre y riesgos. Reconocer y estabilizar lo consolidado, sin incentivar nuevas irregularidades, es un equilibrio necesario. Complementar con medidas de corrección ambiental mejora resultados.

Implantar usos turísticos compatibles en zonas de menor protección y vinculados a rehabilitación patrimonial activa el medio rural. Pequeños hoteles, restaurantes y ocio de naturaleza pueden ser viables con control de capacidad. Estas actividades refuerzan la economía local.

Recuperar caminos y vías pecuarias como corredores ecológicos y de ocio vertebraría el territorio y ofrece alternativas de movilidad suave. La puesta en valor y mantenimiento consolidan red pública. Estos proyectos tienen alta aceptación social.

Amenazas

El efecto llamada de regularizaciones mal comunicadas puede incentivar nuevas parcelaciones. Sin mensajes claros y disciplina, se amplifica el problema. La prevención debe ser prioritaria.

Los riesgos de contaminación y vertidos en ámbitos sin servicios básicos afectan suelos y cauces. Actividades dispersas sin control generan impactos acumulativos. Es necesaria estrategia de saneamiento rural y vigilancia ambiental.

Los conflictos de compatibilidad con planes ambientales supramunicipales pueden bloquear proyectos si no se evalúa la acogida. La incoherencia normativa expone a litigios y sanciones. La alineación con PORN/PRUG debe ser absoluta.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMBJ6S2O6D45HEH7SC6Q	Fecha	17/04/2026 14:26:14
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/IV7RYCXMBJ6S2O6D45HEH7SC6Q	Página	16/19



C.1.6.1. ESQUEMA DAFO - SUELO NO URBANIZABLE Y MEDIO RURAL

Debilidades

- Parcelaciones irregulares en Fuente del Negro y Pescara-Donadillo.
- Riesgo de consolidación de nuevos núcleos dispersos.
- Limitaciones de disciplina urbanística en un término amplio.

Amenazas

- Efecto llamada de nuevas parcelaciones irregulares.
- Riesgos de contaminación y vertidos en ámbitos rurales sin servicios.
- Conflictos de compatibilidad con planes ambientales supramunicipales

Fortalezas

- Protección normativa robusta (PORN, PRUG, PEPMF).
- Directrices claras para parcelación y edificación vinculada.
- Potencial de patrimonio etnográfico rural (lagares, abrevaderos, vallados)

Oportunidades

- Aplicación del régimen AFO para ordenar situaciones existentes.
- Implantación de usos turísticos compatibles en el medio rural.
- Recuperación de caminos y vías pecuarias como corredores ecológicos.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMBJ6SZO6D45HEH7SC6Q	Fecha	17/04/2026 14:26:14
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/IV7RYCXMBJ6SZO6D45HEH7SC6Q	Página	17/19



C.2. RESUMEN DE PROBLEMAS DETECTADOS

El análisis DAFO realizado en los distintos ámbitos del municipio de Constantina permite identificar un conjunto de problemas estructurales, funcionales y sociales que condicionan la ordenación futura y que deben ser abordados de manera integrada en el Plan Básico de Ordenación Municipal. A continuación, se sintetizan los principales problemas detectados:

Vivienda

- **Escasez crítica de solares edificables:** Únicamente un 3,67% respecto al parque existente, lo que limita la capacidad de respuesta inmediata y tensiona los precios del suelo urbanizado.
- **Baja ejecución histórica del planeamiento:** en casi tres décadas de vigencia de las NNSS-94 apenas se ha materializado un tercio de las viviendas previstas, reflejo de dificultades de gestión y viabilidad.
- **Desajuste tipológico:** la oferta residencial no se adapta a la demanda actual, especialmente de jóvenes y familias con ingresos medios-bajos, lo que exige tipologías flexibles y vivienda protegida.
- **Riesgos patrimoniales y arqueológicos:** limitan la disponibilidad de suelo en áreas sensibles, dificultando la densificación o sustitución en el centro histórico.

Patrimonio y Centro Histórico

- **Ausencia de un Plan Especial de Protección vigente,** lo que obliga a informes externos en cada licencia y ralentiza actuaciones de conservación.
- **Carga administrativa excesiva:** desincentiva pequeñas intervenciones de mejora y mantenimiento.
- **Carencias en la gestión integrada:** movilidad, accesibilidad y usos turísticos no están coordinados con la protección patrimonial.
- **Congestión por tráfico de paso de la A-455:** deteriora habitabilidad y conservación del centro histórico.
- **Riesgo de degradación incremental:** intervenciones puntuales descoordinadas afectan la coherencia del paisaje urbano.
- **Sobrecarga turística mal gestionada:** amenaza la habitabilidad y la convivencia de usos residenciales y turísticos.

Infraestructuras y Medio Ambiente

- **Consumo de agua elevado y pérdidas en la red:** impactan en costes y sostenibilidad, exigiendo renovación integral.
- **Déficit de espacios libres locales:** falta de parques de proximidad con calidad de urbanización, forestación y mobiliario adecuados.
- **Riesgo de inundación en el Arroyo de la Villa** y colectores insuficientes en la mitad norte del núcleo.
- **Cambio climático:** incrementa la frecuencia e intensidad de avenidas, aumentando la exposición al riesgo.
- **Posible saturación de la EDAR** si no se controla el crecimiento y las cargas de vertido.
- **Compatibilidades ambientales frágiles:** infraestructuras y actividades económicas pueden deteriorar paisajes y habitats si no se evalúa la capacidad de acogida.

Estructura Urbana y Movilidad

- **Red viaria no mallada:** dependencia excesiva de la travesía N-S central, generando congestión y fragilidad en la accesibilidad.
- **Falta de jerarquización viaria en el centro histórico:** coexistencia de tráfico incompatibles que degradan el espacio público y reducen seguridad peatonal.
- **Conexiones de borde insuficientes:** discontinuidades que dificultan accesibilidad a zonas próximas y desincentivan movilidad activa.
- **Retrasos en la variante de circunvalación:** prolongan la congestión y deterioro del centro.
- **Resistencia social al cambio modal:** dificulta la implantación de peatonalizaciones y carriles bici.
- **Limitaciones presupuestarias:** comprometen actuaciones estructurales y microintervenciones necesarias.

Actividades Económicas y Empleo

- **Carencia de suelo productivo urbanizado:** limita la implantación de iniciativas privadas y reduce competitividad frente a municipios vecinos.
- **Comparativa negativa con municipios próximos:** Constantina carece de polígonos industriales operativos, lo que resta atractivo inversor.
- **Pérdida poblacional por falta de empleo local:** agrava la sostenibilidad demográfica y reduce consumo interno.
- **Conflictos de uso entre administración y propietarios:** bloquean decisiones sobre sectores clave como Z-2 Valleherondo.
- **Falta de continuidad en proyectos privados:** ausencia de suelo y previsibilidad reduce la base productiva.
- **Riesgos ambientales:** localización inadecuada de actividades puede comprometer valores paisajísticos y normativos.

Suelo No Urbanizable y Medio Rural

- **Parcelaciones irregulares** en Fuente del Negro y Pescara-Donadillo, con riesgos de consolidación y expansión informal.
- **Riesgo de conformación de nuevos núcleos dispersos:** incrementa costes públicos y presiona el medio rural.
- **Limitaciones de disciplina urbanística:** la amplitud del término municipal y las múltiples afectaciones dificultan el control efectivo.
- **Efecto llamada de regularizaciones mal comunicadas:** puede incentivar nuevas parcelaciones.
- **Riesgos de contaminación y vertidos:** ámbitos rurales sin servicios básicos generan impactos acumulativos en suelos y cauces.
- **Conflictos de compatibilidad con planes ambientales supramunicipales:** pueden bloquear proyectos si no se evalúa la acogida.

