

**ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTALBÁN**

(ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE A LA L.O.U.A)

EQUIPO REDACTOR:

**BEATRIZ ALCÁNTARA ALCALDE. ARQUITECTA
ROSA PUERTO MOYANO. LDA. CIENCIAS AMBIENTALES
FRANCISCO JAVIER REINA SERRANO. ECONOMISTA
FUENSANTA MONTORO TOSCANO. ABOGADA**

**ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE
MONTALBÁN. (ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE A LA L.O.U.A)**

ÍNDICE

- 1. ANTECEDENTES**
- 2. INTRODUCCIÓN**
- 3. METODOLOGÍA PARA LA ADSCRIPCIÓN DEL SNU A LAS CATEGORÍAS DE LA LOUA**
- 4. DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES ESTRUCTURALES EN CADA CLASE DE SUELO**
 - 4.1. SUELO URBANO
 - 4.1.1. Suelo Urbano Consolidado (SUC)
 - 4.1.2. Suelo Urbano no Consolidado (SUNC)
 - 4.2. SUELO URBANIZABLE
 - 4.2.1. Suelo Urbanizable Ordenado (SUO)
 - 4.2.2. Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS)
 - 4.2.3. Suelo Urbanizable no Sectorizado
 - 4.3. SUELO NO URBANIZABLE
 - 4.4. SISTEMAS GENERALES
- 5 IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS INDUCIDOS POR LAS DETERMINACIONES DE LA ADAPTACIÓN**
 - 5.1. SUELO URBANO Y URBANIZABLE
 - 5.2. SUELO NO URBANIZABLE
 - 5.3. SISTEMAS GENERALES
- 6 SÍNTESIS-CONCLUSIONES**

1. ANTECEDENTES.

La Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía y la Diputación de Córdoba vienen colaborando de forma continuada desde el año 1988, habiendo suscrito sucesivos Convenios Marco de colaboración en Materia de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística, previéndose el desarrollo del Convenio Marco mediante la suscripción de Convenios Sectoriales de Colaboración para concretar, en cada caso, la cooperación mutua. Corresponde al Servicio de Arquitectura y Urbanismo (SAU) de la Diputación de Córdoba la instrumentación de dichos programas, que cuenta con una estructura descentralizada con oficinas “comarcales” que cubren toda la Provincia.

Si bien el Convenio Sectorial no ha sido renovado en el periodo 2007 – 2008, la Diputación de Córdoba continuó con la elaboración de actuaciones de Adaptación de Planeamiento General, fijando un número de trece para este periodo. Una de esas trece Adaptaciones corresponde a las de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Montalbán de Córdoba.

El equipo que ha redactado la Adaptación del PGOU de Montalbán está integrado por:

- Beatriz Alcántara Alcalde. Arquitecta
- Rosa María Puerto Moyano. Lda. en CC. Ambientales. Especialista en SIG y EIA de planeamiento Urbanístico.
- Francisco Javier Reina Serrano. Ldo. en CC. Económicas.
- Fuensanta Montoro Toscano. Lda. en Derecho

El sometimiento o no de las adaptaciones de planeamiento al procedimiento de Evaluación Ambiental fue una cuestión muy debatida cuando se abordaron las ocho primeras adaptaciones llevadas a cabo mediante el Convenio Sectorial al que se ha hecho referencia más arriba. En esa ocasión la cuestión se zanjó en una reunión mantenida el 27 de marzo de 2006 en la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente. A ella asistieron:

En representación de la Consejería de Medio Ambiente:

- D. José Antonio Torres Esquivias (Secretario General)
- D. Joaquín Moreno Urbano (Técnico de la Delegación de Medio Ambiente)

En representación de la Consejería de Obras Públicas y Transportes:

- D. José Manuel Cuenca Muñoz (Jefe de Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo)
- D. Jesús Martínez López (Jefe de Sección de Ordenación del Territorio)

En representación del SAU de Diputación:

- D. Joaquín Gómez de Hita (Jefe de Servicio)
- D. Juan de Dios Sarazá Jimena (Técnico en Medio Ambiente / Urbanismo).

Tras debatir sobre el alcance y determinadas cuestiones particulares de ciertas adaptaciones, desde la Consejería de Medio Ambiente se propuso que, aunque fuera discutible su obligatoriedad, cada una de las Adaptaciones fuera acompañada de un “Mini Estudio de Impacto Ambiental” o Estudio de Impacto Ambiental muy “simplificado”, en el que básicamente se explicara el alcance de cada instrumento de Adaptación y se justificara la reducida repercusión ambiental del mismo, consecuencia de la incapacidad de este instrumento para clasificar nuevos suelos urbanos o urbanizables o establecer nuevas reservas de suelos para sistemas generales.

Expresamente se acordó que, aunque dichos documentos ambientales deberían denominarse Estudios de Impacto Ambiental, no se les exigiría desde la Consejería de Medio Ambiente el cumplimiento de los contenidos estipulados en el artículo 12 del Decreto 292/1995 del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental.

Se acordó también que estos Estudios se someterían al procedimiento de tramitación establecido en el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, por lo que se aprobarían inicialmente por los Ayuntamientos junto con los documentos de adaptación. La Consejería se comprometió, por su parte, a emitir la Declaración Previa en un plazo breve (se barajó la fecha de un mes), desde la remisión completa del expediente.

Casi tres años después de aquella reunión, tanto el marco normativo de la prevención y control ambiental como el urbanístico han sufrido innovaciones, pero no establecen de manera expresa el sometimiento o no de las adaptaciones al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

En este contexto, el pasado 8 de octubre de 2008, se celebró otra reunión a tres bandas (Consejería de Obras Públicas y Transportes, Consejería de Medio Ambiente y SAU de Diputación) en la que se consideró que, dada la peculiaridad de las Adaptaciones totales que desarrolla el SAU, que implican por lo general la modificación del régimen urbanístico del suelo no urbanizable, procedía su sometimiento al procedimiento de prevención ambiental, en los mismos términos que los acordados para el primer paquete de adaptaciones promovidas por la Diputación.

En cumplimiento de dichos acuerdos se redacta el presente Estudio de Impacto Ambiental "simplificado", cuya redacción ha correspondido a Dña. Rosa María Puerto Moyano.

2. INTRODUCCIÓN

La adaptación del planeamiento vigente del término municipal de Montalbán que acompaña al presente Estudio de Impacto Ambiental “simplificado” no constituye una innovación del planeamiento general ya que no se pretende establecer un nuevo modelo. La Adaptación ha consistido en una “traducción” del instrumento de planeamiento general vigente a la nueva terminología, exigencias y requisitos establecidos por la LOUA y la normativa que la desarrolla.

Sin embargo, la adaptación del planeamiento vigente a la LOUA no esta exenta de novedades introducidas por la citada ley que pueden ser objeto de interpretación o debate; Algunos ejemplos destacados son los siguientes:

- Obligación de cumplir los parámetros máximos de edificabilidad y densidad establecidos por la LOUA, inferiores en ocasiones a los resultantes del planeamiento vigente.
- Obligación de distinguir el suelo urbano no consolidado del consolidado, y de establecer para el primero, el régimen de derechos y deberes muy similar al del suelo urbanizable, que supone una mejora de los estándares urbanísticos desde la óptica ambiental (cesiones, edificabilidad, etc.).
- Obligación de adscribir los terrenos de suelo no urbanizable a alguna de las 4 nuevas categorías que introduce el artículo 46.2. de la LOUA, atendiendo a los criterios fijados en el apartado 1 de dicho artículo.

De la documentación remitida se desprende que la redacción de las NNSS de Montalbán de Córdoba se inicia en el año 1984 y son fruto de un largo proceso de planificación que ha culminado en el texto refundido que hoy se encuentra vigente aprobado definitivamente en el año 2002 y publicado en 2.003. El instrumento de planeamiento ha pasado por sucesivas fases, sometiéndose en julio de 1996 al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

Las NN.SS. de Montalbán de Córdoba fueron aprobadas definitivamente con suspensiones por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba el 23 de julio de 1997, después de la entrada en vigor del Decreto 292/1995 del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental. Por tanto, las NNSS fueron sometidas a dicho procedimiento de prevención ambiental, en el cual se determinaba ya que “...al ser Montalbán un municipio eminentemente agrícola...no se presuponen actividades que vayan a generar un fuerte impacto en el medio...” refiriéndose al suelo apto para urbanizar; es más, concretaba, respecto a los grupos de actuaciones en suelo urbano que “...no reportan una significación negativa en lo que al medio ambiente concierne”.

No obstante, cabe adelantar que el cumplimiento de los preceptos de la LOUA se traduce necesariamente en una mejor y más profunda consideración de la variable ambiental en las NNSS. Hay que recordar que la LOUA adopta un enfoque positivo del suelo no urbanizable, que lo define en función de sus caracteres, valores, potencialidades y limitaciones, y no sólo desde una concepción secundaria adscribiendo al suelo no urbanizable el resto de suelo que no era ni urbano ni urbanizable. Este ha sido el significado de esta clase de suelo en la legislación urbanística hasta la entrada en vigor de la Ley 6/1998 sobre Régimen de Suelo y Valoraciones y actualmente, la LOUA.

