INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE MONTALBÁN DE CÓRDOBA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS_TEXTO REFUNDIDO

febrero 2022

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MONTALBÁN DE CÓRDOBA

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ - CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO. Arquitectas
JOSÉ IGNACIO CARPINTERO AGUDO. Lcdo. Ciencias Ambientales

INDICE GENERAL DE DOCUMENTOS

1 MEMORIA GENERAL

2 NORMAS URBANÍSTICAS

3 RESUMEN EJECUTIVO

4 VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD

El presente documento es un **documento refundido** de la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas de Montalbán de Córdoba, que tiene por objeto integrar en un único documento el contenido que será aprobado definitivamente, con las incorporaciones y modificaciones derivadas de la tramitación del instrumento de planeamiento y del proceso de participación pública.

La Memoria General mantiene el contenido del documento aprobado inicialmente incorporando las modificaciones que, en su caso, se hayan producido. Para no inducir a error y hacer comprensible su lectura, la justificación de dichas modificaciones se recoge en el apartado de Marco Participativo. El mismo, para una mejor comprensión del proceso de tramitación, pasa a ser el apartado 4 para incluir en el apartado 5 de Alcance todos los artículos modificados, tanto los contemplados desde el inicio como los incluidos tras el proceso de participación pública y emisión de informes sectoriales.

En el caso de las Normas Urbanísticas y del Resumen Ejecutivo, su contenido se ha modificado respecto al aprobado inicialmente.

Respecto a la Valoración de Impacto en la Salud, se mantiene el documento presentado, al entender que los ajustes realizados en la redacción de algunos de los artículos tras la aprobación inicial, no tienen incidencia sobre la valoración de los posibles efectos que sobre la salud de los habitantes de Montalbán supone esta innovación del instrumento de planeamiento general vigente de Montalbán, por lo que los mismos seguirán siendo poco significativos.

1 MEMORIA GENERAL

1. OBJETO Y CONTENIDO
2. ANTECEDENTES. PLANEAMIENTO VIGENTE
3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DETERMINACIONES VIGENTES. MODIFICACIONES PROPUESTAS
4. MARCO PARTICIPATIVO
5. ALCANCE

MEMORIA GENERAL

1. OBJETO Y CONTENIDO

1.1. Objeto.

El presente documento de Innovación-Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Montalbán tiene por objeto la modificación de la regulación de una serie de determinaciones de carácter pormenorizado, contenidas en las Normas Urbanísticas del PGOU, que tras la entrada de éste en vigor y con el planteamiento de casos concretos se ha considerado procedente revisar y/o ajustar, para adecuarlas a la realidad del municipio de Montalbán.

La innovación no supone una alteración sustancial de la ordenación estructural del Plan General, por lo que se lleva a cabo como modificación del instrumento de planeamiento, con las consideraciones y efectos oportunos.

La Innovación se redacta a solicitud del Excmo. Ayuntamiento de Montalbán de Córdoba, habiéndose dispuesto su contratación mediante Decreto del Diputado Delegado de Cooperación con los Municipios y Carreteras de la Diputación Provincial de Córdoba, de fecha 1 de diciembre de 2017.

La adjudicataria del contrato es la empresa 2arquitectas con domicilio en Plaza de Valdelasgranas, 5 CP 14002 de Córdoba.

El Equipo redactor está formado por los siguientes técnicos:

Isabel Casas Gómez	Arquitecta
Cecilia Martínez Pancorbo	Arquitecta
José Ignacio Carpintero Agudo	Lcdo. en Ciencias Ambientales

1.2. Procedencia y tramitación

La presente innovación se considera modificación del instrumento de planeamiento pues no supone la alteración integral de la ordenación establecida ni la alteración sustancial de la ordenación estructural del planeamiento general vigente[1].

En el artículo 3 de la Normativa Urbanística del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Montalbán (en adelante PGOU) se establece el régimen de Innovación del Plan, remitiendo a la legislación urbanística, sin perjuicio de la regulación específica establecida por él. En el artículo 5 se indica que cualquier innovación que no constituya una Revisión tendrá la consideración de Modificación del Plan, debiendo ajustarse la modificación de las determinaciones afectadas a las condiciones establecidas por la legislación urbanística y tramitándose conforme se prevé en ésta.

[1] Art. 36 y siguientes de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)

En este caso, por el alcance y contenido, al verse alteradas una serie de determinaciones de carácter pormenorizado y atendiendo a la regulación aludida anteriormente, se ha considerado que la propuesta de actuación contenida en el presente documento constituye una Innovación-Modificación Puntual, que en función de su contenido es de naturaleza pormenorizada, lo que determinará que la competencia para resolver sobre su aprobación definitiva corresponda al municipio. [2]

Es este documento de Innovación, un instrumento de planeamiento urbanístico sometido a Evaluación Ambiental estratégica simplificada, según la legislación ambiental vigente[3], por contener "modificaciones *que afecten a la ordenación pormenorizada de instrumentos de planeamiento general relativas al suelo no urbanizable"*[4], perteneciendo varias de esas determinaciones a la Normativa del suelo no urbanizable.

Teniendo en cuenta lo anterior, la tramitación del presente instrumento de planeamiento requiere:

a. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica, acompañada del borrador del plan y del documento ambiental estratégico.

b. Aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento, una vez emitido, por parte del órgano ambiental, el informe ambiental estratégico.

c. Sometimiento del instrumento de planeamiento al proceso de información y participación pública de duración no inferior a un mes y requerimiento de los informes de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados.

   Aprobación Provisional por el pleno municipal del instrumento de planeamiento, modificado, en su caso, con el contenido de las alegaciones formuladas y los pronunciamientos recibidos, conteniendo expresamente, si las hubiere, el contenido de dichas modificaciones. Requerimiento a los órganos y entidades administrativas cuyo informe vinculante de la fase anterior, hubiera sido desfavorable, para que verifiquen el contenido de dicho informe con los nuevos documentos presentados para aprobación provisional.

   Requerimiento a la Consejería competente en materia de urbanismo de informe preceptivo previo a la aprobación definitiva de la Innovación-Modificación.

d. Una vez recibido informe de la Consejería, Aprobación Definitiva por el Ayuntamiento del documento de Innovación-Modificación del PGOU, por no afectar a la ordenación estructural del término municipal.

1.3. Contenido documental

Los documentos que integran la presente innovación son:

MEMORIA GENERAL
OBJETO Y CONTENIDO
ANTECEDENTES. PLANEAMIENTO VIGENTE

2 Artículo 31.1 B) a) y 36.2.c) 1ª de la LOUA.
3 Sección IV del Título III de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, Ley 7/2007, modificada por Decreto Ley 3/2015.
4 Artículos 40.3 de la Ley 7/2007, modificado por Decreto-Ley 3/2015.

DESCRIPCION Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES VIGENTES. MODIFICACIONES PROPUESTAS
ALCANCE
MARCO PARTICIPATIVO
ANEXOS A LA MEMORIA

NORMAS URBANÍSTICAS
NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE
NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA.

RESUMEN EJECUTIVO
OBJETIVOS, FINALIDADES Y PROCEDENCIA DE LA INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN
DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS.
ALCANCE

DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS:
VALORACIÓN DE IMPACTO EN SALUD

2. ANTECEDENTES. PLANEAMIENTO VIGENTE

2.1. Antecedentes del planeamiento vigente

Planeamiento de ámbito supramunicipal

Las afecciones territoriales vienen derivadas de la aprobación de los planes de ámbito regional y subregional que le afectan, en este caso concreto para el municipio de Montalbán de Córdoba, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) y el Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba (POTSURCO), aprobado por Decreto 3/2012, de 10 de enero, que desarrolla y aplica las determinaciones y orientaciones del POTA, desarrollando las propuestas de organización, articulación y gestión territorial, directamente derivadas de las características y problemáticas socioterritoriales particulares, siendo vinculantes para el Planeamiento urbanístico General [5].

Analizadas las determinaciones del POTSURCO con incidencia en el municipio de Montalbán de Córdoba (ya contempladas en el planeamiento general vigente) con el objeto de saber si las contenidas en este documento de Innovación-Modificación forman parte de las anteriores, concluimos que ninguna de las mismas se ven afectadas por la presente Innovación.

Planeamiento general vigente

El planeamiento urbanístico general vigente es el Plan General de Ordenación Urbanística de Montalbán de Córdoba, aprobado definitivamente de manera parcial con suspensiones, el 26 de octubre de 2016, publicado en Anuncio de 15 de noviembre de 2016 de Certificación del Acuerdo de la Comisión territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Córdoba, junto a la Normativa Urbanística (BOJA 224. 22 de noviembre de 2016). Dicho Plan se formuló

[5] Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de Andalucía

como adaptación a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, cuyo Texto Refundido se aprobó el 31 de octubre de 2002.

Las deficiencias señaladas en el anuncio de aprobación no afectan a las determinaciones de carácter pormenorizado cuya modificación es objeto de esta innovación.

La Modificación afecta a la regulación de dichas determinaciones, contenidas en las Normas Urbanísticas del documento del PGOU, y que afectan tanto a la ordenación pormenorizada del suelo urbano como del suelo no urbanizable.

2.2. Motivación de la Innovación

Esta innovación es una Modificación del instrumento de planeamiento general promovida por una administración pública que responde claramente al interés general del municipio que la formula.

Su formulación surge ante la dificultad de aplicación de determinados preceptos de la normativa urbanística, tanto para implantación de determinado tipo de instalaciones en suelo no urbanizable, como para las edificaciones en suelo urbano. También se incluye en la modificación, la subsanación de algunos errores y la nueva redacción de algunos artículos cuya lectura derivaba en una interpretación confusa o inadecuada.

<u>Suelo no urbanizable</u>

Las determinaciones de carácter pormenorizado del suelo no urbanizable afectadas por este documento de Innovación-Modificación, son las recogidas en el artículo 172. Edificación agrícola del Capítulo 2. Normas particulares de regulación de usos y actividades de la Normativa Urbanística del Plan General. En concreto, el Ayuntamiento quiere posibilitar la implantación de un uso muy concreto de la edificación agrícola como es el de las casetas de bombeo y/o riego, en parcelas con este uso, cuya instalación se ve dificultada como consecuencia de las determinaciones del planeamiento vigente.

Analizaremos con más detenimiento estas dificultades encontradas.

En primer lugar, y para contextualizar esta problemática en el municipio de Montalbán de Córdoba, hay que resaltar que el principal sector económico del municipio es el sector primario, *dedicándose más de la mitad de su población a la agricultura y a la industria auxiliar de transformación de cultivos*, tal y como queda recogido en el punto e.4 del apartado 8.3 Cumplimiento de las consideraciones, valoraciones y deficiencias de la Comisión provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo sobre la Aprobación Definitiva del PGOU, perteneciente a la Memoria General de dicho PGOU. Se hace mención también a que casi el 80% del término municipal es superficie cultivada, quedando patente la importancia de la agricultura como motor económico de la localidad, siendo la más conocida la producción de ajo, de la que Montalbán es el primer productor de Andalucía.

También se menciona en la Memoria del PGOU, *el enorme impulso que ha supuesto para el sector agrícola la ejecución del proyecto de Riego del Genil-Cabra, con la puesta en riego de más parcelas de cultivo y la diversificación de los cultivos que se está realizando en los últimos años con cultivos propios de la huerta como tomates, pimientos, lechugas, etc…ubicados en la zona de riego*.

Con este contexto de uso predominantemente agrícola del suelo no urbanizable de Montalbán, nos encontramos con que la regulación de la edificación agrícola, recogida en el artículo 172 de las NN.UU del PGOU, establece una distancia mínima de 500 m de este tipo de edificaciones a suelo urbano y urbanizable, viéndose afectadas multitud de parcelas agrícolas, sobre todo las pertenecientes al Suelo No Urbanizable de Especial Protección: Zona Regable Genil-Cabra, caracterizado por existir muchas parcelas estrechas y alargadas.

