

**MEMORIA GENERAL 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**

## **MEMORIA GENERAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTALBÁN. (ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE A LA L.O.U.A)**

### **ÍNDICE**

#### **1. INTRODUCCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.**

- 1.1. Encuadre de la iniciativa
- 1.2. Objetivos, alcance y contenido

#### **2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO.**

- 2.1. Antecedentes de Planeamiento
- 2.2. Grado de desarrollo y ejecución del Planeamiento Urbanístico Vigente.
- 2.3. Base Planimétrica.

#### **3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA ADAPTACIÓN.**

- 3.1. Clasificación del Suelo Urbano.
- 3.1. Clasificación Suelo Urbanizable
- 3.1. Clasificación Suelo No Urbanizable.
- 3.1. Sistemas Generales y Locales.

#### **4. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO.**

- 4.1. Delimitación del Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado.
- 4.2. Ordenación del Suelo Urbano Consolidado.
  - 4.2.1. Condiciones Generales para la Ordenación
  - 4.2.2. Determinaciones Estructurales y Pormenorizadas.
- 4.3. Ordenación del Suelo Urbano No Consolidado.
  - 4.3.1. Condiciones Generales de la ordenación estructural y pormenorizada del Suelo Urbano No Consolidado.
  - 4.3.2. Determinaciones Estructurales y Pormenorizadas
  - 4.3.3. Definición de Ámbitos de Planeamiento.

**5. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.**

- 5.1. Suelo Urbanizable Ordenado en régimen transitorio.
- 5.2. Suelo Urbanizable Sectorizado.
- 5.3. Delimitación de Áreas de Reparto. Aprovechamiento urbanístico.

**6. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

- 6.1. Descripción de las determinaciones del Planeamiento vigente.
- 6.2. Descripción y justificación de las alteraciones producidas en la zonificación y en los tipos de usos regulados.
- 6.3. Descripción y justificación de las categorías y tipos de suelo no urbanizable de la Adaptación.
- 6.4. Condiciones Generales de la Ordenación Estructural y Pormenorizada de SNU

**7. ANÁLISIS DE INCIDENCIA TERRITORIAL.**

**8. MARCO PARTICIPATIVO. RESULTADO DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.**

- 8.1. Análisis del resultado del periodo de participación pública.
- 8.2. Análisis de las subsanaciones a incluir derivadas de los informes emitidos.
- 8.3. Incorporación de los condicionados del Informe Previo de Valoración Ambiental.

Sin contenido en esta entrega del documento de adaptación

## 1. INTRODUCCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

### 1.1. Encuadre de la iniciativa.

El presente documento se realiza como consecuencia de la solicitud del Ayuntamiento de Montalbán y en cumplimiento del Programa de Planeamiento Urbanístico de la Excm. Diputación de Córdoba, consistente en la Redacción de Adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Montalbán de Córdoba a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, con estudio de impacto ambiental.

Los trabajos de consultoría y asistencia para la redacción del instrumento de planeamiento han sido realizados por un equipo redactor integrado por Beatriz Alcántara Alcalde (Arquitecta), Francisco Javier Reina Serrano (Economista), Rosa M<sup>a</sup> Puerto Moyano (Licenciada en Ciencias Ambientales) y Fuensanta Montoro Toscano (Abogada). Bajo la supervisión del Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Excm. Diputación Provincial de Córdoba.

La Adaptación del documento a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, se hace en aplicación de la Disposición Transitoria Segunda de dicha ley.

La entrada en vigor el 20 de enero de 2003 de la LOUA justifica la redacción de este Plan General de Ordenación Urbanística de Montalbán, pues el cambio de legislación implica un nuevo régimen básico en la regulación del suelo al cual este municipio aún no está adaptado.

Muchas son las novedades que en materia de planificación, gestión y ejecución incorpora la LOUA, todas estas innovaciones son motivos suficientes para que el municipio de Montalbán se dote de un nuevo planeamiento urbanístico municipal adaptado a la nueva Ley; pero, además, la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA sanciona a los municipios con no poder aprobar modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento no haya sido adaptado a la presente Ley, al menos de forma parcial, una vez transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley. Así desde el 20 de enero de 2007, la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA, imposibilita la aprobación de Modificaciones Puntuales de los instrumentos de planeamiento general (Plan General y NNSS), si la adaptación (total o parcial) no ha tenido lugar.

Es esta misma Disposición Transitoria la que autoriza a la Consejería competente en materia de urbanismo a aprobar instrucciones orientativas sobre el contenido, plazos y alcance de dichas adaptaciones. En base a esta autorización se aprueba 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, y que permite a los municipios formular y aprobar adaptaciones parciales de los planes y otros instrumentos urbanísticos a la legislación urbanística actual, estableciendo el contenido, plazo y alcance de dichas adaptaciones; entendiendo las adaptaciones parciales como aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1 de la LOUA. Si bien el alcance del trabajo es la adaptación total de las Normas Subsidiarias, este Decreto nos servirá de base en todo lo referente a la adaptación de las determinaciones de la ordenación estructural.

Concretamente utilizaremos el Capítulo II del Decreto 11/2008 *De la adaptación parcial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística y Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal*, que hace referencia al concepto de adaptación parcial, su contenido, alcance, formulación, aprobación y plazo para llevarlo a cabo, así como los criterios para los ajustes en la clasificación del suelo.

## 1.2. Objetivos, Alcance y Contenido.

El **objetivo** principal del Plan General de Ordenación Urbanística es dotar al Municipio de Montalbán de una figura de planeamiento urbanístico que sustituya al actualmente vigente y que esté totalmente adaptado a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), Ley 7/2002 de 17 de Diciembre.

Además de cumplir con la legislación en materia de suelo, este documento debe servir de instrumento de planificación, de ordenación y de regulación del desarrollo urbanístico de la totalidad del municipio, teniendo como objetivos concretos:

- Adaptar el Planeamiento a la LOUA.
- Actualizar su contenido a la realidad social existente.
- Inclusión de nuevos suelos residencial e industrial.
- Inclusión zona regable Genil-Cabra.
- Inclusión de la variante de Montalbán.
- Inclusión nuevas infraestructuras.
- Inclusión de cambios en Ordenanzas.

En suma se trata de establecer un marco legal de referencia, de obligado cumplimiento para la iniciativa pública y privada, y referido a:

- El régimen urbanístico del suelo.
- El desarrollo, ejecución y gestión del propio Plan General.
- El ejercicio de los derechos y deberes de los propietarios de suelo y edificación.

El **alcance** del documento, como adaptación parcial, será básicamente la labor de identificación de las determinaciones del planeamiento vigente que de conformidad con el art. 10 de la LOUA deban tener el carácter de estructurales y por contraste, las pormenorizadas; además, se incluirán las determinaciones que en función de los artículos 3 y 6 del Decreto 11/2008 deban incorporarse al documento. Todo ello sin implicar cambios en la ordenación sustantiva establecida en las actuales NNSS vigentes, para lo cual estos mismos artículos establecerán las limitaciones de la adaptación.

Ahora bien, como documento de adaptación total a la nueva Ley, difícilmente podrá realizarse de forma neutra con una simple transposición técnica de las determinaciones actuales a las nuevas denominaciones de la LOUA, y ello porque en gran medida las determinaciones del artículo 10 LOUA lleva implícitamente anudadas a ellas unos nuevos objetivos de planeamiento (reflejados en el artículo 9 LOUA) y de calidad urbana (expresados en el artículo 17 LOUA). Por tanto, el proceso de adaptación a la LOUA incorporará normalmente una innovación de los contenidos materiales del plan.

Respecto a los criterios utilizados en el proceso de redacción y en la metodología de elaboración del presente documento, se han empleado las directrices o líneas de trabajo elaboradas el Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Excm. Diputación de Córdoba, en consonancia con la legislación vigente y que se concretan y justifican en cada una de los apartados de este documento.

El **contenido** documental, conforme a lo recogido en la LOUA, en el Decreto 11/2008 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes (art. 16) y en los Pliegos de Prescripciones Técnicas de la Dirección General de Urbanismo para la redacción de PGOU, aprobados por Resolución de 03 de diciembre de 2003, será el siguiente:

- Memoria General.
- Planos. De Ordenación estructural y completa, del término municipal y del núcleo de población, así como de información, en los que se recogerá el Planeamiento Vigente Refundido (PVR).
- Normas Urbanísticas.
- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
- Estudio de Impacto Ambiental Simplificado.

## **2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO.**

### **2.1. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.**

#### **a) Información del Planeamiento Urbanístico vigente.**

En la actualidad, el régimen urbanístico aplicable en el término municipal de Montalbán es el establecido en el documento de Subsanación de Deficiencias y Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas definitivamente con fecha de 31 de octubre de 2002.

Anteriormente, y como antecedentes de este Texto Refundido, el Municipio contaba como figura de Planeamiento con una Delimitación de Suelo Urbano y Ordenanzas aprobada definitivamente en marzo de 1983, las cuales fueron sustituidas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas definitivamente con suspensiones por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba el 23 de julio de 1997, a las posteriormente se acompañó el documento de Subsanación de Deficiencias de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas definitivamente con suspensiones por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba con fecha de 29 de enero de 1999.

La redacción de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en el Municipio de Montalbán que concluyen con el Texto Refundido, se inicia en el año 1984, con la convocatoria por parte del Ayuntamiento de concurso público para la redacción de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Montalbán, y una vez adjudicado se firma el contrato con el equipo redactor el 29 de octubre de 1984.

Elaborado el Avance, el Ayuntamiento en sesión plenaria de 22 de febrero del 1988 acuerda exponer al público este Avance, siendo presentadas dos sugerencias de particulares además de las sugerencias del propio Ayuntamiento.

Una vez elaborado el documento técnico de las Normas Subsidiarias y tras sucesivos informes, el mismo fue Aprobado Inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 22 de febrero de 1993, abriéndose un período de información pública de un mes mediante anuncios en el BOP nº 104 de 10 de mayo de 1993, en el BOJA nº 45 de 1 de mayo de 1993 y en el Diario Córdoba de 16 de marzo de 1993, siendo presentados cuatro escritos de alegaciones.

Reelaborado el documento técnico el mismo fue Aprobado Inicialmente de nuevo por el Ayuntamiento Pleno, en sesión de 20 de noviembre de 1995, abriéndose nuevamente un período de información pública de un mes mediante anuncios en el BOP nº 274 de 29 de noviembre de 1995 y nº 281 de 9 de diciembre de 1995 y en el Diario Córdoba de 30 de noviembre de 1995, presentándose un total de 23 escritos de alegaciones.

El Ayuntamiento en Pleno, en sesión de 26 de diciembre de 1996, previos los oportunos dictámenes e informes, acuerda Aprobar Provisionalmente las Normas Subsidiarias, estimando seis de las alegaciones y desestimando las restantes y remitir el expediente a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba para su Aprobación Definitiva.

Tras el informe emitido por el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el que se contiene la descripción detallada, el análisis y valoración de la Tramitación, Documentación y Determinaciones del expediente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión celebrada el día 23 de julio de 1997, acuerda Aprobar Definitivamente con Suspensiones las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Montalbán. Quedando suspendida dicha aprobación, a la subsanación de ocho deficiencias.

Con posterioridad se redacta el Documento de Subsanación de Deficiencias de las NNSS de Montalbán, que es Aprobado Provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 9 de noviembre de 1998 y que tienen por objeto la subsanación de deficiencias de los aspectos suspendidos en el Acuerdo de Aprobación Definitiva de las NNSS introduciéndose las oportunas modificaciones en el documento.

Con fecha de 29 de enero de 1999 la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba procede a la Aprobación Definitiva con Suspensiones del Documento de Subsanación

de Deficiencias de las NNSS de Montalbán, señalándose como única deficiencia a subsanar la relativa a la reordenación propuesta para la UE-2, en cuanto altera significativamente la ubicación del Equipamiento, aún cuando se disminuya en superficie, comportando incluso la supresión del a altura de tres plantas para el frente recayente a la nueva Área Libre, se valora excede de la profundización a que se refiere la deficiencia señalada al respecto en la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba de 23 de julio de 1997.

Esta Aprobación Definitiva con suspensiones del Documento de Subsanación de Deficiencias de las NNSS de Montalbán contiene además varias consideraciones y valoraciones:

1. La introducción en el Plano nº 1 de estructura general y orgánica del Territorio del ámbito de los Vertederos (Comarcal de Residuos Sólidos Urbanos y Municipal de Residuos Inertes), al no tener causa en la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba de 23 de julio de 1997, ni en los condicionamientos de la Declaración de Impacto Ambiental de 20 de febrero de 1997.
2. Deberá elaborarse un Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento para su oportuna aprobación.

Las modificaciones introducidas en el Documento de Subsanación de Deficiencias de las NNSS de Montalbán, como consecuencia de la anterior Resolución consistieron en las siguientes:

1. Se realiza un cambio de calificación en la UE-2 “El Calvario” consistente en modificar la ubicación del suelo de cesión para el equipamiento, de forma que no se ocupe el frente de edificación en el que se permiten tres plantas. Su superficie disminuye de 400 a 300 m<sup>2</sup>. Ello supone la modificación del plano nº 2 “Clasificación y Calificación del Suelo” y de la ficha de planeamiento de esta Unidad de ejecución.
2. En el plano nº 3 “Alineación, Altura de la Edificación y Niveles de Protección” se sustituye la denominación de Protección Ambiental por Protección Estructural, de conformidad con el artículo 100 de las Ordenanzas.
3. Debe entenderse que el ámbito de los Vertederos (Comarcal de Residuos Sólidos Urbanos y Municipal de Residuos Inertes) recogidos en el plano nº 1 “Estructura General y Orgánica del Territorio”, no constituye determinación de planeamiento.

En este sentido, y previo informe favorable de la Sección Campiña del SAU fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión de 11 de julio de 2002 el Documento de Subsanación de Deficiencias y Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Montalbán, y entendiéndose subsanadas adecuadamente las deficiencias señaladas en la Resolución de 29 de enero de 1999, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba acuerda Aprobar Definitivamente la Subsanación de Deficiencias y Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Montalbán con fecha de 31 de octubre de 2002 y publicado en el BOP nº 20 de 12 de febrero de 2003.

## **b) Síntesis de las resoluciones aprobatorias del planeamiento urbanístico vigente.**

### **1. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE**

El Planeamiento urbanístico general vigente en el Municipio de Montalbán está formado por:

- **Subsanación de Deficiencias y Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal**, aprobadas definitivamente con fecha de 31 de octubre de 2002.
- **Modificación puntual del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias Nuevo Sector SUS Residencial SR-1 “Huerta de Dios”**. Aprobada definitivamente con deficiencias el 20 de octubre de 2004, siendo aprobada definitivamente la Subsanación de las mismas el 28 de julio de 2005.
- **Modificación puntual del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias Nuevo Sector SUS Industrial S-2 “Los Lucas”**. Aprobada definitivamente con deficiencias el 20 de octubre

de 2004, siendo aprobada definitivamente la Subsanación de las mismas el 8 de junio de 2006.

- **Modificación puntual del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias Nuevo sector SUS Residencial “Huertos de Infante” y actuación aislada.** Aprobada definitivamente con deficiencias el 8 de junio de 2006, siendo aprobada definitivamente la Subsanación de las mismas y Texto Refundido el 9 de abril de 2007.

## 2. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

- **Plan Parcial Residencial SR-1 “Huerta de Dios”**, aprobado definitivamente con fecha 15/12/2005, relativa al desarrollo de la correspondiente Modificación de las NNSS de Planeamiento de Montalbán.
- **Plan Parcial Sector SUS Industrial S-2 “Los Lucas”**, aprobado definitivamente con fecha 26/09/2006, relativa al desarrollo de la correspondiente Modificación de las NNSS de Planeamiento de Montalbán.
- **Plan Parcial Sector Residencial “Huertos de Infante”**, aprobado definitivamente con fecha 13/12/2007, relativa al desarrollo de la correspondiente Modificación de las NNSS de Planeamiento de Montalbán.

### c) Análisis de las Resoluciones Aprobatorias del Planeamiento Urbanístico.

El hecho de que la elaboración de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Montalbán haya concluido con la redacción de un Texto Refundido, como consecuencia de la extensa tramitación ya relatada, ha permitido que todas las valoraciones y consideraciones contenidas en las resoluciones de aprobación con suspensiones emitidas con anterioridad a este documento se hayan tenido en cuenta en la redacción del mismo. De modo que la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 31 de octubre de 2002 aprueba definitivamente y sin suspensiones el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Con respecto a las tres Modificaciones de las Normas Subsidiarias llevadas a cabo desde su aprobación definitiva, parecida consideración cabe realizar, pues todas ellas fueron aprobadas definitivamente con suspensiones y todas mediante la presentación de un nuevo documento de subsanación de deficiencias las solventaron, de modo que las nuevas resoluciones no incluyen ninguna valoración o consideración.

## 2.2. GRADO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

El Planeamiento vigente de Montalbán establecen para su desarrollo las siguientes figuras e instrumentos de Planeamiento:

### EN SUELO URBANO

Proyecto de Urbanización:	UE – 1	El Olivarillo
	UE – 2	Calvario
	UE – 3	Las Eras
	UE – 5	Llanos de M <sup>a</sup> Josefa
	UE – 6	Carretera Puente Genil
	UE – 7	Vereda de Málaga
	UE – 8	Huertas del Infante
	UE – 9	Calle Empedrada

Plan Especial de Reforma Interior: UE-4 Prolongación Calle El Molino

Actuaciones sobre el Sistema Viario: AS – 1 Calle Ancha.

Actuaciones Aisladas: AA - 1 Huertos de Infante

### **EN SUELO APTO PARA URBANIZAR/ URBANIZABLE SECTORIZADO**

Plan Parcial: Sector S-1 “La Matallana”.  
Sector S-2 “Los Lucas”.  
Sector SR-1 “Huerta de Dios”.  
Sector de SUS Residencial “Huertos de Infante”

### **EN SUELO NO URBANIZABLE**

Actuaciones sobre el Sistema de áreas libres:

AS - 2 Parque Periurbano de Torremonteras.