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



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMBJ6S0Z6D45HEH7SC6Q	Fecha	17/04/2026 14:26:14
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/IV7RYCXMBJ6S0Z6D45HEH7SC6Q	Página	18/19



C.2.1. CONCLUSIÓN

El diagnóstico realizado pone de manifiesto que Constantina se enfrenta a un conjunto de problemas estructurales, sociales, ambientales y económicos que condicionan su presente y limitan su capacidad de crecimiento equilibrado. Sin embargo, la identificación clara de estas debilidades y amenazas constituye, al mismo tiempo, una oportunidad estratégica: cada problema puede convertirse en una palanca de transformación si se aborda con visión integral y con instrumentos adecuados en el marco del PBOM.

En el ámbito de la vivienda, la escasez de solares y el desajuste tipológico no deben interpretarse únicamente como limitaciones, sino como una oportunidad para reorientar el modelo residencial hacia tipologías más flexibles, vivienda protegida y programas de rehabilitación. La presión sobre los precios puede convertirse en un incentivo para activar políticas de alquiler asequible y regeneración urbana, transformando la vulnerabilidad en motor de innovación social.

En el patrimonio y centro histórico, la ausencia de un Plan Especial vigente y la carga administrativa asociada a las licencias revelan la necesidad de dotar al municipio de un instrumento propio que agilice la gestión y potencie la rehabilitación. El tráfico de paso y la congestión pueden convertirse en argumentos sólidos para priorizar la variante de circunvalación y avanzar hacia un modelo de movilidad sostenible. Incluso la presión turística, si se regula adecuadamente, puede transformarse en un recurso económico y cultural de primer orden.

En infraestructuras y medio ambiente, los déficits detectados en redes de agua, espacios libres y riesgo de inundación son también oportunidades para modernizar servicios básicos, implantar soluciones de drenaje sostenible y reforzar la resiliencia frente al cambio climático. La regeneración del Arroyo de la Villa, por ejemplo, puede pasar de ser un problema ambiental a convertirse en un corredor verde y un espacio de identidad para la ciudad.

En la estructura urbana y movilidad, la dependencia de la A-455 y la falta de mallado viario ofrecen la ocasión de diseñar una red más coherente, con ejes alternativos y conexiones de borde que mejoren la accesibilidad. Los retrasos en la variante, aunque problemáticos, refuerzan la urgencia de su ejecución y la necesidad de vincularla a un plan de movilidad activa que fomente el uso de la bicicleta y el peatón como modos preferentes.

En el ámbito de las actividades económicas y empleo, la carencia de suelo productivo y la pérdida de competitividad frente a municipios vecinos deben ser entendidas como un reto que impulsa la definición de nuevos sectores industriales y mixtos, con criterios de sostenibilidad y compatibilidad ambiental. La falta de empleo local puede convertirse en motor para diversificar la economía a través del turismo patrimonial, la gastronomía y la puesta en valor del medio rural.

Finalmente, en el suelo no urbanizable y medio rural, las parcelaciones irregulares y el riesgo de nuevos núcleos dispersos ponen de relieve la necesidad de reforzar la disciplina urbanística y aplicar el régimen AFO con criterios claros. Pero también abren la posibilidad de ordenar lo existente, rehabilitar patrimonio etnográfico y activar usos turísticos compatibles que conviertan el medio rural en un recurso económico y cultural.

Síntesis propositiva

En conclusión, el PBOM de Constantina no debe limitarse a diagnosticar problemas, sino que debe transformarlos en oportunidades de desarrollo. Cada debilidad detectada puede convertirse en una herramienta útil si se aborda con planificación estratégica, participación ciudadana y coordinación institucional.

- La escasez de suelo puede impulsar la regeneración urbana.
- La presión patrimonial puede reforzar la identidad y el atractivo turístico.
- Los déficits ambientales pueden catalizar proyectos de sostenibilidad y resiliencia.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMBJ6SZO6D45HEH7SC6Q	Fecha	17/04/2026 14:26:14
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/IV7RYCXMBJ6SZO6D45HEH7SC6Q	Página	19/19



DOCUMENTO DE AVANCE

D. MEMORIA DE ORDENACIÓN

FASE III
DOCUMENTO DE AVANCE DE PLAN
Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO



Ayuntamiento
de Constantina
Promotor
Diputación
Provincial
de Sevilla
Organismo financiador



1472

AYTO DE CONSTANTINA

ENTRADA

17/04/2026 14:26

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Fecha	17/04/2026 14:26:12
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/IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Página	1/51



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

28613680R
RAMON DE
LOS
SANTOS
CUEVAS
(R:
B91588426)

Firmado digitalmente
por 28613680R RAMON
DE LOS SANTOS
CUEVAS (R: B91588426)
DN: cn=28613680R
RAMON DE LOS
SANTOS CUEVAS (R:
B91588426) gn=RAMON
DE LOS SANTOS c=ES
o=BURO 4
ARQUITECTOS SLP
Motivo: Soy el autor de
este documento
Ubicaci: n:
Fecha: 2026-04-17
14:18+02:00

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

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



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

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Fecha	17/04/2026 14:26:12
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/IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Página	2/51



DOCUMENTO DE AVANCE

EQUIPO

El presente documento de **DOCUMENTO DE AVANCE- D. MEMORIA DE ORDENACIÓN** 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 BUR04 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 Cazorla, 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 Barbadillo Gálvez, Arquitecto
Luis Miguel Casal Mesa, Arquitecto
Urbano Jimenez Guerrero, Arquitecto
Isabel González Lagos, Arquitecta
Pablo Rodríguez Zambrana, Arquitecto
Estefanía Simionato Brogгинi, Arquitecta
Carlos Sánchez Sanabria, Arquitecto
Verónica Rodríguez Vergara, Arquitecta
Olga Muñoz López, Arquitecta
Sara Berrocal Ríos, Arquitecta
Paloma Páez Grund, E. Arquitectura
María Gómez Fernández, Arquitecta
Juan José Castro Pérez, Arquitecto
Kaoutar Abdessadek, E. Arquitectura

EQUIPO MEDIOAMBIENTAL

Juan Motilla Guzmán, Geógrafo
Clara Ortega Rodríguez. Geógrafa 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 Marín González, Contabilidad

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

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

Matilde Rueda Jiménez
Concejál. Turismo, Comercio e Industria

Macarena Alvarez Caro
Secretaría General

María Del Monte Lozano Diz
Técnico Municipal. Urbanismo



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Fecha	17/04/2026 14:26:12
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/IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Página	3/51



D. MEMORIA DE ORDENACIÓN

ÍNDICE

D.1.	ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN	5
D.2.	MODELO TERRITORIAL PROPUESTO	15
D.3.	OBJETIVOS GENERALES, ESTRATÉGICOS Y AMBIENTALES DEL NUEVO PLAN	17
D.4.	COMPATIBILIZACIÓN DE LA PROPUESTA CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MUNICIPIOS COLINDANTES	26
D.5.	AVANCE DE LA SITUACIÓN BÁSICA DE SUELO	27
D.6.	DIRECTRICES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE, RECURSOS NATURALES Y PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO	33
D.7.	CRITERIOS DE URBANISMO INCLUSIVO EN ACCESIBILIDAD, DIVERSIDAD, GÉNERO, SEGURIDAD Y USO EQUITATIVO DE LA CIUDAD	39
D.8.	APROXIMACIÓN A LAS PREVISIONES DE RECURSOS FINANCIEROS Y A LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA PROPUESTA DEL PLAN	50



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Fecha	17/04/2026 14:26:12
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/IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Página	4/51



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	IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Fecha	17/04/2026 14:26:12
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/IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Página	5/51



D.1.1. METODOLOGÍA PARA LA ELABORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS

Tradicionalmente, las alternativas de ordenación se han centrado principalmente en el crecimiento de la ciudad, siendo la alternativa 0 la única que suponía el "no crecimiento", o el crecimiento de los sectores ya previstos, pero no desarrollados. En el resto de las alternativas, el elemento principal del discurso suele ser dónde se ubican los nuevos crecimientos y cuánta extensión ocupan.