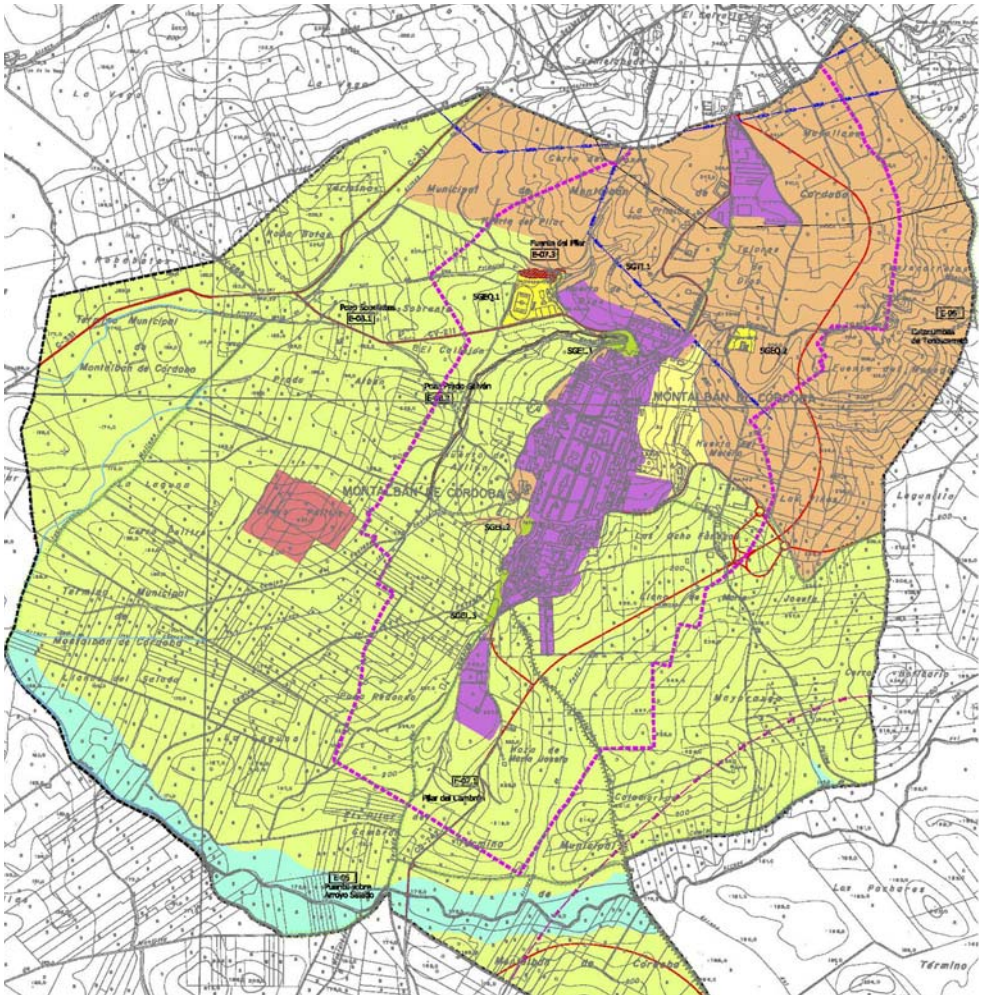


Imagen 1. Ámbito de suelo no urbanizable situado a 500 m del suelo urbano y urbanizable

Tal y como queda establecido en el artículo 188. Suelo No Urbanizable de especial protección: Zona Regable Genil-Cabra del Capítulo 4 Condiciones Particulares para los Suelos de Especial Protección por la Planificación Territorial o Urbanística de las Normas Urbanísticas del PGOU:

1. *"(…) Comprende una extensa superficie de terrenos agrícolas de regadío dedicados actualmente a cultivos hortofrutícolas, trigo, girasol, algodón, remolacha azucarera, ajo, membrillo, maíz y haba seca."*

2. *"La regulación de los tipos de usos y actividades en esta clase de suelo cumple la regulación establecida en el artículo 68 del POTSURCO, así como la restricción específica en materia de instalaciones de energías renovables incluida en el artículo 90.6 del Plan*

Territorial, y tiene como criterio rector la preservación de la funcionalidad y capacidad productiva de este espacio agrícola."

Es decir, que son suelos a los que se les reconoce su capacidad productiva como terrenos agrícolas de regadío y en los que la regulación de los usos y actividades busca preservar dicha capacidad productiva y funcionalidad, tal y como establece el POTSURCO.

De esta manera, nos encontramos con que los únicos usos permitidos en estos terrenos son los de Edificación agrícola, existiendo otros muchos como usos autorizables; sin embargo, este uso no puede implantarse en aquellas parcelas situadas a menos de 500 metros del suelo urbano y urbanizable, con la única excepción de los cortijos o asientos existentes con implantación histórica que pueden renovarse.

Supone, en cierta forma, un contrasentido del criterio rector del punto 2 anterior, en lo referente a algunos de los usos contemplados en Edificación Agrícola, como son las casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo y riego, pues son necesarias en una explotación agraria de regadío. Según la lectura exacta del artículo de Edificación agrícola, no puede implantarse la instalación particular de bombeo y riego, que permita su uso efectivo como explotación de regadío.

El Ayuntamiento, conocedor, tras entrar el PGOU en vigor, de esta limitación, quiere posibilitar la instalación de estas casetas de bombeo y/o riego, para asegurar la funcionalidad de estos terrenos agrícolas.

Entendemos que la voluntad del PGOU no fue la de impedir la construcción de este tipo de edificación o instalación de escasa entidad, y sólo adaptó el valor de la distancia mínima de la edificación del suelo urbano y urbanizable a la recogida por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la provincia de Córdoba [6], pudiéndose interpretar en la efectiva aplicación del PGOU, que estas construcciones, de pequeña superficie, no tienen la entidad suficiente para ser consideradas edificación agrícola, y sí queriendo preservar el entorno del núcleo urbano de numerosos almacenes de material agrícola, de mayor superficie.

Además de los suelos analizados anteriormente, también se ven afectados por esta limitación el resto de parcelas agrícolas situadas al norte del término municipal, pertenecientes al Suelo No urbanizable de Carácter Rural Campiña de Montalbán de Córdoba, cuya regulación permite el uso de Edificación Agrícola.

Pero la dificultad de implantación de las casetas no sólo deriva de la restricción de la distancia al suelo urbano y no urbanizable, sino también por la lectura literal del artículo 163. Formación de nuevos asentamientos:

Artículo 163. Formación de nuevos asentamientos. (OE)

1. *Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística[7], se considera que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de segregaciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro*

[6] RESOLUCION de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 8 de febrero de 1993, BOJA nº18 de 18/2/1993.
[7] LOUA, art. 52.6.a)

tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

2. *Se considera que existe riesgo objetivo de formación de nuevos asentamientos:*

   a. *Cuando se incumplan las normas de implantación (generales y particulares) contenidas en este Título.*

   b. *En todo caso, cuando las edificaciones o instalaciones pretendan ubicarse a menos de 200 metros del suelo urbano o urbanizable.*

   c. *Cuando la dotación de servicios urbanísticos (abastecimiento de agua, saneamiento y suministro eléctrico) se resuelva mediante la conexión con las infraestructuras del núcleo urbano.*

   d. *Cuando exista una edificación en un radio de 100 metros o bien un número superior a tres en un radio de 200 metros.*

En el apartado b. se establece una distancia mínima de 200 metros del suelo urbano y urbanizable para la implantación de edificaciones o instalaciones, y una separación mínima entre edificaciones de 100 m o un radio de 200 metros si hay tres. Por lo que podría entenderse, que todos los usos considerados edificación agrícola en artículo 172, tanto los situados a menos de 200 metros del núcleo urbano y urbanizable como aquellos con una edificación cercana en un radio de 100 metros o un número superior a tres en un radio de 200 metros, por ser edificaciones, inducen a la formación de nuevo asentamiento.

Esta lectura del artículo, aplicado a las casetas de bombeo y/o riego, creemos que no responde a la voluntad del Plan General de Ordenación Urbanística de Montalbán de Córdoba ni a la de la legislación urbanística pues son construcciones que no son susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza agrícola de estos suelos, y no existe a nuestro juicio riesgo objetivo de nuevo asentamiento.

Además de los dos aspectos analizados, la distancia al suelo urbano y urbanizable y la interpretación de la normativa del PGOU en cuanto la consideración de las casetas como edificación que induce la formación de nuevos asentamientos, existe un tercer aspecto en relación a las casetas.

En Montalbán de Córdoba se da la particularidad de la existencia de la infraestructura de Riego del Genil-Cabra, ejecutada con inversión estatal y perteneciente a la zona regable del Genil-Cabra, declarada de interés general. Esta infraestructura está compuesta, entre otros, por una red principal de tuberías que van hasta unos puntos de control y desde ahí por otra red secundaria que distribuye el agua hasta las parcelas, a los puntos de toma, equipados con contadores y situados en una caseta o armario. Son casetas estandarizadas y de diferentes tamaños, situadas en multitud de parcelas de la zona regable.

Estas casetas forman parte de la infraestructura de riego del Genil-Cabra, de interés general, por lo que no deben considerarse incluidas en el uso de Edificación agrícola establecido por el PGOU, debiendo la normativa urbanística aclararlo para evitar interpretaciones erróneas.

Si bien en el documento de Borrador del Plan se propuso la modificación del artículo 172. Edificación agrícola, en concreto las determinaciones relativas a las condiciones estéticas y paisajísticas, y a la distancia mínima de la edificación a suelo urbano y urbanizable, pues eran las incluidas en el objeto de este documento de innovación-modificación, el objetivo último del Ayuntamiento siempre ha sido el de resolver la casuística derivada de la implantación de las casetas de riego que tras el análisis realizado anteriormente podemos concretarla en:

- Posibilitar la instalación de las casetas de riego en las parcelas con uso agrícola, flexibilizando tanto las condiciones particulares de la edificación como las de implantación, en relación a la distancia mínima a suelo urbano y urbanizable.

- Modificar la redacción de la Normativa del PGOU para evitar interpretaciones erróneas sobre el uso de casetas para instalaciones, tanto en lo referente a su posible consideración como edificaciones en cuanto a la formación de nuevos asentamientos como la consideración "aislada" de los equipos y casetas pertenecientes a la "infraestructura" de regadío de la zona regable Genil-Cabra sin tener en cuenta la pertenencia de los mismos a una infraestructura unitaria realizada para impulsar el sector hortofrutícola de la zona.

Estos objetivos, en relación al suelo no urbanizable son los que motivan la propuesta de modificación a incorporar en el documento de Innovación-Modificación, tal y como se describe en el apartado siguiente.

<u>Suelo urbano</u>

Las determinaciones de carácter pormenorizado del suelo urbano afectadas por este documento de Innovación-Modificación, son muy variadas, y su modificación no persigue un único objetivo, si bien existen algunos denominadores comunes que motivan su inclusión en este documento:

- Revisión de las condiciones de las viviendas, tanto de superficies como de habitabilidad y salubridad, y su aplicación en las parcelas históricas.

- Fomento del uso garaje dentro de la parcela, y en concreto en aquellas pertenecientes a la zona de Casco Histórico. Las características del parcelario en cuanto a que en su

mayoría tienen muy poca fachada y mucho fondo, dificulta con la actual regulación, la implantación de este uso.

- Revisión de los criterios de medición de alturas de edificaciones y fachadas, de vallas y medianeras y en edificaciones escalonadas, y su aplicación en calles de pendiente acusada, pues con la regulación actual, resulta inadecuada.

- Condiciones y usos de la planta de sótano.

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES VIGENTES. MODIFICACIONES PROPUESTAS.

3.1. Conveniencia

La presente Innovación de planeamiento no responde a criterios de oportunidad, tratándose de una iniciativa pública con el único objeto de solventar aspectos de interés general para el municipio y sus habitantes. Tal y como se expuso anteriormente, su formulación surge ante la dificultad de aplicación de determinados preceptos de la normativa urbanística, tanto para implantación de determinado tipo de instalaciones en suelo no urbanizable, como para los criterios adoptados para las edificaciones en suelo urbano. También se incluye en la modificación, la subsanación de algunos errores y la nueva redacción de algunos artículos cuya lectura derivaba en una interpretación confusa o inadecuada.

De esta forma, el Excmo. Ayuntamiento de Montalbán de Córdoba solicita a la Diputación de Córdoba la redacción de la presente Innovación y su inclusión dentro del Programa de Planeamiento Urbanístico 2017 llevado a cabo por esta última.

Es, por tanto, esta innovación una Modificación del instrumento de planeamiento general promovida por una administración pública que responde claramente al interés general del municipio que lo formula.

3.2. Descripción y justificación de las determinaciones vigentes y modificaciones propuestas.

A continuación, en referencia a los objetivos requeridos por el Ayuntamiento de Montalbán de Córdoba, cuya totalidad motivan esta Innovación-Modificación del Planeamiento general vigente, se describe el contenido de las determinaciones vigentes afectadas, se analiza su alcance y se realiza una propuesta de la modificación a incorporar en el documento de Innovación-Modificación (marcada con la letra en color) , que afecta únicamente al articulado de la Normativa Urbanística, efectuándose algunas incorporaciones y precisiones en su redacción.

En el análisis realizado, se pretende aportar el máximo número de datos que permita desde el reconocimiento del contenido articulado vigente valorar y justificar la escasa incidencia en el modelo de ordenación propuesto por el planeamiento.

1. POSIBILITAR LA UTILIZACIÓN DE LOS SÓTANOS PARA ACTIVIDADES COMERCIALES.

   En la actual normativa del PGOU, el uso de local comercial queda definido en el artículo 52.2.b.1º:

   1ª. Local Comercial: en la planta baja de un edificio, o en planta baja y planta primera.