AS- 3 Conjunto Deportivo La Piscina

A continuación se realiza un análisis del grado de desarrollo y ejecución de las Unidades de Ejecución previstas en el planeamiento vigente para el suelo urbano, suelo apto para urbanizar o urbanizable sectorizado y suelo no urbanizable.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN “UE-1. EL OLIVARILLO”:** Esta Unidad de Ejecución tiene por objetivo dar continuidad a la trama urbana de esta parte del municipio, aprovechando su ordenación para el sellado de las medianeras existentes y la configuración de una calle-paseo arbolada de borde en el límite de la ciudad. Se trata de una UE pendiente de desarrollar.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN “UE-2. CALVARIO”:** Esta Unidad de Ejecución está todavía sin desarrollar. Tiene como objetivos la ordenación del vacío de manzana, mediante la apertura de viario y la creación de área libre en una zona que, por su proximidad con el casco, se encuentra muy deficitaria de las mismas.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN “UE-3. LAS ERAS”:** Al igual que la anterior está aún pendiente de desarrollo y su objetivo es la ordenación de áreas semiconsolidadas, mediante la apertura de viario arbolado que da acceso a solares edificables.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN “UE-4. PROLONGACIÓN CALLE EL MOLINO”:** Se plantea desarrollarse mediante un Plan Especial de Reforma Interior (PERI) y tiene por objetivos:

- La ordenación de la zona, con apertura de viario.
- Creación de un viario de borde, áreas libres y solares.
- El PERI podrá modificar y, en su caso, completar el viario como alternativa de conexión a la futura ronda.

Está pendiente de desarrollar.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN “UE-5. LLANOS DE M<sup>a</sup> JOSEFA”:** Se trata de una UE todavía por desarrollar, y sus objetivos son la ordenación de la zona con retoques del viario y conexión del mismo con la estructura urbanística general y completar la urbanización de la zona. En la actualidad se encuentra con Estudio de Detalle aprobado definitivamente con fecha de 21 de junio de 2004, sin que hasta el momento se haya acometido su ejecución.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN “UE-6. CARRETERA DE PUENTE GENIL”:** Esta UE tiene por objetivos:

- La ordenación de zonas semiconsolidadas.
- La urbanización del viario existente.
- Creación de área libre y remodelación del viario en la entrada desde Puente Genil

Está pendiente de desarrollar.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN “UE-7. VEREDA DE MÁLAGA”.** Tiene por objetivo la ordenación de áreas semiconsolidadas y sellado de medianeras. Sin desarrollar, si bien recientemente, se ha presentado un Estudio de Detalle que ha sido aprobado inicialmente, por Resolución de Alcaldía, con fecha de 7 de febrero de 2008.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN “UE-8. HUERTAS DEL INFANTE”.** Esta UE tiene como objetivos el sellado de medianeras y la apertura de viario y creación de área libre-mirador. Pendiente de desarrollar.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN “UE-9. CALLE EMPEDRADA.** Tiene como objetivo la ordenación de vacío de manzana, con creación de áreas libres, que permita la apertura de un vial peatonal que conecte la C/ Ancha con la C/ Empedrada y la ejecución de 18 plazas de aparcamiento subterráneas. Está ejecutada en gran parte, en desarrollo del Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Montalbán de Córdoba el 6 de junio de 1998 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia el día 22 de mayo de 1998.

**ACTUACIÓN SOBRE SISTEMA VIARIO “AS-1 CALLE ANCHA”.** Tiene por objetivo la remodelación de calzadas y Acerados, la dotación de mobiliario urbano y, en su caso, arbolado, así como la ordenación de aparcamientos, eliminándolos de las aceras, valorando la posibilidad de reordenación del tráfico en un solo sentido. Actualmente se encuentra ejecutada.

**ACTUACIÓN AISLADA SOBRE SISTEMA VIARIO “AA-1 HUERTOS DE INFANTE”.** Tiene por objetivo la incorporación al viario público de una parcela en suelo urbano para conexión del Sector Sudeste “Huertos del Infante”. Actualmente se encuentra pendiente de desarrollar.

**SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR. SECTOR INDUSTRIAL “S-1 LA MALLANA”.** Las Normas Subsidiarias preveían un solo Sector, S-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 22 de mayo de 2001.

**SECTOR SUS INDUSTRIAL “S-2 LOS LUCAS”.** Con fecha 8 de junio de 2006, se aprueba definitivamente la subsanación de la Modificación de las NNSS de Montalbán, relativa al establecimiento de un nuevo Sector de SUS Industrial S-2 “Los Lucas” cuyo objetivo era disponer de suelo de crecimiento industrial que satisfaga la demanda existente en el municipio y crear una zona industrial al sur del casco urbano, apoyándose en el futuro trazado de la circunvalación de Montalbán. Como desarrollo de esta modificación se Aprueba Definitivamente un Plan Parcial con fecha de 26 de septiembre de 2006. Recientemente, con fecha 10 de junio de 2008, se aprobó definitivamente el Proyecto de Parcelación del Sector.

**SECTOR SUS RESIDENCIAL “SR-1 HUERTA DE DIOS”.** Con fecha 28 de julio de 2005, se aprueba definitivamente la subsanación de deficiencias y Texto Refundido de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Montalbán, relativa al establecimiento de un nuevo Sector de SUS Residencial SR-1 “Huerta de Dios” cuyos objetivos son:

- Desarrollar el Convenio de iniciativa municipal, con el objeto de la obtención de suelo (de Sistemas Generales) para la construcción de un Instituto.
- Disponer de un suelo de equipamiento Escolar (Instituto) que satisfaga la demanda existente en el municipio.

- Disponer de un suelo de crecimiento residencial que satisfaga la demanda existente en el municipio.
- Establecer la conexión del suelo urbano existente con los equipamientos deportivos del sector denominado "La Piscina" mediante una senda peatonal que discorra paralelamente a la carretera de Santaella.
- Ordenación de los nudos de enlace en los accesos de la carretera de Santaella con el SR-1 y el complejo Deportivo "La Piscina".
- Apoyar el desarrollo del Parque Periurbano de "Torremonteras" con la consolidación del tratamiento urbanizado de su extremo norte.

Como desarrollo de esta modificación se Aprueba Definitivamente un Plan Parcial con fecha de 15 de diciembre de 2005. Los instrumentos de gestión, Proyecto de Reparcelación y de Urbanización, fueron aprobados con fecha 3 de julio de 2006.

En la actualidad el Sector se encuentra totalmente desarrollado y ejecutada su urbanización, habiendo sido recibida esta por el Ayuntamiento durante el 2008.

Dentro de esta modificación hay que hacer referencia al Sistema General de Equipamientos incluido en su ámbito, consistente en un Instituto de Enseñanza Secundaria que en la actualidad se encuentra totalmente ejecutado y en uso.

**SECTOR SUS RESIDENCIAL "HUERTOS DE INFANTE"**. Con fecha 9 de abril de 2007, se aprueba definitivamente la subsanación y Texto Refundido de la Modificación de las NNSS de Montalbán, relativa al establecimiento de un nuevo Sector de SUS Residencial "Huertos de Infante" y Actuación Aislada, cuyo objetivo era posibilitar una mayor disponibilidad de suelo urbanizable residencial en el municipio de Montalbán ante el agotamiento de las reservas de suelo para este uso en el planeamiento vigente. Como desarrollo de esta modificación se Aprueba Definitivamente un Plan Parcial con fecha de 13 de diciembre de 2007, aunque aún no se ha iniciado su ejecución.

**ACTUACIÓN SOBRE SISTEMA DE ÁREAS LIBRES "AS-2 PARQUE PERIURBANO DE TORREMONTERAS"**. Su objetivo es la ordenación de la zona, con la creación de un parque rústico y apertura de viario "blando". Totalmente ejecutada.

**ACTUACIÓN SOBRE SISTEMA DE ÁREAS LIBRES "AS- 3 CONJUNTO DEPORTIVO LA PISCINA"**. Tenía como objetivo la ampliación del actual Conjunto Deportivo "La Piscina", con una zona destinada a usos lúdicos y actividades en el campo. Ejecutada parcialmente.

**CUADRO RESUMEN GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE**

<b>SUELO URBANO</b>					
<b>Denominación</b>	<b>I.P. de Desarrollo</b>	<b>Sistema de Actuación</b>	<b>Instrumento de Gestión</b>	<b>Fechas aprobación</b>	<b>Uso Ordenanza / Aplicable</b>
<b>UE-1. El Olivarillo</b>	Ordenado	Compensación	P. Reparcelación P. Urbanización	Pendientes	Extensión del Casco
<b>UE-2. Calvario</b>	Ordenado	Compensación	P. Reparcelación P. Urbanización	Pendientes	Áreas Libres, Equipamiento y Extensión del Casco
<b>UE-3. Las Eras</b>	Ordenado	Compensación	P. Reparcelación P. Urbanización	Pendientes	Equipamiento y Extensión del Casco
<b>UE-4. Prolongación de la Calle Molino</b>	PERI	Compensación	P. Reparcelación P. Urbanización	Pendientes planeamiento y gestión	Áreas Libres, Equipamientos e Industrial con tolerancia Residencial
<b>UE-5. Llanos de M<sup>a</sup> Josefa</b>	Ordenado Nueva delimitación UE y ED (21/06/04)	Cooperación	P. Reparcelación P. Urbanización	Pendientes	Áreas Libres, Agropecuario e Industrial con tolerancia Residencial
<b>UE-6. Carretera Puente Genil</b>	Ordenado	Compensación	P. Reparcelación P. Urbanización	Pendientes	Áreas Libres y Extensión del Casco
<b>UE-7. Vereda de Málaga</b>	Ordenado (Aprobación Inicial E.D. 7/02/2008)	Compensación	P. Reparcelación P. Urbanización	Pendientes (Presentado P. Urbanización)	Áreas Libres y Extensión del Casco
<b>UE-8. Huerta del Infante</b>	Ordenado	Compensación	P. Reparcelación P. Urbanización	Pendientes	Áreas Libres, Equipamiento y Extensión del Casco
<b>UE-9. Calle Empedrada</b>	Ordenado	Compensación	P. Reparcelación P. Urbanización	27/04/1998	Áreas Libres y Casco Histórico
<b>AS-1 Calle Ancha</b>		Expropiación		Ejecutado	
<b>AA-1 Huertos de infante</b>		Expropiación		Pendiente	

<b>SUELO URBANIZABLE</b>					
<b>Denominación</b>	<b>I.P. de Desarrollo</b>	<b>Fecha aprov. PP</b>	<b>Sistema de Actuación</b>	<b>Instrumento de Gestión</b>	<b>Fechas aprobación</b>
<b>Sector 1 “La Matallana”</b>	Plan Parcial	Aprov. Prov. 22/05/2001	Compensación	P. Reparcelación P. Urbanización	Pendientes
<b>Sector 2 “Los Lucas”</b>	Plan Parcial	26/09/2006	Compensación	P. Reparcelación P. Urbanización	Pendientes
<b>Sector SR-1 “Huerta de Dios”</b>	Plan Parcial	15/12/2005	Compensación	P. Reparcelación P. Urbanización	3/07/2006 3/07/2006
<b>Sector SUS Residencial Huertos de Infante</b>	Plan Parcial	13/12/2007	Compensación	P. Reparcelación P. Urbanización	Pendientes

<b>SUELO NO URBANIZABLE</b>		
<b>ACTUACIONES SOBRE SISTEMAS</b>		
<b>Denominación</b>	<b>Sistema de Obtención</b>	<b>Fecha de Aprobación</b>
<b>AS-2 Parque Periurbano Torremonteras</b>	Expropiación	Ejecutado
<b>AS-3 Conjunto Deportivo La Piscina</b>	Expropiación	Ejecutado (parcialmente)

### 2.3. BASE PLANIMÉTRICA

Para la elaboración del documento de Plan General se toma como base la planimetría (planos de información y ordenación) del **Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Montalbán**, actualmente en vigor, aprobadas definitivamente, con fecha de 31 de octubre de 2002, por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, actualizando esta planimetría en las zonas afectadas por las diferentes Modificaciones de las NNSS de Montalbán aprobadas definitivamente.

Además se ha utilizado para la elaboración de esta adaptación parcial la siguiente planimetría:

- Planimetría del Instituto de Cartografía de Andalucía (1)
  - Núcleo urbano, escala 1:2.000
  - Mapa Topográfico de Término municipal, escala: 1:10.000
- Planimetría Catastral
  - Urbana
  - Rústica

(1) Respecto a la Planimetría utilizada del ICA se ha procedido a los siguientes ajustes:

- Se ha tomado como delimitación válida del término municipal la establecida en el Plano del Instituto Geográfico Nacional de escala 1:25.000, coincidente con la establecida en la Planimetría Catastral Rústica.
- Se ha actualizado la denominación de las vías de comunicación incluidas en la Red Autonómica de Carreteras de Andalucía y la Red Provincial a integrar en el Catálogo de Carreteras de Andalucía en base a los acuerdos de 6 de septiembre de 2005 y 25 de julio de 2006, respectivamente, del Consejo de Gobierno.
- Se ha introducido el trazado de las vías de nueva construcción o modificación realizadas en el término y no reflejadas en los planos del ICA:
  - Nuevo trazado de la variante de Montalbán.
  - Nuevo trazado de la carretera que enlaza la A-3133 con la CO-5211
  - Modificación del trazado de la carretera CO-4207 de Montilla a Montalbán de Córdoba.

## 3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA ADAPTACIÓN.

### 3.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

El Texto Refundido de las NNSS de Montalbán actualmente vigente emplea los criterios de delimitación de suelo urbano que establecía el artículo 10 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del 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 de la 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.

Por otro lado, la LOUA distingue ahora dos categorías en el suelo urbano según se trate de suelos consolidados, es decir que están urbanizados o tienen la condición de solar; o de suelos no consolidados es decir suelos que carecen de urbanización consolidada de acuerdo con lo establecido en el apartado B) del artículo 45 de la LOUA.

Mientras que los primeros no están sujetos, para su edificación, a más requisitos que el cumplimiento de las correspondientes ordenanzas, los segundos precisan la redacción de planeamiento de desarrollo, su ejecución y el reparto de las cargas y beneficios que se derivan de la ejecución del Plan.

El nuevo Plan recoge todo el suelo urbano delimitado como tal por las Normas Subsidiarias de Planeamiento, con las varias modificaciones con respecto a los siguientes criterios:

1.- La delimitación se ha adaptado, con pequeños ajustes, a la realidad urbana recogida en la cartografía base y las edificaciones existentes. 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, 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 si 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.

2.- Se ha adscrito al suelo urbano los sectores de suelo urbanizable totalmente desarrollados, es decir, aquellos que han cumplido los deberes de cesión, equidistribución y urbanización:

- 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.

3.- Excepcionalmente, se ha excluido de la clasificación de suelo urbano los terrenos que albergan el Cementerio Municipal, ya que debido a su ubicación y función se considera como criterio más adecuado su adscripción como Sistema General al Suelo No Urbanizable.

### **3.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE**

En este apartado el Plan General de Ordenación Urbanística, debe adaptar tanto la denominación como el régimen jurídico a la regulación contenida en los artículos 10, 47, 48 al 50, 53 y 54 de la LOUA y el artículo 4.2 del Decreto 11/2008, de 22 de enero; así como a aquellos artículos del Reglamento de Planeamiento que resulten de aplicación, estableciendo en esta clase de suelo todas o algunas de las categorías siguientes:

- El Suelo Urbanizable Ordenado
- El Suelo Urbanizable Sectorizado
- El Suelo urbanizable No Sectorizado

El Texto Refundido de las NNSS vigentes establecían un único sector en suelo apto para urbanizar (suelo urbanizable): Sector 1 "La Matallana", y remitía su desarrollo al oportuno Plan Parcial,

habiéndose únicamente aprobado provisionalmente un Plan Parcial con fecha de 21 de mayo de 2001.

Posteriormente, se procede a la incorporación de tres nuevos sectores como consecuencia de tres modificaciones puntuales:

- El Sector SR-1 “Huerta de Dios”, que se encuentra totalmente ejecutado y con la urbanización recepcionada por el Ayuntamiento durante el 2008.
- 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).
- 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, 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. A este sector, y conforme al artículo 10.1.A.d de la LOUA, se le asigna el uso global industrial en base a los usos y tipologías propuestos en el planeamiento urbanístico vigente.

Respecto a los nuevos Sectores de “Los Lucas” y “Huertos de Infantes” fruto de las correspondientes modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias, se clasifican ahora como **Suelo Urbanizable 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. El uso global en base a los usos y tipologías propuestos en el planeamiento urbanístico vigente, y conforme al artículo 10.1.A.d de la LOUA, será el de industrial para “Los Lucas” y residencial para “Huertos de Infantes”.

Por último, y respecto del Sector Residencial “Huerta de Dios”, se reconoce su condición de suelo urbano consolidado.

### 3.3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

La LOUA contiene un nuevo régimen del Suelo No Urbanizable que hay que tener en cuenta en esta Adaptación de las Normas Subsidiarias de Montalbán. El Suelo No Urbanizable se define en el artículo 46 LOUA adoptando un enfoque positivo, es decir la Ley establece unos criterios, con arreglo a sus valores y características, por los que un terreno debe adscribirse a este tipo de suelo.

En la exposición de motivos de la LOUA se precisan los criterios por los que determinados terrenos deben ser excluidos del proceso urbanizador:

- Por sus valores naturales, ambientales y paisajísticos que puedan estar ya reconocidas por legislaciones sectoriales o por el Planeamiento vigente.
- La preservación del proceso urbanizador por estar expuestos a riesgos naturales o tecnológicos.
- La necesidad de ubicar en ellos determinadas actividades o usos que deban estar necesariamente alejados de la ciudad.
- Criterios de sostenibilidad, crecimiento racional y ordenado y las propias

características estructurales del municipio.

El artículo 46 LOUA ha plasmado estos criterios de la exposición de motivos y en base a los mismos, los suelos que se clasifiquen como No Urbanizables, se podrán calificar en todos o alguna de las siguientes categorías:

1. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
2. Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación urbanística.
3. Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.
4. Suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado

Por su parte, el vigente Texto Refundido de las NNSS del municipio de Montalbán delimita dentro del Suelo calificado como No Urbanizable, diferentes zonas, dependiendo de las características concretas que cada una de ellas presenta:

1. SNU de Especial Interés Agrícola
2. SNU Protección Arqueológica
3. SNU de Protección de las Infraestructuras
4. SNU de Equipamientos y Áreas Libres
5. SNU Genérico

Respecto al criterio seguido en el proceso de Adaptación de las NNSS de Montalbán a la LOUA, en materia de Suelo No Urbanizable hay que decir, que si bien la Adaptación no modifica significativamente los límites de las zonas de Suelo No Urbanizable de las NNSS vigentes, sí implica una modificación importante y deberá adaptarse íntegramente, en cuanto a su definición, la delimitación como clase de suelo y categorización conforme a la LOUA.

Más adelante, cuando veamos la ordenación y protección del Suelo No urbanizable, se describirán los criterios de las distintas zonas de calificación previstas en el municipio, sus causas, finalidad y medidas de protección que se proponen.

### **3.4. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES**

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 al Municipio, el Plano nº 1 Estructura General y Orgánica del Territorio si establece como elementos estructurantes del territorio:

- El Depósito de Agua existente en la Carretera a La Rambla
- El Vertedero Comarcal de Residuos Sólidos Urbanos ubicado en la Carretera de Puente Genil.
- El Vertedero Municipal de Residuos Inertes ubicado en la zona del Calvario (actualmente en desuso).