Aparte de las mencionadas innovaciones, la Adaptación comporta otras mejoras formales: por un lado la adaptación actúa como un Texto Refundido, al incorporar tanto el Planeamiento vigente como todas las innovaciones del mismo. Por otra parte, la Adaptación utiliza una base cartográfica actualizada, mejorando notablemente ésta y ofreciendo resultados espectaculares, acordes con el desarrollo de las nuevas tecnologías cartográficas y los sistemas de información geográfica actuales. Este hecho se pone fácilmente de manifiesto comparando los planos del planeamiento vigente con los aportados en la adaptación.

En este sentido, *a priori*, la adaptación de los planes urbanísticos, al menos como ésta se ha concebido en la provincia de Córdoba, se valora positivamente no sólo desde una perspectiva urbanística sino también desde la ambiental.

Como conclusión, hay que hacer hincapié en el hecho de que el documento de adaptación evaluado simplemente comporta una traducción del documento de planeamiento vigente a la terminología y conceptos de la LOUA, no teniendo cabida modificaciones estructurales sobre la clasificación de suelo y no reconociendo más sistemas generales que los ya existentes. De este hecho se desprende la inoperatividad del sometimiento a un procedimiento Evaluación de Impacto Ambiental, pensado fundamentalmente para instrumentos de planeamiento cuyas propuestas de clasificación de suelos urbanizables impliquen la ocupación de nuevos suelos no urbanizables no valorados desde el punto de vista ambiental.

3. METODOLOGÍA PARA LA ADCCRIPCIÓN DEL SNU A LAS CATEGORÍAS DE LA LOUA.

Como ya se ha mencionado anteriormente, el presente Estudio de Impacto Ambiental “simplificado” presenta una estructura y contenidos adaptados al alcance y contenidos del instrumento de adaptación al que se refiere, y que ya han sido expuestos también en párrafos precedentes, al igual que el contexto en el que se produce.

Su objetivo fundamental es explicar en qué ha consistido la adaptación del planeamiento vigente a la LOUA, señalando las alteraciones más significativas introducidas en el documento urbanístico, centrandose mayormente su atención, lógicamente, en aquellas que pudieran tener alguna repercusión ambiental, que por lo dicho en párrafos precedentes se deduce serán las introducidas en la ordenación del suelo no urbanizable.

Por su mencionado carácter *sui generis*, este Es.I.A. “simplificado” carece de buena parte de los contenidos establecidos en la GICA, como es el caso del “Estudio y Análisis Ambiental del territorio Estudiado” mediante la delimitación de unidades ambientales, identificación y valoración de impactos, etc., aspectos éstos que escapan al alcance, objeto y posibilidades del presente documento y que habrá de realizarse en el momento en que se proceda a la innovación del PGOU para establecer un nuevo modelo urbanístico-territorial.

La imposibilidad de elaborar un estudio de impacto acorde con los contenidos que establece el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental ya fue comentada y asumida por los asistentes a la reunión mantenida con la Consejería de Medio Ambiente a la que nos referíamos en el capítulo de Antecedentes, al comienzo de este documento. En realidad dichos contenidos resultan desmesurados e inaplicables en su mayoría para un trabajo de Adaptación como el que se ha realizado, de alcance muy limitado.

No obstante, que no se haya incluido una Memoria Ambiental con la descripción de las unidades ambientales no significa que los equipos no hayan tenido que analizar el territorio.

En efecto, para cumplir las directrices de la LOUA tanto en suelo urbano y urbanizable como en suelo no urbanizable los equipos han tenido que realizar un análisis del estado actual y, en el caso del suelo no urbanizable, analizar el territorio para diagnosticar *grosso modo* las unidades ambientales de cara a poder verificar la idoneidad de la zonificación urbanística del planeamiento vigente y extraer la información necesaria para corroborar los criterios de adscripción a esta clase de suelo y categorías que establece la LOUA. Para este trabajo a resultado fundamental el uso de ortoimágenes digitales del municipio. A pesar del método empírico seguido se considera que el resultado supone un avance respecto a la planificación precedente. No obstante, el trabajo de adaptación no puede ni ha pretendido suplir el exhaustivo y explícito análisis-diagnóstico ambiental del territorio que habrá de realizarse en el marco de una futura revisión del Plan.

Así pues, el presente documento consta básicamente de dos partes:

- a) Descripción de las determinaciones estructurales, que consiste en una exposición de los cambios introducidos por la Adaptación respecto al planeamiento vigente. Con lo cual, en primer lugar se expone las determinaciones del planeamiento vigente y seguidamente, las modificaciones que ha sufrido, y por último, las nuevas denominaciones según la LOUA.
- b) Justificación y valoración de los cambios que ha supuesto “traducir” el planeamiento vigente a la LOUA, centrado en las distintas clases de suelo y sistemas generales. Es un capítulo de carácter más explicativo que valorativo al no constituir el objeto de la Adaptación la clasificación de nuevos suelos urbanizables ni el establecimiento de nuevos sistemas generales.

Una gran peculiaridad del presente Es.I.A. es que, puesto que no contiene propuestas de clasificación de nuevo suelo urbano o urbanizable y no establece tampoco nuevos sistemas generales (reconoce los ya existentes), no define actuaciones susceptibles de prescripciones de corrección, control y desarrollo ambiental del planeamiento. Es decir, no ha sido preciso establecer medidas correctoras específicas relativas a la localización sobre el territorio de los usos globales e infraestructuras. Un análisis preciso permite constatar, no obstante, que en realidad la nueva zonificación ajustada a LOUA y la regulación de usos actualizada constituyen en sí mismas medidas protectoras, en cuanto integran más adecuadamente la dimensión ambiental en la ordenación del suelo no urbanizable.

Finalmente reseñar que, dada la escasa extensión del presente Estudio, no se ha considerado necesario realizar un documento de síntesis como tal, sino simplemente un capítulo de síntesis a modo de conclusión final. Por ello se ha tratado de que el presente documento sea fácilmente comprensible para cualquier lector.

4. DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES ESTRUCTURALES EN CADA CLASE DE SUELO.

Como se ha mencionado anteriormente el documento de adaptación no introduce variaciones significativas respecto a la clasificación del suelo que establecía el planeamiento vigente. Ni se ha modificado sustancialmente el perímetro de suelo urbano ni se ha clasificado como urbanizable ningún suelo que anteriormente estuviera clasificado como suelo no urbanizable.

A continuación se explicitan los cambios introducidos por la Adaptación en cada clase de suelo.

4.1. SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO

Las NN.SS. de Montalbán de Córdoba actualmente vigentes emplean los criterios de delimitación del suelo urbano que establecía el artículo 10 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1/1992. Los terrenos clasificados con estos criterios cumplen también con los que establece el artículo 45 LOUA y el artículo 4.1. del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por lo que no es necesario modificar la delimitación de esta clase de suelo.

En el planeamiento vigente se prevén nueve Unidades de Ejecución en el núcleo urbano de Montalbán. El desarrollo previsto de dichas unidades era en todos los casos mediante Proyecto de Urbanización.

También se planteaban una serie de actuaciones, en concreto una Actuación sobre Sistema (AS-1) y Actuación Aislada (AA-1) en esta clase de suelo, de las cuales únicamente se encuentra ejecutada la Actuación sobre Sistema Viario AS1 - Calle Ancha; la AA-1 Huertos de Infante se encuentra pendiente de desarrollar.

En la tabla siguiente se relacionan las Unidades de Ejecución y Actuaciones Aisladas y sobre sistemas previstas en el planeamiento vigente y su estado de desarrollo actual.

| SUELO URBANO | |
|--|---|
| Denominación NNSS | Estado Actual |
| UE – 1 El Olivarillo | Sin Desarrollar |
| UE – 2 Calvario | Sin Desarrollar |
| UE – 3 Las Eras | Sin Desarrollar |
| UE – 4 Prolongación Calle El Molino (PERI) | Sin Desarrollar |
| UE – 5 Llanos de M ^a Josefa | Sin Desarrollar (Aprobado definitivamente ED) |
| UE – 6 Carretera Puente Genil | Sin Desarrollar |
| UE – 7 Vereda de Málaga | Sin Desarrollar (Aprobado inicialmente ED) |
| UE – 8 Huerta del Infante | Sin Desarrollar |
| UE – 9 Calle Empedrada | Sin Desarrollar (Aprobado Proyecto de Urbanización) |
| AS – 1 Calle Ancha. | Ejecutada |
| AA – 1 Huertos de Infante | Sin Desarrollar |

La adaptación a la LOUA implica el tener que distinguir el **suelo urbano consolidado (SUC)**, es decir, que están urbanizados o tienen la condición de solar, del **suelo urbano no consolidado (SUNC)**, es decir, suelos que carecen de urbanización consolidada de acuerdo con lo establecido en el apartado B) del artículo 45 de la LOUA, previstas por las NN.SS. y no consolidadas o que precisan distribución de cargas y beneficios.