   No se considera adecuada la utilización de la planta sótano para uso comercial, ni en 1ª ni en 2ª categoría, debiendo estar la zona destinada al público comunicada con el exterior. Sin embargo, la planta sótano sí podría ser usada para otros usos ligados al uso comercial como es el caso de los almacenes.

   Queda claro que la zona destinada al público de los locales comerciales no puede situarse en planta sótano, no así otros usos ligados a la actividad como son los almacenes. Para poder permitir su implantación es necesario modificar el apartado 3 del artículo 69. Planta Sótano, que establece:

   3. La planta sótano no computará a efectos de superficie de techo máximo edificable y su uso será de garaje, trastero o almacén vinculado al uso predominante. La altura libre de planta sótano no será inferior a 2,25m.

   El uso predominante en parcelas donde se permiten locales comerciales suele ser el uso característico, que en la mayoría de los casos no es el uso comercial, no permitiéndose entonces el uso de la planta sótano como almacén vinculado al uso de local comercial.

   Se propone modificar parcialmente la redacción de este apartado, en el sentido de vincular el uso de garaje, trastero o almacén a cualquier uso autorizado existente en la parcela, y no sólo al uso predominante. La redacción de este apartado quedaría así:

   Artículo 69. Plata Sótano

   (…)

   3. La planta sótano no computará a efectos de superficie de techo máximo edificable y su uso será de garaje, trastero o almacén vinculado a cualquier uso autorizado existente en la parcela. La altura libre de planta sótano no será inferior a 2,25m.

2. AJUSTAR LAS CONDICIONES DE SUPERFICIES DE LAS VIVIENDAS. (art. 55).

   En la regulación de las condiciones particulares del uso residencial, en concreto, las de superficie contenidas en el apartado 2 del artículo 55, se establece que: las *dependencias de todas las viviendas (unifamiliares o plurifamiliares) cumplirán las condiciones mínimas de superficie útil establecidas en la vigente normativa técnica de diseño y calidad de viviendas protegidas.*

   El Ayuntamiento solicita flexibilizar estas condiciones e incluir nuevas dimensiones mínimas, desvinculándolas de las condiciones mínimas de VPO, y posibilitar las viviendas en espacio único.

   De esta forma se propone la inclusión en el apartado 2 de dicho artículo las siguientes condiciones mínimas de superficie útil:

- Estar-comedor: 16 m² para viviendas de hasta dos dormitorios; 18 m² para viviendas de tres dormitorios y 20 m² para las de más de tres.
- Cocina: 5 m²
- Lavadero: 2 m². Cuando el lavadero esté incluido en la cocina, la superficie mínima de la estancia será de 7,00 m².
- Dormitorios: 6 m². En toda vivienda habrá, al menos, un dormitorio de superficie no inferior a 10 m².
- Baño: 3 m²
- Aseo: 1,20 m²

Para posibilitar las viviendas en espacio único, una tipología de viviendas cada vez más utilizada, analizaremos el contenido del apartado 5 del mismo artículo denominado *Condiciones de distribución y programa funcional:*

− El programa mínimo será de dormitorio doble, aseo, cuarto de estar y cocina en 35 m² útiles. Esta última podrá encontrase incorporada al cuarto de estar, siempre que reúna suficientes condiciones de ventilación.

− Toda vivienda, salvo la de un dormitorio, dispondrá al menos de un cuarto de baño cuyo acceso no podrá realizarse a través de dormitorios ni cocina. Si éste se realiza a través de salón comedor se dispondrá vestíbulo de independencia con doble puerta. En las viviendas con igual número de baños y dormitorios se podrá acceder desde éstos a todos los baños.

− Los distribuidores, pasillos y escaleras interiores de una vivienda, tendrán una anchura mínima libre de 0,90 m.

− Las condiciones anteriores no serán exigibles en actuaciones de rehabilitación de viviendas, siempre que el proyecto justifique la imposibilidad de cumplirlas por los condicionantes estructurales y tipológicos de la edificación.

En él se permite que la cocina esté incorporada al cuarto de estar, no así el dormitorio, por lo que se propone modificar parcialmente este apartado, añadiendo una excepción para viviendas destinadas a una o dos personas (característica predominante en esta tipología en espacio único)que permita incorporar el dormitorio. También se ajusta, en relación con la modificación anterior de las superficies mínimas, el programa mínimo sustituyendo el aseo por un baño, pues con la redacción actual se permiten viviendas de un dormitorio sin baño y con aseo, es decir sin ducha o bañera. Se cambia la denominación de cuarto de estar por estar-comedor para adecuarlo a las dependencias incluidas en el apartado anterior del mismo artículo.

La redacción de los apartados modificados de este artículo quedaría como sigue:

Artículo 55. Condiciones particulares

(…)

2. Condiciones de superficie.

Las dependencias de todas las viviendas (unifamiliares o plurifamiliares) cumplirán las siguientes condiciones mínimas de superficie útil:

- Estar-comedor: 16 m² para viviendas de hasta dos dormitorios; 18 m² para viviendas de tres dormitorios y 20 m² para las de más de tres.
- Cocina: 5 m²
- Lavadero: 2 m². Cuando el lavadero esté incluido en la cocina, la superficie mínima de la estancia será de 7,00 m2.
- Dormitorios: 6 m². En toda vivienda habrá, al menos, un dormitorio de superficie no inferior a 10 m².
- Baño: 3 m²
- Aseo: 1,20 m²

En el caso de edificios destinados a viviendas protegidas se cumplirán las condiciones mínimas de superficie útil establecidas en su normativa de aplicación.

(…)

5. Condiciones de distribución y programa funcional

− El programa mínimo será de dormitorio doble, baño, estar-comedor y cocina en 35 m² útiles. Esta última podrá encontrase incorporada al estar-comedor, siempre que reúna suficientes condiciones de ventilación. Excepcionalmente podrá incorporarse el dormitorio al estar en viviendas destinadas a 1 o 2 personas.

− Toda vivienda, salvo la de un dormitorio, dispondrá al menos de un cuarto de baño cuyo acceso no podrá realizarse a través de dormitorios ni cocina. Si éste se realiza a través de estar-comedor se dispondrá vestíbulo de independencia con doble puerta. En las viviendas con igual número de baños y dormitorios se podrá acceder desde éstos a todos los baños.

− Los distribuidores, pasillos y escaleras interiores de una vivienda, tendrán una anchura mínima libre de 0,90 m.

− Las condiciones anteriores no serán exigibles en actuaciones de rehabilitación de viviendas, siempre que el proyecto justifique la imposibilidad de cumplirlas por los condicionantes estructurales y tipológicos de la edificación.

Esta redacción propuesta e incluida en el documento de aprobación inicial se ha modificado, consecuencia de la estimación de una de las alegaciones, para evitar interpretaciones erróneas. Los cambios afectan al primer párrafo del apartado 5. Condiciones de distribución y programa funcional que queda así:

− El programa mínimo será de dormitorio doble, baño, estar-comedor y cocina en 35 m² útiles. Esta última podrá encontrase incorporada al estar-comedor, siempre que reúna suficientes condiciones de ventilación. Excepcionalmente en viviendas destinadas a 1 o 2 personas, se permite englobar en una única dependencia el uso de varias estancias (a excepción del baño que no se considera estancia), siendo la superficie útil de esa dependencia la suma de superficies útiles de cada uso que engloba.

3. AJUSTAR LAS CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD (art. 55.4).

El Ayuntamiento solicita ajustar las condiciones de las viviendas con consideración exterior y flexibilizarlas en el caso de viviendas desarrolladas en una única planta, justificadas por razones de accesibilidad.

Estas consideraciones se encuentran reguladas en el artículo 55.4 cuya redacción actual es la siguiente:

4. Condiciones de habitabilidad

Todas las viviendas de nueva construcción deberán ser exteriores, entendiéndose así las que posean al menos dos estancias, o una con ancho en fachada superior a 4 m. y superficie mayor a 16 m2; con huecos abiertos a espacio exterior o patio interior de lado no inferior a 2/3 de la altura del edificio, y cuyas dimensiones permitan inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo de 7 m. y superficie igual o mayor a 70 m2. En todo caso, la distancia frontal entre un hueco y el paramento opuesto ha de ser igual o superior a 3m.

Quedan prohibidas las viviendas interiores, considerándose así las que no cumplen alguna de las condiciones anteriores. Solo se permitirán en las existentes obras de conservación y de mejora de sus condiciones higiénicas.

En cualquier caso, el número de viviendas recayentes a patios interiores, que cumplan las condiciones requeridas, no será mayor que el número de viviendas recayentes a fachada.

El Plan prohíbe las viviendas interiores, considerándose como tales aquellas que no dispongan de al menos dos estancias, o una con unos requisitos concretos, con fachada a vía pública o patio de gran superficie.

El Ayuntamiento ha detectado la imposibilidad del cumplimento de este artículo en:

-Aquellas parcelas históricas, con muy poca fachada, y que se quieran desarrollar sólo en planta baja por razones de accesibilidad.

-Aquellas parcelas de poca superficie, con poca fachada, en las que se quiera implantar el uso garaje en planta baja, pues obliga a que en planta alta se disponga una estancia de 16 m2, correspondiente a la superficie mínima del estar-comedor y muy superior a los 10 m2 de superficie mínima establecido para un dormitorio, no siendo lo tradicional en las viviendas de Montalbán que el estar-comedor se sitúe en planta primera.

De esta forma, y para incorporar estos requerimientos municipales, derivados de la morfología del parcelario del Casco Histórico se propone la inclusión de las siguientes excepciones en la redacción del apartado 4 del artículo 55:

Se exceptúan de las condiciones anteriores, las parcelas de la zona Casco Histórico con frente de fachada inferior a 5 m y en las que se dé uno de los siguientes supuestos:

- Que la vivienda se desarrolle únicamente en planta baja, en cuyo caso podrán tener una única estancia a espacio exterior o patio interior de las mismas dimensiones

señaladas anteriormente, con ancho de fachada superior a 3,5 m. y superficie mayor a 16 m2

- Que implanten el uso garaje en planta baja como uso complementario a la vivienda, en cuyo caso, podrán tener una única estancia a espacio exterior o patio interior de las mismas dimensiones señaladas anteriormente, con ancho en fachada superior a 4 m y superficie mayor a 12 m2, siempre y cuando la vivienda no se desarrolle sólo en planta baja, en cuyo caso será de aplicación la excepción anterior.

Esta redacción propuesta e incluida en el documento de aprobación inicial se ha ajustado, consecuencia de la estimación de una de las alegaciones, cambiando "ancho de fachada" por "ancho en fachada".

4. FLEXIBILIZAR LOS PARÁMETROS DE RAMPAS PARA GARAJES EN VIVIENDA UNIFAMILIAR.

Estos parámetros quedan recogidos en el artículo 58. Condiciones de las plazas de garaje y aparcamiento.

1. *Dimensiones:*

   Las plazas de garajes tendrán una dimensión mínima de 2,20m de ancho por 4,50m. de largo. La superficie mínima de los garajes será de 20 m2 por vehículo, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, salvo en viviendas unifamiliares, en las que se reducirá a 15 m2 por plaza.

2. *Accesos:*

   Tendrán una anchura suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos, con una anchura mínima de 3,00m y una altura mínima de 2,25m.

3. *Rampas:*

   Tendrán una anchura mínima de 3,00m y una pendiente máxima del 20% en tramo recto y 12% en tramo curvo.

   Las condiciones del desembarco de la rampa en la vía pública y de los recorridos peatonales se ajustarán a lo dispuesto en la normativa de edificación aplicable[8] *y se aplicarán tanto a viviendas plurifamiliares como a viviendas unifamiliares con aparcamiento en sótano.*

   Cuando desde uno de sus extremos no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse un sistema adecuado de señalización con bloqueo.

   La puerta de acceso al garaje se situará en línea de fachada, de modo que impida la visión de la rampa y su desembarco en planta baja.

4. *Altura libre mínima:*

[8] Código Técnico de la Edificación, Documento Básico SU, Sección SU 7

Se establece una altura libre mínima de 2,25m en todos sus puntos. En lugar visible se indicará la altura máxima admisible de los vehículos.

5. *Cumplimiento de normativa específica:*

   En todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica en relación a accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y protección ambiental.

Los parámetros de las rampas establecidos por este artículo se consideran adecuados y conformes con la legislación vigente en materia de edificación. En el caso de viviendas unifamiliares, el PGOU establece que las condiciones de desembarco de la rampa también se aplican cuando el aparcamiento se sitúe en sótano, considerando también adecuada su regulación.

Sí consideramos conveniente, en el caso de los garajes de viviendas unifamiliares y con acceso directo a la calle, reducir la anchura de la entrada del vehículo, dado que la mayor parte del parcelario del Centro Histórico de Montalbán tiene poca fachada a la vía pública, tal y como se ha detallado en el apartado anterior. Por esa razón y con el objetivo de promover la implantación de garajes en viviendas unifamiliares del Centro Histórico se propone incorporar el siguiente párrafo al punto 2 destinado a accesos:

Artículo 58. Condiciones de las plazas de garaje y aparcamiento.