Por otra parte, la modificación puntual de Huerta de Dios establecía como Sistema General de Equipamientos un Instituto de Enseñanza Secundaria, instituto que actualmente está ejecutado.

Con la aprobación de la LOUA, los Sistemas Generales se entienden constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguran la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantizan la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo, según lo establecido por el Art. 10. 1 A), c) LOUA y el artículo 3.2.c) del Decreto 11/2008, de 22 de enero, distinguiendo las distintas categorías, la forma de obtención de los mismos, y sus criterios de diseño y ejecución. A tal efecto los sistemas generales pueden clasificarse en los siguientes:

- Sistemas General de Comunicaciones, tanto urbanas como interurbanas, incluyendo las reservas de suelo necesarias para la localización de las redes viarias y proyecto de ampliación del ferrocarril, áreas de acceso y todas aquellas otras vinculadas a las mismas, como estaciones de autobuses y otras análogas.

- Sistema General de Espacios Libres constituidos por parques urbanos públicos y áreas públicas destinadas al ocio cultural o recreativo, como parques deportivos y otros recintos análogos.
- Sistema General de Equipamiento Comunitario, que comprende todos aquellos centros públicos al servicio de la población destinados a usos administrativos, culturales y docentes, sanitarios, asistenciales, religiosos, cementerios y otros servicios de interés social.
- Infraestructuras Básicas del Territorio, de carácter público, como centros productores de energía, centros de almacenamiento y distribución de comestibles, embalses, líneas de conducción y distribución y otras análogas.

Los Sistemas se establecen con independencia de la clasificación del suelo en que se implantan. En función del ámbito de influencia que tengan, se dividen en Sistemas Generales y Sistemas Locales.

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:
  - o 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)
  - o El Recinto Ferial. Ajustando la delimitación propuesta en el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias a la actuación desarrollada.
  - o La Zona Recreativa de la Carretera de Puente Genil. Se recoge en el documento de adaptación como actuación desarrollada en suelo municipal con posterioridad a la aprobación el planeamiento urbanístico vigente.
  
- S.G. de Comunicaciones e infraestructuras (SGTI):
  - En SNU:
    - o El Depósito de Agua existente en la Carretera a la Rambla
    - o El Vertedero Comarcal de Residuos Sólidos Urbanos (Actualmente ampliado y recogiendo los usos de Planta de Aprovechamiento y Valorización de Residuos Sólidos Urbanos / Planta de Compostaje / Planta Automática de Selección de Envases).
    - o Red de carreteras (se recogen los nuevos trazados de la A-3133 y CO-5211 y CO-4207)
    - o Colector de saneamiento (actuación desarrollada con posterioridad a la aprobación del planeamiento urbanístico vigente y que se incorpora a la adaptación). 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.

Respecto a los **Sistemas Locales**, se puede decir que la estructura general del territorio se complementa localmente con los correspondientes sistemas de viario, espacios libres y verdes, y los equipamientos que concretan la continuidad de los objetivos del PGOU. Aunque el planeamiento vigente no distinguía esta clase de sistemas, se pueden considerar como locales los siguientes:

- De Espacios Libres: distintos parques y Plazas en el municipio.
- De Equipamientos: Hogar del Pensionista, Casa de la Cultura, Centro de Educación Infantil, Guardería Municipal, Colegio Público Monte-Albo, Mercado, Caseta Municipal y Edificio de Usos Múltiples en Calle Jesús Rescatado (antiguo consultorio médico). Forma parte también del sistema local de equipamientos los terrenos destinados a Residencia de Ancianos ubicados en la Calle Ancha y los terrenos que albergaban los Depósitos Municipales de Aguas Potables en la Calle Vereda de Málaga y que en la actualidad estén en desuso. Por último, la adaptación incorpora al planeamiento las actuaciones desarrolladas con posterioridad a la aprobación del planeamiento urbanístico vigente: Consultorio Médico Natividad Cabrera, Centro de Formación Profesional Ocupacional Luis del Pino Nieto y Teatro.
- De Equipamientos Privados: Ermita del Calvario, Ermita Madre de Dios y Parroquia Ntra. Sra. de Gracia

En los Planos de Ordenación aparecen grafiados los Sistemas Generales y Locales definidos por el Plan General.

#### 4. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO

##### 4.1. DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO

Según las directrices o líneas de trabajo elaboradas por el Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Excm. Diputación de Córdoba, en consonancia con la legislación vigente, en esta Adaptación se utiliza como criterio el de contener todos los suelos urbanos que están incluidos en Unidades de Ejecución, todavía por desarrollar, es decir, que no cuenten con ningún plan de desarrollo aprobado, con servicios urbanísticos básicos y que no tengan la condición de solar (alineación y rasante), en la categoría de **Suelos Urbanos No Consolidados (SUNC)**, asignándoles el régimen jurídico que establece el artículo 55.1 de la LOUA, lo que supone:

- El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie de sus fincas originarias del 90% del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes señalados en el artículo 51 y el ejercicio de los derechos señalados en el artículo 50.
- La cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos que comprenden la superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones destinadas a:
  - Viales.
  - Aparcamientos.
  - Parques y jardines.
  - Centros docentes.
  - Equipamientos deportivo, cultural y social.
  - Los precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

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)**.

El resto del suelo urbano se incluye en la categoría de **Suelo Urbano Consolidado (SU)** y se le asigna el régimen jurídico que establece el artículo 56 de la LOUA.

Según el grado de desarrollo de las Unidades de Ejecución previstas en el Planeamiento vigente en el Suelo Urbano, que ya se ha analizado en el Apartado 2.2. de esta Memoria, puede resumirse:

SUELO URBANO CONSOLIDADO	
Denominación NNSS	Denominación Adaptación
AS-1 Calle Ancha	SUC
SUS Residencial SR-1 "Huerta de Dios"	SUC
AA-1 Huertos de Infante (sin ejecutar)	AE-1

SUELO URBANO TRANSITORIO	
Denominación NNSS	Denominación Adaptación
UE-5	SUCt/ARI5
UE-7	SUCt/ARI7
UE-9	SUCt/ARI9

<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	
<b>Denominación NNSS</b>	<b>Denominación Adaptación</b>
UE-1	SUNC/ARI1
UE-2	SUNC/ARI2
UE-3	SUNC/ARI3
UE-4	SUNC/ARI4
UE-6	SUNC/ARI6
UE-8	SUNC/ARI8

## **4.2. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO**

### **4.2.1. Condiciones Generales para la Ordenación.**

El PGOU ordena urbanísticamente la totalidad del término municipal de acuerdo con sus características y las previsiones a medio plazo, distinguiendo dos niveles de determinaciones: Las referidas a la **ordenación estructural** y las referidas a la **ordenación pormenorizada**, cuya finalidad es tanto la de atender a la simplificación del documento normativo como la de deslindar lo que, para su aprobación, ha de ser competencia autonómica o municipal. La ordenación estructural define la estructura general y orgánica del modelo urbanístico-territorial propuesto, atribuyéndose la competencia para su aprobación a la Comunidad Autónoma. La ordenación pormenorizada, por su parte, está conformada por la ordenación urbanística detallada y la precisión de usos.

Las determinaciones propias de la ordenación estructural se identifican en lo referente a sus dimensiones físicas y espaciales en los planos de ordenación estructural y en los planos de ordenación completa; en lo referente a su regulación normativa y a la definición de sus parámetros de ordenación, en las Normas Urbanística y en las fichas de planeamiento y gestión.

Respecto a la ordenación del **Suelo Urbano Consolidado**, está integrado por los terrenos que clasificados con la clase de suelo urbano cuentan con ordenación pormenorizada que permita la edificación y se encuentren urbanizados o tengan la condición de solares, siempre que no queden adscritos a la categoría de Suelo Urbano No Consolidado (artículo 45.2.A de la LOUA y art. 4.1.a del Decreto 11/2008).

El presente documento asume la necesidad de adaptar al nuevo modelo establecido en la LOUA, la escala de núcleo urbano definida en las Normas actuales.

El suelo urbano consolidado en el Municipio de Montalbán está formado por el núcleo urbano de población existente ya consolidado y definido en las Normas actuales, con las modificaciones puntuales realizadas posteriormente y los que en ejecución de los instrumentos de planeamiento urbanísticos y planes parciales de las estas Normas Subsidiarias se han desarrollado en la actualidad. Teniendo en cuenta que se han identificado y corregido las 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 se ha ajustado:

- 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 Torremoneteras 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.

En definitiva, **esta categoría de suelo urbano 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.

Dentro del suelo Urbano Consolidado el PGOU reconoce las siguientes zonas, existentes en el PVR:

Zonas Suelo Urbano Consolidado	Uso Global	Edificabilidad Global (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Densidad Global (Viv/Ha)
Casco Histórico	Residencial	1'34	60
Extensión del Casco	Residencial	1'15	35
Aislada-Pareada	Residencial	0'37	22
Industrial	Industrial	0'82	
Industrial con tolerancia Residencial	Industrial	1'60	

#### 4.2.2. Determinaciones Estructurales y Pormenorizadas.

**A)** La **ordenación estructural** para esta clase de suelo está constituida por la estructura general y por las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio y se establece mediante las siguientes determinaciones:

- La **clasificación y categoría de la totalidad del suelo**. La identificación de la pertenencia de los terrenos a la categoría de Suelo Urbano consolidado se realiza en el Plano de Ordenación Estructural.
- Los **sistemas generales**, constituidos por la red básica de reserva de terrenos y construcciones de destino dotacional público. La identificación de los terrenos calificados como sistemas generales en suelo urbano consolidado se encuentra en el Plano de Ordenación Estructural. (Ayuntamiento e Instituto de Enseñanza Secundaria)
- **Usos, densidades y edificabilidades globales** que en suelo urbano consolidado tienen carácter meramente indicativo. Los parámetros de la densidad y edificabilidad global se obtienen teniendo en cuenta los parámetros fundamentales de la Ordenanza de aplicación, esto es a través de la ocupación, la altura máxima edificable y la parcela mínima.
- Definición de los **ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés**, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto. Se identifican en el Plano de Ordenación Estructural.

**B)** La **ordenación pormenorizada** del presente Plan General de Ordenación Urbanística se establece, mediante las siguientes determinaciones de **carácter preceptivo**:

- Las precisas que legitiman la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, estableciendo a tal efecto, la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, la fijación de usos pormenorizados y las Ordenanzas de aplicación.
- Definición de los restantes elementos o espacios que requieran especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, que no tengan el carácter de estructural.

Por último, las determinaciones de la **ordenación pormenorizada** no incluidas en el párrafo anterior, tienen la consideración de **potestativas** por no venir exigidas como necesarias por la legislación vigente para los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

#### 4.3. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

##### 4.3.1. Condiciones Generales de la ordenación del Suelo Urbano No Consolidado

Se incluye en esta categoría todos los suelos que el planeamiento urbanística vigente incluye en unidades de ejecución por tener necesidad de ordenación pormenorizada por medido de planeamiento de desarrollo (UE-4) o por precisas urbanización, al encontrarse ésta incompleta o al ser insuficiente (resto de UE), conforme a los artículos 45.2.B de la LOUA y 4.1.b y c) del Decreto 11/2008.

Pueden distinguirse hasta tres tipos de suelo dentro del delimitado como Urbano No Consolidado:

- Suelo Urbano no Consolidado incluido en Sectores.
- Suelo Urbano no Consolidado incluido en Áreas de Reforma Interior (ARI).
- Suelo Urbano no Consolidado no incluido en Sectores, Áreas de Reforma Interior o Unidades de Ejecución.

Concretamente, en el Municipio de Montalbán 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)**

<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>
<b>AREAS DE REFORMA INTERIOR</b>
ARI-1 (antigua UE-1)
ARI-2 (antigua UE-2)
ARI-3 (antigua UE-3)
ARI-4 (antigua UE-4)
ARI-5 Transitoria (antigua UE-5)
ARI-6 (antigua UE-6)
ARI-7 Transitoria (antigua UE-4)
ARI-8 (antigua UE-8)
ARI-9 Transitoria (antigua UE-9)

Consideraciones sobre la antigua UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5, UE-7 y UE-9

La UE-5 Llanos de M<sup>a</sup> 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 definitivamente el 6 de mayo de 1998.

**4.3.2. Determinaciones Estructurales y Pormenorizadas.**

**A)** Para la **ordenación estructural** de las ARI se establecen las siguientes determinaciones:

- La delimitación como **Suelo Urbano No Consolidado** de la superficie adscrita
- 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).

**B)** Para la **ordenación pormenorizada** de esta clase de suelo el presente documento establece, con **carácter preceptivo**, las siguientes determinaciones:

- La delimitación de las **áreas de reforma interior** que precisan planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación detallada (estaría la ARI-4).
- La definición de sus objetivos, la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de las áreas, incluyendo la delimitación de las áreas de reparto y la determinación de su aprovechamiento medio, además de las previsiones de programación y gestión. Se contienen estas determinaciones en las Fichas de Planeamiento de las Normas Urbanísticas del presente documento para las ARI.  
En cuanto a los criterios adoptados para la obtención de estos parámetros se debe tener en cuenta lo siguiente:
  - La necesidad de ajustar la edificabilidad bruta a la realidad con objeto de establecer parámetros realmente alcanzables en la densidad establecida, teniendo en cuenta además la aparición de viviendas protegidas y su tamaño en relación a ésta.
  - Por tanto, teniendo presente lo anterior, en primer lugar hay que decir que trabajamos con una tipología plurifamiliar de 165 m<sup>2</sup> /vivda con objeto de obtener un número de viviendas para establecer el número máximo de viviendas protegidas.
  - El aprovechamiento objetivo se ha obtenido teniendo en cuenta las ordenanzas de edificabilidad, ocupación y altura de cada tipología.
  - El índice de edificabilidad se ha obtenido dividiendo el aprovechamiento objetivo por la superficie total.
  - Para el parámetro de la densidad hemos calculado el número de viviendas máximo dividiendo la longitud de fachada existente entre 6 metros.

#### **4.3.3. Definición de Ámbitos de Planeamiento.**

##### **1. Áreas de Reforma Interior (ARI).**

Se incluyen los suelos que, sin reunir las condiciones para su consideración como sector, deben ser objeto de distribución de cargas u beneficios y de cesiones dotacionales, sujetos al régimen del artículo 55.1 LOUA.

Las ARI incluyen las UE no desarrolladas en el planeamiento actual, pero que mantienen su vigencia por tratarse de ámbitos que precisan ser ordenados o completar su urbanización, aunque adaptados en sus determinaciones a los criterios reflejados en el artículo 17 de la LOUA (salvo la ARI-5, ARI-7 y ARI-9 calificadas de transitorias).

Así el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Montalbán incluye las siguientes ARI:

<b>ARI</b>	<b>ANTIGUA U.E.</b>
ARI-1	UE-1
ARI-2	UE-2
ARI-3	UE-3
ARI-4	UE-4
ARI-5 Transitoria	UE-5
ARI-6	UE-6
ARI-7 Transitoria	UE-7
ARI-8	UE-8
ARI-9 Transitoria	UE-9

Los criterios adoptados sobre objetivos generales, ordenación, edificabilidades y densidades brutas, cesiones dotacionales previstas, etc... de estas ARI en suelo Urbano no consolidado y Urbano Transitorio, quedan reflejados para cada una de ellas en su correspondiente ficha.

Teniendo en cuenta que los índices de edificabilidad de las ARI que se proponen en el Nuevo Plan, con uso residencial, no superan, en ningún caso, el límite de 1,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo, establecido en el artículo 17.5 de la LOUA y que se cumplimenta en todas las ARI la exigencia de que su densidad, en ningún caso, es superior a 100 viviendas por hectárea.

Respecto a la Densidad:

- Áreas de Reforma Interior.....< 100 viviendas/Ha

Respecto a la Edificabilidad:

- Áreas de Reforma Interior.....< 1,3 m<sup>2</sup> techo/ m<sup>2</sup>suelo

## 2. Delimitación de Áreas de Reparto.

### A) Criterios adoptados en la delimitación de Áreas de Reparto.

Las denominadas Áreas de Reparto constituyen los ámbitos espaciales de referencia para la determinación del aprovechamiento medio del suelo, en este caso del suelo urbano no consolidado.

El artículo 58.1.b) de la LOUA establece que el Plan General de Ordenación Urbanística, delimitará, en el suelo Urbano no Consolidado, una o varias Áreas de Reparto, pudiendo incluir o, en su caso, adscribir a ellas terrenos destinados a Sistemas Generales.

Teniendo como base lo anterior, a continuación se exponen los criterios adoptados y que han servido para la delimitación de las Áreas de Reparto:

- Clasificación del suelo. Como primer criterio se ha entendido que no pueden existir suelos con distintas clasificaciones dentro de una misma área de reparto, es decir suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, por cuanto ambas clases de suelo tienen regímenes distintos de derechos y deberes, no procediendo su homogeneización dentro de una misma área de reparto.
- Usos globales diferenciados. Como segundo criterio dentro de cada clase de suelo, se ha aplicado el de no incluir unidades o sectores con diferentes usos globales dentro de una misma área de reparto. Se trata de que las unidades que integran un área de reparto presenten un grado de uniformidad en el destino de los suelos.

En definitiva, el Plan General de Ordenación Urbanística de Montalbán para el Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización adopta el **criterio general** de que cada Área de Reforma Interior constituya un Área de Reparto independiente, evitando, de esta manera, las transferencias de aprovechamientos entre ámbitos.

Con base a este criterio se han delimitado las siguientes Áreas de Reparto:

Identificación	Denominación	Uso Global	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Densidad (Viv./Ha)
SUNC/ARI1	El Olivarillo	Residencial	26.703'37	1'00	61
SUNC/ARI2	Calvario	Residencial	8.717'41	1'30	85
SUNC/ARI3	Las Eras	Residencial	10.961'00	1'13	55
SUNC/ARI4	Prolongación C/ Molino	Industrial	12.544'54	1'01	
SUCT/ARI5	Llanos de M <sup>a</sup> Josefa	Industrial	37.503'92	0'77	
SUNC/ARI6	Ctra. Puente Genil	Residencial	13.718'04	1'03	58
SUCT/ARI7	Vereda de Málaga	Residencial	7.982'00	0'98	72
SUNC/ARI8	Huertas del Infante	Residencial	7.850'48	1'04	51
SUCT/ARI9	Calle Empedrada	Residencial	2.096'69	1'238	85

### B) Justificación de los coeficientes de Uso y Tipología.

Los coeficientes de uso y tipología tienen por finalidad, según la legislación vigente, ponderar la valoración relativa para cada área de reparto. Se trata, por tanto, de igualar dentro de cada área el valor de repercusión con independencia de los usos y tipología que el Plan permita o determine en cada una de ellas.