Siguiendo las directrices de trabajo del SAU de la Excm. Diputación de Córdoba, acordes con la legislación vigente, la presente Adaptación ha recogido como:

- **Suelo urbano consolidado (SUC)** el definido por el planeamiento vigente (NN.SS. y sus modificaciones) así como los que en ejecución de los instrumentos de desarrollo de planeamiento se encuentran desarrollados en la actualidad.

- **Suelo urbano no consolidado (SUNC)** lo integran aquellas Unidades de Ejecución previstas por el planeamiento vigente refundido que no se han desarrollado. Se distinguen en la normativa 2 tipologías:

- Sectores de Ordenación de suelo urbano no consolidado. Se trata de suelos urbanos que se incluyen en un sector debido a su suficiencia superficial y su situación periférica, tal y como establece el artículo 17.4 LOUA. Son terrenos que, mereciendo su clasificación como suelo urbano son susceptibles de ser ordenados mediante un Plan Parcial.

- Áreas de Reforma Interior (ARI). Se incluyen dentro de esta clasificación el suelo urbano no consolidado aquellos terrenos que, sin reunir las condiciones para su consideración como sector (superficie y situación periférica), deben ser objeto de distribución de cargas y beneficios, así como de cesión de dotaciones, y están sujetos al régimen establecido en el art. 55.1. LOUA.

Dentro de la categoría de Suelo urbano no consolidado (SUNC), la Adaptación únicamente diferencia Áreas de Reforma Interior. En esta tipología se incluyen todos los suelos urbanos que están incluidos en Unidades de Ejecución todavía por desarrollar. El resto de suelo urbano incluido en Unidades de Ejecución y que cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado con fecha anterior a la redacción de este documento, se incluirán dentro de la categoría de **Suelo Urbano Transitorio (SUCt)**.

En la tabla siguiente se expresa el tratamiento dado por la Adaptación a las propuestas de actuación del planeamiento vigente en suelo urbano:

| SUELO URBANO CONSOLIDADO | |
|--|--------------------------------|
| Denominación NNSS | Denominación Adaptación |
| UE-9 | SUC |
| AS-1 Calle Ancha | SUC |
| SU Residencial SR-1 "Huerta de Dios" | SUC |
| AA-1 Huertos de Infante (sin ejecutar) | AE – 1* |
| SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | |
| Denominación NNSS | Denominación Adaptación |
| UE – 1 El Olivarillo | SUNC/ARI – 1 |
| UE – 2 Calvario | SUNC/ARI – 2 |
| UE – 3 Las Eras | SUNC/ARI – 3 |
| UE – 4 Prolongación Calle El Molino (PERI) | SUNC/ARI – 4 |
| UE – 5 Llanos de M ^a Josefa | SUCt/ARI – 5 |
| UE – 6 Carretera Puente Genil | SUNC/ARI – 6 |
| UE – 7 Vereda de Málaga | SUCt/ARI – 7 |
| UE – 8 Huerta del Infante | SUNC/ARI – 8 |
| UE – 9 Calle Empedrada | SUCt/ARI – 9 |

* La Adaptación considera que esta actuación se inscribe en las previstas en el art. 17.5 LOUA, entendiéndose adecuado el establecimiento de una AE coincidente con la Actuación Aislada AA- 1.

El nuevo Plan recoge todo el suelo urbano delimitado como tal por las Normas Subsidiarias de Planeamiento, con pequeños ajustes que se adecuan a la estructura parcelaria del municipio. En este sentido se ha ajustado:

- En el linde entre el **Suelo Urbano y el Parque Periurbano de Torremonteras**: en este espacio tres son los motivos que ha provocado el ajuste del límite urbano:
 - Respecto a la vivienda ubicada en el número uno de la Calle Alameda, se ha ajustado el límite del Suelo Urbano a la parcela catastral, y allí donde el Planeamiento vigente tan sólo incluía la edificación existente.
 - Se ha ajustado la zona verde o espacio libre propuesto en las Normas Subsidiarias dentro del Suelo Urbano, por no corresponderse con los límites propuestos en las mismas, habiéndose actuado de manera unitaria con el Parque de Torremonteras. Es por esto que el Suelo Urbano se limita a recoger una pequeña parte de la zona verde que sí guarda relación directa con el tramado urbano e incluye el resto de la zona en el Sistema General del Parque Periurbano.
 - Por último, las Normas Subsidiarias establecían una pequeña zona de Suelo No Urbanizable sin entidad propia entre el Suelo Urbano y el Sistema General del Parque Periurbano de Torremonteras en el que se ha actuado de manera unitaria con este último, por lo que se le establece esta misma consideración.
- Se ha adaptado la delimitación del suelo urbano entre la edificación ubicada al sur de la Calle Pozuelo y el Parque de la Carretera de Puente Genil, ajustándonos a la realidad física y catastral existente.
- Se ha incluido dentro del límite del Suelo Urbano los terrenos desarrollados pertenecientes al **Sector “Huerta de Dios”**, habiendo sido ejecutada totalmente la urbanización y una vez recibida la urbanización por el Ayuntamiento durante el 2008.
- Asimismo, el documento propuesto excluye del suelo urbano el Equipamiento del **Cementerio**, ya que debido a su ubicación y función se considera como criterio más adecuado su adscripción como Sistema General al Suelo No Urbanizable.

Hay que tener en cuenta que se han identificado y corregido posibles incoherencias en el tejido urbano consolidado, con pequeños ajustes necesarios para su adaptación a la realidad urbana recogida en la cartografía base. En este sentido los ajustes que se han realizado han sido los siguientes:

- El borde sur de la manzana ubicada en la vertiente izquierda de la Calle del Pozuelo se ha ajustado a los límites catastrales existentes sobre una parcela de titularidad municipal.
- Se identifica como parcela con uso residencial en zona de Casco Histórico la existente en la Carretera de Montilla, entre las calles Miguel Hernández y Nueva, parcela en la que el planeamiento general vigente no determinaba ningún uso lucrativo.
- Asimismo se identifican como parcelas con uso residencial en zona de Casco Histórico las ubicadas al sur de la manzana donde se encuentra el Colegio Público Monte-Albo y que el Texto Refundido consideraba, debido a un error material, como parte el equipamiento educativo.
- De igual forma, debe considerarse error material la delimitación que el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias vigente recogía respecto del parque a ejecutar en la Calle Santa Fe, y en donde no se atendió a la titularidad municipal de los terrenos como criterio delimitador. La adaptación reconoce los límites del parque realmente ejecutado.
- Ajustándonos al parcelario catastral urbano, se establece uso lucrativo a la totalidad de la superficie de las parcelas existentes en la confluencia de la Calle Alameda, de las Viñas y Primero de Mayo, y a las que el planeamiento general vigente sólo establecía uso lucrativo en su fachada a ésta última, entendemos que por falta de los servicios urbanísticos básicos en las primeras o por motivos de ordenación relacionados con el acceso al Parque Periurbano de Torremonteras y no definidos en el planeamiento. Se sigue este criterio una vez el Ayuntamiento ha llevado a cabo la urbanización de la Calle Alameda ajustándose al mismo criterio catastral.

- Con el mismo criterio de ajuste al parcelario catastral urbano, se establece uso lucrativo a la totalidad de la superficie de las parcelas al norte de la Calle Pilar.
- Asimismo, con este criterio, se restringe el uso lucrativo a la parcela catastral ubicada en la entrada del núcleo por la Calle Primero de Mayo, retranqueándose la nueva alineación respecto del camino existente.
- Se ha reconocido la nueva ordenación propuesta para la UE-7 en el Estudio de Detalle que ha sido aprobado inicialmente, por Resolución de Alcaldía, con fecha de 7 de febrero de 2008, en la que se reconocen restos de parcelas catastrales urbanas que quedaron fuera del suelo urbano consolidado como tal.
- Se ha reconocido la nueva delimitación de la UE-5 establecida en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente y que permite la clasificación de una pequeña parte de terreno entre las calles Las Eras y Monturque como suelo urbano consolidado.
- También se ha reconocido dentro de la ordenación propuesta por la UE-6, el viario de acceso al núcleo urbano y que parte el área libre proyectada en el planeamiento vigente.
- Por último, en base a la ordenación llevada a cabo por la modificación puntual de las normas de Huerta de Dios que ha dado continuidad a la Calle San Sebastián, se ha considerado conveniente establecer con uso industrial la parcela en que el planeamiento general vigente proponía una rotonda que facilitase el cambio de sentido en este vial.

En definitiva, en la categoría de **Suelo Urbano consolidado (SUC)** incluye: Suelos urbanos definidos por las Normas Subsidiarias y los que han llegado a contar con los servicios urbanísticos y la consolidación de los mismos por la edificación. Dentro de este tipo de suelo se encuentra *la AS-1, la AA-1 y el Sector SUS Residencial SR-1 “Huerta de Dios”*, clasificado como Suelo Urbanizable por una modificación puntual de las Normas y que en la actualidad se encuentra urbanizado, habiendo cumplido con los deberes recogidos en el artículo 51 de la Ley 7/2002, de 17 diciembre, de distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento y de cesión obligatoria y gratuita al municipio de los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones y aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración.