(…)

2. Accesos:

Tendrán una anchura suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos, con una anchura mínima de 3,00m y una altura mínima de 2,25m.

En los garajes de superficie inferior a 40m² con acceso directo desde la calle, la entrada podrá tener unas dimensiones mínimas de 2,50m de ancho por 2,20 m de altura.

Relacionando este apartado con el anterior y teniendo en cuenta la motivación de los mismos en cuanto a que el Ayuntamiento quiere fomentar el uso garaje en el interior de las viviendas, se considera necesario plantear la modificación del artículo 57. Excepciones a la reserva de plazas de garaje en el sentido de obligar a que parcelas con frente de fachada inferior a 8 m estén obligadas a la reserva de plazas de garaje. El contenido actual del artículo es el siguiente:

57. Excepciones a la reserva de plazas de garaje

Se exceptúan de la obligatoriedad de reserva de plazas de garaje las parcelas y edificaciones del suelo urbano que presenten algunas de las características siguientes:

− Parcelas que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o cuya anchura de vial entre alineaciones opuestas sea inferior a 3,50 m.

− Parcelas con frente de fachada inferior a 8 m o superficie inferior a 300m2.

− Parcelas incluidas en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan en las que esta reserva resulte incompatible con las condiciones de protección.

− Edificios plurifamiliares en los que resulte un número inferior a 4 plazas de aparcamientos, salvo en la zona de casco histórico.

Proponiéndose la modificación parcial del artículo, sólo en lo que respecta a que la excepcionalidad se ajuste a parcelas con frente de fachada inferior a 6 m, dejando el resto del contenido como está.

De esta forma quedaría así la nueva redacción del artículo:

57. Excepciones a la reserva de plazas de garaje

Se exceptúan de la obligatoriedad de reserva de plazas de garaje las parcelas y edificaciones del suelo urbano que presenten algunas de las características siguientes:

− Parcelas que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o cuya anchura de vial entre alineaciones opuestas sea inferior a 3,50 m.

− Parcelas con frente de fachada inferior a 6 m o superficie inferior a 250m2.

− Parcelas incluidas en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan en las que esta reserva resulte incompatible con las condiciones de protección.

− Edificios plurifamiliares en los que resulte un número inferior a 4 plazas de aparcamientos, salvo en la zona de casco histórico.

5. REVISAR LA DEFINICIÓN DE RASANTE SOBRE EL TERRENO (art. 59.11). REVISAR EL CRITERIO DE EDIFICACIONES ESCALONADAS EN CALLES DE PENDIENTES IMPORTANTES

Se recoge aquí la definición contenida en el apartado 11 del artículo 59:

11. Rasante del terreno:

Es el perfil natural del terreno en el sentido transversal de la fachada. Se utiliza para la medición de alturas de edificaciones exentas o retranqueadas respecto a la alineación oficial, así como en edificaciones que requieran un desarrollo especial por las condiciones topográficas de la parcela.

El Ayuntamiento solicita la revisión del mismo pues se están dando casos en los que, por la aplicación de la Normativa urbanística del PGOU, en edificaciones con retranqueo respecto al vial, la planta baja de las edificaciones está escalonada. Esta obligación viene derivada por la aplicación del artículo 66.3 que establece:

3. Edificaciones exentas por retranqueo:

1. *La altura máxima de la edificación se medirá desde la cota de la planta que tenga consideración de planta baja, según lo dispuesto en el artículo 68, hasta el plano superior del último forjado.*

2. *En los casos en que la edificación se desarrollase escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, la altura máxima de la edificación se cumplirá en cada uno de los puntos o partes que tengan la consideración de planta baja de acuerdo con el artículo 68: el edificio no podrá sobrepasar la altura máxima reguladora en ninguna de sus secciones longitudinales o transversales con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas que pudieran darse.*

Se considera adecuada la revisión de estos artículos en el sentido de evitar el escalonamiento de la planta baja del interior de la vivienda, consiguiendo eliminar tramos de escaleras en una misma planta.

El Ayuntamiento ha detectado que esta situación se está dando, por aplicación de la normativa actual del PGOU, en la zona residencial Aislada-Pareada y en concreto en las parcelas de la urbanización Huerta de Dios, caracterizada por calles con pendientes acusadas.

Como hemos visto anteriormente, en el artículo 66.3, es importante tener en cuenta lo establecido en el artículo 68.1 en el que se define la planta baja:

Art. 68 Planta baja

1. *En edificaciones con alineación obligatoria a vial, se define como planta baja aquella cuya cota de piso terminada se sitúe como máximo entre 1,20m. por encima o 0,50m. por debajo de la cota de la rasante del vial en cada punto.*

   En edificaciones exentas, se considera planta baja aquella cuya cota de piso terminada se sitúa como máximo con una variación absoluta superior o inferior a un metro con relación a la cota de la rasante natural del terreno.

   En parcelas con pendiente acusada, la planta baja habrá de fraccionarse en las partes necesarias para cumplir esta condición.

2. *Con independencia de lo que establezcan las ordenanzas de zona, con carácter general la altura libre de planta baja entre elementos estructurales no será menor de 3,50m. en uso terciario o dotacional, y de 2,80m. para el uso de vivienda. Por razones formales o constructivas estas medidas podrán rebajarse hasta 3,00 m y 2,60m respectivamente. La altura máxima desde cualquier punto de la rasante del vial hasta la cota superior del forjado que cubra la planta baja no será superior a 5 metros.*

En edificaciones retranqueadas (incluidas en el PGOU como edificaciones exentas), que es el caso que nos ocupa, permite una variación absoluta de un metro medido superior o inferiormente a la cota de la rasante natural del terreno. Para ajustar esta condición, hay que estudiar las parcelas que se ven afectadas, cuya tipología es pareada o aislada, las condiciones particulares de la edificación y conocer sus dimensiones.

Aunque en la Zona Residencial de Extensión del Casco se permite la edificación con jardín delantero, y por tanto le es de aplicación el mismo concepto de planta baja, analizaremos la tipología correspondiente a la Zona Residencial Aislada-Pareada pues es aquella donde se ha detectado que por aplicación de la normativa se obliga a escalonar la planta baja.

Las parcelas de esta zona Aislada-Pareada, no tienen más de 12-15 metros de fachada y fondo edificable de 16 metros (excepcionalmente 17 metros según propuesta de este documento de innovación-Modificación) dando como resultado de la aplicación de la normativa edificaciones de no más de 12 metros de ancho y 14 metros de fondo (excepcionalmente 15 m).

Si tenemos en cuenta el caso más desfavorable, que es el de las parcelas en esquina, y la dimensión mayor correspondiente al fondo edificable, que excepcionalmente es de 17 m, analizaremos si es necesario fraccionar la planta baja con pendientes acusadas, tomando una pendiente de 15% para el análisis.

En el caso de las parcelas correspondientes a esta zona residencial, hay que tener en cuenta las normas particulares de esta zona residencial y en concreto lo establecido en los artículos 116 y 118.

Artículo 116. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación

La profundidad edificable será de 16m.

Las edificaciones se retranquearán 3m. respecto a la línea de fachada.

En la vivienda aislada, la separación mínima a linderos laterales y al lindero posterior será de 3m.

En la vivienda pareada, la edificación puede llegar a adosarse en uno de los linderos laterales medianeros y en el lindero posterior.

Artículo 118. Altura máxima edificable

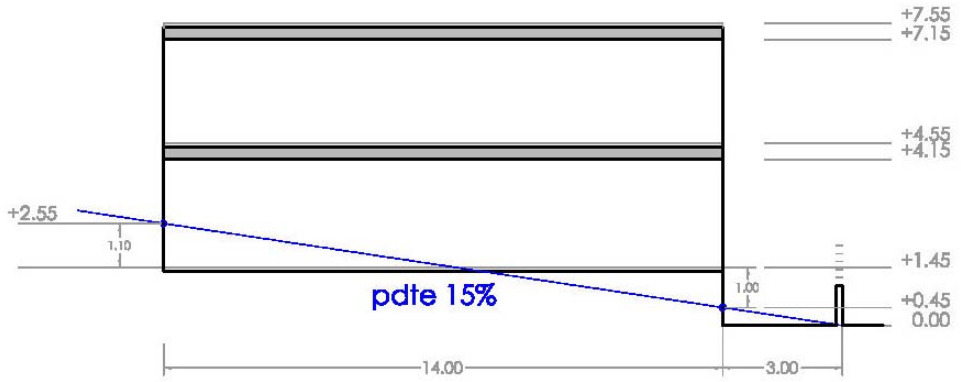
1. *Número máximo de plantas:*

El número máximo de plantas de los edificios destinados a vivienda es de 2.

2. *Altura máxima edificable:*

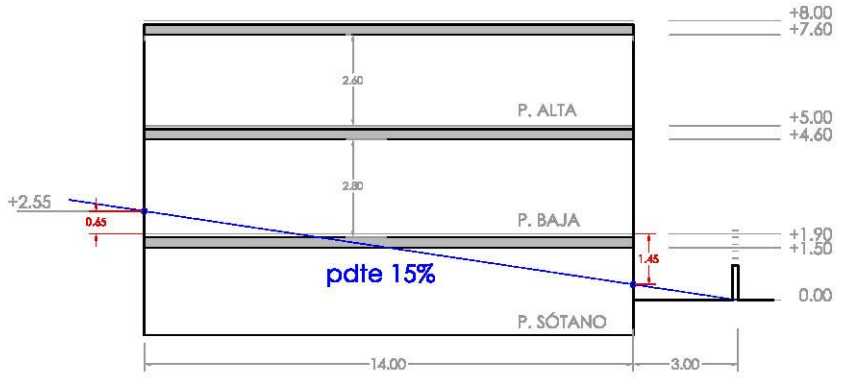
a. *El plano de referencia para la medición de la altura máxima edificable será la rasante de la acera.*
b. *La altura máxima edificable de los edificios destinados a vivienda es de 8.00 m.*
c. *La altura máxima del techo de la planta sótano respecto al plano de referencia será como máximo de 1,50 m. en cualquiera de sus puntos.*
d. *Por encima de la altura máxima edificable sólo se permite el uso bajo cubierta inclinada.*
e. *Por encima de la altura máxima edificable se permite la construcción de cajas de escalera con una altura máxima de cornisa de 3m. sobre la cara superior de forjado de la planta inferior. La ocupación máxima en planta ha de ser la estricta para albergar la escalera y el rellano*

Aquí se recoge la redacción vigente de la normativa urbanística del PGOU, si bien tomaremos como profundidad edificable del artículo 116. la de 17 m propuesta en esta Innovación (ver punto 13 de este apartado de la Memoria).



Al estudiar el caso de una parcela en esquina se toma el retranqueo de 3 m de la fachada y 14 metros de edificación. La limitación de la cota de piso terminada de planta baja es la de 1 metro por encima o debajo de la rasante natural del terreno establecida por el artículo 68. Con una pendiente del 15%, fijando la cota de 1 metro por encima de la rasante en la zona delantera, resulta una variación inferior respecto a la cota de la rasante natural del terreno de 1,10 m, con lo que se comprueba que en este caso y para pendientes iguales o superiores al 15% sería necesario fraccionar la planta baja.

Para evitar esta situación, vamos a analizar la aplicación de la normativa urbanística del PGOU sin tener en cuenta la definición de planta baja del artículo 68.1, es decir, sin establecer que la planta baja deba estar con una variación absoluta superior o inferior a 1 metro respecto a la rasante. Sí tendremos en cuenta lo contenido en el apartado 2 del citado artículo 68, esto es "*La altura máxima desde cualquier punto de la rasante del vial hasta la cota superior del forjado que cubra la planta baja no será superior a 5 metros*" y las normas particulares de la zona residencial Aislada-Pareada.



Para el análisis se ha tomado la mayor altura de planta sótano posible que es de 1,50 m respecto al plano de referencia que es la rasante de la acera, comprobando que con la altura mínima de planta baja en uso residencial no se sobrepasa el límite de los 5 metros de la cota superior del forjado de planta baja. Con estas alturas consideradas máximas y las mínima de planta baja y alta (2.80 m y 2.60 m respectivamente) tenemos una altura máxima de la edificación de 8 metros, independiente de la pendiente del terreno.

Como se aprecia en la imagen, con las cotas en rojo, no se cumpliría lo establecido en el artículo 68.1 Planta baja en ninguno de los casos, pues aunque bajáramos la planta baja respecto a la imagen para que estuviera a 1 metro por debajo de la rasante del terreno (en vez de a 0,65 m), quedaría a 1.10 m por encima en el lado más alto, superior al máximo de 1 metro establecido

De esta forma, se hace necesario ajustar la normativa urbanística relativa a la definición de planta baja en parcelas con pendiente del terreno igual o superior al 15%, para que la planta baja del interior de las viviendas no esté fraccionada, evitando escalonamientos.