El criterio empleado parte de equiparar uso-tipología con zona de Ordenanza. Cada Ordenanza es una combinación de usos permitidos en una determinada forma de edificación.

La fijación de coeficientes se realiza de forma diferenciada para los distintos usos globales previstos en el municipio. Sin embargo, y dadas las características de la población de Montalbán y su estructura territorial, y que cada ARI se constituyen en Áreas de Reparto independientes, se ha considerado **la unidad** para todos los coeficientes correctores del aprovechamiento.

En cada Ficha de las de Áreas de Reparto en Suelo Urbano no Consolidado se indican los coeficientes de uso y tipología utilizados para el cálculo.

### C) Aprovechamiento medio por Áreas de Reparto.

El Plan establece la delimitación de las Áreas de Reparto en suelo urbano no consolidado, fijando el Aprovechamiento Medio de cada una de ellas.

Con la fijación de los aprovechamientos medios de las áreas de reparto, se persigue establecer una igualdad primaria en la distribución de las cargas y beneficios entre los propietarios afectados.

El artículo 60 b) de la LOUA establece que en Suelo Urbano no consolidado, el Plan General de Ordenación Urbanística determinará mediante **coeficientes unitarios** del uso característico y, en su caso, de la tipología, el aprovechamiento medio de cada área de reparto que delimiten, realizando su cálculo de la siguiente forma:

“El aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el Planeamiento y excluida la ocupada por dotaciones ya existentes y afectadas a su destino.”

Teniendo en cuenta que en el Planeamiento de Montalbán no existen Sistemas Generales adscritos.

En este sentido, y a los efectos del cálculo del Aprovechamiento Medio, definido en el Art. 60 de la LOUA el presente documento atribuye el **valor unitario** al uso predominante (residencial entre

medianeras). La LOUA señala la necesidad de establecer coeficientes correctores de valor superior a los usos de mayor aprovechamiento (unifamiliar aislada) y de menor valor a los de aprovechamiento inferior (vivienda protegida), sin embargo, por la pequeña dimensión del municipio y la demanda de viviendas existente en Montalbán no es necesario establecer coeficientes correctores, de ahí que se establezca la unidad como coeficiente de uso y para todas las tipologías edificatorias diferenciadas.

En cada Ficha de las clases de Áreas de Reparto en Suelo Urbano no Consolidado se indica el valor que toma el aprovechamiento medio en cada área de reparto.

## 5. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

El Suelo Urbanizable expresa los terrenos de los que se hace depender el crecimiento de la ciudad para satisfacer las necesidades de suelo urbanizado. La importancia de los suelos a los que se le atribuye esta clasificación está, no solamente en términos físicos y formales, sino en cuanto a contenido estratégico que se le atribuyen a las oportunidades de crecimiento.

### 5.1. SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO

Se incorpora dentro de la categoría de Suelo Urbanizable Ordenado pero con el carácter de transitorio aquellos ámbitos del Suelo Urbanizable del planeamiento vigente y sus modificaciones que contando con su ordenación pormenorizada aprobada definitivamente aún no han culminado las obras de urbanización, en definitiva se trata de suelos que disponen de un Plan Parcial aprobado con anterioridad y que ésta adaptación recoge.

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

1. Los suelos del **Sector de SUS Industrial S-2 “Los Lucas”**, introducido por Modificación de las NNSS de fecha 8/06/2006, estableciéndose como documento vinculante el del Plan Parcial de ordenación aprobado definitivamente con fecha de 26/09/2006, en el cual se fija la calificación de los terrenos, los aprovechamientos, usos, ordenanzas, plazos, cargas de urbanización, que son de obligado cumplimiento. No siendo de aplicación la previsión de reserva del 30% de V.P.O. que establece el art. 10.1 A) b) de la LOUA.  
Asimismo es documento vinculante el Proyecto de Reparcelación con fecha de 10 de junio de 2008.
2. **Sector de SUS Residencial “Huertos de Infante”**, introducido en el Documento de Subsanación y Texto Refundido de la Modificación de las NNSS de Montalbán, aprobada definitivamente con fecha de 9 de abril de 2007, estableciéndose como documento vinculante el del Plan Parcial de ordenación aprobado definitivamente con fecha de 13/12/2007, en el cual se fija la calificación de los terrenos, los aprovechamientos, usos, ordenanzas, plazos, cargas de urbanización, que son de obligado cumplimiento.

En definitiva, el suelo urbanizable con esta categoría de ordenado, en régimen transitorio, está integrado por dos sectores, que se vuelcan en el presente documento de Adaptación del Planeamiento vigente a la LOUA con la siguiente denominación:

Identificación PVR	Denominación Adaptación	Uso Global	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	Densidad (Viv/Ha)	Viv. Libre (uds)	Viv Protegida (uds)
SUS Industrial S2 Los Lucas	<b>SUSst-SI-1 Los Lucas</b>	Industrial	73.498'66	0'98			
SUS Residencial Huertos de Infante	<b>SUSst-SR-1 Huertos de Infante</b>	Residencial	34.269'00	1'2496	50	119	52

## 5.2. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Los suelos que las NNSS de Montalbán clasifican como Aptos para ser Urbanizados, se clasifican ahora como Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS), por cumplir las condiciones que establece el artículo 47 b) de la LOUA, es decir estar integrado por los terrenos incluidos en el ámbito del suelo apto para urbanizar, cuyo desarrollo se prevé mediante la redacción del correspondiente Plan Parcial.

El suelo urbanizable con esta categoría de Sectorizado está integrado por un solo sector:

Identificación	Uso Global	Superficie (m <sup>2</sup> )	Aprovechamiento Objetivo (m <sup>2</sup> t)	Aprovechamiento Medio (UA/m <sup>2</sup> s)
SUS SI-1 La Matallana	Industrial	114.085'65	57.017'60	0'50

**A) La ordenación estructural** del Suelo Urbanizable Sectorizado viene establecida por las siguientes determinaciones:

- La **clasificación y categoría de la totalidad del suelo**. La identificación de la superficie adscrita a la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado se realiza en el Plano de Ordenación Estructural.
- Las **reservas de los terrenos** para su destino a **viviendas de protección oficial u otros regimenes de protección pública**, al menos del 30% de la edificabilidad de cada sector 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).
- **Usos, densidades y edificabilidades globales** para los sectores del suelo urbanizable sectorizado. Estas determinaciones se contienen en la normativa y fichas del presente documento y se grafían en el Plano correspondiente de Ordenación Estructural.
- **Delimitación y aprovechamiento** de las áreas de reparto.

**B) Para la ordenación pormenorizada** de esta clase de suelo el presente documento establece, con **carácter preceptivo**, las siguientes determinaciones:

- Los criterios y directrices para la ordenación detallada del **sector SUS SI1** que precisa de planeamiento de desarrollo, así como las previsiones de programación y gestión. Se contienen estas determinaciones en las Fichas de Planeamiento de las Normas Urbanísticas del presente documento, para el sector de suelo urbanizable sectorizado.

### 5.3. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

#### A) Criterios adoptados en la delimitación de Áreas de Reparto

En cuanto a la gestión de suelo urbanizable, al igual que ocurría para la totalidad del suelo urbano no consolidado, el PGOU debe delimitar para la totalidad del **Suelo Urbanizable** conforme a lo establecido en el artículo 3.2.e del Decreto 11/2008, una o varias áreas de reparto y cada una de ellas se le asigna un aprovechamiento medio, es decir una determinada superficie edificable en el área.

Para el suelo Urbanizable las áreas de reparto deben obligatoriamente comprender sectores completos, debiendo comprender los sistemas generales incluidos o adscritos a los mismos.

Teniendo como base lo anterior, así como los criterios adoptados y que han servido para la delimitación de las Áreas de Reparto en suelo urbano no consolidado (Apartado 3.2.3.3.2 de esta Memoria), este documento delimita **tres Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable que coinciden con los siguientes sectores**, evitando transferencias de aprovechamientos entre ámbitos:

Área de Reparto 10: SUS SI-1
Área de Reparto 11: SUS St SR-1
Área de Reparto 12: SUS St SI-1

#### B) Coeficientes de Uso y Tipología

Como ya vimos para el Suelo urbano no Consolidado los coeficientes de uso y tipología tienen por finalidad igualar dentro de cada área el valor de repercusión con independencia de los usos y tipología que el Plan permita o determine en cada una de ellas.

La fijación de coeficientes se realiza de forma diferenciada para los distintos usos globales previstos en el municipio. Sin embargo, y tal como se exponía en el apartado correspondiente del Suelo Urbano No Consolidado, dadas las características de la población de Montalbán y su estructura territorial, y que cada Sector se constituye en Áreas de Reparto independientes, se ha considerado **la unidad** para todos los coeficientes correctores del aprovechamiento.

En cada Ficha de las de Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable se indican los coeficientes de uso y tipología utilizados para el cálculo.

#### C) Aprovechamiento medio

El artículo 60 a) de la LOUA establece que en Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado, el Plan General de Ordenación Urbanística determinará mediante coeficientes unitarios del uso característico y, en su caso, de la tipología, el aprovechamiento medio de cada área de reparto que delimiten, realizando su cálculo de la siguiente forma:

- El aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector o sectores que formen parte del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, entre la superficie total de dicha área, incluida la de los sistemas generales adscritos.

Teniendo en cuenta que en el Planeamiento de Montalbán no existen Sistemas Generales adscritos.

En el caso del municipio que nos ocupa, el aprovechamiento de los sectores se calcula en función de sus condiciones de posición, uso y edificabilidad, atendiendo a los coeficientes homogeneizadores.

En cada Ficha de las clases de Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable se indica el valor que toma el aprovechamiento medio en cada área de reparto.

## **6. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE**

### **6.1. DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.**

Las vigentes NNSS del municipio de Montalbán, aprobadas con fecha de 31 de Octubre de 2002 y publicado en BOP nº 20 de 12 de Febrero de 2.003, hacen referencia al Suelo No Urbanizable en su Título VII del documento de "Normas Urbanísticas". En el artículo 166 dentro del Capítulo I las NNSS establece la siguiente división de zonas del SNU:

1. *SNU de Especial Interés Agrícola*
2. *SNU de Protección Arqueológica*
3. *SNU de Protección de las Infraestructuras*
4. *SNU de Equipamientos y Áreas Libres*
5. *SNU Genérico*

Esta clasificación se describe en las NNSS del Capítulo III al VII inclusive, correspondiendo cada capítulo a una de las zonificaciones. A continuación se extraen las determinaciones más significativas:

#### **1. SNU de Especial Interés Agrícola**

Se incluyen en esta categoría aquellos espacios que por sus especiales características deben ser objeto de una regulación específica que preserve sus valores y expectativas agrícolas.

Según las normas urbanísticas, "comprende aquellos terrenos incluidos en el suelo de Especial Protección Agrícola recogido en el plano de ordenación nº 1 denominado *Estructura General y Orgánica del Territorio* que se corresponden con los suelos incluidos en la Zona Regable del Plan de Regadío Genil-Cabra, tanto en primera fase como la segunda". Hay que apreciar, sin embargo, que en el plano señalado no aparecen reflejadas estas dos fases del Plan de Regadío, como explícitamente se especifica, estando representada gráficamente la segunda fase únicamente. Esta discrepancia entre el texto literal de las normas urbanísticas y plano entendemos que se trata de un error material, interpretando que la información descriptiva es la correcta.

Los usos permitidos son el Agrícola y las actividades vinculadas a las Obras Públicas, categoría A (Construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución de las obras públicas: las de carácter temporal cuyo período de existencia no rebase al de la construcción a la que se vincula). Excepcionalmente se podrá permitir el uso Agropecuario, categoría A (Edificaciones destinadas a almacenamiento de cosechas, abonos, piensos o aperos, al servicio de una única explotación), siempre que quede claro su carácter provisional y su supeditación al desarrollo del Plan de Regadío Genil-Cabra. Todos los demás usos no mencionados están prohibidos.

#### **2. SNU Protección Arqueológica**

Se incluyen en esta categoría aquellos terrenos en los que se tenga constancia de restos arqueológicos de interés que deben ser objeto de una regulación específica que los preserve.

Comprende los terrenos incluidos en el suelo de protección arqueológica señalados en el plano de ordenación nº 1 denominado "Estructura General y Orgánica del Territorio", y que se corresponden con las áreas de los Cerros del Prado y de Tentecarretas, así como el conocido como Puente Romano, estableciéndose un perímetro de protección circular de 500 m de diámetro en torno a los puntos citados.

En esta categoría se incluyen también aquellos terrenos en los que en un futuro puedan detectarse restos arqueológicos de similar entidad.

Las Normas no permiten ningún uso en esta categoría de suelo, siendo solamente autorizables pequeños equipamientos y servicios que justificadamente sean compatibles con un proyecto aprobado de recuperación e integración de restos. Todos los demás usos estarían prohibidos.

### **3. SNU de Protección de las Infraestructuras**

Las actuales NNSS incluyen en esta zona los terrenos afectados por el Sistema de Comunicaciones, el Sistema Técnico General y el de Cauces Fluviales que figura en el plano de ordenación nº 1 denominado "Estructura General y Orgánica del Territorio". Comprende las siguientes categorías:

- a) Sistemas de Comunicaciones:
  - Red Intercomarcal
  - Red Local
  - Otras redes
- b) Sistema Técnico General:
  - Red de gasoducto.
  - Red de tendido eléctrico
  - Red de abastecimiento de agua
- c) Cauces Públicos.

Para todas las categorías se especifica que se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial.

Cualquier actuación prevista a menos de 100 m. del eje del gasoducto, deberá comunicarse previamente a la empresa titular de la infraestructura para que indique las medidas oportunas que se deben adoptar.

### **4. SNU de Equipamientos y Áreas Libre**

Se incluyen en esta categoría los terrenos que encontrándose en Suelo No Urbanizable, se destinan a Equipamientos y Áreas Libres de uso y dominio públicos. Comprende los terrenos señalados en el plano de ordenación nº 1 denominado "Estructura General y Orgánica del Territorio", en concreto:

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

Están permitidos los usos actuales: deportivos y áreas libres, siendo autorizables los equipamientos y servicios, categoría A (dotaciones: instalaciones deportivas, educativas, asistenciales, religiosas y análogas) y C (turísticas y de relación: bares, restaurantes, hoteles, centros de acampada y áreas libres). Cualquier otro uso estaría prohibido.

Además de estas categorías, en el plano de ordenación nº 1 de "Estructura General y Orgánica del Territorio" el planeamiento vigente identifica los siguientes elementos estructurantes del territorio en SNU:

- El Vertedero Comarcal de RSU
- El Vertedero Municipal de Residuos Inertes
- El Depósito de Agua.

### **5. SNU Genérico**

Corresponden a esta zona todos aquellos suelos no incluidos en ninguna de las restantes zonas de suelo no urbanizable definidas anteriormente. En esta categoría se inscriben la mayor parte de los suelos del municipio de Montalbán de Córdoba.

Como usos permitidos están las actividades agropecuarias en todas sus categorías y actividades vinculadas a las obras públicas, igualmente, en todas sus categorías.

Como usos autorizables están el resto de usos regulados en las NNSS Vigentes que son los siguientes:

- Actividades extractivas

- Actividades industriales vinculadas al medio rural
- Gran Industria
- Otras actividades industriales
- Equipamientos y servicios
- Depósitos al aire libre
- Vivienda familiar

Para las actividades extractivas, así como para las actividades industriales vinculadas al medio rural y los equipamientos y servicios, los usos especificados se incluyen en todas sus categorías.

## **6.2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS ALTERACIONES PRODUCIDAS EN LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE**

La gran homogeneidad del territorio de Montalbán de Córdoba conlleva una escasa biodiversidad de ecosistemas presentes en este municipio, justificado este hecho por la ubicación del municipio en plena campiña cordobesa. El uso agrícola intensivo a lo largo de la historia ha esquilado la mayor parte de los recursos naturales con un valor ambiental elevado, lo cual fundamenta una propuesta de clasificación de SNU sencilla en comparación con las propuestas que cabe esperar en municipios serranos, de vega o en municipios de la subbética.

Por otro lado, hay que destacar que la aprobación definitiva del texto refundido de las NNSS es anterior a la entrada en vigor de la LOUA (20 de enero de 2003), por lo que el planeamiento vigente de Montalbán de Córdoba, objeto de adaptación a la LOUA, no contiene una clasificación del SNU ajustada a la estructura de ordenación propuesta por la ley andaluza, siendo necesario un trabajo de interpretación de las clases de SNU vigentes a las categorías y criterios de clasificación de la LOUA.

A este respecto, en cuanto a la delimitación de las categorías de SNU de las NNSS vigentes, se ha intentado mantener respetando los criterios del planeamiento, que son bastante aproximados a los del equipo redactor. No obstante, se considera necesario redelimitar e incluso constituir nuevas zonificaciones de categorías de SNU e incluir elementos que se habían escapado al análisis ambiental para adecuar las normas a las especificaciones prescritas por la LOUA.

La adaptación de la NNSS en lo que respecta al SNU ha necesitado principalmente un trabajo de traducción de las categorías existentes en las NNSS a la nueva terminología introducida por la LOUA, requiriendo de una ampliación o reducción de zonificaciones en unos casos, establecimiento de nuevas zonificaciones en otros, e incluso eliminación de algunos elementos.

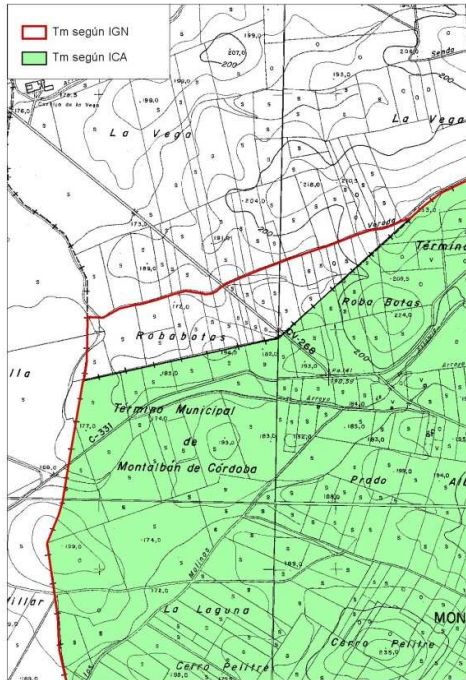
El complejo proceso de redacción del documento objeto de adaptación puede justificar la existencia de errores materiales que se ha encontrado este equipo redactor a lo largo del trabajo de análisis de las NNSS. Este hecho, unido a la pobre calidad planimétrica debido a la limitación de los medios técnicos de la época, ha supuesto un trabajo de interpretación en algunas ocasiones. Por tanto, el documento de adaptación contribuirá, además de a la traducción de la terminología de las NNSS vigentes a la LOUA, a mejorar la planimetría y corregir los errores materiales detectados.