Las intervenciones en Suelo Urbano no Consolidado se han instrumentado desde el punto de vista urbanístico en **nueve Áreas de Reforma Interior (ARI-1, ARI-2, ARI-3, ARI-4, ARI-5 Transitoria, ARI-6, ARI-7 Transitoria, ARI-8, ARI-9 Transitoria)**, que correspondían con las ocho Unidades de Ejecución de la misma numeración. La UE-5 Llanos de M^a Josefa, si bien está todavía por ejecutar, en la actualidad ya cuenta con un Estudio de Detalle aprobado definitivamente con fecha de 21 de junio de 2004, en consecuencia, se ha de identificar como un **ARI calificada de “transitoria”**, puesto que se trata de un área de reforma interior cuyo desarrollo se ha iniciado sin haberse culminado. A este mismo criterio responde la UE- 7 “Vereda de Málaga”, cuyo Estudio de Detalle fue aprobado inicialmente el 7 de febrero de 2008, y la UE-9 “Calle Empedrada”, cuyo Proyecto de Urbanización fue aprobado con fecha 6 de mayo de 1998.

En cuanto a la ordenación de cada una de las ARI se ha recogido la establecida con carácter vinculante por el planeamiento vigente, que preveía su desarrollo mediante Proyecto de Urbanización, salvo la ARI-4 que se desarrollaba mediante Plan Especial de Reforma Interior. Los cambios introducidos por la Ley 13/2005 de medidas sobre Vivienda Protegida y Suelo han obligado a cambiar el instrumento de desarrollo por un Estudio de Detalle. El planeamiento aporta una ficha de cada una de ellas donde se describen la ordenación, edificabilidades y densidades brutas, cesiones y dotaciones previstas, etc.

Cabe reseñar que tanto los parámetros de edificabilidad como de densidad de las ARI que recoge la Adaptación son inferiores al máximo legal establecido por la LOUA (art. 17.5) de 1,3m²/m²s y 100 viv/ha respectivamente.

En relación a las ARI la Adaptación adopta los siguientes criterios:

- Las reservas de los terrenos para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, al menos del 30% de la edificabilidad residencial de cada área con uso residencial (de aplicación a todos los Municipios, en virtud de las modificaciones de la LOUA introducidas por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo).

A este respecto hay que indicar que, según el artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, “la reserva de vivienda protegida no será exigible a las áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial”, por lo que ninguna de las áreas de reforma interior que refleja el documento de adaptación tendrán la exigencia de incluirlas, toda vez que el planeamiento urbanístico vigente establecía su ordenación pormenorizada (a todas salvo a la UE-4, pero que al tener un uso industrial tampoco tendría la exigencia de su reserva).

- En cuanto a la delimitación de las áreas de reparto, el criterio seguido ha sido el de establecer un Área de Reparto para cada ARI, con el fin de evitar las transferencias de aprovechamiento, prácticamente imposibles de realizar en núcleos urbanos que no sean grandes ciudades, como ocurre con Montalbán.
- Finalmente, la determinación del Aprovechamiento Medio para cada una de las Áreas de Reparto se obtiene según el art. 60.b de la LOUA, teniendo en cuenta que no existen Sistemas Generales adscritos a ningún Área de Reparto.

4.2. SUELO URBANIZABLE

El Texto Refundido de las NNSS vigentes establecían un único sector en suelo apto para urbanizar (suelo urbanizable): **Sector 1 “La Matallana”, de suelo apto para urbanizar con el uso industrial**, terciario y equipamientos, a desarrollar mediante Plan Parcial de iniciativa privada y por el sistema de compensación. Este sector, ubicado en el extremo norte del término municipal y separado del núcleo urbano, albergaba usos de almacenaje e industriales en gran superficie, produciéndose precisamente a propuesta de estos propietarios la inclusión como suelo apto para urbanizar en las Normas Subsidiarias. No obstante, y a pesar del interés mostrado por los propietarios en la fase de aprobación de las vigentes Normas Subsidiarias, el sector se encuentra sin desarrollar ni ejecutar, habiéndose aprobado provisionalmente un Plan Parcial con fecha de 21 de mayo de 2001.

Posteriormente, se procede a la incorporación de un **nuevo Sector de SUS Industrial “Los Lucas”**, que cuenta con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente (Plan Parcial de 26/09/2006) y Proyecto de Reparcelación (10/06/2008). Tras una nueva modificación puntual de las Normas Subsidiarias se establece un nuevo sector clasificado como **Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial “Huertos de Infantes”**, desarrollado mediante Plan Parcial de fecha 13 de diciembre de 2007, aunque aún no se ha iniciado su ejecución.

En definitiva, las NNSS de Montalbán de Córdoba y las modificaciones aprobadas totalizan cuatro sectores de suelo urbanizable (apto para urbanizar según la terminología de las NN.SS), de los cuales el Sector SR-1 “Huerta de Dios”, ha sido ejecutado, por lo cual, como ya hemos mencionado anteriormente, pasa a formar parte de suelo urbano consolidado. Concretamente, los sectores que se mantienen clasificados como Suelo Urbanizable son:

| SECTORES DE SUELO URBANIZABLE | |
|---|-----------------|
| Denominación NNSS | Estado Actual |
| Sector 1 “La Matallana” | Sin desarrollar |
| Sector 2 “Los Lucas” | Sin desarrollar |
| Sector SUS Residencial Huertos de Infante | Sin desarrollar |

La Adaptación ha de adscribir los sectores de suelo urbanizable preexistentes a alguna de las tres categorías previstas por la LOUA: Suelo Urbanizable Ordenado, Sectorizado y No Sectorizado.

4.2.1. Suelo Urbanizable Ordenado (SUO)

Respecto a los nuevos Sectores de “Los Lucas” y “Huertos de Infantes” fruto de las correspondientes modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias, se clasifican en la adaptación objeto de Estudio de Impacto Ambiental “simplificado” como **Suelo Urbanizable Ordenado en régimen transitorio, (Disposición Transitoria Tercera de la LOUA)**; hay que tener en cuenta que estos sectores al no haber completado en la actualidad las obras de urbanización, su calificación como urbano consolidado no es posible por no reunir los requisitos establecidos en el artículo 45 de la LOUA. Tampoco encuentra acomodo dentro del suelo urbanizable sectorizado por tener ya su planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente. La solución consiste en incluir estos suelos dentro de una categoría específica a la que se denomina Suelo Urbanizable Ordenado en régimen transitorio, estableciéndose como documentos vinculantes los correspondientes Planes Parciales de ordenación aprobados definitivamente.

Se establecen los siguientes sectores de Suelo Urbanizable Ordenado en régimen transitorio, por tener su planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente:

| SUELO URBANIZABLE ORDENADO (EN RÉGIMEN TRANSITORIO) | | |
|---|--|---|
| DENOMINACIÓN NNSS | CATEGORÍA LOUA | IDENTIFICACIÓN |
| Sector de SUS Industrial "Los Lucas" | SUSI-SI-1: SECTOR INDUSTRIAL LOS LUCAS | Sector Industrial localizado al sur del casco urbano, apoyándose en el trazado de la ronda de Montalbán, introducido mediante modificación aprobada con fecha 8 de junio de 2006. |
| Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial "Huertos de Infantes" | SUSI-SR-1: SECTOR RESIDENCIAL HUERTOS DE INFANTE | Sector Residencial localizado al Este del núcleo urbano, incorporado mediante modificación aprobado con fecha 9 de abril de 2007. |

La Adaptación recoge la totalidad del Suelo Urbanizable previsto en las NN.SS. y no desarrollado, así como el nuevo suelo urbanizable generado por las Modificaciones Puntuales del planeamiento vigente que cuente con aprobación definitiva.

- Como importante novedad respecto al planeamiento vigente, y al igual que para el suelo urbano no consolidado, en el suelo urbanizable sectorizado residencial la Adaptación introduce la reserva de vivienda protegida (VPO), fijando una reserva de terrenos para vivienda protegida correspondiente al 30% de la edificabilidad residencial de cada área o sector con uso residencial.
- Para esta categoría de suelo la Adaptación define la Ordenación Estructural dando el uso global, la densidad, la edificabilidad bruta, las reservas de vivienda protegida, y su adscripción a un Área de Reparto, adoptando para ello el mismo criterio seguido en las Áreas de Reforma Interior, definiendo un Área de Reparto para cada Sector de Suelo Urbanizable.
- Se define así mismo la Ordenación Pormenorizada con la determinación de las reservas de dotaciones locales y aparcamientos, según los parámetros dados por la LOUA en su Art. 17.1, los objetivos y criterios de la ordenación, sistema de actuación y plazos.
- La Ordenación Estructural y Pormenorizada definida por la Adaptación recoge las determinaciones dadas por el planeamiento vigente para estos suelos, comprobándose que las mismas se adaptan a lo establecido por la LOUA, especialmente en relación con los límites máximos de edificabilidad (1m²t/m²s) y densidad de viviendas (75 viv/ha).
- Tanto la Ordenación Estructural como la Pormenorizada quedan recogidas en las Fichas de Planeamiento de cada uno de los Sectores.