Este ajuste puede hacerse eliminando una de las dos condiciones: obligando a que la planta baja de esas parcelas se sitúe como máximo a un metro por debajo de la cota de la rasante natural de terreno en su parte más desfavorable, o estableciendo el límite sólo por arriba, es decir, que la planta baja se situé como máximo a un metro por encima de la cota de la rasante natural de terreno.

En el primer caso, evitamos un excesivo "enterramiento" de la planta baja, lo que dificultaría la ventilación e iluminación natural de la edificación. Y en el segundo, evitamos un aumento de la altura total de la edificación, aunque enterramos mucho la planta semisótano, impidiendo que uno de los extremos pueda tener una adecuada ventilación e iluminación natural. Teniendo en cuenta, que por la aplicación de la normativa del PGOU, la altura de la edificación está limitada tanto por la altura máxima establecida de 8 metros como por el límite de los 5 metros desde la rasante del vial hasta la cota superior del forjado que cubra la planta baja, consideramos más conveniente que en aquellas parcelas excepcionadas del cumplimiento del apartado 1 del artículo 68, se limite la variación inferior de la planta baja.

Se propone modificar parcialmente el artículo 68 de Planta baja, haciendo extensiva esta excepcionalidad a todas las edificaciones con pendiente del terreno igual o superior al 15%, ya sea longitudinal (paralelo o coincidente con vial) o transversalmente.

Art. 68 Planta baja

1. En edificaciones con alineación obligatoria a vial, se define como planta baja aquella cuya cota de piso terminada se sitúe como máximo entre 1,20 m. por encima o 0,50 m. por debajo de la cota de la rasante del vial en cada punto.

   En edificaciones exentas, se considera planta baja aquella cuya cota de piso terminada se sitúa como máximo con una variación absoluta superior o inferior a un metro con relación a la cota de la rasante natural del terreno. Se exceptúan aquellas parcelas, cuya pendiente del terreno sea igual o superior al 15 %, en viviendas cuyo interior de planta baja se desarrolle sin escalonamientos, para las cuales la cota de piso terminada de la vivienda se podrá situar como máximo un metro por debajo de la rasante natural del terreno

   En el resto de casos, la planta baja habrá de fraccionarse en las partes necesarias para cumplir esta condición.

Esta propuesta incluida en el documento de aprobación inicial ha sido modificada para subsanar una de las deficiencias señaladas en el Informe del Servicio de Arquitectura y

Urbanismo, Unidad Territorial Campiña de la Diputación de Córdoba, con el objetivo de aclarar la inexistencia de limitación por encima de la rasante natural del terreno de la cota de piso terminada, salvo aquellas limitaciones derivadas o consecuencia de la aplicación del resto de parámetros urbanísticos.

Nueva redacción propuesta:

Art. 68 Planta baja

1. En edificaciones con alineación obligatoria a vial, se define como planta baja aquella cuya cota de piso terminada se sitúe como máximo entre 1,20 m. por encima o 0,50 m. por debajo de la cota de la rasante del vial en cada punto.

   En edificaciones exentas, se considera planta baja aquella cuya cota de piso terminada se sitúa como máximo con una variación absoluta superior o inferior a un metro con relación a la cota de la rasante natural del terreno. Se exceptúan aquellas parcelas, cuya pendiente del terreno sea igual o superior al 15 %, en viviendas cuyo interior de planta baja se desarrolle sin escalonamientos, para las cuales la cota de piso terminada de la vivienda se podrá situar como máximo un metro por debajo de la rasante natural del terreno, no asignando limitación por encima de la rasante natural del terreno, salvo la derivada de la aplicación de otros parámetros urbanísticos.

   En el resto de casos, la planta baja habrá de fraccionarse en las partes necesarias para cumplir esta condición.

6. REVISAR LAS CONDICIONES DE LAS CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA REGULADORA MÁXIMA (art. 67).

Se solicita incorporar el uso lavadero en cubierta. Los usos permitidos se localizan en el apartado c del artículo 67

Artículo 67. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima

Por encima de la altura reguladora sólo se permiten:

(…)

c. *En cubiertas planas sólo se permitirán construcciones accesorias, como castilletes de escalera, cuarto de sala de máquinas y trasteros, con una superficie máxima ocupada por estas construcciones del 20% de la superficie total de cubierta donde se sitúa.*

   Estas construcciones quedaran retranqueadas un mínimo de 3,00m de la línea de fachada. En el caso de parcelas con poco fondo en las que la escalera deba situarse en fachada, esta se diseñará de forma que el castillete quede situado bajo el plano de cubierta inclinada.

   Por encima de las construcciones accesorias reguladas, no se permitirá ningún cuerpo adicional o instalación.

Se incluye el uso lavadero, quedando la nueva redacción del apartado como sigue:

Artículo 67. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima

Por encima de la altura reguladora sólo se permiten:

(…)

c. En cubiertas planas sólo se permitirán construcciones accesorias, como castilletes de escalera, cuarto de sala de máquinas, trasteros y lavaderos, con una superficie máxima ocupada por estas construcciones del 20% de la superficie total de cubierta donde se sitúa.

   Estas construcciones quedaran retranqueadas un mínimo de 3,00m de la línea de fachada. En el caso de parcelas con poco fondo en las que la escalera deba situarse en fachada, esta se diseñará de forma que el castillete quede situado bajo el plano de cubierta inclinada.

   Por encima de las construcciones accesorias reguladas, no se permitirá ningún cuerpo adicional o instalación.

7. REVISAR LAS CONDICIONES DE PLANTA BAJA (art. 68). REGULACIÓN DE DOBLE ALTURA.

Art. 68 Planta baja

1. *En edificaciones con alineación obligatoria a vial, se define como planta baja aquella cuya cota de piso terminada se sitúe como máximo entre 1,20m. por encima o 0,50m. por debajo de la cota de la rasante del vial en cada punto.*

   En edificaciones exentas, se considera planta baja aquella cuya cota de piso terminada se sitúa como máximo con una variación absoluta superior o inferior a un metro con relación a la cota de la rasante natural del terreno.

   En parcelas con pendiente acusada, la planta baja habrá de fraccionarse en las partes necesarias para cumplir esta condición.

2. *Con independencia de lo que establezcan las ordenanzas de zona, con carácter general la altura libre de planta baja entre elementos estructurales no será menor de 3,50m. en uso terciario o dotacional, y de 2,80m. para el uso de vivienda. Por razones formales o constructivas estas medidas podrán rebajarse hasta 3,00 m y 2,60m respectivamente. La altura máxima desde cualquier punto de la rasante del vial hasta la cota superior del forjado que cubra la planta baja no será superior a 5 metros.*

Además de la modificación propuesta en el punto 5 de este apartado, el Ayuntamiento solicita la disminución de las alturas libres de planta baja para uso terciario o dotacional para posibilitar los cambios de uso de las plantas bajas de las edificaciones en las que este uso comercial es un uso compatible. También solicita la regulación de la doble altura, para aclarar la posibilidad de su ejecución.

Se propone una nueva redacción de este apartado 2 del artículo 68 quedando como sigue:

Art. 68 Planta baja

(…)

2. Con independencia de lo que establezcan las ordenanzas de zona, con carácter general la altura libre de planta baja, entre elementos estructurales, no será menor de 3,20m. en uso terciario o dotacional y de 2,80m. para el uso de vivienda. Por razones formales o constructivas estas medidas podrán rebajarse hasta 2,80 m en uso terciario o dotacional y 2,60m para el uso vivienda. Cuando el uso sea el de garaje como complementario del uso característico al que se destine la parcela, la altura libre de planta baja será la establecida para el uso característico.

   La altura máxima desde cualquier punto de la rasante del vial hasta la cota superior del forjado que cubra la planta baja no será superior a 5 metros.

   Se permiten las dobles alturas, entendiendo por ellas los espacios que comunican espacialmente dos plantas. Si el espacio de doble altura tiene fachada a viario público, la composición de huecos en la Zona de Casco Histórico y Extensión del Casco Histórico se acomodará al ambiente estético del entorno, seguirá la misma configuración que si hubiera dos plantas, no reconociéndose desde el exterior esta doble altura.

8. REVISAR LAS CONDICIONES DE PLANTA SÓTANO (art. 69).

   La revisión de estas condiciones aparece contenida en el apartado 1 anterior, proponiéndose la modificación parcial del apartado 3 del artículo 69.

9. REVISAR CRITERIOS DE MEDICIÓN DE PLANTAS ALTAS (art. 70).

   El contenido del artículo 70. Plantas altas es el siguiente:

   1. *Se define como planta alta cualquier planta situada sobre la planta baja.*

   2. *Las plantas altas tendrán una altura mínima libre de 2,60 metros (medida entre elementos de acabado), con independencia del uso al que se destine. Por motivos formales o constructivos podrá rebajarse hasta 2,50 metros en cocinas, pasillos y aseos, y hasta 2,80 metros en las restantes piezas.*

   3. *Los castilletes de cubierta tendrán una altura máxima de suelo a techo de 2,50m.*

   Se detecta un error en cuanto a que la rebaja de la altura máxima de 2,60 metros no puede ser "hasta 2,80 m en las restantes piezas" pues es un aumento, no una disminución.

   Se propone una nueva redacción de este apartado 2 del artículo 70, quedando como sigue:

   Artículo 70. Plantas altas

   (…)

   2. Las plantas altas tendrán una altura mínima libre de 2,60 metros (medida entre elementos de acabado), con independencia del uso al que se destine. Por motivos

formales o constructivos podrá rebajarse hasta 2,30 metros en pasillos y aseos, y hasta 2,50 metros en las restantes piezas.

10. REVISAR CONDICIONES DE LOS PATIOS.

Las condiciones de los patios aparecen reguladas en el artículo 71.

Artículo 71. Patios

1. *Son los espacios libres no edificados situados en el interior de la parcela y destinados a dar luz y ventilación a la edificación.*

2. *Estarán separados de la línea de fachada al menos por una crujía. Se prohíben los patios abiertos a vial en toda su altura.*

3. *Las superficies y dimensiones mínimas de los patios de luces serán los siguientes:*

Nº de plantas de la edificación	*Superficie mínima del patio*	*Diámetro mínimo circulo*
2 plantas	*9,00 m²*	*3,00 metros*
3 plantas	*12,00 m²*	*3,00 metros*

4. *Salvo en edificaciones plurifamiliares, se podrán cubrir con claraboyas y lucernarios translúcidos, siempre que dejen un espacio perimetral totalmente abierto que permita una superficie mínima de ventilación superior al 50% de la del patio.*

5. *La superficie de los patios no podrá estar ocupada por aparcamientos, ni por las rampas de acceso al sótano o semisótano si los hubiere.*

En concreto, el Ayuntamiento solicita la revisión del mismo en cuanto a las dimensiones mínimas de los patios, pues interpretan por su redacción que las edificaciones de tres plantas (independientemente de las plantas recayentes al patio) deben cumplir con la superficie mínima de 12 m². Se aclarará en el artículo que el número de plantas que establecen si la superficie es de 9 o 12 m² son las recayentes a patio, pues son las que pueden evitar el soleamiento de las estancias situadas en las plantas inferiores.

El Ayuntamiento también solicita hacer referencia a los patios de ventilación, pues la normativa urbanística del actual PGOU no incluye este tipo de patios.

Se entiende por patios de ventilación, aquellos cuyo fin es iluminar y ventilar las dependencias de las viviendas que no tienen la consideración de estancias; en contraposición con los patios de luces, que son los espacios libres no edificados situados en el interior de la parcela y destinados a dar luz y ventilación a las estancias.

Se propone la inclusión de ambas definiciones de patios en la normativa urbanística, quedando el apartado 3 del citado artículo 71 como sigue:

Artículo 71. Patios

(…)

3. Los patios pueden ser patios de luces, cuyo fin es iluminar y ventilar las dependencias de las viviendas que tienen la consideración de estancias y las cocinas; y patios de ventilación, cuyo fin es de iluminar y ventilar el resto de dependencias de las viviendas tales como pasillos, aseos, baños, lavadero, etc., no consideradas estancias ni cocinas .

   Las superficies y dimensiones mínimas de los patios de luces serán los siguientes:

Nº de plantas de la edificación recayentes a patio	Superficie mínima del patio	Diámetro mínimo circulo
2 plantas	9,00 m2	3,00 metros
3 plantas	12,00 m2	3,00 metros

11. INTRODUCIR MODIFICACIONES EN VALLAS Y MEDIANERAS (art. 75).

Artículo 75. Vallas y medianerías

1. *Salvo especificación contraria de la ordenanza de zona, en parcelas en las que sea obligatoria la construcción de vallas alineadas a vial, se realizarán con elementos opacos hasta una altura máxima de 1,00m, y con elementos ligeros hasta una altura máxima de 2m, debiéndose adecuar su diseño al entorno donde se ubica. Cuando exista desnivel del terreno superior a 1m., el cerramiento se escalonará para no sobrepasar los límites establecidos.*

   Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino o actividad, requieran especiales medidas de seguridad o protección, en cuyo caso el cerramiento requerirá la aprobación expresa del Ayuntamiento.