En este sentido, se han detectado una discordancia en cuanto al límite del término municipal de Montalbán, existiendo una diferencia entre la delimitación del Mapa topográfico de Andalucía del Instituto de Cartografía de Andalucía (ICA) a escala 1:10.000, (coincidiendo este con los límites de los planos de las NNSS) y el Mapa Topográfico Nacional de España del Instituto Geográfico Nacional (IGN) del Ministerio de Fomento (coincidente ésta con la línea catastral), siendo los que aparecen en este último los límites de los términos municipales oficiales.

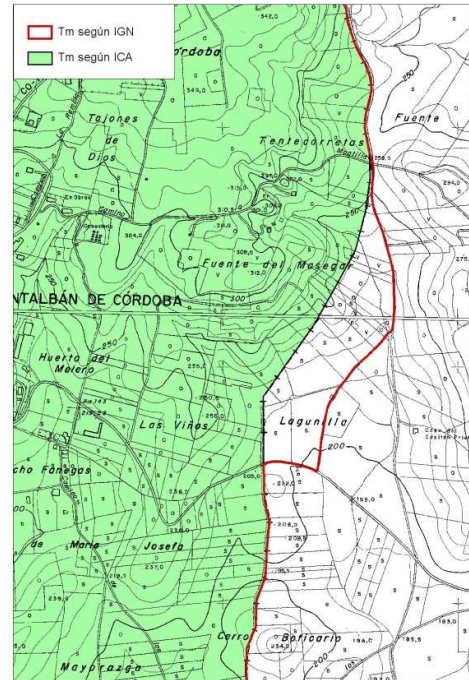
La línea roja representa la delimitación del término municipal del Mapa Topográfico Nacional de España (hojas 966-I y 966-III, edición 2001), que prevalece sobre la delimitación del Mapa topográfico de Andalucía 1:10.000 del Instituto de Cartografía de Andalucía (ICA).

En definitiva, comparando el plano del ICA con el de IGN se deben realizar una serie de correcciones en la cartografía.

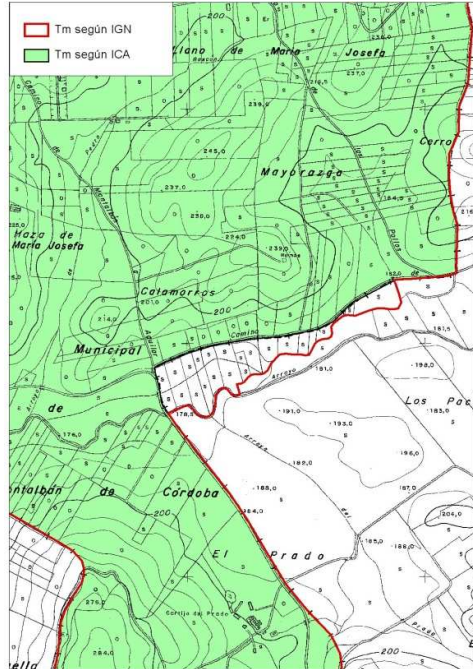
- Las modificaciones por defecto significa que existía territorio representado en el término municipal vecino y debe ser incluido en nuestro término municipal.
- Las modificaciones por exceso significa que había territorio del término municipal vecino representado en el término de Montalbán, y debe ser eliminado de la planimetría parte del territorio representado.
- Una modificación por exceso y defecto. Al sureste del t.m., límite con el t.m. de Montilla.



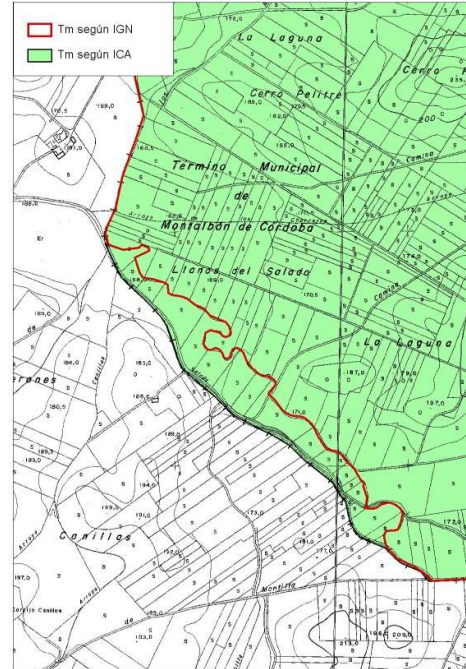
**Croquis 1.** Primera modificación por defecto. Al norte del t.m., límite con La Rambla



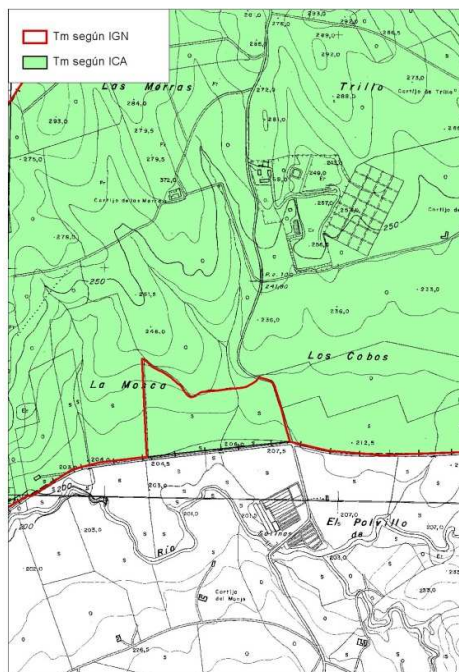
**Croquis 2.** Segunda modificación por defecto. Al este del t.m., límite con Montilla



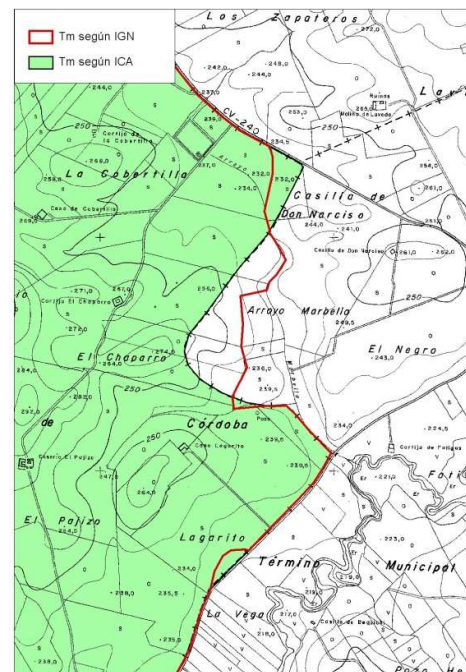
**Croquis 3.** Tercera modificación por defecto. Al este del Arroyo Salado; límite con el t.m. de Montilla



**Croquis 4.** Primera modificación por exceso. Al oeste del Arroyo Salado; límite con el t.m. de Santaella.



**Croquis 5.** Segunda modificación por exceso. Al sur del t.m. Límite con el t.m. de Aguilar de la Frontera.



**Croquis 6.** Una modificación por exceso y defecto. Al sureste del t.m., límite con el t.m. de Montilla.

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: 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: 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 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

A continuación se van a ir examinando cada una de las zonificaciones de SNU que aparecían en las NNSS vigentes, concretando algunas deficiencias o errores materiales detectados. Igualmente, se describen y justifican las alteraciones o modificaciones introducidas en estas zonificaciones y la categorización que asumen en la adaptación cada una de ellas para cumplir con los criterios y prescripciones de la LOUA:

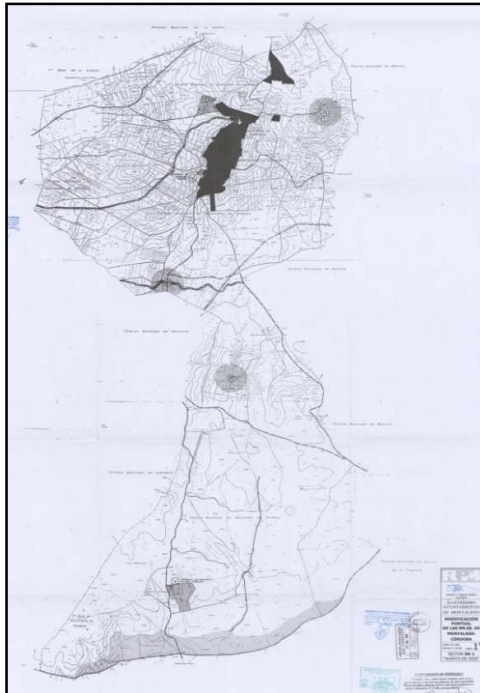
- a) En el SNU de Especial Interés Agrícola de las NNSS, en primer lugar, se ha detectado una discrepancia entre la información gráfica y la descriptiva que aparece en la memoria de las NNSS.

En la memoria de las NNSS, en la descripción del SNU de Especial Interés Agrícola, el contenido del artículo 220 refleja en su segundo párrafo que: *“comprende aquellos terrenos incluidos en el suelo de Especial Protección Agrícola recogido en el plano de ordenación nº 1 denominado Estructura General y Orgánica del Territorio que se corresponden con los suelos incluidos en la Zona Regable del Plan de Regadío Genil-Cabra, tanto en primera fase como la segunda”*.

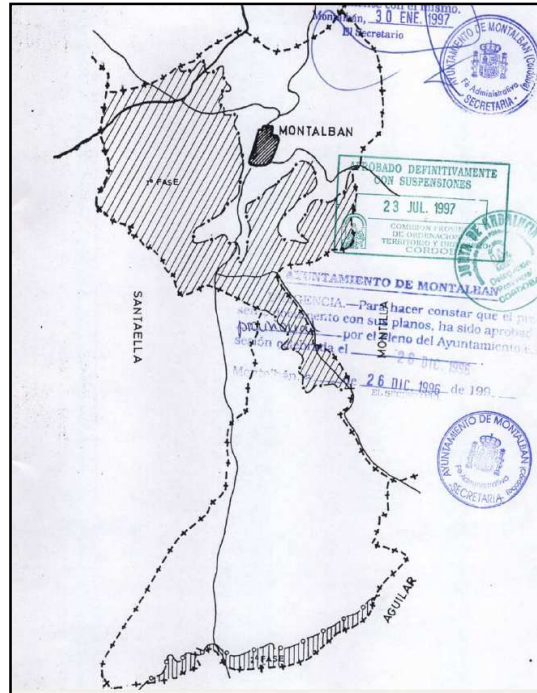
El plano de ordenación nº 1 denominado “Estructura General y Orgánica del Territorio”, el SNU de Especial Interés Agrícola de las NNSS, que aparece en el croquis 1 adjunto, solamente representa una mancha de suelo al sur del término municipal que se corresponde con la segunda fase del Plan de Regadío Genil-Cabra.

Sin embargo, si observamos el croquis 2 donde se representan las dos fases del Plan de Regadío Genil-Cabra, se constata que se ha obviado de la planimetría una gran mancha de suelo que representa la primera fase del Plan de Regadío Genil-Cabra.

Esta discordancia se interpreta como un error material que se resuelve considerando ambas Zonas Regables incluidas en la categoría de SNU de Especial Protección Agrícola, como explícitamente se incluye en el texto de la memoria. Ambas zonas tienen características ambientales similares, lo cual corrobora el criterio de su inclusión.



**Croquis 7.** Plano de ordenación nº 1 denominado “Estructura General y Orgánica del Territorio”.



**Croquis 8.** Plano que aparece en la Memoria de las NNSS vigentes de Montalbán de Córdoba.

La delimitación de la segunda fase del Plan de Regadío Genil-Cabra, al sur del término municipal, se clasifica como SNUEP por la planificación urbanística manteniendo los límites del planeamiento vigente. Esta zonificación coincide con la vega del Río Cabra de valores edafológicos notables. Una de las características más importantes de esta zona es que integran clases de suelos de tipo II que, según el estudio realizado por la Consejería de Agricultura y Pesca, son unos tipos de suelos muy escasos tanto a nivel provincial como regional y estatal, presentando además una alta capacidad productiva y bajo riesgo de erosión.

La delimitación de la primera fase del Plan de Regadío Genil-Cabra, sin embargo, se ha reducido notablemente para poder adaptar esta zonificación de Especial Interés Agrícola a los parámetros que definen las categorías de SNU de la LOUA de especial protección por la planificación urbanística. Por tanto, se han descartado parte del terreno que no cumplen los criterios que a continuación se detallan. Se clasificará dentro de esta categoría únicamente los terrenos que presenten unos valores ambientales que los hagan merecedores de su clasificación como SNU de especial protección por la planificación urbanística. Para su delimitación se han tenido en cuenta los criterios proporcionados por la dirección técnica del SAU que son los siguientes:

- Acreditar suelo de clase II. Contar con una entidad superficial y continuidad suficiente. Integrar al máximo los suelos de clase II que tengan entidad y continuidad superficial suficiente. Se han descartado manchas aisladas de dimensiones reducidas que no cumplieran alguno del resto de criterios.
- Tener un ámbito diferenciado topográficamente. Utilización de límites geográficos reconocibles para su fácil localización y protección como caminos, lindes de parcela, vaguadas, etc.
- Aportar cierto valor paisajístico. Incluir los terrenos con topografía suave con pendiente próxima a cero. Todos los terrenos clasificados se aproximan a pendiente de valor nulo. Esta característica lo diferencia topográficamente del resto de campiña que suele tener valores de pendiente más elevados.
- Tener en cuenta el modelo estructural del municipio: disponibilidad de otros SNU para acoger propuestas de crecimiento futuro. Liberar de esta protección terrenos que igualmente podrían estar incluidos en esta categoría pero que, teniendo en cuenta el modelo estructural del municipio, tienen carácter estratégico.
- Presentar compatibilidad de los usos propuestos con los regulados en el planeamiento vigente. La regulación de usos de este tipo de suelo en las NNSS vigentes ya apuntaba hacia una regulación de usos acorde con una Especial Protección.
- Contar con el consentimiento en la planificación municipal.

Hay que destacar que ya en las NNSS objeto de adaptación se le asignaba a estos terrenos un “especial interés”, lo que apoya la importancia y justifica su clasificación en una de las categorías de “especial protección” de las que ofrece la LOUA. De hecho, la regulación de usos del SNU de Especial Interés Agrícola confirma este tipo de SNU como propio de un régimen de Especial Protección.

Destacar que la zona delimitada para esta categoría de Especial Protección coincide con la vega del Arroyo Salado y Arroyo Chorreras. El Plan de Riego Genil-Cabra propone en esta zona mayoritariamente el riego por gravedad, lo cual es un valor añadido a favor para la conservación de estos suelos. Con esta protección, por un lado se prima el esfuerzo económico realizado por la administración para poner en riego esta zona y, por otro, y muy importante desde el punto de vista ambiental, se producirá un ahorro energético al ser el riego por gravedad y no necesitar fuentes de energía extra para su explotación.

Por tanto, se clasifica todos estos terrenos descritos en la categoría de **S.N.U.E.P. de Valores Edafológicos: Vegas del Río Cabra, Arroyo Salado y Arroyo Chorreras.**

En definitiva, por todo lo anteriormente expuesto, el objetivo de esta clasificación es excluir estos terrenos del proceso urbanizador apoyándonos en el punto c) del art. 46. apartado 1 por: “Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico”.

- b) El SNU de Protección Arqueológica, que comprende los terrenos incluidos en el suelo de protección arqueológica señalados en el plano de ordenación nº 1 denominado “Estructura General y Orgánica del Territorio”. Aquí se incluye 2 yacimientos arqueológicos denominados respectivamente **Cerro del Prado** y **Cerro de Tentecarretas**. Por otro lado también aparece grafiado perteneciente a esta tipología de suelo no urbanizable el conocido como **Puente Romano** sobre el Arroyo Salado. Para los tres elementos se establece en el planeamiento vigente un perímetro de protección circular de 500 m de diámetro. Ninguno de estos elementos se clasifican en una de las categorías del art. 46 de la LOUA, por lo que, a este respecto, nos remitimos al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que acompaña a esta adaptación. No obstante cabe hacer una serie de matizaciones:

El Yacimiento de “Cerro del Prado”, grafiado en la cartografía de las NNSS vigentes, aparece en el informe de la Consejería de Cultura con otra denominación, en concreto yacimiento de “Los Caramolos” siendo un yacimiento soterrado que no se ha excavado.

En cuanto al “Puente Romano” sobre el Arroyo Salado, aclarar que las NNSS lo localizan en el plano de ordenación del Planeamiento Vigente nº 1 denominado “Estructura General y Orgánica del Territorio” en el km 1.5 de la carretera CO-742. En este punto existe un puente de arquitectura mucho más moderna que la que se le presume al Puente Romano. El puente al que hacen referencia las NNSS vigentes se encuentra a 100 m. en dirección oeste desde el punto donde se ubica en dicho plano. Esta ubicación se deduce también del informe de la Consejería de Cultura, que lo describe “a 100 m. del km 1.5 de la carretera CO-742”. Se considera como un error material de las normas y, por tanto, se corrige desplazando la localización a la ubicación correcta.

El informe de la Consejería de Cultura nos especifica otros bienes del patrimonio histórico, una vez analizada la base de datos del Sistema de Patrimonio Histórico Andaluz SIPHA y los demás inventarios de elementos de interés patrimonial de la provincia de Córdoba.