4.2.2. Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS)

En definitiva, en base al análisis expuesto y a las nuevas categorías de Suelo Urbanizable establecida por la LOUA y el Decreto 11/2008, de 22 de enero, concretamente para este municipio, los suelos que el Planeamiento General vigente de Montalbán clasifica como aptos para ser urbanizados o urbanizables, es decir, el Sector 1 "La Matallana", cuyo planeamiento de desarrollo aún no ha sido aprobado definitivamente, se ha de clasificar como **Suelo Urbanizable Sectorizado**, por cumplir las condiciones que establece el artículo 47 b) de la LOUA, y 4.2 b) del Decreto 11/2008, de 22 de enero, es decir, estar integrado por los terrenos más idóneos para absorber los crecimientos previsibles a medio plazo, comprendidos en un sector o área apta para la urbanización ya delimitado por el planeamiento vigente y cuyo desarrollo se prevé mediante la redacción del correspondiente Plan Parcial.

| SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO | | |
|--|---|---|
| DENOMINACIÓN NNSS | CATEGORÍA LOUA | IDENTIFICACIÓN |
| Sector 1 "La Matallana", de suelo apto para urbanizar con el uso industrial. | SUS SI-1: SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO INDUSTRIAL: LA MATALLANA | Ubicado en el extremo norte del término municipal y separado del núcleo urbano, definido por las Normas Urbanísticas de Planeamiento. |

4.2.3. Suelo Urbanizable no Sectorizado

No se delimita ningún sector perteneciente a esta categoría.

4.3. SUELO NO URBANIZABLE

El planeamiento vigente de Montalbán de Córdoba delimita, dentro del suelo clasificado como no urbanizable, diferentes zonas, dependiendo de las características concretas que cada una de ellas presenta; éstas son (ver plano O3 de la Adaptación):

- 1- *Suelo No Urbanizable de Especial Interés Agrícola*
- 2- *Suelo No Urbanizable de Protección Arqueológica*
- 3- *Suelo No Urbanizable de Protección de las Infraestructuras*
- 4- *Suelo No Urbanizable de Equipamientos y Áreas Libres*
- 5- *Suelo No Urbanizable Genérico*

La Adaptación, en cumplimiento de los criterios de adscripción a esta clase de suelo establecidos en el artículo 46.1 LOUA y a las categorías regladas en el punto 2 del mismo artículo, establece las siguientes categorías y tipos de suelo no urbanizable:

1. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.

Esta categoría incluye los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras a) y b) del artículo anterior, e i) en este último caso cuando los riesgos naturales a que hace referencia este epígrafe queden acreditados en el planeamiento sectorial.

Comprende, por tanto, las distintas zonas del territorio que en función de sus valores paisajísticos, históricos, científicos, ambientales, naturales o histórico-culturales, o en función de su sujeción a la protección del dominio público, resulta incompatible su transformación conforme a lo establecido en las legislaciones o planes sectoriales que le sean de aplicación. Es decir, debe incluir aquellos espacios afectados por normativas sectoriales que delimitan la noción de dominio público (vías pecuarias, forestal, aguas, etc.), aquellos otros incluidos en declaraciones de espacios protegidos por normativas ambientales o de patrimonio y, finalmente, aquellos susceptibles de padecer riesgos naturales acreditados por el planeamiento sectorial. Se han identificado los siguientes tipos:

- SNUEP VIAS PECUARIAS
- SNUEP INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES.
- SNUEP HIDROLÓGICA. CAUCES, RIBERAS Y MÁRGENES

2. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA.

Esta categoría incluye los terrenos que incluye, al menos, los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras c), d) y e) del artículo 46.1 LOUA.

En esta categoría se identifican aquellas zonas del territorio que, a pesar de no estar protegidas por normativas sectoriales específicas, son reconocidas por el planeamiento urbanístico como poseedoras de unos valores o intereses de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico-cultural, que las hacen merecedoras de un régimen de especial protección. Dentro de esta categoría se incluirían también aquellos terrenos incluidos en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del PEPMF.C. En el municipio de Montalbán se han distinguido los siguientes tipos:

- SNUEP VALORES AGRÍCOLAS: VEGA DEL RÍO CABRA Y ARROYO SALADO Y ARROYO CHORRERAS

- SNUEP DE RIESGOS DE INUNDACIÓN: ZONAS INUNDABLES DEL ARROYO SALADO

3. SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL.

Los suelos que integran esta clase tienen en común que, sin poseer valores sobresalientes que los hagan merecedores de ser incluidos entre los suelos no urbanizables sujetos a especial protección, se considera necesaria, no obstante, la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo. Dentro de esta categoría en el municipio de Montalbán sólo se ha delimitado un tipo, aunque es el de mayor extensión dentro del Municipio. Éste es:

- SNU DE CARÁCTER RURAL. LADERA ESTE ENTORNO URBANO.

- SNU DE CARÁCTER RURAL. LA CAMPIÑA

La Adaptación no ha delimitado ningún perímetro perteneciente a la categoría de suelo no urbanizable de hábitat rural diseminado. Los Sistemas Generales en suelo no urbanizable se enumeran en el apartado siguiente.

4.4. SISTEMAS GENERALES

Si bien el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Montalbán no hace una mención expresa a los Sistemas Generales con los que cuenta el Municipio, el Plano nº 1 Estructura General y Orgánica del Territorio sí establece como SNU de Equipamientos y Áreas Libres los siguientes elementos:

- El complejo Deportivo “La Piscina”.
- El Parque Periurbano Torremonteras
- El Recinto Ferial.

Además, las NN.SS. identificaban lo que denominaban Sistema de Comunicaciones, donde se distinguía la red general, la red intercomarcal, la red local y otras redes, y el Sistema Técnico General, que incluía el gasoducto, la red de tendido eléctrico de alta tensión y los cauces.

El criterio seguido por la Adaptación ha sido el de reconocer como Sistemas Generales aquellos equipamientos, espacios libres o infraestructuras de relevancia municipal o considerados generales en aplicación del artículo 10.1.A.c. de la LOUA. En la tabla siguiente se enumeran los Sistemas Generales delimitados y la clase de suelo sobre la que se delimitan:

Son **Sistemas Generales**, aquellos que integran la estructura general y orgánica del territorio y por lo tanto tienen la consideración de determinación de **carácter estructural** conforme a lo establecido en el art 10.1 A) c de la LOUA. En el término municipal de Montalbán se **proponen las siguientes dotaciones clasificadas como sistemas Generales**:

- S.G. de Equipamientos (SGEQ):
 - En SUC:
 - Ayuntamiento. El edificio acoge además las instalaciones de la Policía Municipal y el Juzgado de Paz. Se trata de un equipamiento que cumple con los criterios del art. 10.1 A) c.2 LOUA, que por su función y posición estratégica queda integrado en la estructura actual del término de Montalbán.

- Instituto Enseñanza Secundaria. Al igual que los anteriores cumple los requisitos del art 10.1 A) c.2 LOUA, por su función docente singular queda integrado en la estructura del término municipal.
- En SNU:
 - El complejo Deportivo “La Piscina”. Complejo que incluye el Polideportivo Municipal “paraje de Huerta de Dios”, el Recinto de la Romería, la Zona Recreativa de Huerta de Dios y el Pilar, y una zona para usos lúdicos y actividades en el campo aún por desarrollar. Al igual que los anteriores por su función, dimensiones y posición estratégica se integra en la estructura municipal (art. 10.1 A) c.2 LOUA).
 - Cementerio. Se trata de un equipamiento que cumple con los criterios del art. 10.1 A) c.2 LOUA, que por su destino específico queda integrado en la estructura actual del término municipal.
- S.G. de Espacios Libres (SGEL):
 - En SUC:
 - La Plaza de Andalucía, se trata de un área libre con una posición estratégica dentro del núcleo urbano del municipio, favorecedora de su función social como soporte de distintas actividades y servicios a distintos usuarios (art. 10.1 A) c.1 LOUA
 - En SNU:
 - El Parque de Torremonteras, se trata de un área libre que por ser adecuado a las necesidades actuales del municipio y por su dimensión, queda integrado en la estructura del término municipal (art. 10.1 A) c.1 LOUA)
 - El Recinto Ferial.
 - La Zona Recreativa de la Carretera de Puente Genil.
- S.G. de Comunicaciones e infraestructuras (SGTI):
 - En SNU:
 - El Depósito de Agua existente en la Carretera a la Rambla
 - El Vertedero Comarcal de Residuos Sólidos Urbanos (Actualmente Planta de Aprovechamiento y Valorización de Residuos Sólidos Urbanos / Planta de Compostaje / Planta Automática de Selección de Envases).
 - Red de carreteras
 - Colector de saneamiento. A este respecto, no se considera adecuada la inclusión y señalamiento en planos de la Estación Depuradora de Aguas Residuales del Municipio al no ser aún definitiva la propuesta de ubicación.