En el contexto actual, donde el marco estratégico de las agendas urbanas y los criterios generales de la LISTA (donde se pretende una ocupación sostenible del suelo, que promueva la regeneración de la ciudad existente frente a los nuevos crecimientos), discutir únicamente diferentes alternativas de actuaciones de nueva urbanización sería, cuanto menos, incompleto.

A ello se le suma un cambio de paradigma tras la promulgación de la LISTA, que concibe los instrumentos de planeamiento como herramientas más flexibles, permitiendo la delimitación de actuaciones de nueva urbanización (ANU) desde el propio planeamiento o a posteriori (siguiendo sus directrices).

Además, cabe recordar que la propuesta que finalmente se desarrolle en el PBOM establecerá normas y directrices para múltiples aspectos (y no solo para la delimitación de actuaciones de nueva urbanización), por lo que en las alternativas del avance del PBOM de Constantina se ha incluido la valoración de aquellos aspectos que se consideren relevantes para la ciudadanía y que respondan a la ordenación del **Modelo Urbano y del Modelo Territorial** del municipio.

De esta forma, se proponen **3 alternativas de ordenación** en las que se ha tratado de dar diferentes respuestas a las problemáticas detectadas e incluidas en la Memoria de Diagnóstico (teniendo en cuenta que la alternativa 0 supone mantener las condiciones urbanísticas actuales, según el contexto de la LISTA), permaneciendo dentro del marco estratégico propio del PBOM, para alcanzar el modelo de pueblo que se pretende (y, por tanto, dando cumplimiento a los objetivos y líneas estratégicas de las diferentes agendas urbanas). El análisis de los impactos ambientales de cada una de las alternativas propuestas forma parte del Documento Inicial Estratégico (DIE).

En la LISTA se establece, en su artículo 77, que, en el documento de Avance del correspondiente instrumento de ordenación urbanística, se describirá y justificará:

"(.) el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas técnica, ambiental y económicamente viables planteadas".

En paralelo, en la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (en adelante GICA), se incluye la valoración de los potenciales impactos ambientales de estas alternativas como uno de los contenidos esenciales de la Evaluación Ambiental Estratégica (artículo 39), trámite al que deben someterse obligatoriamente los Planes Básicos de Ordenación Municipal.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Fecha	17/04/2026 14:26:12
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/IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Página	6/51



D.1.2. 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	IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Fecha	17/04/2026 14:26:12
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/IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Página	7/51



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 y 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.

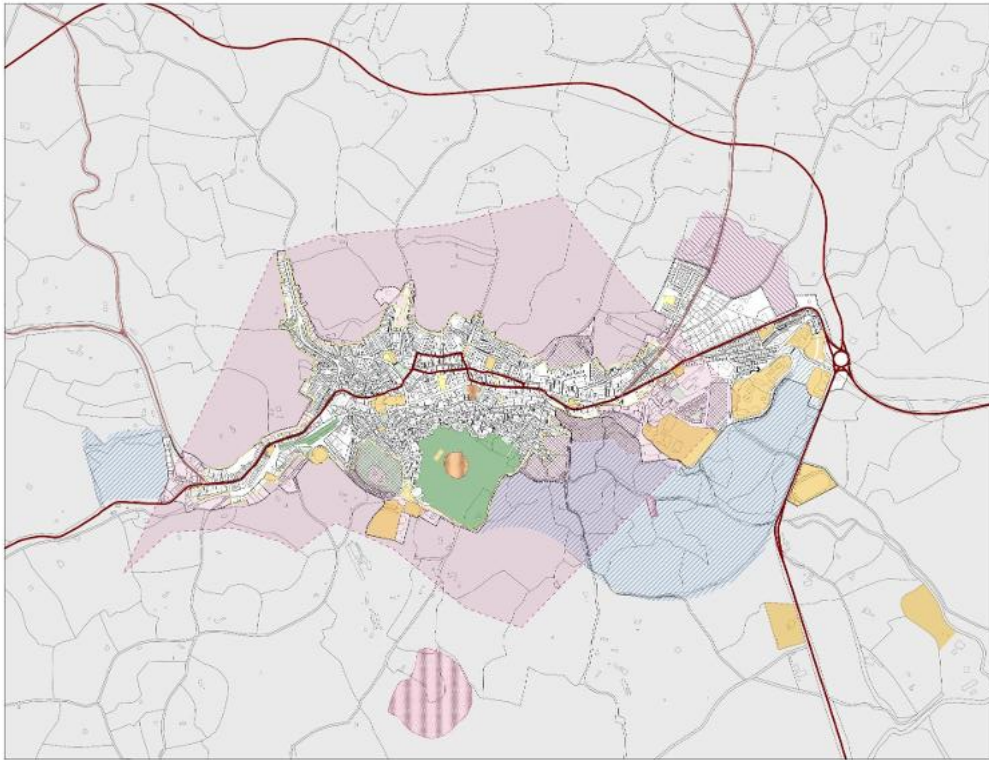
Dicha alternativa supondría prolongar en el tiempo la situación actual de no contar con un instrumento actualizado de ordenación urbanística, además de quedarse sin resolver las problemáticas actuales detectadas en el término municipal.

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 (Z.1), mediante una amplia bolsa de suelo de 43 has, con múltiples afecciones (hidrología, yacimientos, complejo molinero del Arroyo de la Villa, BIC la Hiedra, vías pecuarias), que prácticamente invalidaban los esquemas de ordenación dispuestos desde la NNSS-94. Y previsiblemente frustraron los intentos de desarrollo. Respecto a los otros dos grandes desarrollos en suelo rústico: El Industrial Z.2 Vallehondo, 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 renunciaría 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	IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Fecha	17/04/2026 14:26:12
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/IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Página	8/51

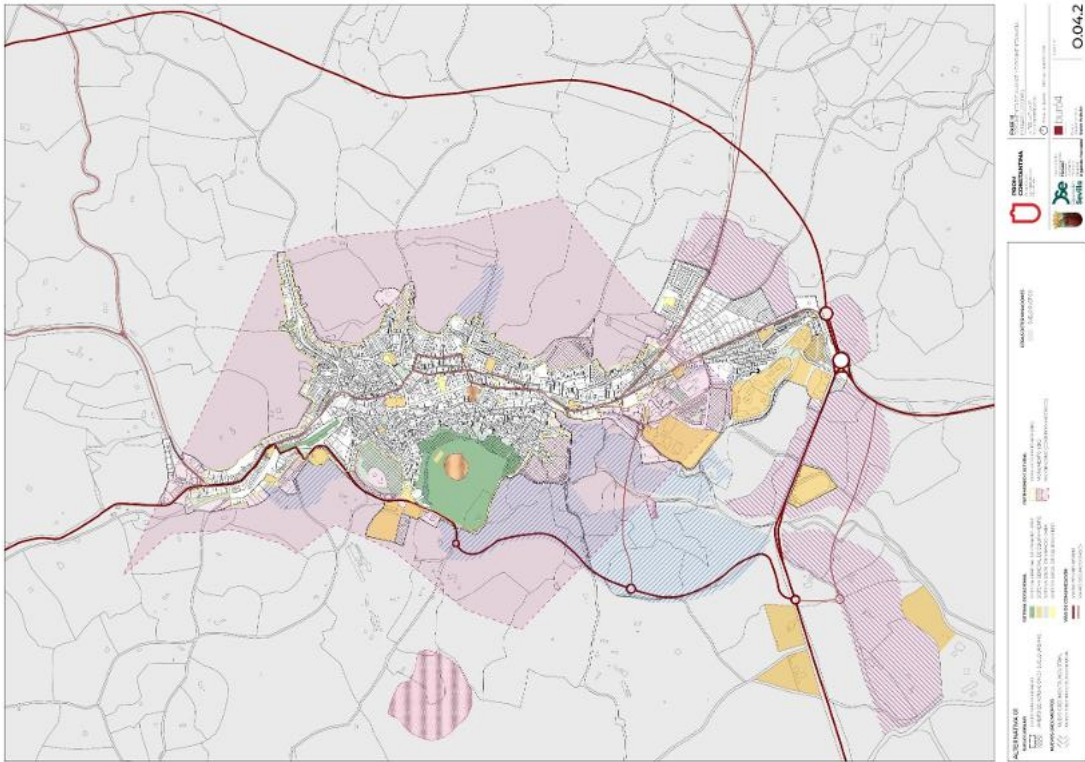


ALTERNATIVA 01. LA PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO
UN MODELO EXPANSIVO MUY A LARGO PLAZO

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	IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Fecha	17/04/2026 14:26:12
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/IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Página	9/51



Los rasgos más característicos de esta alternativa 01 son los siguientes:

- Con carácter general, esta alternativa, en comparación con la alternativa 00, 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 en 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 planteaba 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



lo posible la resolución más adecuada y viable. (En el plano de ordenación de la Alternativa 01 se refleja un trazado orientativo de dicha variante de A-455).