Enlazando con este tema, y en referencia a los elementos de interés “cultural” en SNU, nos remitimos al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, en el que se determinan los bienes a proteger. Según la memoria justificativa del catálogo, los elementos catalogados son los siguientes:

Entre los elementos que ya aparecían en el PVR se especifica lo siguiente:

- El referido en el PVR como **Puente Romano**, que pasa a denominarse “Puente sobre el Arroyo Salado”.  
Se considera como un error de redacción del PVR, el tratamiento del puente como un elemento de Protección Arqueológica; debido a esto, en el presente Catálogo se elimina el entorno de protección de 500 m., pasando a considerarse el bien como un **Elemento Singular Protegido por planificación urbanística en suelo no urbanizable**.
- Restos arqueológicos de **Tentecarreta**, que pasan a denominarse “Catacumba de Tentecarreta”.  
Si bien el PVR recogía como patrimonio arqueológico los restos de Tentecarreta, en base a la numerosa documentación bibliográfica que hace referencia a la catacumba y restos arqueológicos hallados en la zona, el hecho de que los mismos no estén acreditados por el Informe de la Consejería de Cultura como incluidos en ninguno de los catálogos o inventarios del Patrimonio Histórico Andaluz, hace que en el catálogo se replantee su clasificación y grado de protección. De una parte, y desde el punto de vista urbanístico, no es posible la inclusión en el presente Catálogo, como elementos de especial protección en los que se hace necesario adoptar medidas precautorias, de

los restos arqueológicos de Tentecarreta, toda vez que no cuentan con el nivel de protección que exige la ley de patrimonio para su inclusión y que los mismos no cuentan con una descripción detallada y precisa de bienes o espacios objeto de especial protección que exige la ley urbanística (art. 16 LOUA). De otra, lo que si es preciso y detallado es la existencia de dos galerías dispuestas en cruz según la orientación de los puntos cardinales que afloran a la superficie por medio de un pozo artesiano, producido por las alteraciones del nivel freático, que, por los restos aparecidos en ellas, varios autores identifican como catacumbas paleocristiana de los siglos IV a V, y que, aunque no estén acreditadas en ningún catálogo o inventario del Patrimonio Histórico Andaluz, tienen un hondo enraizamiento en la cultura popular del municipio como muestra registral del más antiguo emplazamiento del mismo. Por todo ello, el Catálogo incorpora la Catacumba de Tentecarreta como un **Elemento Singular Protegido por la planificación urbanística en suelo no urbanizable** de interés etnológico, entendido como una construcción vinculada a la cultura propia del municipio.

Los siguientes bienes de interés patrimonial se extraen del informe emitido por la Consejería de Cultura, los cuales se consideran merecedores de inclusión en el catálogo:

- Pilar del Cambrón y Pilar del Prado  
Se considera adecuada su inclusión en el Catálogo debido a su valor costumbrista como lugar de abastecimiento de agua para ganado, siendo también destacable su valor material y constructivo. Se incorpora al Catálogo como **Elemento Singular Protegido por la planificación urbanística en suelo no urbanizable**.
- Cortijo Los Cantillos
- Cortijo Las Morras o Casa Pelenchones
- Cortijo el Prado
- Cortijo del Trillo  
Se considera adecuada la inclusión de los cortijos en el Catálogo, debido a que constituyen un buen ejemplo de la arquitectura agrícola de Montalbán, muy vinculada a la producción de aceite. Se consideran merecedores de su protección en conjunto, y se incorporan al Catálogo como **Elementos Singulares Protegidos por la planificación urbanística en suelo no urbanizable**.

Otro bien de reconocido interés patrimonial del municipio sería:

- Fuente del Pilar  
Se considera adecuada su inclusión en el Catálogo debido a su valor costumbrista como antiguo lugar de abastecimiento de agua para ganado y actual lugar de encuentro en las fiestas populares, siendo también destacable su valor material y constructivo. Se incorpora al Catálogo como **Elemento Singular Protegido por la planificación urbanística en suelo no urbanizable**.

Ninguno de los elementos del listado anterior pertenecen al Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz ni han sido declarados como BIC. Tampoco aparecen incluidos en el PVR.

Por tanto en la adaptación se remite a las fichas del catálogo y a la memoria, donde se clasifican todos ellos como elementos singulares en suelo no urbanizable, no constituyendo ninguna categoría de clasificación de SNU. Así mismo se consideran Bienes incluidos en la Ordenación Pormenorizada como: elementos con valor arquitectónico, histórico o cultural que no tengan carácter estructural.

- c) El SNU de Protección de las Infraestructuras, que incluye el sistema de comunicaciones, el sistema técnico general y los cauces públicos, en los tres casos pasa a clasificarse como **SNU de especial protección por la legislación específica**. Todos ellos tienen, o bien la condición de bienes de dominio público natural o cuentan con un régimen de servidumbre o protección específico que los hacen merecedores de esta clasificación.

Con respecto al Sistema de Comunicaciones se completa su trazado con la Variante Este de Montalbán de Córdoba de reciente construcción, la modificación en el trazado que ha sufrido en un tramo la carretera CO-4207 De Montilla a Montalbán de Córdoba (antigua CP-177) y la carretera al sur; el resto se trasponen como aparecían en el plano de ordenación nº 1 denominado "Estructura General y Orgánica del Territorio" de las normas vigentes, aunque se actualizan las denominaciones y categorías según el Acuerdo de 6 de septiembre de 2005, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la Red Autonómica de Carreteras de Andalucía y se crean las Comisiones Mixtas de Transferencias y el Acuerdo de 25 de julio de 2006, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la Red Provincial a integrar en el Catálogo de Carreteras de Andalucía.

El Sistema Técnico General incluye los siguientes elementos:

- Red de gasoducto.
- Red de abastecimiento de agua.

Se incluye como novedad también dentro del Sistema Técnico General el colector de aguas de saneamiento que vierte al arroyo de las Chorreras, que las NNSS vigentes no recogía en el contenido descriptivo de las normas pero sin embargo, si aparecía grafiado en el plano de ordenación nº 1 denominado "Estructura General y Orgánica del Territorio".

Tanto los Sistemas de Comunicaciones como el Sistema Técnico General pasan a denominarse **S.N.U.E.P. por la Legislación Específica: Infraestructuras Territoriales**. Como ya veremos, a su vez, se recogen como Sistemas Generales, en concreto como **S.G. de Comunicaciones e Infraestructuras (SGTI)** por ser integrantes de la estructura general y orgánica del territorio y por lo tanto tienen la consideración de carácter estructural conforme a lo establecido en el art 10.1 A) c de la LOUA.

En el caso de los Cauces Públicos en las NNSS aparecían representados los cauces públicos en el art. 230 en la categoría de SNU de Protección de las Infraestructuras. Solamente aparecían grafiados cuatro arroyos: Arroyo Salado, Arroyo de las Chorreras, Arroyo de la Huerta de Marquitos y Arroyo Manzano. Este equipo redactor incluye el resto de Arroyos, pertenecientes a la red hidrológica municipal. Los nuevos Arroyos que se incluyen son el Arroyo de la Fuentelavada, Arroyo de la Estancia, Arroyo de los Primillos, Arroyo de Pedro Bascón, Arroyo Marbella, Arroyo de la Fuente del Soto y Arroyo de los Cobos, cuya entidad les hace ser merecedores de dicha clasificación. Los cauces Públicos pasan a denominarse **S.N.U.E.P. por la Legislación Específica de Cauces, Riberas y Márgenes**.

- d) El SNU de Equipamientos y Áreas Libres se recogía en las NNSS vigentes como una zonificación de SNU. En la presente adaptación la categoría de SNU de Equipamiento y Áreas Libre desaparece y los elementos que comprendía pasan a denominarse **Sistema General en SNU**, como prescribe la LOUA. Los elementos incluidos en esta categoría eran:

- El complejo Deportivo "La Piscina" y el Instituto de Enseñanza Secundaria. (Pasa a constituir un SG de Equipamientos).
- Parque Periurbano de Torremonteras. (Pasa a incluirse en los SG de Espacios Libres).
- El Recinto Ferial. (Pasa a incluirse en los SG de Espacios Libres).

Otros elementos que aparecen grafiados en el Plano nº 1 Estructura General y Orgánica del Territorio como elementos estructurantes del territorio son los siguientes pasando a formar parte, igualmente, de los **Sistemas Generales en SNU**, en concreto SG de Comunicaciones e Infraestructuras:

- Vertedero Comarcal de RSU
- Vertedero Municipal de Residuos Inertes
- El Depósito de Agua.

Por otro lado, el texto refundido de las NNSS vigentes establecía como equipamiento en suelo urbano al cementerio, entendiéndose más adecuado que éste, que tiene una localización aislada en suelo rústico, aparezca incluido como un sistema general en SNU. Se realiza esta corrección y se incluye como Sistema General en SNU, en concreto SG de Equipamientos.

Otro elemento que deberá incluirse como Sistemas Generales en el futuro será la EDAR. En la actualidad no existe un proyecto definitivo aprobado, por tanto se estará a la espera de su ubicación definitiva.

- e) En el SNU Genérico, que se definía con carácter residual como integrado por el “*resto del municipio que no se incluía en ninguna de las restantes zonificaciones*”, se clasifica en la presente adaptación como SNU de Carácter Rural, distinguiendo 2 tipologías que presentan características similares aunque con diferencias subyacentes que obligan a una diferenciación en la regulación de usos :

- Se establece un tipo denomina **SNU de Carácter Rural: ladera este del núcleo urbano de Montalbán**. Se trata de una nueva delimitación introducida por la adaptación como resultado del desarrollo de la Cuenca Visual desde la variante, y de su estudio y análisis con Sistemas de Información Geográfica.

Se ha detectado que en esta delimitación la fragilidad o vulnerabilidad visual, definida como la expresión del grado de deterioro que el paisaje experimentaría ante la incidencia de determinadas actuaciones urbanísticas, es muy elevada. Por tanto, la capacidad de absorción visual de ciertas actividades es muy baja en cualquier punto de esta delimitación. Se detecta que existe una franja de terreno entre el límite urbano y la variante con un elevado potencial de vistas introducidas por la construcción de la ronda, lo cual es directamente proporcional a la fragilidad visual, ya no por la calidad de los elementos que la integran sino por la gran accesibilidad visual.

- El segundo tipo es el **SNU de Carácter Rural: Campiña de Montalbán**, por considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, cinegético o análogo. Es la categoría que se equipara al SNU Genérico descrito en las NNSS y que mayor variedad de usos permite. Ocupa la mayor parte del término municipal y en su delimitación incluye, además del SNU Genérico, terrenos que se clasificaban como SNU de Especial Interés Agrícola y que se descartaron para una “Protección Especial” por no cumplir los criterios señalados por la dirección técnica.

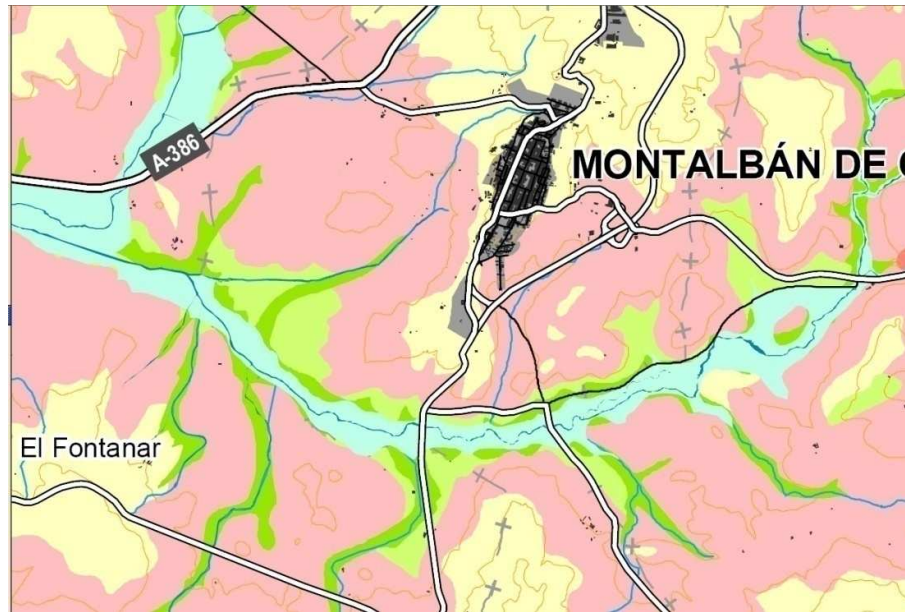
- f) Como novedad, se introducen en la adaptación el **S.N.U.E.P. por la legislación específica: Vías Pecuarias**, que no se incluían en las NNSS vigentes. Como establece en su artículo 39.1 del Decreto 155/1998, de 21 de julio, que aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, “*las Vías Pecuarias tendrán la consideración de Suelo No Urbanizable de especial protección en el planeamiento urbanístico*”.

- g) Por último, también como una innovación con respecto a las NNSS vigentes, se ha decidido delimitar una **S.N.U.E.P de Riesgos de Inundación. Zonas Inundables del Arroyo Salado** en tanto en cuanto existen riesgos ciertos de inundación.

Esta delimitación ha sido fruto del análisis del territorio con fotografía aérea, de las visitas de campo realizadas en las últimas lluvias otoñales, del conocimiento de episodios pasados de inundaciones, de la nueva información científico-técnica con la que contamos en la actualidad y de los nuevos requerimientos urbanísticos-ambientales sobre riesgos naturales exigidos por las administraciones.

Los criterios que nos han guiado para la delimitación de esta zona de inundabilidad del Arroyo Salado han sido los siguientes:

- Definir una cota mínima probable de inundación esperada a ambos márgenes según episodios pasados y presentes de inundación acontecidos.
- Estudio de la fotografía aérea para detectar las zonas de lavado más frecuente de los materiales edáficos.
- Existencia de infraestructuras, carreteras, caminos o lindes que pueden favorecer la evacuación del agua y evitar el paso de mayor volumen de agua a cotas superiores.
- Visitas a pie de campo tras las últimas lluvias otoñales, para constatar algunos puntos que puedan ser especialmente conflictivos por la configuración o características del terreno, pudiendo constituir sumideros y presentar fenómenos de encharcamiento.
- La delimitación además se apoya 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. La información que se extrae de su planimetría incluye los Riesgos Naturales, entre los que se encuentran las Zonas Inundables del Arroyo Salado.



**Croquis 9.** Borrador del Diagnóstico del Plan de Ordenación del Territorio del Sur de la provincia de Córdoba. El color azul celeste determina la “zona de riesgo potencial de inundación”.

A este respecto, hay que hacer algunas consideraciones con respecto al Plan de Prevención Contra Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces que aconseja dicha delimitación:

- Se reconoce que “*el correcto conocimiento de las zonas inundables y de los riesgos, y su integración de manera explícita y cualificada en el Planeamiento urbanístico/territorial, permitirán que las actividades que se desarrollen en dicha zonas asuman los riesgos que conlleva*”. Por tanto, la ocupación imprudente de las zonas inundables constituye uno de los factores de riesgo decisivos a la hora de la planificación urbanística.

- En dicho plan se consideran zonas inundables las delimitadas por la avenida de 500 años de periodo de retorno, *sin perjuicio de que la administración pueda modificar justificadamente esta definición en casos concretos*; el Gobierno de la nación puede establecer por decreto limitaciones de uso de estas zonas, e igualmente, sin que se opongan a estas últimas, los Gobiernos autonómicos, como ya lo han hecho algunas comunidades.
- Igualmente el plan determina que *“con carácter general, los instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico incorporarán en sus procesos de elaboración y aprobación las zonas inundables...de modo que en tales procesos, así como en los de otorgamiento de autorizaciones y licencias urbanísticas y de actividad, se establezca una ordenación con limitaciones y normas para la prevención de riesgos de inundación”*.
- Montalbán de Córdoba refleja varios de los rasgos geográficos básicos que determinan el elevado impacto que produce las inundaciones. Según el Plan, estos son las precipitaciones extremas en régimen torrencial y territorio desprotegido forestalmente con grandes problemas de erosión.

Por otro lado, con respecto al texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto 1/2001, de 20 de julio que hacen aconsejable esta delimitación:

- Como se concreta en el texto Refundido *“los Organismos de cuenca darán traslado a las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo de los datos y estudios disponibles sobre avenidas, al objeto de que se tengan en cuenta en la planificación del suelo y, en particular, en las autorizaciones de usos que se acuerden en las zonas inundables”*. Este equipo redactor se ha puesto en contacto con el organismo de cuenca, CHG, y no tiene conocimiento de que actualmente exista estudios disponibles sobre las zonas inundables del Arroyo Salado a su paso por Montalbán de Córdoba.

Como especifica el Plan de Prevención Contra Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces *“La no disponibilidad de la cartografía de zonas inundables no permitirá en ningún caso prescindir de su consideración en el planeamiento”*. Seguidamente continua diciendo que *“en cualquier caso, la planificación urbanística y territorial tendrá en cuenta de manera explícita las zonas inundables...”* y *“se establecerán normas de carácter cautelar que prevean zonas de exclusión de nuevos usos...en función de parámetros...tales como la **clasificación urbanística del suelo** o la existencia o no de encauzamiento, entre otros”*

Destacar, por último, que en la actualidad se encuentra redactado el Proyecto de Mantenimiento y Recuperación del Dominio Público Hidráulico y Restauración de Riberas en los cauces del Arroyo Salado a su paso por los términos municipales de Santaella y Montalbán, si bien no se tiene fecha prevista de su desarrollo. Entre las actuaciones que se llevarán a cabo se incluyen las siguientes:

- Recuperación y mantenimiento de D.P.H.
- Demoliciones
- Reposición de Obras de Fábrica
- Protección de taludes.
- Repoblación.

Dichas actuaciones previstas en el Proyecto mencionado pretenden corregir o minimizar el riesgo de inundabilidad que presenta en la actualidad esta zona, lo cual pone de manifiesto que el riesgo de inundación es cierto y está más que constatado. Mientras no se lleven a cabo en la práctica dichos trabajos, se establece como medida cautelar en la planificación urbanística la delimitación de esta área de riesgo de inundación **como S.N.U.E.P de Riesgos de Inundación: Zonas Inundables del Arroyo Salado** apoyándonos en la existencia de riesgos

ciertos de inundaciones u otros riesgos naturales (aunque no están acreditados por un planeamiento sectorial aprobado definitivamente).

Como ya se ha comentado anteriormente, existe un 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. La información que se extrae de su planimetría refleja los Riesgos Naturales, entre los que se encuentran las Zonas Inundables del Arroyo Salado, quedando acreditada la existencia de riesgos ciertos de inundación en dicho POT, aunque se encuentre en fase de redacción pendiente de aprobación definitiva.