Estos sistemas aparecen delimitados tanto en los planos de ordenación completa como en los de ordenación estructural del núcleo urbano de Montalbán y del suelo no urbanizable. La Adaptación no establece ningún nuevo Sistema General a conseguir, es decir, diferente a los ya existentes, acción ésta que escapa al alcance acotado de este Subprograma de Adaptaciones.

5. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS INDUCIDOS POR LAS DETERMINACIONES DE LA ADAPTACIÓN

5.1. SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Como ya se reseñó al comienzo del presente Estudio la presente adaptación de planeamiento reviste una singularidad que prácticamente hace inviable la generación de impactos negativos como consecuencia de la ejecución de la misma y es que no clasifica nuevo suelo urbano o urbanizable. En estas clases de suelo la Adaptación traduce el planeamiento vigente a la legislación urbanística actualmente vigente (encabezada por la LOUA) teniendo en cuenta el estado actual de desarrollo de dicho planeamiento.

La no afección por crecimientos urbanos de suelos clasificados en el planeamiento vigente como suelo no urbanizable podría ser razón suficiente para considerar que la Adaptación no comporta ningún impacto ambiental significativo. Ello sin perjuicio de que, tal y como se explicó en párrafos precedentes, la “traducción” del planeamiento vigente a la LOUA y normativa que la desarrolla implica necesariamente una serie de cambios en el régimen urbanístico de dichos suelos.

Así pues, en suelo urbano y urbanizable la Adaptación no introduce alteraciones significativas respecto de las determinaciones de las Normas Subsidiarias en estas clases de suelo. Tanto la delimitación del suelo urbano como la del suelo urbanizable reproducen las del planeamiento vigente, distinguiendo eso sí las categorías que establece la LOUA, manteniéndose la ordenación propuesta en suelo urbano y las características y objetivos establecidos para los sectores del suelo urbanizable.

La aportación del documento de adaptación en estos suelos es la distinción de las categorías establecidas por la LOUA: suelo urbano consolidado y no consolidado, y suelo urbanizable ordenado, sectorizado y no sectorizado, sin que la introducción de estas categorías suponga alteraciones significativas en el modelo urbano y en la ordenación establecida por las Normas vigentes, al poderse asimilar, en términos generales, el suelo urbano no consolidado al anteriormente incluido en Unidades de Ejecución, y el suelo urbanizable sectorizado, al anteriormente programado.

Como novedad más importante de la Adaptación en estas clases de suelo puede destacarse la aplicación de las limitaciones de edificabilidad y densidad de viviendas de las distintas áreas y sectores que impone la LOUA, así como las reservas mínimas de suelo dotacional y destinado a vivienda protegida que prevé esta Ley. Estas novedades significan una disminución del aprovechamiento edificatorio y un aumento de dotaciones y reservas para VPO de indudables efectos positivos en la calidad ambiental del núcleo urbano.

5.2. SUELO NO URBANIZABLE

El tratamiento del suelo no urbanizable ha sido muy continuista con el planeamiento vigente aunque por exigencias de la LOUA no pueda ser tan “literal” como la del suelo urbano y urbanizable, debido a que el cumplimiento de la legislación urbanística (principalmente del artículo 46 LOUA) comporta necesariamente una alteración en la zonificación urbanística del suelo rústico municipal, que en este caso es más formal que de fondo.

Y ello porque la legislación urbanística vigente, pero también la sectorial, obliga a un reconocimiento en positivo y mucho más pormenorizado que antaño del suelo no urbanizable, aplicando unos criterios recogidos en el artículo 46.1. y agrupando los tipos de suelo resultantes en cuatro categorías que se establecen en el artículo 46.2, ello amén de obligar a distinguir entre Ordenación Completa y Ordenación Estructural.

De hecho, cuando se redactaron las NN.SS. vigentes no existían “categorías” expresas de suelo no urbanizable en la legislación urbanística; es más ni siquiera estaba vigente la Ley 6/1998 sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, por lo que la terminología que emplean las normas es la derivada del Texto Refundido 1/1992 sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbanística. De ahí las diferencias

en la denominación de cada uno de los tipos que integran las categorías de suelo no urbanizable, lo que no significa que no se mantenga el espíritu de la clasificación de suelo precedente, ya que, una vez analizada la clasificación del suelo no urbanizable vigente por el equipo redactor y contrastada con la realidad físico-territorial del municipio, se ha considerado que la “visión” de esta clase de suelo contenida en las Normas Subsidiarias era básicamente acertada y conserva gran parte de su vigencia.

A continuación se explica, de manera resumida, en que ha consistido la labor de adaptación en el suelo no urbanizable del planeamiento de Montalbán de Córdoba.

Lo primero que hay que decir es que, en general, la estructura de la zonificación del suelo no urbanizable del planeamiento vigente se mantiene en su mayor parte en el documento de adaptación; es decir, la Adaptación tiene un claro carácter continuista.

En efecto, tras un reconocimiento del territorio mediante ortoimágenes y sobre el terreno, el equipo redactor y los técnicos que han participado en el seguimiento del trabajo llegaron a la conclusión de que la zonificación urbanística vigente del suelo no urbanizable se ajustaba en gran medida a la realidad físico-ambiental del territorio. No obstante el trabajo de adaptación ha comportado una serie de alteraciones en la zonificación urbanística que, de forma esquemática se resumen en:

En cuanto a las modificaciones más significativas en SNU que se han introducido por esta adaptación para la clasificación en las categorías propuestas por la LOUA, a grandes rasgos podemos concretar que:

- Se mantienen los límites del SNU de Especial Interés Agrícola entorno a la Vega del Río Cabra, que corresponde con la segunda fase del Plan de Riego Genil-Cabra formando parte de la categoría de SNUEP por la planificación urbanística de Valores Edafológicos-Ambientales: Vegas del Río Cabra, Arroyo Salado y Arroyo Chorreras
- Se reduce la superficie que delimitaba el SNU de Especial Interés Agrícola en la primera fase del Plan de Riego Genil-Cabra para excluir terrenos que no poseen los mismos valores ambientales ni la misma capacidad productiva. Estos suelos correspondían a una zona mucho más amplia que quedan reducida a la vega del Arroyo Salado y Chorreras clasificándose igualmente y formando parte del SNUEP de Valores Edafológicos-Ambientales: Vegas del Río Cabra, Arroyo Salado y Arroyo Chorreras.
- Se amplía notablemente la delimitación del SNU Genérico, incluyendo los terrenos que antes aparecían como SNU de Especial Interés Agrícola y que se excluyen por no presentar los mismos valores ambientales ni capacidad productiva. Corresponden con terrenos que formaban parte de la primera fase del Plan de Riego Genil-Cabra y pasan a clasificarse como SNU de Carácter Rural: Campiña de Montalbán
- Se amplía el SNU de Protección de las Infraestructuras que incluyen los terrenos afectados por los Cauces Fluviales, el Sistema de Comunicaciones y el Sistema Técnico General. Se incluyen los arroyos que no se recogían en las NNSS y las carreteras de nueva construcción. En estas últimas, se actualizan las denominaciones. Pasan todos a ser SNUEP por la Legislación Específica con los siguientes tipologías:
 - SNUEP de Cauces, Riberas y Márgenes.
 - SNUEP de Infraestructuras Territoriales.
- Se eliminan el SNU de Protección Arqueológica y SNU de Equipamientos y Áreas Libres como tipología de SNU ya que no tienen correspondencias con las categorías de SNU que establece la LOUA.

En el caso del SNU de Protección Arqueológica, el “Puente Romano” y el yacimiento arqueológico de “Tentecarretas” pasa a constituir Elementos Protegidos en SNU como “Puente sobre el Arroyo Salado” y “Catacumbas de Tentecarretas”.

En el SNU de Equipamientos y Áreas Libres pasa a constituir Sistemas Generales en SNU, en concreto como S.G. de Equipamientos (SGEQ) en el caso de las instalaciones de la Piscina y como S.G. de Espacios Libre (SGEL) en el caso del Parque de Torremonteras, Zona Recreativa de la Ctra. de Puente Genil y el Recinto Ferial.

- Se establecen nuevas zonificaciones de SNU que no aparecían reflejadas en el planeamiento vigente y que, atendiendo a los criterios que introduce la LOUA en su art. 46. apartado 1. se hace necesaria su delimitación. En concreto nos referimos a los siguientes tipos de suelo:
 - El SNUEP de Vías Pecuarias
 - El SNUEP de Riesgos de Inundación. Zonas Inundables del Arroyo Salado. Esta delimitación se apoya en el Borrador del Diagnóstico del Plan de Ordenación del Territorio del Sur de la provincia de Córdoba así como en el estudio de la fotografía aérea y el trabajo de campo para detectar las zonas potenciales de inundabilidad.
 - El SNU-CR Ladera Este del núcleo urbano de Montalbán de Córdoba

□ El tratamiento del suelo no urbanizable en la Adaptación

En el documento de adaptación analizado se identifican tres de las cuatro categorías de suelo no urbanizable previstas en la LOUA:

- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica
- Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial y urbanística
- Suelo no urbanizable de carácter natural o rural

Además de estas categorías, el Plan identifica 12 Sistemas Generales en esta clase de suelo, que devienen de las NN.SS. vigentes en su mayoría.