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Fecha	17/04/2026 14:26:12
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/IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Página	10/51



ALTERNATIVA 02. LA REHABILITACIÓN DEL NÚCLEO Y EL DESARROLLO SOSTENIBLE

UN MODELO MUY CONTENIDO Y PARA NECESIDADES ESTRUCTAS 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 7 de abril de 2015, dicho PGOU alcanza la fase de Aprobación Provisional, el 26 de septiembre de 2018, recibe la Aprobación Provisional n.º 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:

- 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 (vial 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.

- 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.

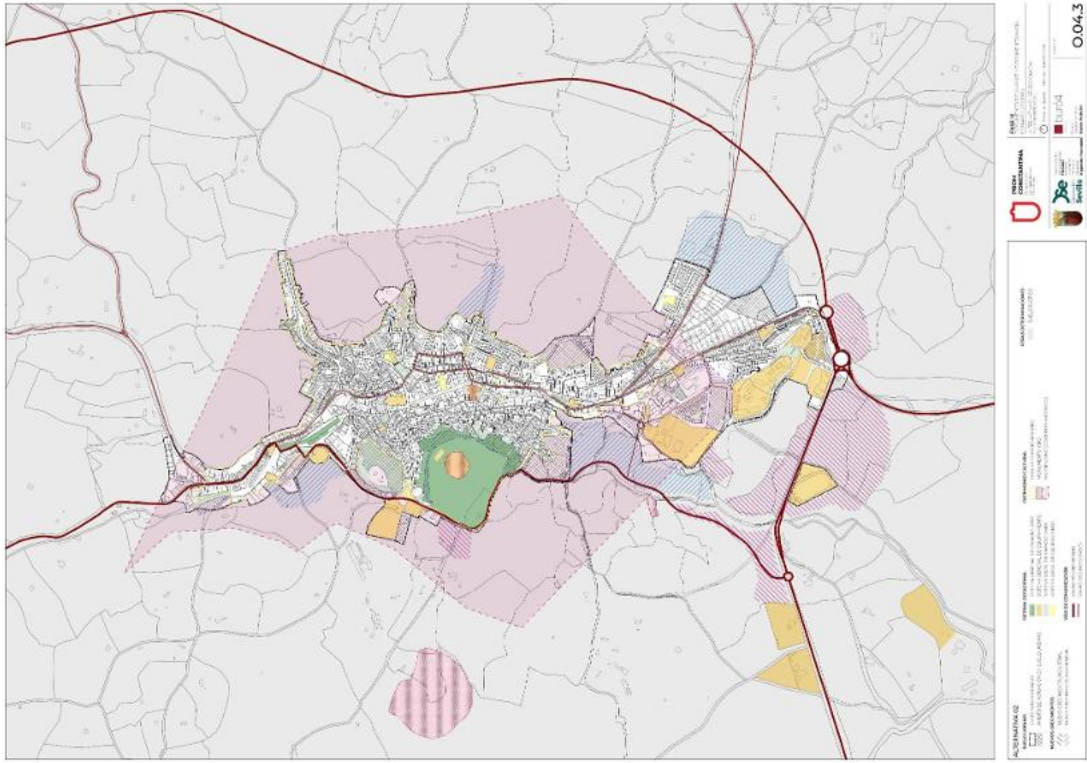
- El modelo de crecimiento es mucho más contenido y limitado, implicando una estructura general igualmente mucho más modesta, si bien se mantienen algunos objetivos funcionales, también con menor extensión y reduciendo su impacto:
 - En cuanto a estructura general viaria, se mantiene la conveniencia 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	IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Fecha	17/04/2026 14:26:12
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/IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Página	11/51





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 enumerados 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 desventaja de que se limitaría a resolver la ordenación de 2/3 del núcleo y sólo desde el exclusivo prisma sectorial de la protección del patrimonio histórico que, por supuesto sería un avance y mejora importante, pero claramente insuficiente para abordar el conjunto de problemas urbanísticos existentes.

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 acordes 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	IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Fecha	17/04/2026 14:26:12
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/IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Página	12/51



DOCUMENTO DE AVANCE
D. MEMORIA DE ORDENACIÓN

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 LISTA.

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	IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Fecha	17/04/2026 14:26:12
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/IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Página	13/51



D.1.3. 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	IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Fecha	17/04/2026 14:26:12
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/IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Página	14/51



D.2. MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

D.2.1. ANTECEDENTES

Constantina, municipio situado a 72,6 km de la capital, se ubica en la comarca de la Sierra Norte de Sevilla, integrándose el 85 % de su término municipal dentro de los límites del Parque Natural de la Sierra Morena.

Constantina se constituye como un Centro Básico o Cabeza de Comarca, junto con Cazalla de la Sierra, asumiendo una relevante responsabilidad en el mantenimiento de las actividades productivas agrarias, así como en la preservación de los valores ecológicos y paisajísticos del conjunto de Andalucía.

Esta localización se valora como un aspecto estratégico y una oportunidad para el desarrollo de la localidad, cobrando especial relevancia el desarrollo de un sector industrial y, turístico que potencie la situación geográfica del municipio, dándole valor a través de actividades relacionadas con el Parque Natural de Sierra Morena, además de la mejora con las conexiones con el transporte público.

El Parque Natural de la Sierra Morena es un espacio natural protegido español, declarado como tal en 1989 y con una extensión de 177.484 hectáreas. Abarca la totalidad de los términos municipales de Cazalla de la Sierra, Las Navas de la Concepción, San Nicolás del Puerto y El Real de la Jara, así como parte de los municipios de Alanís, Almadén de la Plata, Constantina, Guadalcanal, El Pedroso y La Puebla de los Infantes.

Por otro lado, Constantina dispone de diversos ámbitos en suelo urbano no consolidado que representan una importante oportunidad para acoger nuevos desarrollos residenciales sin necesidad de recurrir a la ocupación de suelo rústico. Sin embargo, el Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM) identifica la necesidad de localizar suelo adecuado y compatible para la implantación de nuevas actividades económicas en el municipio.

En cuanto al suelo rústico, el municipio, con una extensión de 481,57 km², dispone de áreas disponibles próximas al suelo urbano, con capacidad para ser desarrolladas mediante actuaciones de transformación urbanística. Esto permite atender la demanda de nuevos desarrollos residenciales e industriales, siempre considerando el elevado porcentaje de superficie que cuenta con algún tipo de protección dentro del término municipal de Constantina.

Teniendo todos estos datos en cuenta, podemos afirmar que Constantina se puede consolidar como una opción residencial, industrial y turística dentro de la comarca de la Sierra Norte de Sevilla. Su ubicación estratégica, unida a una política eficiente de rehabilitación y conservación, son brazos importantes para el desarrollo futuro de la localidad y para poder potenciar nuevas actividades económicas, que generen ofertas de trabajo y frenen el descenso de población.