2. *La altura máxima de las vallas medianeras opacas será de 2,50m, salvo especificación contraria de la ordenanza de zona.*

3. *Cuando por aplicación de las ordenanzas de edificación se generen medianerías vistas, deberán tratarse con materiales y acabados de fachada.*

   No se permiten medianeras recayentes a suelo no urbanizable. Las edificaciones colindantes con este suelo, deberán retranquearse y tratar como fachada el paramento resultante

Las modificaciones propuestas por el Ayuntamiento vienen derivadas de la casuística que se genera en cuanto a la altura de las vallas en calles con una pendiente acusada. Esta altura de la valla condiciona la altura de la puerta de acceso a la parcela, tanto peatonal como de vehículos, encontrándose con situaciones en que la altura de las mismas, por la aplicación de este artículo es inferior a los 2 metros, queriendo el Ayuntamiento evitarlo. Se propone así, exceptuar la aplicación del apartado 1 del

artículo 75 para las puertas de acceso peatonales y de cocheras en calles con pendiente acusada.

Si bien el documento de aprobación inicial establecía un valor del 15% de pendiente para dicha excepcionalidad, se ha propuesto finalmente un valor del 10% de pendiente, consecuencia de la estimación de una de las alegaciones presentadas.

Artículo 75. Vallas y medianerías

1. Salvo especificación contraria de la ordenanza de zona, en parcelas en las que sea obligatoria la construcción de vallas alineadas a vial, se realizarán con elementos opacos hasta una altura máxima de 1,00m, y con elementos ligeros hasta una altura máxima de 2m, debiéndose adecuar su diseño al entorno donde se ubica. Cuando exista desnivel del terreno superior a 1m., el cerramiento se escalonará para no sobrepasar los límites establecidos. En calles con pendiente superior al 10%, las puertas de acceso peatonal y a cocheras podrán tener una altura diferente a la de la valla, nunca superior a 2 metros.

   Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino o actividad, requieran especiales medidas de seguridad o protección, en cuyo caso el cerramiento requerirá la aprobación expresa del Ayuntamiento.

12. MODIFICAR CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD NETA DE LA PARCELA (art.99).

El artículo 99 cuya modificación solicita el Ayuntamiento, pertenece al Capítulo 2. Normas particulares de la Zona Residencial de Casco Histórico. Su redacción actual es la siguiente:

Artículo 99. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela

1. *Condiciones de ocupación:*

   a. *La ocupación máxima de una parcela catastral será la equivalente a la superficie de la misma que diste hasta 30m. desde la línea de fachada, si el número máximo de plantas permitidas es de 2 y de 25 m. si el número máximo de plantas permitidas es de 3.*

      Tendrá por tanto que dejarse libre de edificación una superficie equivalente a la superficie del solar que se sitúe a una distancia mayor de 30m. de la línea de fachada a vía pública (para dos plantas) o 25m. (para tres plantas), que tendrá la consideración de patio.

   b. *Excepcionalmente, la ocupación de una parcela catastral podrá autorizarse hasta la equivalente a un fondo de 35m. en planta baja, cuando dicha planta se destine exclusivamente a usos no residenciales, siempre que estos usos no tengan un carácter exclusivo.*

2. *Condiciones de edificabilidad:*

a. *El límite de edificabilidad es el que se deduce de la aplicación de las presentes ordenanzas.*

b. *Los edificios existentes con un exceso de edificabilidad, para los que se soliciten licencia de obras que no supongan una modificación estructural básica ni un aumento de la superficie construida, tendrán como límite de edificabilidad la superficie construida existente.*

El Ayuntamiento solicita su modificación en el sentido de aumentar la ocupación en planta baja de las parcelas del Casco Histórico cuando se destinen a usos no residenciales, pues existen multitud de parcelas con un fondo superior a los 35 m que establece la actual normativa urbanística, que constituyen hoy en día vacíos urbanos interiores y en las que el Ayuntamiento quiere posibilitar la implantación del uso comercial y garaje, sobre todo este último, dentro de la política de fomento del aparcamiento en parcela, que están desarrollando.

Atendiendo a las consideraciones realizadas en el Informe urbanístico de la Delegación Territorial de Córdoba de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de carácter preceptivo en el procedimiento de tramitación de los instrumentos de planeamiento, la Innovación-Modificación incluye dicho aumento de la ocupación para el uso de garaje, en coherencia con el objetivo perseguido por la misma, de fomento del aparcamiento en el Centro Histórico, por las características del parcelario y las dimensiones de la sección del viario.

Este aumento de ocupación no supone un aumento de la edificabilidad global de la zona de Casco Histórico, porque el uso global de la zona es el residencial y la modificación solo afecta a un uso no residencial pero complementario al mismo.

De esta forma, se propone la modificación del apartado 1.b del artículo 99, quedando como sigue:

Artículo 99. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela

1. Condiciones de ocupación:

(…)

b. Excepcionalmente, la ocupación de una parcela catastral podrá autorizarse hasta la equivalente a un fondo de 35m. en planta baja, cuando dicha planta se destine exclusivamente a usos no residenciales, siempre que estos usos no tengan un carácter exclusivo. Podrá autorizarse una ocupación del 100% en planta baja, en parcelas catastrales con un fondo mayor de 35 m que quieran destinarse a uso garaje, siempre que este uso no tenga el carácter de exclusivo.

13. MODIFICAR LAS CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN (art. 116).

Este artículo pertenece al Capítulo 4. Normas Particulares de la Zona Residencial Aislada-Pareada y establece una profundidad edificable de 16m. El Ayuntamiento solicita aumentar esta profundidad pues existen algunas parcelas que debido a su morfología, y aplicando el resto de parámetros de la ordenanza, no pueden agotar la edificabilidad máxima sobre la parcela neta, fijada en 0,6137 m^2t/m^2s.

Una vez analizado el parcelario en el que se da estas circunstancias, en concreto el de la urbanización Huerta de Dios, se comprueba que efectivamente existen parcelas más estrechas que el resto, en las que no se puede llegar a la edificabilidad máxima, comprobándose que sí pueden hacerlo con una profundidad de 1 metro más.

Se propone aumentar esta profundidad a 17 m, sólo en aquellas parcelas en las que con la profundidad edificable establecida con carácter general no se puede agotar la edificabilidad sobre la parcela. De esta forma, la redacción propuesta del artículo es la siguiente:

Artículo 116. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación

La profundidad edificable será de 16m, excepto en aquellas parcelas en las que por su morfología no pueda agotarse la edificabilidad máxima permitida, en cuyo caso será de 17 m.

Las edificaciones se retranquearán 3 m. respecto a la línea de fachada.

En la vivienda aislada, la separación mínima a linderos laterales y al lindero posterior será de 3m.

En la vivienda pareada, la edificación puede llegar a adosarse en uno de los linderos laterales medianeros y en el lindero posterior.

14. MODIFICAR LAS CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS PARA EDIFICACIONES AGRÍCOLAS (art. 172.4.d).

El artículo 172. Edificación agrícola, fija en su apartado 2 los usos que se engloban dentro del mismo siendo:

a. *Almacén de productos agrícolas, pequeños silos o depósitos de productos agrícolas, cosechas y maquinarias al servicio de la explotación.*

b. *Pequeñas cuadras o establos, zahúrdas, porquerizas y gallineros, para uso o consumo doméstico de la explotación.*

c. *Casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, riego, generadores, energía solar y transformadores.*

Para todos ellos establece en el apartado 4d. Condiciones estéticas y paisajísticas:

- La cubierta será inclinada y preferentemente de teja.

- Los paramentos exteriores, en general, se enfoscarán y encalarán, prohibiéndose revestimientos cerámicos tipo azulejo o ladrillo visto en grandes superficies, restringiéndose su uso a simples recercados de huecos.

El Ayuntamiento expone que no todos los tipos de edificación contemplados dentro de este artículo deben tener cubierta inclinada, si bien, es lo considerado idóneo. Es el caso de determinadas construcciones auxiliares prefabricadas de hormigón de pequeña superficie.

De igual forma ocurre con los acabados de los paramentos exteriores, solicitando el Ayuntamiento la inclusión de la palabra preferentemente previa a los tipos de acabados.

En cualquier caso, todos los usos contemplados en el Suelo no urbanizable cumplirán las condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación contenidas en el artículo 166, que a su vez integra las determinaciones que en este sentido establece el artículo 54 del POTSURCO.

De esta forma, se propone una nueva redacción del apartado 4 del artículo 172:

Artículo 172. Edificación agrícola

(…)

4. Condiciones particulares de la edificación

d. CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS

- La cubierta será inclinada y preferentemente de teja, excepto para los usos del apartado 2.c., siempre que los materiales y colores permitan su integración con el entorno.

- Los paramentos exteriores preferentemente se enfoscarán y encalarán, prohibiéndose revestimientos cerámicos tipo azulejo o ladrillo visto en grandes superficies, restringiéndose su uso a simples recercados de huecos.

15. NORMATIVA DE APLICACIÓN PARA LAS CASETAS DE RIEGO Y/O BOMBEO

Este requerimiento del Ayuntamiento y la casuística derivada de la aplicación de la Normativa del PGOU en parcelas agrícolas se ha analizado en el apartado 2.2. Motivación de la Innovación, en lo referente a Suelo no urbanizable, de esta Memoria del Plan. Constituye uno de los objetivos principales de este documento de Innovación-Modificación, con el fin de favorecer la productividad y funcionalidad del espacio agrario, por la importancia que tiene la agricultura en la localidad como motor económico. Tal y como se ha expuesto anteriormente, se puede concretar en:

A. <u>Permitir la implantación de las casetas de riego y/o bombeo en parcelas agrícolas cercanas al núcleo urbano.</u>

Con el objetivo de permitir las casetas en parcelas agrícolas situadas a menos de 500 metros del suelo urbano y urbanizable, se propone la modificación parcial del apartado 3.b. del artículo 172. Edificación Agrícola, para excepcionar del cumplimiento de esta limitación a este tipo de construcciones, siempre que cumplan unas condiciones más restrictivas, a saber:

- De superficie: Las casetas deberán poder incluir la instalación necesaria para garantizar la funcionalidad de la instalación, entre otros: un grupo de bombeo, contador de riego, tuberías de distribución y acometida y la instalación eléctrica para el suministro y control de la misma.
- De altura: En ningún caso quieren permitirse construcciones en las que existan dudas respecto al uso al que se destinan, no debiendo tener una altura impropia de su

funcionalidad. En este sentido, cabe resaltar lo contenido en el artículo 54 del POTSURCO e incluido en el artículo 166 de la normativa urbanística del PGOU que establece, en aras del mantenimiento y mejora de la calidad del paisaje agrario una serie de medidas, siendo una de ellas:

- *Los aljibes, depósitos, albercas o balsas deberán estar integrados en el paisaje. Para ello, la altura de los mismos no podrá rebasar los 2 m de altura en el punto más desfavorable, en su caso. Además, se adoptarán gamas cromáticas que procuren la mayor integración visual de la actuación, así como otras medidas de camuflaje u ocultación, tratamiento de taludes, etc., dispuestas en este artículo.*

- De implantación en la parcela: Manteniéndose las mismas condiciones que para el resto de edificación agrícola.

- De condiciones estéticas y paisajísticas: Siempre que permitan su integración en el entorno con materiales y colores propios de la arquitectura rural o tradicional de la zona, de conformidad con lo establecido en el artículo 166. Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación, incluido en el Capítulo 1 del Suelo no urbanizable. Condiciones generales de implantación.

Combinando las directrices de integración en el paisaje del POTSURCo y la solicitud del Ayuntamiento de Montalbán, basada en los informes emitidos por la oficina del SAU Campiña de la Diputación Provincial de Córdoba, de aumentar las dimensiones mínimas de las casetas de bombeo y/o riego asemejándolas a las casetas existentes, se adopta una altura máxima de 2,5 metros para facilitar labores de mantenimiento y una superficie máxima de 6 m2.

B. <u>Casetas de la infraestructura de riego del Genil-Cabra</u>

Para evitar la consideración "aislada" de estas construcciones obviando su pertenencia a la infraestructura comunitaria de riego del Genil-Cabra, se propone la exclusión de estas casetas de los usos contemplados en edificación agrícola.

Cabe aclarar, atendiendo a la consideración realizada en el Informe urbanístico de la Delegación Territorial de Córdoba de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, que las casetas de la infraestructura de riego del Genil- Cabra pertenecen a esta infraestructura comunitaria hidráulica, gestionada por la Comunidad de regantes y realizada por el Ministerio de Medio Ambiente a través de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir e incluida en el Plan Hidrológico Nacional por dar servicio a la zona regable Genil-Cabra, declarada de interés general, por lo que no pueden considerarse de manera aislada como edificación agrícola, sino dentro del uso de la Infraestructura territorial a la que pertenecen.