Como resumen al trabajo de adaptación en lo que respecta al SNU, se expone a continuación una tabla en la que se expresan las equivalencias entre las zonificaciones de SNU existentes en las NNSS vigentes, así como la Clasificación según la LOUA en Categorías y Tipos de el SNU del término municipal de Montalbán:

ZONAS DE SNU EN PVR	CATEGORÍAS GENÉRICAS DE LA LOUA	TIPOS DE SUELO SEGÚN LOUA
1. SNU DE ESPECIAL INTERÉS AGRÍCOLA	<p>Parte se clasifica como SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA</p> <p>Parte se clasifica como SNU DE CARÁCTER RURAL</p>	<p>SNUEP de Valores Edafológicos: Vegas del Río Cabra, Arroyo Salado y Arroyo Chorreras</p> <p>SNUEP de Riesgos de Inundación: Zonas Inundables del Arroyo Salado</p> <p>SNU-CR Campiña de Montalbán de Córdoba</p>
2. SNU DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA	No corresponde con ninguna categoría de la LOUA.	<i>Se denominan como Elementos singulares protegidos en SNU. Nos remitimos al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos</i>
3. SNU DE PROTECCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS	SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA LEGISLACIÓN ESPECÍFICA	<p>SNUEP-LE de Infraestructuras Territoriales</p> <p><i>Además se consideran como Sistemas Generales en SNU</i></p> <p>SNUEP-LE de Cauces, Riberas y Márgenes</p>
4. SNU DE EQUIPAMIENTOS Y ÁREAS LIBRES	No corresponde con ninguna.	<i>Se consideran como Sistemas Generales en SNU</i>
5. SNU GENÉRICO	SNU DE CARÁCTER RURAL	<p>SNU-CR Ladera Este del núcleo urbano de Montalbán de Córdoba</p> <p>SNU-CR Campiña de Montalbán de Córdoba</p>
No incluidos en PVR	SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA LEGISLACIÓN ESPECÍFICA	SNUEP-LE de Vías Pecuarias

### **6.3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS CATEGORÍAS Y TIPOS DE SUELO NO URBANIZABLE DE LA ADAPTACIÓN.**

En base a las justificaciones expuestas anteriormente, la propuesta para la adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Montalbán de Córdoba identifica tres de las cuatro categorías de Suelo No Urbanizable previstas en la LOUA. Estas son las siguientes:

1. SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA
  - 1.1. S.N.U.E.P. de Vías Pecuarias.
  - 1.2. S.N.U.E.P. de Cauces, Riberas y Márgenes.
  - 1.3. S.N.U.E.P. de Infraestructuras Territoriales.
  
2. SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA
  - 2.1. S.N.U.E.P. de Valores Edafológicos: Vegas del Río Cabra y Arroyo Salado y Arroyo Chorreras.
  - 2.2. S.N.U.E.P. de Riesgos de Inundación: Zonas Inundables del Arroyo Salado.
  
3. SNU DE CARÁCTER RURAL.
  - 3.1. S.N.U-C.R. Ladera Este Entorno Urbano.
  - 3.2. S.N.U-C.R. Campiña de Montalbán de Córdoba.

A continuación se describen cada una de las categorías expuestas anteriormente, especificando los suelos que incluyen y los objetivos de dicha clasificación:

#### **1. S.N.U. DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.**

En esta categoría se incluyen: los suelos del dominio público natural; los que estén sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón del dominio público, cuyo régimen jurídico demande para su integridad y efectividad, la preservación de sus características; y los que estén sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

Dentro de esta categoría de suelo especialmente protegido por legislación específica, se han identificado los siguientes tipos:

##### **1.1 S.N.U.E.P. de Vías Pecuarias**

Según el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en su artículo 39.1, *“las vías pecuarias tendrán la consideración de Suelo No Urbanizable de especial protección en el planeamiento urbanístico”*.

En el término municipal tendrán la consideración de Vías Pecuarias las que aparecen en el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias de Montalbán, aprobado por O.M. 19/06/1950 (BOE 23-07-1950). En dicho Proyecto de Clasificación encontramos 8 vías Pecuarias, de las cuales 5 se encuentran en la actualidad deslindadas, y como elemento asociado a las mismas, un descansadero-abrevadero denominado Pozo de los Cochinos, incluido en la descripción de la Vereda de Málaga. Las Vías Pecuarias aparecen grafiadas en el Plano de ordenación

Estructural y Completa de la presente adaptación. A continuación se enumeran y exponen las características más importantes de cada una de ellas:

1- *Vereda de Santaella o de Los Rambleños* (Deslindada)

Anchura: 20,89 m.  
Longitud: 3.936,92 m.  
Dirección Suroeste.

*RESOLUCION de 8 de junio de 2006, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria «Vereda de Santaella a Aguilar», en el término municipal de Montalbán, provincia de Córdoba (VP. 088/03) (BOJA 3 de julio 2006)*

2- *Vereda de Santaella a Aguilar* (Deslindada)

Anchura: 20,89 m.  
Longitud: 2.543,13 m.  
Dirección Sureste.

*RESOLUCION de 26 de junio de 2006, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria «Vereda de Málaga», incluyendo el descansadero-abrevadero del Pozo de los Cochinos, en el término municipal de Montalbán, provincia de Córdoba (VP 086/03) (BOJA 10 de Agosto 2006)*

3- *Vereda de Agustín*

Anchura: 20,89 m.  
Longitud aproximada: 4.500 m.  
Dirección sensiblemente de Norte a Sur.

4- *Vereda de Málaga* (Deslindada)

Anchura: 20,89 m.  
Longitud: 2.751,28 m.  
Dirección sensiblemente de Norte a Sur.

(Propuesta de modificación en dos tramos en el Proyecto de Clasificación)  
Incluye Descansadero-abrevadero del Pozo de los Cochinos y el pilar del Cambrón, localizados a la salida del núcleo urbano por el sur.

*RESOLUCION de 29 de junio de 2006, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria «Colada de Malabrigo o del Camino de Montilla», en el término municipal de Montalbán, provincia de Córdoba (VP 084/03). (BOJA 10 de agosto 2006)*

5- *Vereda de los Vinateros* (Deslindada, pendiente de Resolución expresa)

Anchura: 20,89 m.  
Longitud aproximada: 2.562 m.  
Dirección sensiblemente al Este.

6- *Colada de Malabrigo o del Camino de Montilla* (Deslindada)

Anchura: de 6 a 8 m.  
Longitud: 1.706,15 m.  
Dirección Suroeste.

*RESOLUCION de 17 de julio de 2006, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba el deslinde total de la vía pecuaria «Vereda de Santaella o de los Rambleños», en el término municipal de Montalbán, y «Vereda de la Rambla a Estepa por la Dehesilla», en el tramo que va por la divisoria con el término municipal de Montalbán, en el término municipal de Santaella, provincia de Córdoba (VP 087/03) (BOJA 16 de Agosto 2006)*

7- *Colada del Capitán Prieto*

Anchura: 6 m.  
Longitud aproximada: 2.000 m.  
Dirección de Norte a Sur.

8- *Colada de Montalbán a Aguilar*

Anchura: 6 m.  
Longitud aproximada: 5.500 m.  
Dirección Sureste.

La información suministrada por la Consejería de Medio Ambiente consiste en el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias de Montalbán. En el caso de Montalbán de Córdoba las vías pecuarias deslindadas son *Vereda de Santaella o de Los Rambleños, Vereda de Santaella a Aguilar, Vereda de Málaga, Colada de Malabrigo o del Camino de Montilla y Vereda de los Vinateros*. Estas vías pecuarias cuentan con unas tablas de coordenadas exactas de su trazado en las Resoluciones de la Secretaría General Técnica por las que se aprueban los deslindes; el trazado de las vías pecuarias representadas en el plano de ordenación estructural O1 y completa O3 reviste carácter orientativo, remitiéndonos a las tablas de coordenadas para el trazado exacto. La información ha sido extraída de la base de datos vectorial que suministra la Consejería de Medio Ambiente desde su página web y del croquis que incluye el Proyecto de Clasificación.

La mayor parte de las vías pecuarias de Montalbán están ocupadas por carreteras y caminos secundarios. No obstante, hay que mencionar que no toda la anchura de la vía pecuaria ocupada se ha transformado en carretera o camino, sino que parte está ocupada por los cultivos adyacentes que atraviesan dicha infraestructura. El objeto de dicha clasificación es la preservación de estos suelos de cualquier ocupación no permitiéndose ningún tipo de uso distintos de los vinculados al uso tradicional para tránsito ganadero, a excepción de aquellos otros que persigan el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de especies faunísticas y florísticas, la movilidad territorial de la vida salvaje, la mejora y diversificación del paisaje rural, además del uso público y actividades compatibles y complementarias.

Mencionar que, además de las vías pecuarias que aparecen en el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias de Montalbán, existe una vía pecuaria que no aparece en el mencionado Proyecto, perteneciente al Proyecto de Clasificación del término municipal de Santaella, pero que hace de límite entre ambos municipios. Nos referimos a la "*Vereda de los Vinateros*", localizada al oeste del término municipal de Montalbán, en dirección oeste continuando la Vereda de Málaga. Creemos conveniente incluirla para tener en cuenta la servidumbre legal del dominio público que en este caso es de una anchura de 20,89 m., de la cual se entiende que la mitad se encuentra dentro del término de Montalbán.

Las vías pecuarias constituyen hoy un elemento básico en la planificación territorial en Andalucía, cumpliendo un importante papel en la Diversidad Paisajística, en la Biodiversidad y en el incremento de las actividades de uso público, por ser un elemento favorecedor en el incremento del contacto social con la naturaleza.

Destacar fundamentalmente el carácter multifuncional que las vías pecuarias tienen en la sostenibilidad medioambiental. Por su carácter lineal y su importante despliegue en el territorio, las vías pecuarias están llamadas a cumplir una importante función como rutas verdes, senderos para uso turístico/recreativo y educativo, elemento vertebrador del contacto de la población con el medioambiente y el patrimonio cultural, gran parte del cual está situado en dominio público de vía pecuaria, auténticos corredores ecológicos, entre otros.

## **1.2. S.N.U.E.P. de Cauces, Riberas y Márgenes.**

Este tipo de suelo incluye toda la red hidrográfica del término municipal de Montalbán constituida por los arroyos siguientes: el Arroyo Salado, Arroyo de la Fuente Labada, Arroyo de la Estancia, Arroyo de los Primillos, Arroyo de la Huerta de Marquitos, Arroyo de las Chorreras, Arroyo de Pedro Bascón, Arroyo Manzano, Arroyo Marbella, Arroyo de la Fuente del Soto y

Arroyo de los Cobos, todos ellos aparecen representados en los planos de ordenación completa O3.

El texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto 1/2001, de 20 de julio, el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y la modificación de este Reglamento mediante Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, estipulan que *“las aguas superficiales forman parte del dominio público hidráulico”*. Por tanto, en esta categoría de suelo se estará a lo que determine la legislación aplicable en cada momento.

La Ley prevé una serie de determinaciones para su protección. Entre estas se encuentra, siendo de especial interés a efectos urbanísticos, la zonificación de las márgenes de los cauces fluviales en toda su extensión longitudinal en:

- una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público.
- una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se pueden desarrollar sobre él.

El Plan establece a efectos de la regulación del régimen de usos una banda de 25 m. a cada lado del cauce donde se permiten la mayoría de los usos en base al principio de no afección a los cauces fluviales, y recíprocamente, evitar que los cauces, en periodos de avenidas extraordinarias puedan afectar a edificaciones o instalaciones, así como no coartar una posible regeneración ambiental o paisajística de esta zona en un futuro.

Se permite únicamente la edificación agrícola, estando autorizadas las instalaciones vinculadas a grandes infraestructuras hidrológicas, las infraestructuras territoriales y las instalaciones naturalísticas o recreativas, estas últimas con limitaciones.

### **1.3. S.N.U.E.P de Infraestructuras Territoriales:**

Esta clase de suelo identifica infraestructuras de comunicaciones y transporte energético que, por razón de la preservación de su funcionalidad, tienen establecidas por la normativa sectorial a que están sometidas limitaciones o régimen de autorizaciones de usos edificatorios en sus correspondientes zonas de protección o afección.

#### **- Carreteras:**

Esta clase de suelo identifica infraestructuras de comunicaciones y transporte que, por preservar su funcionalidad, tienen establecidas por la normativa sectorial limitaciones o régimen de autorizaciones de usos edificatorios en sus correspondientes zonas de protección o afección. Entre las más importantes del término cabe mencionar:

- En base al Acuerdo de 6 de septiembre de 2005, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la Red Autonómica de Carreteras de Andalucía y se crean las Comisiones Mixtas de Transferencias, forman parte de la misma en el término:
  - Incluida en la Red Intercomarcal:
    - La A-386 De Écija a La Rambla
  - Incluida en la Red Complementaria:
    - La A-3133 De Puente Genil a La Rambla (antigua CO-742)
- En base al Acuerdo de 25 de julio de 2006, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la Red Provincial a integrar en el Catálogo de Carreteras de Andalucía, forman parte de la misma en el término:
  - Incluidas en la Red Provincial Secundaria:
    - CO-5301 De A-379 a A-3133 (antigua CP-260)
    - CO-5211 De Aguilar de la Frontera a A-3133 por el Santuario de la Virgen de los Remedios (antigua CP-240)
    - CO-4207 De Montilla a Montalbán de Córdoba (antigua CP-177)
    - CO-4208 De A-386 a Montalbán de Córdoba (antigua CP-211)

### **- Gasoducto**

Está integrada por el gasoducto de Tarifa-Córdoba que transcurre por el término municipal por el sur del Núcleo Urbano, que ya aparecía reflejado en las NNSS vigentes como SNU de protección de las Infraestructuras. En estos casos se estará a lo dispuesto en las normativas sectoriales (zonas de afección y no edificación)

El régimen de usos en los terrenos aledaños a estas infraestructuras será el correspondiente a la categoría y tipo de suelo en el que se inserten, pero con los condicionantes y/o limitaciones derivados del régimen establecido por la respectiva normativa sectorial.

### **- Colector/Red de abastecimiento de aguas**

Se incluye también en esta categoría el colector de aguas residuales que discurre paralelamente al arroyo de las Chorreras. (Actualmente está en trámite la localización de una EDAR para el tratamiento de las aguas residuales).

## **2. SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA.**

En esta categoría deberán incluirse aquellas áreas 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, productivo o histórico-cultural, que las hacen merecedoras de un régimen de especial protección.

Dentro de esta categoría de suelo especialmente protegido por la planificación territorial o urbanística, se han identificado los siguientes tipos:

### **2.1. S.N.U.E.P: de Valor Edafológico: Vegas del Río Cabra, Arroyo Salado y Arroyos Chorreras.**

Constituyen este tipo de suelo aquellos terrenos con características edafológicas excepcionales por su escasez tanto a nivel provincial como a nivel regional y estatal, ofreciendo una calidad agrológica muy alta, correspondiendo con los suelos de clase II del Mapa de Clases Agrológicas de la Provincia de Córdoba. Asimismo estos suelos presentan un valor productivo elevado, reuniendo, por otro lado valores paisajísticos que los diferencian de su entorno. Este espacio discontinuo está formado por las vegas del Río Cabra, de los Arroyos Salado y de las Chorreras, la mayor parte incluidas en la zona de riego por gravedad de la Comunidad de Regantes del Genil-Cabra.

El objetivo primordial del Plan es la preservación de un recurso ambiental muy escaso, que origina un paisaje singularizado y estratégico para el desarrollo rural, evitando la implantación de usos no relacionados directamente con la actividad agraria que se desarrolla sobre él.

En el término municipal de Montalbán encontramos bien representada la subclase IIs con dos manchas fundamentalmente: una mancha se localiza en la franja oeste del término municipal coincidiendo con las vegas de los Arroyos de las Chorreras y Arroyo Salado; y otras al sur del término, que igualmente coincide con otra vega, la del margen derecho del Río Cabra.

Estas manchas de suelo coinciden con las zonas que el Plan de Regadío Genil-Cabra ha previsto su puesta en riego, en concreto, la mancha oeste con el riego por el sistema de gravedad, con el ahorro energético que ello comporta. Este Plan justifica aún más la delimitación de esta zona para su clasificación como SNU de Especial Protección, puesto que supone un esfuerzo económico y de medios por parte de la Administración para mejorar la productividad de estos suelos.

Son terrenos que se cultivan con labor intensiva de cultivos herbáceos y leñosos en secano y regadío. Se trata de suelos aluviales fundamentalmente y presentan gran estabilidad geomorfológica (terrenos llanos sin pendiente o con pendiente muy suave).

La geología predominante es, en torno al Río Cabra las Arcillas arenosas con cantos de caliza y areniscas. Y en torno a los Arroyos Salado y Chorreras las Arenas, arcillas y cantos: Fondo de valle y Arcillas arenosas con cantos de caliza y areniscas: Colusión.

Coincide lógicamente con las cotas más bajas del término municipal, entre los 170 y 175 m. en el Arroyo Salado y Chorreras, y entre 210 y 230 m. en el entorno del Río Cabra. La pendiente es casi nula, presentando terrenos muy llanos que favorecen las labores de cultivo.

Suelen ser suelos profundos, de más de 60 cm, sin problemas de pedregosidad, salinidad o hidromorfismo. En general básicos y con buen contenido en materia orgánica, nitrógeno, fósforo y potasio. En general se suele dar un aprovechamiento adecuado a la capacidad productiva que presentan estos suelos, dando casi siempre buenos rendimientos.

Todos estos motivos justifican la exclusión de estos terrenos del proceso urbanizador y su inclusión en una categoría de especial protección que preserve este elemento ambiental tan escaso.

## **2.2. S.N.U.E.P de Riesgos de Inundación. Zonas Inundables del Arroyo Salado**

Este espacio presenta riesgos ciertos de inundación debido a la topografía del lugar y a la confluencia de los Arroyos de Pedro Bascón, del Prado y de las Pechineras con el Arroyo Salado. Aunque los riesgos de desbordamiento no están acreditados por legislación sectorial hasta la fecha, se ha corroborado que las inundaciones son frecuentes, lo que obliga al establecimiento de un régimen de uso más restrictivo que los de aquellos. En el plano de Riesgos Naturales del Borrador del Diagnóstico del Plan de Ordenación del Territorio del Sur de la provincia de Córdoba de Septiembre de 2008 aparece reflejada esta zona como inundable. Se trata de una nueva delimitación introducida por la adaptación como resultado del estudio y análisis del territorio.

Por otra parte, se trata de terrenos con características edafológicas excepcionales, que además presentan una calidad agrológica muy importante, motivo por el que aparecen clasificados como suelos de Clase II en el Mapa de Clases Agrológicas de la Provincia de Córdoba. Presentan características similares a los suelos de vega descritos anteriormente con particularidad añadida de presentar riesgos de inundación, lo que obliga al establecimiento de un régimen de usos más restrictivo que el de aquellos.

El planeamiento urbanístico desde la Adaptación incorpora las delimitaciones de las zonas afectadas por el riesgo de inundación y desbordamiento, de acuerdo con lo que se establece en las determinaciones del Plan de Prevención Contra Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces, el texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto 1/2001, de 20 de julio que hacen aconsejable esta delimitación, el Proyecto de Mantenimiento y Recuperación del Dominio Público Hidráulico y Restauración de Riberas en los cauces del Arroyo Salado a su paso por los términos municipales de Santaella y Montalbán que ponen de manifiesto este problema y el plano de Riesgos Naturales del Borrador del Diagnóstico del Plan de Ordenación del Territorio del Sur de la provincia de Córdoba de Septiembre de 2008 que reflejan esta zona con riesgos de inundación.

Estas zonas de riesgo, ya sean delimitadas de forma cautelar o no, deberán ser objeto de determinaciones y ordenanzas adecuadas a los objetivos de prevención y minoración del riesgo o eventuales consecuencias contra personas y bienes, todo lo cual argumenta su inclusión en una categoría de suelo de especial protección.