D.2.2. 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.

D.2.2.1. 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 (LUSTA) y otros instrumentos de planificación supramunicipales.

D.2.2.1.1. 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.

Apuesta por consolidar la trama urbana existente como estrategia clave para garantizar un desarrollo equilibrado, sostenible y alineado con las directrices de la LUSTA, 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 compactación, 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.2.2.1.2. 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

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Fecha	17/04/2026 14:26:12
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/IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Página	15/51



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.2.2.1.3. 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.

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.2.2.1.4. 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 recalificación 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.2.2.1.5. 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.2.3. 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 (LISTA), 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	IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Fecha	17/04/2026 14:26:12
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/IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Página	16/51



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 aúnan 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. CRITERIOS GENERALES, SEGÚN EL MARCO ESTRATÉGICO DE LAS AGENDAS URBANAS

D.3.1.1. OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE (ODS) DE LAS NACIONES UNIDAS

Como ya se desarrolló en el marco jurídico general de la ordenación del territorio y urbanismo: en 2015, la ONU aprobó la Agenda 2030 sobre el Desarrollo Sostenible, que incluye 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS). Cada uno de ellos incluye metas específicas a alcanzar en 15 años.

La ONU define el desarrollo sostenible como el desarrollo capaz de satisfacer las necesidades del presente sin comprometer la capacidad de las futuras generaciones para satisfacer sus propias necesidades.

Para alcanzar el desarrollo sostenible, es fundamental armonizar tres elementos básicos interrelacionados: el crecimiento económico, la inclusión social y la protección del medio ambiente.

Si bien los ODS no son jurídicamente vinculante, los países signatarios de la Agenda 2030 se comprometen a adoptarlos como propios y a integrarlos en sus marcos nacionales para su efectiva consecución. Así, los ODS actúan como una brújula a la hora de armonizar los planes nacionales con los compromisos mundiales de los países. Las agendas urbanas incorporan, por tanto, los ODS como objetivos propios, adaptados a la casuística particular de los entornos urbanos y a la idiosincrasia propia del lugar que se trate.

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Fecha	17/04/2026 14:26:12
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/IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Página	17/51



D.3.1.2. AGENDA URBANA ESPAÑOLA 2019

La Agenda Urbana Española, tomada en consideración por el Consejo de Ministros el 22 de febrero 2019, es la hoja de ruta que marca la estrategia y las acciones a llevar a cabo hasta 2030, para hacer de los pueblos y ciudades de España ámbitos de convivencia amables, acogedores, saludables y concienciados.

Se concibe como un documento estratégico, sin carácter normativo, que trata de abanderar una nueva visión del Urbanismo. Será imperfecta y requerirá versiones mejoradas a medida que los diferentes actores vayan incorporando procesos y mecanismos de implementación efectiva. La Agenda Urbana española contiene:

- Un diagnóstico de la realidad urbana y rural.
- Un marco estratégico estructurado en un Decálogo de Objetivos con 30 objetivos específicos y sus posibles líneas de actuación.
- Un sistema de indicadores que permitirá realizar la evaluación y seguimiento del cumplimiento de los objetivos.
- Unas fichas que ilustran cómo podrán elaborarse los planes de acción para la implementación de la AUE y
- Un Plan de Acción para la Administración General del Estado con propuestas concretas desde el ámbito de las competencias estatales.

Y se estructura en torno a diez temas, que se corresponden con diez objetivos estratégicos:

- 01

ORDENAR EL TERRITORIO Y HACER UN USO RACIONAL DEL SUELO, CONSERVARLO Y PROTEGERLO
- 02

EVITAR LA DISPERSIÓN URBANA Y REVITALIZAR LA CIUDAD EXISTENTE
- 03

PREVENIR Y REDUCIR LOS IMPACTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO Y MEJORAR LA RESILIENCIA
- 04

HACER UNA GESTIÓN SOSTENIBLE DE LOS RECURSOS Y FAVORECER LA ECONOMÍA CIRCULAR
- 05

FAVORECER LA PROXIMIDAD Y LA MOVILIDAD SOSTENIBLE
- 06

FOMENTAR LA COHESIÓN SOCIAL Y BUSCAR LA EQUITAD
- 07

IMPULSAR Y FAVORECER LA ECONOMÍA URBANA
- 08

GARANTIZAR EL ACCESO A LA VIVIENDA
- 09

LIDERAR Y FOMENTAR LA INNOVACIÓN DIGITAL
- 10

MEJORAR LOS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN Y LA GOBERNANZA



Los objetivos de esta Agenda, por tanto, son amplios y ambiciosos y a ellos responde su marco estratégico, que se compone de un Decálogo de objetivos a conseguir y de una lista de posibles líneas de actuación a desplegar por cada uno de los actores que desee comprometerse con la Agenda.

OBJETIVO ESTRATÉGICO OBJETIVO ESPECÍFICO

1	TERRITORIO, PAISAJE Y BIODIVERSIDAD	
OE.1	ORDENAR EL TERRITORIO Y HACER UN USO RACIONAL DEL SUELO, CONSERVARLO Y PROTEGERLO	1.1 Ordenar el suelo de manera compatible con su entorno territorial 1.2 Conservar y mejorar el patrimonio natural y cultural y proteger el paisaje 1.3 Mejorar las infraestructuras verdes y azules y vincularlas con el contexto natural
2	MODELO DE CIUDAD	
OE.2	EVITAR LA DISPERSIÓN URBANA Y REVITALIZAR LA CIUDAD EXISTENTE	2.1 Definir un modelo urbano que fomente la compacidad, el equilibrio urbano y la dotación de servicios básicos 2.2 Garantizar la complejidad funcional y diversidad de usos 2.3 Garantizar la calidad y la accesibilidad de los espacios públicos 2.4 Mejorar el medio ambiente urbano y reducir la contaminación 2.5 Impulsar la regeneración urbana 2.6 Mejorar la calidad y la sostenibilidad de los edificios
3	CAMBIO CLIMÁTICO	
OE.3	PREVENIR Y REDUCIR LOS IMPACTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO Y MEJORAR LA RESILIENCIA	3.1 Adaptar el modelo territorial y urbano a los efectos del cambio climático y avanzar en su prevención 3.2 Reducir las emisiones de gases de efecto invernadero 3.3 Mejorar la resiliencia frente al cambio climático
4	GESTIÓN SOSTENIBLE DE LOS RECURSOS Y ECONOMÍA CIRCULAR	
	HACER UNA GESTIÓN SOSTENIBLE DE LOS RECURSOS Y FAVORECER LA ECONOMÍA CIRCULAR	4.1 Ser más eficientes energéticamente y ahorrar energía 4.2 Optimizar y reducir el consumo de agua 4.3 Fomentar el ciclo de los materiales 4.4 Reducir los residuos y favorecer su reciclaje
5	MOVILIDAD Y TRANSPORTE	
		5.1 Favorecer la ciudad de proximidad

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Fecha	17/04/2026 14:26:12
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/IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Página	18/51