C. <u>Inducción a la formación de nuevos asentamientos</u>

Al estar incluidas las casetas para instalaciones dentro de los usos del artículo 172. Edificación agrícola, puede entenderse, en la aplicación de la normativa del PGOU, que por su carácter de edificación podrían inducir a la formación de nuevos asentamientos. Esto impediría, en muchos casos, tanto la implantación de nuevas casetas como la de otro tipo de edificaciones agrícolas cuando existan parcelas cercanas dotadas de

casetas de infraestructuras, pues el artículo 163. Formación de nuevos asentamientos limita a tres las edificaciones cercanas en un radio de 200 m.

Estas construcciones, de escasa entidad constructiva, no son susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza agrícola de los suelos, por lo que se propone, para evitar interpretaciones de la normativa del PGOU que perjudiquen la productividad del espacio agrario, aclarar que estos usos contemplados en Edificación agrícola no tendrán la condición de edificación o instalación a efectos de lo establecido en el articulado relativo a la formación de nuevos asentamientos.

De esta forma se propone la modificación parcial del artículo 172. Edificación Agrícola, que quedaría con la siguiente redacción:

Artículo 172. Edificación Agrícola.

1. Definición

Edificación o instalación vinculada necesariamente a una explotación agraria, que guarda relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca. No incluye el uso de vivienda vinculada a fines agrarios.

2. Usos

a. Almacén de productos agrícolas, pequeños silos o depósitos de productos agrícolas, cosechas y maquinarias al servicio de la explotación.

b. Pequeñas cuadras o establos, zahúrdas, porquerizas y gallineros, para uso o consumo doméstico de la explotación.

c. Casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, riego, generadores, energía solar y transformadores. Quedan excluidas las casetas pertenecientes a la "infraestructura" de regadío de la zona regable Genil-Cabra.

3. Implantación

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

a. Parcela mínima:

Se establecen como superficies mínimas de parcela las correspondientes a las unidades mínimas de cultivo en el municipio:

- Regadío: 0'25 Hectáreas
- Secano: 2'50 Hectáreas

El Ayuntamiento, en el caso de parcelas históricas de menor superficie, podrá autorizar la edificación cuando quede garantizado su destino a explotación agrícola que guarde relación con la naturaleza y destino de la finca.

Se entenderá por "parcela histórica" aquella parcela rústica resultante de procesos de segregación de fincas matrices que en ningún caso sean constitutivos de parcelación urbanística y que se hayan producido con anterioridad a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que se adaptan (23.07.97).

Para la efectividad en la aplicación del concepto de "parcela histórica" deberá quedar acreditada dicha condición por la concurrencia de alguno de los siguientes requisitos:

- Posesión de inscripción registral de propiedad o en su defecto escritura pública.

- Inclusión de la parcela en la documentación del catastro de rústica.

- Identificación en documentos cartográficos oficiales.

- Existencia de elementos físicos que limiten los linderos de la parcela, de modo que pueda deducirse la condición de histórica.

Se podrá justificar el cumplimiento del requisito de parcela mínima mediante la acumulación de superficies de dos o más parcelas discontinuas, siempre que éstas estén integradas en la misma explotación y pertenezcan a un mismo titular debiendo respetar, no obstante, la ocupación máxima permitida de la parcela en la que se implante. La vinculación de las parcelas al uso permitido deberá quedar inscrita en el Registro de la Propiedad."

b. Distancia mínima de la edificación al suelo urbano y urbanizable: 500 m excepto los usos del apartado 2.c. cuando cumpla las condiciones particulares establecidas en el apartado 4.

En el caso de que en una finca el cortijo o asiento tuviera una implantación histórica en un determinado emplazamiento que no cumpliera la anterior condición, y que se quisiera renovar la edificación, el Ayuntamiento podrá autorizar la reimplantación de la edificación, siempre que no se aumente el volumen de la misma, cumpla las condiciones estéticas y paisajísticas y no contravenga la normativa de protección sectorial especifica que le sea de aplicación.

Los usos del apartado 2.c. no tendrán condición de edificación o instalación a efectos de lo establecido en el artículo 163. Formación de nuevos asentamientos.

4. Condiciones particulares de la edificación

a. ALTURA: una o dos plantas.

Los usos del apartado 2.c. situados a menos de 500 m del suelo urbano y urbanizable: 2,5 metros.

b. SEPARACIÓN A LINDEROS

- Parcela de regadío: 5 m.

- Parcela de secano: 10 m.

c. OCUPACIÓN:

- Regadío: 0,5% de la superficie de la parcela, o 20 metros cuadrados de edificación.

Los usos del apartado 2.c. que pretendan ubicarse a menos de 500 m del suelo urbano y urbanizable tendrán una superficie máxima de 6 metros cuadrados.

- Secano: 1% de la superficie de parcela.

d. CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS

- La cubierta será inclinada y preferentemente de teja, excepto para los usos del apartado 2.c., siempre que los materiales y colores permitan su integración con el entorno.

- Los paramentos exteriores preferentemente se enfoscarán y encalarán, prohibiéndose revestimientos cerámicos tipo azulejo o ladrillo visto en grandes superficies, restringiéndose su uso a simples recercados de huecos.

5. Tramitación

La edificación agrícola estará sujeta a licencia municipal.

16. REGULACIÓN RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN EN EL LÍMITE CON EL SUELO NO URBANIZABLE.

Su regulación está contenida en el apartado 3 del artículo 75. Vallas y medianeras

Artículo 75. Vallas y medianerías

(…)

3. *Cuando por aplicación de las ordenanzas de edificación se generen medianerías vistas, deberán tratarse con materiales y acabados de fachada.*

   No se permiten medianeras recayentes a suelo no urbanizable. Las edificaciones colindantes con este suelo, deberán retranquearse y tratar como fachada el paramento resultante.

El Ayuntamiento solicita que en zonas residenciales se fije el retranqueo mínimo para que se trate el paramento resultante como fachada, considerándose adecuado que ese valor sea el correspondiente al lado mínimo de los patios, establecido en 3 m en el artículo 71. La nueva redacción propuesta para este apartado 3 es la siguiente:

Artículo 75. Vallas y medianerías

(…)

3. Cuando por aplicación de las ordenanzas de edificación se generen medianerías vistas, deberán tratarse con materiales y acabados de fachada.

   En zonas con uso global residencial no se permiten medianeras recayentes a suelo no urbanizable, debiendo retranquearse las edificaciones colindantes con este suelo, un mínimo de 3 metros, y tratarse como fachada el paramento resultante.

17. ACLARAR LOS USOS INDUSTRIALES PORMENORIZADOS CONTEMPLADOS EN LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

El Ayuntamiento solicita aclarar los usos pormenorizados contemplados en la normativa urbanística del PGOU, establecidos en el apartado 2 del artículo 51. Uso industrial:

2. *El uso industrial comprende los siguientes usos pormenorizados:*

a. Talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas:

Corresponde a las instalaciones que pueden ubicarse en entornos residenciales por no ofrecer riesgos ni causar molestias a las viviendas.

b. Industria de producción y almacenamiento:

Corresponde a las instalaciones que no son compatibles con las viviendas por sus posibles riesgos o incidencia negativa en el entorno residencial.

c. Estaciones de servicio:

Corresponde a las instalaciones de suministro de combustible y las instalaciones anexas de taller de mantenimiento y reparación de vehículos.

d. Escuela taller:

Corresponde a las instalaciones destinadas a centros de trabajo y formación en los que el aprendizaje se alterna con el proceso productivo.

Quiere precisar qué tipo de usos se engloban en los puntos a y b, pues la única diferenciación es la de su ubicación en entornos residenciales o no en función de sus posibles riesgos o molestias a las viviendas.

De esta forma, se propone la inclusión en cada uno de estos usos pormenorizados de la función principal de los mismos, permitiendo a la hora de implantar un uso industrial, una mejor distinción para saber dentro de qué usos pormenorizados queda englobado. También se incluye el concepto de molestias a las viviendas tal y como venía recogido en las normas urbanísticas de las anteriores NNSS de planeamiento de Montalbán de Córdoba.

La nueva redacción propuesta del apartado 2 es la siguiente:

Artículo 51. Uso industrial.

(…)

2. El uso industrial comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas:

Corresponde a las instalaciones que pueden ubicarse en entornos residenciales por no ofrecer riesgos ni causar molestias a las viviendas.

Se entiende que originan molestias cuando produzcan ruidos, vibraciones, humos, gases, olores, polvo en suspensión o sustancias que emanen, que constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatos próximos a los lugares donde radiquen.

Es el uso que comprende aquellas actividades cuya función principal es:

- La obtención o transformación de productos generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

- La reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico y de vehículos (turismos, motocicletas, ciclomotores y ciclos) con la finalidad de restaurarlos o modificarlos sin que pierdan su naturaleza inicial. Se exceptúan los vehículos de transporte de viajeros y mercancías (autobuses y camiones).

- Almacenamiento en pequeña escala o entidad con posibilidad de venta directa al público o mediante intermediarios.

b. Industria de producción y almacenamiento:

Corresponde a las instalaciones que no son compatibles con las viviendas por sus posibles riesgos o incidencia negativa en el entorno residencial.

Es el uso que comprende aquellas actividades cuya función principal es:

- La Producción Industrial con la finalidad de obtención o transformación de productos por procesos industriales, incluyendo las funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal como reparación, guarda o depósitos de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro.

- El Almacenamiento y comercio mayorista con la finalidad del depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo se incluyen otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a las actividades principales de industria, comercio minorista u otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

c. Estaciones de servicio:

Corresponde a las instalaciones de suministro de combustible y las instalaciones anexas de taller de mantenimiento y reparación de vehículos.

d. Escuela taller:

Corresponde a las instalaciones destinadas a centros de trabajo y formación en los que el aprendizaje se alterna con el proceso productivo.

3.3. Valoración incidencia territorial de la propuesta.

La presente valoración se realiza siguiendo lo establecido en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y la Disposición Adicional Octava de la Ley 7/52002 de 17 de diciembre de Ordenación urbanística de Andalucía, en la que se indica que los Planes Generales de Ordenación Urbanística y sus Innovaciones contendrán la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación del territorio.

En este caso, por no afectar la presente Innovación-Modificación a la ordenación estructural, el Informe sobre la incidencia territorial previa valoración por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, no es competencia de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, según lo regulado en el artículo 13 del Decreto 36/2014 por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

La incidencia territorial de la propuesta de este documento de Innovación-Modificación se analiza verificando el cumplimiento y la coherencia del mismo respecto a las determinaciones de los instrumentos de planeamiento territorial que le son de aplicación. En el caso concreto de Montalbán de Córdoba, estos instrumentos son el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) aprobado por el Decreto 206/2006 de 28 de noviembre y el Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba (POTSURCO), aprobado según Decreto 3/2012 de 10 de enero.

<u>Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía</u>

El municipio de Montalbán de Córdoba se encuentra en la provincia de Córdoba, al sur de la capital, en la comarca Campiña Sur Cordobesa, que ocupa una posición central, tanto en la provincia como en el conjunto de Andalucía. El POTA lo sitúa 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. La Unidad Territorial a la que pertenece es la Campiña y Subbética de Córdoba y Jaén, si bien el plan subregional ha incluido en el ámbito de ordenación los municipios sólo de la provincia de Córdoba.

El documento no incluye ninguna nueva clasificación de suelo respecto a las establecidas en el Planeamiento vigente refundido y no tiene incidencia sobre la estructura de asentamientos, en relación a la capacidad de carga del territorio.

No existe tampoco ninguna previsión concreta en relación al Sistema de Dotaciones y equipamientos, Infraestructuras o Servicios Supramunicipales que hubiera de ser considerada a los efectos de la presente Innovación-Modificación. Tampoco queda afectado por la propuesta ningún espacio natural protegido.

En relación al cumplimiento de la Norma 45.4 del POTA, la presente Innovación-Modificación no genera nuevas zonas residenciales ni aumenta edificabilidades globales.

Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba

Las determinaciones modificadas en este documento de Innovación-Modificación, no afectan a las determinaciones del POTSURCO con incidencia en el municipio de Montalbán de Córdoba. En concreto:

- No se ve afectada la Colada de Montalbán a Aguilar como Vía Pecuaria de Interés recreativo que forma parte de los Itinerarios Recreativos del Plan territorial siendo un elemento integrante del Sistema Supramunicipal de Espacios Libres del POTSURCO.