A continuación se analizan las tipologías de SNU en cada categoría y su correspondencia con el planeamiento vigente.

1. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.

Dentro de esta categoría la Adaptación reconoce los siguientes tipos:

A.- SNUEP VÍAS PECUARIAS. Este tipo no aparecía en las NN.SS. vigentes, ya que éstas se aprobaron antes de la entrada en vigor del Decreto 155/1998, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía, el cual establece que las vías pecuarias tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección en el planeamiento urbanístico. Es su condición de bienes de dominio público la que justifica su inclusión en la presente Categoría.

B.- SNUEP HIDROLÓGICA. CAUCES, RIBERAS Y MÁRGENES. Este tipo de suelo no aparecía en las NN.SS. vigentes. Su inclusión en esta categoría de suelo viene obligada por la condición de bienes de dominio público de los cauces y la imposición en la legislación de Aguas de una serie de limitaciones y servidumbres en los terrenos aledaños al dominio público. Dentro de este ámbito de especial protección se recoge principalmente el río Cabra, así como los

principales arroyos que discurren por el término municipal, como el Arroyo Salado y Arroyo Chorreras, entre otros. Los cauces se reconocían en el planeamiento vigente dentro del epígrafe de Sistemas de Comunicaciones, junto a carreteras, líneas eléctricas, etc.

C.- SNUEP INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES. Este tipo identifica aquellas infraestructuras territoriales cuyos terrenos aledaños se encuentran sujetos a servidumbres o limitaciones en función normalmente de la protección de la funcionalidad, eficacia, etc. del dominio público, quedando integradas por las carreteras, la líneas eléctricas de alta tensión¿? y conducción del gasoducto existente. Estos elementos se reconocían en el planeamiento vigente como Sistemas de Comunicaciones.

2. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

O URBANÍSTICA. Puesto que el municipio de Montalbán no está incluido dentro del ámbito de ningún Plan Territorial y carece de litoral, el criterio delimitador de los tipos de suelo ha sido el de ser merecedores de algún régimen especial de protección otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística (Art. 46.1.c). Siguiendo el criterio propuesto por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes también deben incluirse en esta categoría los espacios incluidos en el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Córdoba; no obstante en Montalbán no hay ningún espacio incluido en el Catálogo del PEPMF.C.

Dentro de esta categoría la Adaptación reconoce los siguientes tipos:

D.- SNUEP DE VALORES AGRÍCOLAS. VEGA DEL RÍO CABRA, ARROYO SALADO Y CHORRERAS. Se corresponde con la zona denominada SNU de Especial Interés Agrícola que identificaban las NN.SS. vigentes, aunque su delimitación se ha reducido notablemente. La Adaptación la adscribe a esta categoría de especial protección por tratarse de un tipo de suelos muy escasos tanto a nivel provincial como regional y estatal; a su vez, estos suelos poseen una gran capacidad productiva, según el Mapa de Clases Agrológicas de la Provincia

E.- SNUEP DE RIESGOS DE INUNDACIÓN: ZONAS INUNDABLES DEL ARROYO SALADO. Se trata de terrenos con riesgos ciertos de inundación aunque no cuenta en la actualidad con planeamiento sectorial que lo apruebe como tal, aunque si se constata como tales en el Borrador del Diagnóstico del Plan de Ordenación del Territorio del Sur de la provincia de Córdoba, estudio que se está realizando por la Junta de Andalucía, a través la Secretaría General de Planificación y Desarrollo Territorial perteneciente a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

3. SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL. Dentro de esta categoría la Adaptación delimita un solo tipo de suelo:

F.- SNU DE CARÁCTER RURAL: LADERA ESTE ENTORNO URBANO. Se corresponde con el suelo no urbanizable de protección paisajística de las NN.SS. vigentes, con un mínimo reajuste en su delimitación ya explicado en páginas precedentes.

G.- SNU DE CARÁCTER RURAL: CAMPIÑA DE MONTALBÁN. Este tipo integra la mancha de suelo más extensa del municipio y está integrada por tierras de cultivo destinadas, fundamentalmente cereal y olivar. Este tipo de suelo se corresponde con el Suelo no Urbanizable Genérico de las NN.SS. vigentes pero incluye además zonas que en las NN.SS. vigentes se incluía en el Suelo no urbanizable de especial "interés" agrícola. Las causas del cambio de clasificación de esta zona se han explicado en páginas precedentes y, en nuestra opinión, se encuentra claramente justificada.

Para cumplir con los criterios de adscripción a las distintas categorías de suelo no urbanizable y, especialmente, a la categoría de SNUEP por la Planificación Territorial y Urbanística, se ha diseñado una metodología específica para el proceso singular de adaptación del planeamiento. Esta metodología ha constado de los siguientes pasos:

- Análisis de las determinaciones del planeamiento vigente, contrastando la vigencia e idoneidad de la delimitación de las manchas de suelo y la clasificación otorgada a cada una, con el objetivo de transponer aquellas a los nuevos criterios establecidos por la LOUA. Como ya se ha mencionado, la Adaptación de las zonas de suelo no urbanizable de las NN.SS. vigentes, ha adaptado sus clasificaciones a las categorías previstas por la LOUA
- Analizado el planeamiento vigente, análisis del territorio municipal de manera empírica mediante el análisis de ortoimágenes y el trabajo de campo, corroborando la clasificación vigente e identificando “grosso modo” las unidades ambientales del municipio. Esta capa es la primera trama subyacente de la clasificación de suelo y ha coincidido básicamente con las zonas de suelo no urbanizable, si bien se han detectado una nueva delimitación, como es el SNU de Carácter Rural: Ladera Este Entorno Urbano, así como la redelimitación del SNUEP Vegas del Río Cabra, Arroyo Salado y Chorreras.
- Análisis de las normativas sectoriales con afecciones de planeamiento. Tarea inexcusable para cumplir los preceptos de la LOUA y que da como resultado una segunda trama subyacente para la clasificación del suelo no urbanizable (vías pecuarias, bienes de interés cultural, montes de dominio público, espacios naturales protegidos, etc.).
- Identificación de elementos singulares en suelo no urbanizable. Trama de reducido “espesor” integrada por los recursos culturales del municipio, sistematizados de acuerdo con una pequeña guía suministrada a éste y el resto de equipos redactores de adaptaciones pertenecientes al mismo Subprograma. Esta trama de la ordenación del suelo no urbanizable es inducida por la nueva visión del suelo no urbanizable emanada de la LOUA, si bien en el caso de Montalbán la mayor parte de los elementos singulares que incluye el informe no aparecían previamente recogidos en el planeamiento vigente.
- Superposición de las tramas subyacentes resultantes de los tres apartados anteriores, contraste con el planeamiento vigente y aplicación sistemática de los criterios de adscripción a cada tipo de suelo y categoría de cada uno de los ámbitos delimitados, prevaleciendo, en caso de superposición de ámbitos, la trama de afecciones por normativas sectoriales sobre las restantes.

Con este método, muy parecido al que se seguiría en un proceso de redacción de un PGOU *ex novo*, se ha pretendido dar al suelo no urbanizable un tratamiento acorde con la LOUA, si bien con las limitaciones inherentes a un proceso de adaptación, que no cuenta con la información territorial y ambiental propia de los planes generales y sus preceptivos estudios de impacto ambiental. En ausencia de una detallada Memoria Informativa, el método seguido se ha caracterizado por su carácter empírico, basado en un notable conocimiento del territorio y un seguimiento desde la Delegación de Obras Públicas Transportes y el Servicio de Arquitectura y Urbanismo que ha aportado también su conocimiento del territorio analizado.

Deliberadamente y por la razón expuesta en el párrafo anterior, no se han adoptado decisiones de ordenación del suelo no urbanizable de carácter estratégico, ya que no era objeto del trabajo cuestionarse desde cero el suelo no urbanizable para diseñar un nuevo modelo, sino adaptar de la mejor forma posible el modelo del planeamiento vigente a la LOUA; no obstante, se considera que el modelo de ordenación de las NN.SS. sigue siendo básicamente vigente y adecuado, con las correcciones y pequeñas alteraciones que ha supuesto su adaptación a la LOUA.

En definitiva, se considera que la Adaptación del planeamiento de Montalbán en suelo no urbanizable, aún no habiendo estado sometida al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental propio de un

PGOU ofrece un resultado bastante satisfactorio, en gran medida debido a que se trata de un municipio que, además de su reducido tamaño, presenta una escasa complejidad en la configuración ambiental de su territorio. Los ajustes introducidos por la Adaptación no son significativos a efectos ambientales y mantienen, mejorándolo, el modelo de las NN.SS. vigentes que, en nuestra opinión, comporta una coherente y racional zonificación y ordenación del suelo no urbanizable.