FAVORECER LA PROXIMIDAD Y LA MOVILIDAD SOSTENIBLE	5.2	Potenciar modos de transporte sostenible
6	COHESION SOCIAL E IGUALDAD DE OPORTUNIDADES	
FOMENTAR LA COHESIÓN SOCIAL Y BUSCAR LA EQUITAD	6.1	Reducir el riesgo de pobreza y exclusión social en entornos urbanos desfavorecidos
	6.2	Buscar la igualdad de oportunidades desde una perspectiva de género, edad y discapacidad
7	ECONOMÍA URBANA	
IMPULSAR Y FAVORECER LA ECONOMÍA URBANA	7.1	Buscar la productividad, la generación de empleo y la dinamización y diversificación de la actividad económica
	7.2	Fomentar el turismo sostenible y de calidad y los sectores claves para la economía local
8	VIVIENDA	
GARANTIZAR EL ACCESO A LA VIVIENDA	8.1	Fomentar la existencia de un parque de viviendas adecuado a precio asequible
	8.2	Garantizar el acceso a la vivienda, especialmente de los colectivos más vulnerables
9	ERA DIGITAL	
LIDERAR Y FOMENTAR LA INNOVACIÓN DIGITAL	9.1	Favorecer la sociedad del conocimiento y avanzar hacia el desarrollo de las ciudades inteligentes (Smart Cities)
	9.2	Fomentar la Administración electrónica y reducir la brecha digital
10	INSTRUMENTOS	
MEJORAR LOS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN Y LA GOBERNANZA	10.1	Lograr un marco normativo y de planeamiento actualizado, flexible y simplificado que mejore, también, la gestión
	10.2	Asegurar la participación ciudadana, la transparencia y favorecer la gobernar multinivel
	10.3	Impulsar la capacitación local y mejorar la financiación
	10.4	Diseñar y poner en marcha campañas de formación y sensibilización en materia urbana, así como de intercambio y difusión de la información



D.3.1.3. AGENDA URBANA DE ANDALUCÍA 2030

La Agenda Urbana de Andalucía se plantea como un instrumento estratégico para el desarrollo social, económico, territorial y ambiental para nuestra región, ya que, sobre la base del Modelo de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado, permite conformar un marco para las políticas sectoriales impulsadas por la Junta de Andalucía, facilitando el enfoque territorializado, a escala de ciudad, para las políticas regionales y una herramienta útil de aplicación para las políticas públicas emprendidas por los gobiernos locales de Andalucía.

La Agenda se plantea a partir de tres elementos fundamentales, que determinan su configuración como estrategia de desarrollo:

1. Toma como referencia temática fundamental las dimensiones claves establecidas en los procesos de reflexión sobre desarrollo de ciudades que se encuentran en la Nueva Agenda Urbana de la ONU, en la Agenda Urbana Europea y en los trabajos realizados hasta el momento para la elaboración de la Agenda Urbana de España, de manera que la reflexión y las pautas de estructuración se alineen con los diferentes niveles de gobierno.
2. Para su elaboración se han utilizado métodos y técnicas participativas, que permiten incorporar las aportaciones de los actores públicos y privados relevantes de la realidad social y económica andaluza.
3. Es un instrumento territorializado, de manera que el Sistema de Urbano de Referencia expuesto a continuación está presente en su formulación, para que las respuestas a los retos de desarrollo urbano estén adaptados a las características de las diferentes tipologías de ciudades con que cuenta nuestra región.

La Agenda Urbana de Andalucía 2030 es el marco estratégico para el desarrollo de las políticas sectoriales impulsadas por la Junta de Andalucía. Tiene un carácter territorializado, vinculado al Sistema de Ciudades del POTa a través de un Sistema Urbano de Referencia. Este sistema organiza el conjunto del territorio en 5 categorías: áreas metropolitanas, sistema de ciudades interiores, sistema de ciudades medias litorales, sistema de asentamientos rurales con centro urbano y sistemas de asentamientos rurales sin centro urbano.

La Agenda se estructura en torno a cuatro elementos: hechos, retos, líneas estratégicas y ejes de actuación. Todo ello se estructura, a su vez, en torno a cinco dimensiones principales.



Muchas de estas actuaciones y retos son directamente integrables en el propio Plan Básico de Ordenación Municipal. Otros, en cambio, tienen carácter transversal a este y su implementación puede igualmente verse facilitada desde el planeamiento. Por tanto, el Plan Básico de Ordenación Municipal debe ser un instrumento catalizador de los retos y estrategias planteadas en las Agendas Urbanas, las cuales adquieren su necesaria concreción espacial, precisamente, a través del planeamiento urbanístico.

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Fecha	17/04/2026 14:26:12
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/IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Página	19/51



D.3.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE LA LISTA

El planeamiento del nuevo modelo urbano-territorial de Constantina, además de responder a las circunstancias concretas del municipio y solventar las problemáticas detectadas, debe ir encaminado a dar respuesta a los principios generales de la ordenación establecidos en el artículo 4 de la LISTA, el cual establece que tienen carácter informador para la actividad territorial y urbanística y para los instrumentos de ordenación previstos en esta Ley, sin perjuicio de su aplicación directa en defecto de estos últimos.

- **Viabilidad social**
- **Viabilidad ambiental y paisajística**

Las actuaciones que se propongan deberán orientarse al interés general y estar dimensionadas en función de la demanda racionalmente previsible, cumpliendo con la función social del suelo, estableciendo los equipamientos y las dotaciones que sean necesarios.

La ordenación propuesta deberá justificar el respeto y protección al medio ambiente, la biodiversidad y velar por la preservación y puesta en valor del patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico de Constantina, adoptando las medidas exigibles para preservar y potenciar la calidad de los paisajes y su percepción visual. Asimismo, deberá garantizar el cumplimiento de las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático.

- **Ocupación sostenible del suelo**

Se deberán proponer crecimientos coherentes, evitando un consumo innecesario de suelo, mediante la transformación de nuevos suelos en casos justificados, manteniendo la colindancia con el núcleo urbano existente y siempre que se justifique que no existe una alternativa más adecuada para ubicar ese crecimiento en el pueblo consolidado. En este sentido, un punto de partida sería analizar pormenorizadamente todos los crecimientos definidos en el plan vigente y no ejecutados en la actualidad, para verificar cuáles son estrictamente necesarios para el desarrollo de Constantina, y qué iniciativas tienen capacidad para impulsar adecuadamente las actuaciones.

- **Utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética**

Las actuaciones propuestas serán compatibles con una gestión sostenible e integral de los recursos naturales, y se basarán en criterios de eficiencia energética, priorizando las energías renovables y la valorización de los residuos.

- **Resiliencia**

El modelo propuesto deberá tener capacidad para resistir una amenaza y para absorber, adaptarse y recuperarse de sus efectos de manera oportuna y eficiente, incluyendo la preservación y restauración de sus estructuras y funciones básicas.

- **Viabilidad económica**

Las actuaciones de transformación urbanística que se planteen, tanto en suelo urbano como rústico, a ejecutar por la iniciativa privada, deberán justificar que disponen de los recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento.

- **Gobernanza en la toma de decisiones**

Toma de decisiones en la planificación territorial y urbanística se fomentará la cooperación entre las Administraciones Públicas implicadas y los diferentes actores de la sociedad civil y del sector privado. El nuevo planeamiento general deberá servir como marco para coordinar las políticas sectoriales sobre su ámbito de conformidad con lo dispuesto en la ordenación territorial.

Por tanto, a modo resumen, estos principios quedan sintetizados en:

- El urbanismo y la ordenación territorial son funciones públicas.
- La nueva ocupación del territorio debe ser sostenible: desarrollo ordenado, buscando la regeneración ambiental, la cohesión social y el equilibrio territorial.
- La protección del medio ambiente y del patrimonio natural y cultural es parte sustantiva.