## **3. SNU DE CARÁCTER NATURAL O RURAL.**

En esta categoría deberán incluirse los suelos, que sin poseer valores sobresalientes que los hagan merecedores de ser incluidos entre los Suelos No Urbanizables sujetos a especial protección, se considera necesaria 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 este grupo se delimita dos tipos de suelo:

### **3.1. S.N.U-CR: Ladera Este Entorno Urbano**

Se incluyen en esta categoría aquellos terrenos que por su proximidad al núcleo urbano y configuración en ladera generan un potencial de vistas desde la nueva variante que merecen ser objeto de una regulación de usos especial. Comprende los terrenos que se corresponden con los suelos situados en la ladera Este del cerro en el que se asienta el núcleo urbano de Montalbán de Córdoba. Se trata de una nueva delimitación introducida por la Adaptación como resultado del desarrollo de la Cuenca Visual desde la variante, y de su estudio y análisis con Sistemas de Información Geográfica.

El objetivo de esta delimitación es la regulación especial de usos en tanto en cuanto esta zona presenta una elevada fragilidad visual tanto desde la ronda de nueva construcción como desde el límite del núcleo urbano. En base a esta característica el equipo entiende que no estarían justificadas actuaciones aisladas o dispersas que ocuparan esta franja de suelo de forma desordenada provocando un impacto visual negativo en la imagen del núcleo urbano de Montalbán. Hay que resaltar que el objetivo prioritario no sería el de no implantar ninguna actividad sino más bien el de regular que las actuaciones que se permitan se realicen de forma ordenada, teniendo especial cuidado en la calidad de las construcciones en cuanto a materiales, formas y evitar traseras de edificaciones recayentes al este.

Desde la adaptación se propone un plan de mejora de las fachadas de las viviendas que dan a la ladera Este y que son la tarjeta de presentación para cualquier visitante desde la construcción de la ronda y que pueden constituir, en el futuro, emblemática del núcleo urbano de la que actualmente carece esta población.

Estos terrenos presentan como característica común, además de su elevada pendiente descendente desde el núcleo urbano, una litología de arenas, limos y margas con intercalaciones de calcarenitas. Estos materiales se distinguen por su elevada plasticidad sobradamente conocida por los habitantes de la campiña debido a los fenómenos de deslizamiento. Unido a este hecho, la inestabilidad de los materiales subyacentes y la pronunciada pendiente, cualquier edificación en esta zona produciría unos elevados costes por la gran cantidad de movimientos de tierra que generaría, justificándose la regulación de usos más restrictiva en esta zona que el resto de campiña.

### **3.2. S.N.U-CR: La Campiña de Montalbán de Córdoba**

Se trata de la categoría de suelo más común y de menor valor ambiental del municipio. Corresponde con los suelos que integran la campiña de Montalbán.

Este tipo de SNU coincide en la mayor parte con el SNU Genérico descrito en las NNSS vigentes. Es la categoría que mayor cantidad y variedad de usos permite.

Se caracteriza por asentarse sobre terrenos alomados típicos campañeses cuya pendiente media es del 4.7 %. Los cultivos más frecuentes los componen los cultivos leñosos de olivar en secano y cultivos herbáceos en secano, existiendo algunas parcelas de viñedos en secano. El regadío no está hasta la fecha implantado de forma extensa. Los tipos de cultivo por superficie para el año de referencia 2007 son los siguientes:

Cultivos herbáceos. Año 2007		Cultivos leñosos. Año 2007	
Superficie	953	Superficie	2.023
Principal cultivo de regadío	Trigo	Principal cultivo de regadío	Olivar aceituna de aceite
Has	28	Has	135
Principal cultivo de secano	Trigo	Principal cultivo de secano	Olivar aceituna de aceite
Has	397	Has	1.828

La geología subyacente está compuesta mayoritariamente por Margas gris-azuladas a techo algo arenosas, Arenas, limos y margas amarillas con intercalaciones de calcarenitas y por último calcarenitas.

Las clases de suelo predominantes son de tipo IIIe, IIIs y IVes, con mayores limitaciones para su explotación agrícola que los tipos de suelo IIs vistos en la categoría de especial protección de vegas. Estas limitaciones están vinculadas al mayor riesgo de erosión y menor capacidad productiva en comparación con estos últimos.

#### 4. ESTABLECIMIENTO DE SISTEMAS GENERALES.

Sistemas generales del planeamiento vigente y de la Adaptación.

Al igual que se hace con los sistemas generales en suelo urbano y urbanizable, se describen a continuación en este apartado los sistemas generales en suelo no urbanizable, indicando cuales son los que proceden del planeamiento vigente y, en su caso, cuales son de nueva incorporación, explicando tanto las exclusiones como las inclusiones.

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 al 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.

Otros elementos estructurantes del territorio que refleja el plano nº 1 Estructura General y Orgánica del Territorio son:

- El Depósito de Agua existente en la Carretera a La Rambla
- El Vertedero Comarcal de Residuos Sólidos Urbanos ubicado en la Carretera de Puente Genil.
- El Vertedero Municipal de Residuos Inertes ubicado en la zona del Calvario (actualmente en desuso).

Con la aprobación de la LOUA, los Sistemas Generales se entienden constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguran la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantizan la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo, según lo establecido por el Art. 10. 1 A), c) LOUA y el artículo 3.2.c) del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

Se definen como 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. A tal efecto los sistemas generales en SNU que se clasifican en Montalbán son los siguientes:

<b>S.G. de Equipamientos (SGEQ):</b>		
<b>Denominación</b>	<b>Descripción</b>	<b>Procedencia</b>
1. 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.	PVR Aparecía integrado como SNU de Equipamientos y Áreas Libre
2. 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.	PVR Aparecía como SG en Suelo Urbano

<b>S.G. de Espacios Libres (SGEL):</b>		
<b>Denominación</b>	<b>Descripción</b>	<b>Procedencia</b>
1. El Parque "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)	PVR Aparecía integrado como SNU de Equipamientos y Áreas Libre
2. El Recinto Ferial.	Espacio libre cuyo uso principal es recreativo como recinto ferial aunque también se ubica en este lugar el mercado ambulante.	PVR Aparecía integrado como SNU de Equipamientos y Áreas Libre
3. La Zona Recreativa de la Carretera de Puente Genil.	Zona verde perteneciente al Ayuntamiento cuyo uso principal es de esparcimiento. Cuenta con abundante arbolado en su entorno que proporciona una adecuada sombra, mobiliario recreativo infantil equipado, con mesas y bancos para comidas y con un antiguo pilar o fuente.	Introducida por la presente adaptación

<b>S.G. de Comunicaciones e infraestructuras (SGTI):</b>		
<b>Denominación</b>	<b>Descripción</b>	<b>Procedencia</b>
1. El Depósito de Agua existente en la Carretera a la Rambla	Se localiza al norte del núcleo urbano de Montalbán en una cota más elevada. Su función es el abastecimiento de agua potable a la población.	PVR Aparecía cartografiado como otros elementos estructurantes del territorio
2. El Vertedero Comarcal de Residuos Sólidos Urbanos	Actualmente se denomina Planta de Aprovechamiento y Valorización de RSU/Compostaje/ Automática de Selección de Envases.	PVR Aparecía cartografiado como otros elementos estructurantes del territorio
3. Red de carreteras	Integrada por el Sistemas de Comunicaciones compuesta por: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Red Intercomarcal</li> <li>- Red Local</li> <li>- Otras redes</li> </ul> (Incluye la ronda de nueva construcción)	PVR Aparecía integrado como SNU de Protección de las Infraestructuras (se corrigen las denominaciones)
4. Colector de saneamiento.	Incluida en el plano nº 1 denominado <i>Estructura General y Orgánica del Territorio</i> , se corresponde con el colector de saneamiento que vierte al arroyo Chorreras (Pendiente de proyecto de EDAR definitivo)	PVR Aparecía cartografiado como otros elementos estructurantes del territorio

En cuanto a la denominación del Parque Periurbano de Torremonteras se cree conveniente modificarlo a "Parque de Torremonteras" y eliminar la terminología de "Periurbano" que podría confundirse con una de las figuras que se regula en 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. En su artículo 2.1., además de las figuras establecidas en la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, establece los siguientes regímenes de protección en Andalucía:

- Parajes Naturales.
- Parques "Periurbanos".
- Reservas Naturales Concertadas.
- Zonas de Importancia Comunitaria.

Los Parques Periurbanos se declararán mediante Orden de la Consejería competente en materia de medio ambiente, de oficio o a instancia de los Ayuntamientos correspondientes, oído el Consejo Provincial de Medio Ambiente, Forestal y de Caza. La declaración conllevará la inclusión de los mismos en el Inventario. Se regula en la ley el régimen de protección y autorizaciones. Con lo cual se concreta que no se trata de un Parque Periurbano de los regulados por dicha ley eliminando dicha terminología que puede ser objeto de confusión.

Con respecto a la Estación Depuradora de Aguas Residuales del Municipio al no ser aún definitiva la propuesta de ubicación queda pendiente de concretarse el proyecto definitivo. Una vez que se desarrolle y se ponga en marcha la EDAR pasaría a formar parte de los S.G. de Comunicaciones e Infraestructuras.

En los Planos de Ordenación aparecen grafiados los Sistemas Generales en SNU junto con las Sistemas Generales y Locales en suelo urbano y urbanizable definidos por el Plan General.

#### **6.4.CONDICIONES GENERALES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA DEL SUELO NO URBANIZABLE**

**A) La ordenación estructural** para esta clase de suelo se establece mediante las siguientes determinaciones:

- La delimitación de la **clasificación y categorías del Suelo No Urbanizable**
- Los **sistemas generales**, constituidos por la red básica de reserva de terrenos y construcciones de destino dotacional público. La identificación de los terrenos calificados como sistemas generales en suelo no urbanizable se encuentran en el Plano de Ordenación Estructural O1. (Complejo deportivo "la Piscina", Parque Periurbano Torremonteras, el Depósito del agua y el Vertedero comarcal de Residuos Sólidos Urbanos)
- Normativa de las categorías del Suelo No Urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes.
- La especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

**B) La ordenación pormenorizada** de esta clase de suelo viene determinada por la **normativa** de aplicación a la categoría de Suelo No Urbanizable que no tengan el carácter de estructural según lo establecido en el apartado anterior.

## **7. ANÁLISIS DE INCIDENCIA TERRITORIAL.**

Según la Norma 165 del Plan de Ordenación Territorial de Andalucía (POTA), aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre de 2006, en el marco de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994 y Disposición Adicional Octava de la Ley 7/2002, los Planes Generales de Ordenación Urbanística contendrán, junto a las determinaciones previstas por la legislación urbanística, la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación del territorio, particularmente en el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos, así como su repercusión en el sistema de asentamientos.

La Adaptación del planeamiento del municipio de Montalbán de Córdoba 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.

Si se compara la zonificación y regulación de usos del PGOU vigente con la resultante de la Adaptación, se comprueba que 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.

### **El Municipio en el POTA**

El POTA sitúa jerárquicamente el municipio de Montalbán de Córdoba en la definición de pequeña ciudad de nivel 2, actuando como un centro funcional básico de 2º nivel dentro de la organización funcional de la comunidad autónoma y formando parte de la Red de Ciudades Medias Interiores de la misma, caracterizada por la ausencia de ciudades que actúen como centro regional.

El término municipal se sitúa dentro del dominio territorial del Valle del Guadalquivir, formando parte de la zona de Campiñas bajas y lindando por el norte con La Rambla, por el oeste con Santaella, por el sur con Aguilar de la Frontera y por el este con Montilla, única ciudad de la mencionadas con un nivel jerárquico superior (ciudad media de clase 2). La Unidad Territorial a la que pertenece es la Campiña y Subbética de Córdoba y Jaén.

### **Modelo urbano existente**

El asentamiento poblacional se produce en un solo núcleo compacto situado al norte del término, del que únicamente se disgrega al norte un suelo urbanizable con uso industrial que aprovecha la proximidad del término de La Rambla.

El modelo urbano del núcleo existente está muy vinculado a su emplazamiento y a la actividad agraria, al igual que muchos de municipios de la campiña.

Respecto a la localización, sobre una meseta en forma alargada de norte a sur que domina las vegas de diversos arroyos a su alrededor, hay que buscar su justificación en la formación de nuevos núcleos urbanos que tiene lugar en la Campiña tras la reconquista de la ciudad de Córdoba en 1236 por Fernando III. La morfología del cerro sobre el que se asienta el núcleo permitió la formación de una trama urbana de tipo reticular lineal, constituida por calles principales en dirección longitudinal de la meseta y calles transversales que conforman unas manzanas rectangulares de gran regularidad. El modelo urbano existente en esta zona de casco que ha quedado de aquella época pretende por medio de la conservación del parcelario tradicional y de la limitación de la altura y ocupación, el mantenimiento de una tipología de viviendas unifamiliares o plurifamiliares poco densas, que conserve en la medida de lo posible

la tipología popular y no agrave el déficit de equipamientos (espacios libres, aparcamientos,...) existentes en la zona.

Si esta ubicación inicial de la población definió su casco histórico, los continuos procesos de industrialización ocurridos durante la segunda mitad del siglo XX fueron los que determinaron el modelo urbanístico del borde urbano. Si para los asentamientos residenciales se fueron ocupando las laderas del núcleo, mediante una tipología de vivienda plurifamiliar de más altura que la existente en el casco, para las instalaciones vinculadas a la actividad agraria se ocuparon los terrenos con mayor acceso a las principales vías de comunicación, en especial las carreteras de Aguilar y Montilla, al sur del núcleo, y de La Rambla, al norte.

Proceso inacabado de conversión de la industria y residencial.

### **Sistema general de infraestructuras, comunicaciones y transportes**

Como se ha comentado en el apartado dedicado a los 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 al Municipio, el Plano nº 1 Estructura General y Orgánica del Territorio si establece como elementos estructurantes del territorio:

- El Depósito de Agua existente en la Carretera a La Rambla
- El Vertedero Comarcal de Residuos Sólidos Urbanos ubicado en la Carretera de Puente Genil.
- El Vertedero Municipal de Residuos Inertes ubicado en la zona del Calvario (actualmente en desuso).

Por otra parte, la modificación puntual de Huerta de Dios establecía como Sistema General de Equipamientos un Instituto de Enseñanza Secundaria, instituto que actualmente está ejecutado.

### **Determinaciones territoriales del Documento de Adaptación**

El documento de adaptación no incluye ninguna nueva clasificación de suelo respecto a las establecidas en el Planeamiento vigente refundido, reconociéndose tan solo las nuevas clasificaciones que han tenido lugar como consecuencia directa de la ejecución del planeamiento. En suelo urbano y urbanizable tampoco se recogen variaciones respecto a las actividades y usos propuestos en el planeamiento vigente.

Respecto al sistema de espacios libres y dotaciones, la adaptación se limita a identificar las determinaciones del planeamiento vigente que de conformidad con lo establecido por el Art. 10. 1 A), c) LOUA y el artículo 3.2.c) del Decreto 11/2008, deban tener el carácter de estructurales (y por contraste, las pormenorizadas), y a actualizar la clasificación de elementos con los nuevos desarrollos, ampliaciones o estado de actividad de los existentes. En este sentido, además de reconocer los anteriores y recoger la nueva ampliación del Vertedero Comarcal de Residuos Sólidos Urbanos, se han identificado como Sistemas Generales:

- SG de Equipamientos: el Ayuntamiento, el Cementerio
- SG de Espacios Libres: el Complejo Deportivo “La Piscina”, , la Plaza de Andalucía, el Parque de Torremoneteras, el Recinto Ferial y la Zona Recreativa de la Carretera de Puente Genil.
- SG de Comunicaciones e Infraestructuras: se ha actualizado la red de carreteras (con los nuevos trazados de la A-3133, CO-5211 y CO-4207) y se ha identificado el Colector de saneamiento ejecutado (a este respecto, no se considera adecuada la inclusión y señalamiento en planos de la Estación Depuradora de Aguas Residuales al no ser aún definitiva la propuesta de ubicación.

Por último, y con respecto a las determinaciones de la adaptación sobre el suelo no urbanizable se recoge a modo de esquema las principales modificaciones respecto del planeamiento vigente:

- Respecto a los usos establecidos:
  - Desaparece el uso de Vivienda Unifamiliar, de manera que esta sólo se permitirá cuando esté vinculada a fines agrarios.
  - Se ha incluido la regulación del uso de instalaciones de energías renovables.
  - Para el resto de usos, se ha establecido una nueva clasificación más concreta y que permite un ajuste mucho mayor de sus condiciones de implantación y edificación.
  
- Respecto a la zonificación:
  - Se han incluidos los suelos de especial protección por legislación específica, en concreto de vías pecuarias, cauces, riberas y márgenes, y de infraestructuras territoriales.
  - Se ha ajustado en planimetría la zona de especial interés agrícola, que ahora pasa a denominarse de Vegas del Río Cabra y Arroyos Salado y Chorreras, y que incluía los suelos de la Zona Regable del Plan de Regadío Genil-Cabra, tanto en su primera fase como en la segunda. El ajuste producido, delimita más concretamente las zonas con una capacidad productiva mayor dentro de esta superficie.
  - Se ha eliminado la zonificación del suelo de protección arqueológica y de equipamientos y áreas libres, que pasan a denominarse elementos de especial interés y sistemas generales, respectivamente.
  - El suelo no urbanizable genérico pasa a denominarse de Campiña de Montalbán de Córdoba.
  - Por último, se ha introducido una nueva zona de carácter rural, llamada Ladera Este Entorno Urbano, que responde a la generación de una nueva fachada urbana de potencial valor paisajístico como consecuencia de la reciente construcción de la variante del núcleo, en la que se pretende evitar el deterioro de la imagen externa de Montalbán, sin impedir el restañamiento del borde urbano para crear una imagen paisajística emblemática del núcleo.

## Conclusión

Por todo lo dicho, se puede afirmar que la incidencia territorial de la Adaptación, sobre todo en lo relativo a la ordenación del suelo no urbanizable, produce efectos positivos. Los criterios de ordenación establecidos y adoptados por el equipo redactor para realizar la Adaptación introducen claramente la dimensión ambiental en la ordenación urbanística de Montalbán de Córdoba. Todo ello unido a la consideración de las determinaciones emanadas de la nueva legislación urbanística vigente en Andalucía, sienta las bases de una mejor clasificación y ordenación de los usos urbanos en el territorio del término municipal de Montalbán de Córdoba.

## 8. MARCO PARTICIPATIVO. RESULTADO DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.

Sin contenido en esta entrega del documento de adaptación

En Córdoba, a Octubre de 2009

**Beatriz Alcántara Alcalde**  
Arquitecta. Directora del Equipo Redactor