De hecho, si se compara la zonificación y regulación de usos de las NN.SS. vigentes con la resultante de la Adaptación, se comprueba fácilmente que la metodología seguida se ha traducido en una actualización del reconocimiento territorial, un poco más preciso que el realizado en su día por el instrumento de planeamiento, y que incorpora de manera satisfactoria la variable ambiental en el tratamiento del suelo no urbanizable. Un ejemplo de la mejora del tratamiento del suelo no urbanizable en el planeamiento de Montalbán es el reconocimiento del Suelo no Urbanizable de Especial Protección: Ladera Este Entorno Urbano.

Si a ello sumamos que la Adaptación actualiza su normativa en suelo no urbanizable siguiendo un modelo de norma elaborado y consensado entre la Delegación de Obras Públicas y Transportes y la Diputación de Córdoba, y que bebe de las mejores normativas de los planes elaborados desde la entrada en vigor de la LOUA, se deduce fácilmente, que la ordenación del suelo no urbanizable en el planeamiento adaptado es mejor, tanto desde la óptica urbanística como de la ambiental, que la hasta ahora vigente. Dicha normativa ha tratado de ajustar lo mejor posible la regulación de usos autorizables o prohibidos a la capacidad de acogida de cada zona.

Hay otro valor añadido que es el intento de establecer unos criterios generales y metodología de tratamiento del suelo no urbanizable y de regulación urbanística de los usos y actividades homogéneos para los trece municipios incluidos en este Subprograma de Adaptaciones, atendiendo lógicamente a las singularidades de cada territorio. Y se considera un valor añadido también desde la óptica ambiental porque la aplicación de la metodología y criterios establecidos en el proceso de adaptación introduce en nuestra opinión de manera preponderante la dimensión ambiental.

Por las razones expuestas se considera que la ordenación urbanística del suelo no urbanizable reviste mayor calidad que la precedente e incorpora la dimensión ambiental en la toma de decisiones sobre la ordenación de esta clase de suelo, por lo que el impacto o efectos de la ordenación del suelo no urbanizable se considera **positivo**.

5.3. SISTEMAS GENERALES

Poco hay que decir de los sistemas generales delimitados por el documento de adaptación desde el punto de vista de su posible incidencia ambiental ya que, como se ha mencionado anteriormente, la adaptación no propone ningún nuevo sistema general sino que simplemente identifica y delimita aquellos que ya existen en el municipio.

La adaptación del planeamiento de Montalbán sigue escrupulosamente los criterios dictados por la Comisión Técnica de Seguimiento, que son:

- Se incluyen los que el planeamiento vigente (NN.SS. y sus modificaciones) identifiquen como sistemas generales, excluyendo justificadamente aquellos que hayan perdido esta función con posterioridad a la aprobación del planeamiento vigente, e incluyendo los nuevos elementos ejecutados que deban incorporarse como sistema general.
- En el caso de que el planeamiento general no distinga sistemas generales de sistemas locales, se recogerán aquellos que tengan este carácter conforme a los criterios de LOUA (art. 10.1.A.c.).
- Se distinguirán tres tipos de sistemas generales: Sistema General de Espacios Libres, Sistema General de Equipamientos (docente, sanitario, asistencial, deportivo, comercial, cultural y

social), y Sistema General Técnico de Infraestructuras (estaciones depuradoras de aguas residuales, variantes o rondas viarias, etc.)

- Se adscribirán, en su caso, cada una de las clases establecidas. Lógicamente, de la aplicación de los mencionados criterios no se desprende ninguna afección ambiental, dado que el resultado es una actualización y clarificación de la red de sistemas generales del municipio, sin que se contengan propuestas de sistemas generales *ex novo*. Además, puesto que no es competencia de la Adaptación la previsión de nuevos sistemas (que implicaría la alteración del modelo urbanístico) no es enjuiciable, por tanto, la idoneidad de la localización, dimensionamiento o estándares de los sistemas generales en el municipio, tarea ésta que deberá ser abordada desde el marco de una innovación de planeamiento, concretamente de una revisión.

El trabajo realizado ha servido para discriminar, clarificar y graficar qué construcciones, edificaciones o instalaciones son sistemas locales y cuales son sistemas generales en el municipio, contribuyendo a la mejor definición y comprensión de la estructura urbana de Montalbán. La distinción entre sistemas locales y generales no es baladí ya que, como establece el artículo 36.2.c).2ª) "Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos requerirán el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía". Por tanto, el reconocimiento de los sistemas generales de Montalbán que realiza la Adaptación constituye una garantía de pervivencia futura.

En definitiva, la delimitación de sistemas generales en el documento de adaptación no producirá ningún efecto ambiental ya que no se afecta ningún suelo nuevo, sino que simplemente se reconoce la red de sistemas existente en el momento actual. El impacto ambiental será, pues, **nulo**.

6. SÍNTESIS – CONCLUSIÓN

La Adaptación del planeamiento del municipio de Montalbán de Córdoba presenta como singularidad que no clasifica nuevo suelo para usos urbanos o urbanizables ni se realiza para habilitar la materialización de ninguna actuación concreta. Se trata de una “traducción” o “transposición” de planes vigentes a la terminología y criterios de la legislación urbanística actualmente vigente, cumpliendo así lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA, que establece la obligación de adaptar el planeamiento vigente a la LOUA en el plazo de 4 años desde la entrada en vigor de la LOUA para poder realizar modificaciones del mismo que revistan carácter estructural.

El Estudio de Impacto Ambiental, debido a la mencionada singularidad del trabajo de adaptación llevado a cabo, presenta una estructura y contenido anómalo, “adaptado” también a la peculiaridad de dicho trabajo. En realidad y como ya se ha dicho, el Subprograma de Adaptaciones en el que se enmarca la adaptación del planeamiento urbanístico de Montalbán no preveía el sometimiento de este instrumento al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental al considerar que, al haberse acotado restrictivamente su objeto, sus determinaciones no eran susceptibles de generar efectos ambientales significativos y menos aún de repercusión negativa.

En defecto y fallo de esta previsión, pues la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente estimó conveniente someter a E.I.A. todas las Adaptaciones, independientemente de que “movieran” o no la línea del suelo urbano o del urbanizable, se ha elaborado esta especie de “Estudio de Impacto Ambiental simplificado”, de acuerdo con las pautas acordadas en reunión mantenida con la Delegación Provincial de Medio Ambiente en marzo de 2006.

A lo largo del presente documento se han expuesto las determinaciones de clasificación de suelo adaptadas y se ha tratado de argumentar su posible repercusión ambiental, llegándose a la conclusión, para todas las clases de suelo y sistemas generales, que el impacto es **nulo** cuando no **positivo**, hecho éste realmente anómalo en la evaluación de impacto de instrumentos de planeamiento, que siempre producen efectos de signo negativo derivados de la simple ocupación de un suelo anteriormente no urbanizable que no volverá a tener sus características ambientales preoperacionales.

Afirmar que el resultado de la Adaptación, sobre todo en lo relativo a la ordenación del suelo no urbanizable, produce efectos positivos desde la óptica ambiental no responde a una frivolidad del redactor sino a la constatación de que la metodología y criterios de ordenación establecidos y adoptados por el equipo redactor para realizar la Adaptación introducen claramente la dimensión ambiental en la ordenación urbanística. Basta con contrastar la zonificación y normativa del suelo no urbanizable presente en las NNSS vigentes con la adaptación.

La incorporación de las determinaciones medioambientales en el planeamiento adaptado se ha realizado simultáneamente a la redacción del mismo, siendo éste una de los objetivos que se pretendían con el trabajo de coordinación por parte del técnico que suscribe. Se considera que el documento adaptado es cualitativamente mejor tanto desde la óptica urbanística como desde la ambiental.

De hecho, si se compara la zonificación y regulación de usos del PGOU vigente con la resultante de la Adaptación, se comprueba fácilmente que, a pesar del carácter claramente continuista de la Adaptación, ésta se ha traducido en una actualización del reconocimiento territorial realizado en su día por el instrumento de planeamiento general, lo que ha producido una zonificación más pormenorizada, racional y ajustada a las circunstancias actuales del municipio así como un régimen de usos más adecuado a la capacidad de acogida de cada zona del territorio. Todo ello unido a la consideración de las determinaciones emanadas de la nueva legislación urbanística vigente en Andalucía, sienta las bases de una mejor ordenación de los usos urbanos en el territorio.

En definitiva, de la adaptación del planeamiento urbanístico del municipio de Montalbán de Córdoba, emana una clasificación, calificación y regulación de usos en las distintas clases de suelo que, aunque continuista con el planeamiento vigente, resulta ambientalmente más satisfactoria y clarificadora que la que regía hasta ahora, por lo que el impacto global se considera **positivo**.

En Córdoba, a Octubre de 2009

Rosa María Puerto Moyano

Licenciada en Ciencias Ambientales

Diputación de Córdoba