En base a los principios establecidos en la normativa autonómica, los criterios generales con carácter genérico para la redacción de un nuevo instrumento de ordenación general sobre el municipio de Constantina son los siguientes:

- 1. Adaptar la normativa urbanística municipal a la legislación actual.** Desde la entrada en vigor, en 1994, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Constantina, la posterior Adaptación Parcial a la LOUA de 2009, las Modificaciones Posteriores y los Planes de Desarrollo, han sido aprobadas distintas disposiciones legales y reglamentarias que afectan al régimen del suelo y planeamiento urbanístico, principalmente en el contexto regional, con la nueva Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y su reglamento.
- 2. Incidir en la mejora de la calidad de vida.** A través de las posibilidades que ofrece el planeamiento urbanístico como marco regulador de intensa incidencia en la transformación física y funcional del pueblo.
- 3. Trabajar con el presente pensando en el futuro.** Planificar para los años venideros con políticas progresivas a implementar en el tiempo, que no sean contradictorias con poner en valor los territorios.
- 4. Aprovechar la experiencia en el proceso de implementación de otros planes.** El plan propone y, más allá de los acontecimientos del futuro, hay que implementarlo basado en la experiencia, buscando la utilidad y servicio a las personas, generando un documento claro y accesible.
- 5. Adecuarlo al dinamismo del núcleo poblacional de Constantina y de la totalidad del municipio,** con la flexibilidad necesaria para **dar respuestas ágiles de manera no traumática.**
- 6. Modelo Territorial.** El que se deriva de las leyes, los planes supramunicipales y las políticas sectoriales, contando con la normativa urbanística vigente a revisar, y pasando por el modelo de desarrollo municipal.
- 7. Incorporación de las energías alternativas.** Con objeto de ayudar en la crisis energética, y coadyuvar en la incorporación de instalaciones para energías verdes.
- 8. Instrumentos que faciliten la gestión.** Que faciliten el acceso a la información disponible a técnicos municipales y demás usuarios.
- 9. Cartografía actualizada.** Que permita su integración en un Sistema de Información Geográfica interoperable con otras Infraestructuras de Datos Espaciales.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Fecha	17/04/2026 14:26:12
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/IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Página	20/51



D.3.3. 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.3.3.1. 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 afectan 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 Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Plan Hidrológico de Cuenca del Guadalquivir.
- Plan de prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.
- Planes de gestión de residuos urbanos y peligrosos.
- 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 vertebado 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.

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 vív), 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 NNUJ del PBOM medidas tendentes a evitar formar nuevos núcleos de población, puesto que es patente el riesgo de la situación actual.

Las construcciones sobre las que no proceda por transcurso del plazo, ejercicio de acciones de disciplina urbanística, podrán ser declaradas en situación de asimilado a fuera de ordenación cuando se den los 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 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 vertebración del medio rural, tanto para su uso tradicional, como para la habilitación de itinerarios relacionados con el senderismo y fomento del turismo rural.

La red que discurre por el núcleo urbano consolidado, 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.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Fecha	17/04/2026 14:26:12
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/IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Página	21/51



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, BI o B2, según el PORN y PRUC, 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 estáticas de protección, coadyuvando al logro de determinados objetivos prioritarios para solucionar los problemas diagnosticados (recuperación de vías pecuarias y caminos, mejora del paisaje, restauración de canteras y similares).

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

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

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

- Catalogación no limitada a la edificación, sino extensiva al paisaje que lo envuelve, desde los corredores visuales de acceso, y a los elementos auxiliares, como abrevaderos, tribunas, vallados tradicionales de mamposería, 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.



F.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	IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Fecha	17/04/2026 14:26:12
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/IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Página	22/51



D.3.3.2. 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 periodo de retorno de 500 años, más las franjas próximas con vegetación de ribera, caminos, puente y molinos existentes, generando un parque urbano lineal.

- Regeneración ambiental tras la eliminación de vertidos de aguas residuales y su conducción a la EDAR.
- 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:

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

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Fecha	17/04/2026 14:26:12
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/IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Página	23/51



- 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.

Saneamiento.

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

- Resolver los problemas actuales de falta de capacidad de evacuación de aguas pluviales hacia el encauzamiento del Arroyo de la Villa, en los colectores de las calles Navas y Concordia, en parte responsables del riesgo de inundación 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	IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Fecha	17/04/2026 14:26:12
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/IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Página	24/51



D.3.4. 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 contemporáneas 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.



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

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 considerar 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 inciden 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 mejoren 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	IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Fecha	17/04/2026 14:26:12
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/IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Página	25/51



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 PGOM 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	IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Fecha	17/04/2026 14:26:12
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/IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Página	26/51



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. Conformen el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla 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 dotadas 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) Alumbrao 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	IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Fecha	17/04/2026 14:26:12
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/IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Página	27/51



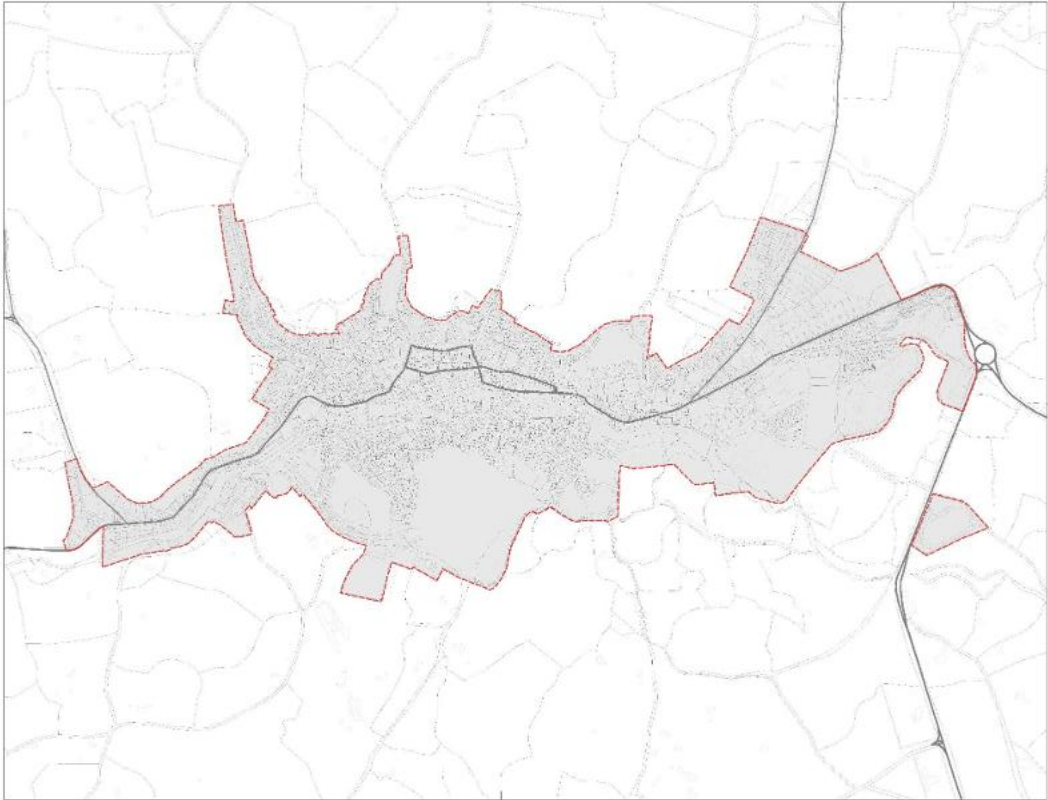
D.5.1.1. ANÁLISIS DEL SUELO URBANO ACTUAL

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 LUSA.

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	IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Fecha	17/04/2026 14:26:12
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/IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Página	28/51



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.



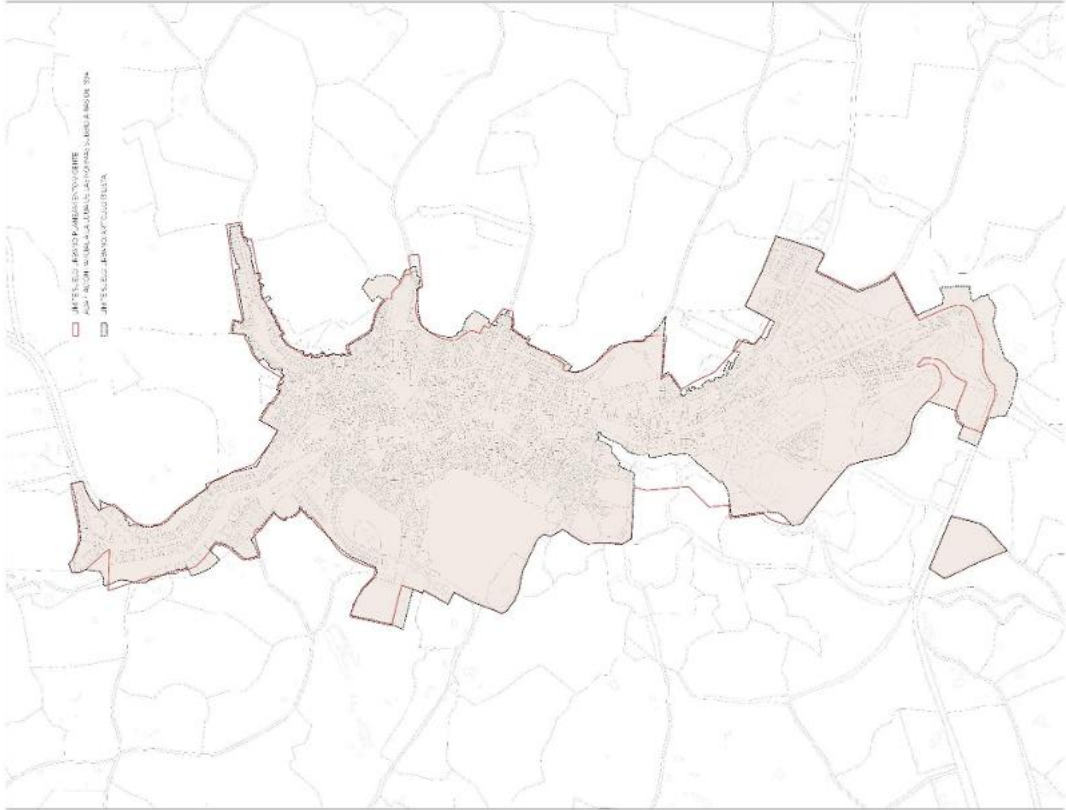
ZONA 3 - SR

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 disponen 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	IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Fecha	17/04/2026 14:26:12
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/IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Página	29/51





D.5.2. SUELO RUSTICO

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

Artículo 14. Suelo rústico.

1. Integrar 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, agrícolas, 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 hábitat 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 hábitat 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 que la hubiera adoptado al Registro de la Propiedad, 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	IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Fecha	17/04/2026 14:26:12
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/IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Página	30/51



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, y 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
- Vereda del Enjambradero
- Descansadero del Vicario
- Descansadero de los Porrejonos
- Descansadero y aguadero del Cañuelo

- Espacios naturales**

Se deben conservar los espacios naturales protegidos por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) y el Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG). La gran mayoría del término municipal de Constantina se encuentra incluido en el Parque Natural Sierra Morena de Sevilla, anteriormente llamado Parque Natural sierra Norte de Sevilla. Se zonifica el Parque Natural Sierra Morena en las siguientes áreas:

- Zonas de reserva (A) del Parque Natural Sierra Morena.
- Zonas forestales de elevado interés ecológico (B1), del Parque Natural Sierra Morena.
- Zonas forestales de singular valor paisajístico y ambiental (B2), del Parque Natural Sierra Morena.
- Zonas de regulación común del Parque Natural (zonas C).

- Red hidrográfica**

El dominio público hidráulico, destacando los cauces de arroyos y la ribera de los mismos, serán otros de los elementos clave a conservar, como elementos naturales de gran importancia, y con el objetivo, entre muchos otros, de facilitar la recuperación de la vegetación natural que actualmente se encuentra desaparecida.

Rivera del Huéznar	Rivera de Ciudadela	Reguero de las Ánimas	Arroyo de la Medilla
Regiojo del Lobo	Baranco del Águila	Arroyo Rilla	Arroyo de la Dehesa
Arroyo Masacán	Arroyo Huebra Quemada	Arroyo Cuapero	Arroyo de Guadalbacal
Arroyo del Tamigoso	Arroyo del Quejigo	Arroyo del Puerto	Arroyo Buenas Manzanas
Arroyo del Puchi	Arroyo Pesqueril	Arroyo del Palo	Arroyo de la Legua
Arroyo del Moro	Arroyo del Jardín	Arroyo del Huertano	Arroyo de Guanajil
Arroyo del Hornillo	Arroyo del Gazpacho	Arroyo del Derramadero	Arroyo de Cerro Castillo
Arroyo del Ciruelo	Arroyo del Azar	Arroyo de Valdeaguienaar	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 Guadabacar
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	IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Fecha	17/04/2026 14:26:12
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/IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Página	31/51



• 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.
- 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 riverero de interés ambiental "Riviera del Huéznar".

D.5.3. RESUMEN DE SUPERFICIES

En base a esta delimitación de Suelo Urbano y definición de Suelo Rústico, la situación básica del suelo en la totalidad del término municipal de Constantina supondría las siguientes superficies resultantes:

USOS DEL SUELO		M2	%
SUELO URBANO (SU)	Art. 13 +DT +RLISTA	989.837	0,20
	Suelo rústico de especial interés	429.021.168	89,20
SUELO RÚSTICO		50.788.995	10,6
TOTALES		480.800.000	100%

Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Fecha	17/04/2026 14:26:12
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/IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Página	32/51



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 Cárbrico Inferior.

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	IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Fecha	17/04/2026 14:26:12
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/IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Página	33/51



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 antrópico, 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	IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Fecha	17/04/2026 14:26:12
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/IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Página	34/51



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 de suelo rústico 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 medioambiente.

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 el 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 del 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	IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Fecha	17/04/2026 14:26:12
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/IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Página	35/51



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	IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Fecha	17/04/2026 14:26:12
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/IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Página	36/51



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 Cornisa serrana, 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	IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Fecha	17/04/2026 14:26:12
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/IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Página	37/51



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 Sª 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 Cerrón del Hornillo.**

El Instituto Geológico y Minero de España (IGME) tiene catalogado esta zona como LIG 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. Caverna 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 palinológicos, edáficos, geomorfológicos e hidrogeológicos junto con diversas dataciones de espeleotemas y restos geoarqueológicos 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.



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 consciencia 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 interesalar, 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 al largo de la vida del proyecto y, por tanto, lo piensa de manera abierta y modificable.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Fecha	17/04/2026 14:26:12
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/IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Página	39/51



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	IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Fecha	17/04/2026 14:26:12
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/IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Página	40/51



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	IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Fecha	17/04/2026 14:26:12
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/IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Página	41/51



D.7.3. PERSPECTIVA DE GÉNERO

El desarrollo de un urbanismo inclusivo con perspectiva de género requiere la adopción de criterios generales que permeen 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 y 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 resitúa 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 recreativas, 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, leíble, 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 viandantes y recogen 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 (evoluciona 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	IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Fecha	17/04/2026 14:26:12
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/IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Página	42/51



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.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Fecha	17/04/2026 14:26:12
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/IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Página	43/51



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	IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Fecha	17/04/2026 14:26:12
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/IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Página	44/51



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 limpios 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 completos 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 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	IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Fecha	17/04/2026 14:26:12
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/IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Página	45/51



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	IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Fecha	17/04/2026 14:26:12
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/IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Página	46/51



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 la 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 todas y 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	IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Fecha	17/04/2026 14:26:12
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/IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Página	47/51



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	IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Fecha	17/04/2026 14:26:12
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/IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Página	48/51



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 estanciales, 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.

Promover la diversidad y la inclusión en la planificación urbana, involucrando a las comunidades 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 estanciales a lo largo de los recorridos, e incluyendo la implementación de itinerarios verdes.



Código Seguro de Verificación	IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Fecha	17/04/2026 14:26:12
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/IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Página	49/51



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 los instrumentos 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 tríloga 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 urbanizadas 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 proporcionarán.



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 las propuestas, 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 (rec casación 6446/16) –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 a un momento o período temporal limitado, sino que ha de justificar 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	IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Fecha	17/04/2026 14:26:12
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/IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Página	50/51





DOCUMENTO DE AVANCE
D. MEMORIA DE ORDENACIÓN

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	IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Fecha	17/04/2026 14:26:12
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/IV7RYCXMAEPN7LHPCEQUIVLFKU	Página	51/51