- No se afecta a las Zonas de Protección Territorial recogidas en el apartado 1 del artículo 61 del POTSURCO y localizadas en el plano de "Ordenación de usos y protección de recursos del mismo" : Corredor ecológico del Río cabra, Hitos paisajísticos, y Zona Regable Genil- Cabra, clasificadas en el PGOU como SNUEP por la Planificación Territorial o Urbanística.

- No se ven afectadas las zonas cautelares ante el riesgo de inundación situadas en el entorno de los cauces del Arroyo Salado y del Río Cabra y clasificadas en el PGOU dentro de la categoría de Suelo no Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial o Urbanística. Este Suelo No Urbanizable ya permitía el uso de casetas de instalaciones, siempre que no suponga un obstáculo a la corriente en situación de avenidas, no modificando la Innovación-Modificación ninguna de las condiciones particulares recogidas en el artículo187. SNUEP Zonas cautelares antes Riesgo de Inundación.

- La propuesta no afecta a edificaciones de interés territorial incluidas en el Catalogo del PGOU como elementos singulares protegidos de patrimonio etnológico en suelo no urbanizable.

- No se afecta a las zonas afectadas por riesgos naturales identificadas en el POTSURCO.

- No se modifica ninguna de las determinaciones del artículo 166 de las NNUU. Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación en Suelo no Urbanizable, en el que están contenidas a su vez las "Directrices para el mantenimiento y mejora de la calidad del paisaje agrario" del artículo 54 del POTSURCO.

- No se modifica el contenido del artículo 183. Infraestructuras Territoriales en el que están incorporadas las directrices del artículo 55 del POTSURCO que procedan para la ejecución de los caminos rurales.

- No se modifica la prohibición de Instalación extractiva en el SNUEP-PT Corredor Ecológico del Río Cabra y en el SNUEP-PT Hitos Paisajísticos incluida para incorporar las determinaciones de los apartados 2 y 4 del art. 57 del POTSURCO relativas entre otras, a la prohibición de nuevas concesiones en el Corredor ecológico del Río Cabra y en los hitos paisajísticos.

- Tampoco modifica la regulación de usos del artículo 188 SNUEP-PT Zona Regable Genil-Cabra, en concreto la que afecta a las nuevas industrias, conforme al artículo 68.b del POTSURCO.

- No se ve afectada la regulación de los suelos afectados por algún tipo de riesgos de erosión según lo dispuesto por los apartados 3, 5 y 7 del art. 75 del POTSURCO e incluida en dos artículos de la Normativa Urbanística del PGOU: artículo 85. Condiciones de implantación en zonas de riesgos naturales y tecnológicos sobre los riesgos de erosión en las nuevas extensiones urbanas y artículo 171. Condiciones de implantación en zonas de riesgos naturales y tecnológicos en suelo no urbanizable.

- No se modifica la regulación sobre las condiciones de ejecución de taludes, terraplenes y plataformas incluidas en el artículo 166.e de las NN.UU que a su vez procede de la regulación del art. 76.4 del POTSURCO.

- No se ven afectados los sistemas generales de comunicaciones e infraestructuras (SGTI) del PGOU, algunos de ellos procedentes de la ordenación establecida por el POTSURCO.

- No se modifica la regulación sobre la prohibición de utilización de agua potable para el riego y baldeo de calles de las nuevas extensiones, según lo prescrito por el art. 84.2 del POTSURCO.

- No se ve afectada la redacción del apartado 2 del artículo 168. Vertidos que incluye la obligación de que todas las edificaciones e instalaciones aisladas generadoras de aguas residuales no conectadas a la red general de saneamiento y depuración cuenten con instalaciones de depuración de aguas residuales, según lo dispuesto por el art. 86.3 del POTSURCO.

  Con esta Innovación sólo se ven afectadas las casetas de instalaciones en las parcelas agrícolas, que no son generadoras de aguas residuales.

- No es objeto de esta Innovación-Modificación la modificación o inclusión de nuevas líneas eléctricas de media y alta tensión, prohibidas en el SNUEP-PT Hitos paisajísticos según lo regulado por el art. 88 del POTSURCO.

- La propuesta no modifica las condiciones de implantación de instalaciones de energías renovables, según las determinaciones del art. 90.4, 6 y 7 del POTSURCO.

- No se ve afectado el uso de Edificación vinculada a grandes infraestructuras, prohibido por el PGOU tanto en el SNUEP-PT Hitos Paisajísticos como en el SNUEP-PT Corredor Ecológico del Río Cabra según las previsiones de los artículos 89.1 y 91 del POTSURCO respecto a las redes, las condiciones de implantación de las redes de gas y productos líquidos del petróleo e instalaciones de telecomunicaciones.

  Tampoco se modifica lo establecido en el artículo 176.4.c) del PGOU que recoge lo establecido por el artículo 91.5 y 6 del POTSURCO.

- La propuesta no modifica la regulación del uso "Vertedero" en el SNUEP-PT Zona Cautelar ante Riesgo de Inundaciones, SNUEP-PT Zona Regable Genil-Cabra, SNUEP-PT Hitos Paisajísticos y SNUEP-PT Corredor Ecológico del Río Cabra, que a su vez sigue las determinaciones del art. 93 del POTSURCO.

4. MARCO PARTICIPATIVO

En este apartado se incluye el resultado de los procesos de participación pública y de los informes sectoriales recibidos durante la tramitación del documento de innovación, indicando las modificaciones del instrumento de planeamiento realizadas como consecuencia de las alegaciones y/o los informes recibidos.

4.1. Evaluación Ambiental Estratégica

Por estar el instrumento de planeamiento sometido a Evaluación Ambiental estratégica simplificada el Ayuntamiento de Montalbán de Córdoba presentó con fecha 24 de enero de 2018 en la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del territorio en Córdoba, solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica del documento de innovación, acompañada del borrador del plan y de un documento inicial estratégico,

En respuesta a la misma, el Ayuntamiento de Montalbán recibe con fecha 8/11/2018 propuesta de "Informe Ambiental Estratégico" relativo a la "Innovación-Modificación del Planeamiento general vigente de Montalbán de Córdoba. Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas" realizado por el Servicio de Protección Ambiental de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Córdoba y firmado con fecha 30/10/2008.

Para su pronunciamiento, se han tenido en cuenta las respuestas recibidas de los organismos consultados, en concreto:

- Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deporte.

  En el escrito se indica que la modificación no implica afección alguna sobre el Patrimonio Histórico.

- Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural

  En el escrito se indica que la modificación no sólo se considera favorable sino necesaria para el desarrollo y consolidación de la actividad agrícola de regadío de la zona.

- Confederación Hidrográfica del Guadalquivir

  En el escrito se indica que las determinaciones que se quieren modificar no afectan al Dominio Público Hidráulico y Zonas de Protección de Cauces Públicos ni suponen incremento de las necesidades hídricas.

- Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales

  En la respuesta a la consulta realizada, se indica que en el documento borrador presentado no se ha encontrado una identificación y evaluación correcta de los potenciales impactos sobre la salud de la actuación, si bien no se considera necesario pues es más conveniente incluir las determinaciones relevantes desde el punto de vista de la salud de la población, en el procedimiento de Evaluación de Impacto en la Salud que se integra en el procedimiento urbanístico.

Analizadas las consultas así como la documentación aportada se realizan una serie de consideraciones con relación a: la protección del paisaje y vegetación, las afecciones a Espacios Naturales Protegidos, afecciones a la flora y fauna silvestres y al medio natural, las Vías Pecuarias, al Medio Hídrico, en materia de Ordenación del Territorio, en relación con el Impacto en la Salud y Protección del Patrimonio Histórico, tras las cuales el citado Informe determina que la "**Innovación-Modificación del Planeamiento General vigente de Montalbán de Córdoba. Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas**" no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el presente Informe Ambiental Estratégico, así como las incluidas en el Borrador de la Modificación y en el Documento Ambiental Estratégico que no se opongan a las anteriores.

Dicha Resolución de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Córdoba y el Informe Ambiental Estratégico fue publicitada en el BOJA número 216 de 8 de noviembre de 2018.

Se adjunta como Anexo al presente documento el Informe Ambiental Estratégico y la publicación en el BOJA.

4.2. Actuaciones Previas

Simultáneamente al trámite ambiental, el Ayuntamiento de Montalbán de Córdoba solicitó Consulta Previa a la Dirección general de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica de la Consejería de Salud, con el objeto de obtener información sobre el alcance, amplitud y grado de especificación con el que debe realizarse la valoración de impacto en la salud, así como, sobre los factores, afecciones y demás consideraciones que, de acuerdo con la información de que disponga la Consejería competente en materia de salud, deban tenerse en cuenta para valorar el impacto en la salud del instrumento de planeamiento a tramitar. Se acompaña a esa Consulta Previa Memoria Resumen de la actuación y el Documento Ambiental Estratégico.

La información solicitada se recibe el 30 de octubre de 2018, tomándola como referencia para la redacción del documento de Valoración de Impacto en la Salud, adjunto con el documento de innovación presentado para aprobación inicial.

4.3. Aprobación inicial

El pasado 29 de julio de 2019 se aprobó por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Montalbán de Córdoba el documento de Aprobación Inicial de la Innovación-Modificación del planeamiento general vigente de Montalbán de Córdoba.

4.3.1. Actos administrativos

Tal y como marca la LOUA en su artículo 39.1.a, para incentivar la participación ciudadana en la formulación de alegaciones, el 22 de octubre de 2019 se publicó en el BOP nº 202 el Anuncio de la aprobación inicial de la innovación del PGOU de Montalbán de Córdoba y la apertura de un periodo de un mes para la realización de alegaciones al mismo.

En este periodo se requirieron los informes de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados, en concreto:

- Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de la Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía.
- Dirección general de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica de la Consejería de Salud y Familias de la Junta de Andalucía, en materia de Salud.
- Unidad de Carreteras del Estado en Córdoba perteneciente a la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental del Ministerio de Fomento.
- Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Córdoba de la Junta de Andalucía.
- Servicio de Carreteras de la Excma. Diputación de Córdoba.
- Gerencia Provincial de la Agencia de Medio Ambiente y Agua de Andalucía en Córdoba.

4.3.2. Análisis y valoración de las alegaciones presentadas

El plazo de alegaciones al documento finalizó el 23 de noviembre de 2019, habiéndose presentado una única alegación. Se recoge aquí la respuesta a la alegación presentada que contiene el análisis y valoración de la misma y la estimación/desestimación de cada una de las cuestiones solicitadas, resaltando en color las estimadas total o parcialmente, lo que derivará en una modificación del documento para Aprobación Provisional.

ESCRITO DE ALEGACIONES	1
ALEGANTE:	D. JUAN ANTONIO ALONSO GONZÁLEZ
REGISTRO DE ENTRADA:	Registro Telemático 230/RT/E/2019/1431
FECHA:	21 noviembre 2019
OBJETO:	Modificación de varios artículos

El escrito de alegaciones presentado contiene un total de 9 puntos, alguno de los cuales contiene a su vez cinco cuestiones objeto de alegación.

Este escrito de respuesta de alegaciones expone y valora de manera individualizada cada una de las cuestiones incluidas en el escrito del alegante.

<u>ALEGACIÓN AL ARTÍCULO 55.4 Condiciones de habitabilidad, apartado a.</u>

1. CONTENIDO DE LA ALEGACIÓN

En este apartado de la alegación, se solicita *especificar si en la estancia "con ancho en fachada superior a 4 m.", dicha distancia es medida en el exterior de la edificación (acerado) contando con los cerramientos o por el contrario sería el ancho libre interior entre elementos de acabado de la estancia.*

2. VALORACIÓN

La redacción a la que hace referencia la alegación, **no ha sido modificada en este documento de Innovación-Modificación**, siendo la original del PGOU de Montalbán. El mismo hace referencia a las condiciones que debe cumplir la estancia para que una vivienda sea considerada exterior, siendo una de ellas que la estancia "tenga un ancho en fachada superior a 4 m". Se entiende que es una condición de anchura de la propia estancia, por lo tanto se mide por el interior de la misma.

Hemos detectado, en el análisis de esta alegación, que la redacción de las excepcionalidades no sigue la misma redacción y pone "un ancho de fachada" en vez de "un ancho en fachada" induciendo a error, debiendo mantener el mismo criterio la redacción del artículo, por lo que se tendrá en cuenta para la redacción del texto del articulado del documento para Aprobación Provisional.

3. CONCLUSIÓN

Se desestima la alegación presentada por no hacer referencia al contenido modificado por este documento de Innovación-Modificación.

Se modifica la redacción de las excepcionalidades del artículo 55.4 sustituyendo "un ancho de fachada" por "un ancho en fachada" en coherencia con la redacción del resto del artículo.

<u>ALEGACIÓN AL ARTÍCULO 55.4 Condiciones de habitabilidad, apartado b.</u>

1. CONTENIDO DE LA ALEGACIÓN

En este apartado de la alegación, se propone *flexibilizar la condición de viviendas exteriores, ya que debido a la* ***morfología del parcelario local con parcelas estrechas y largas*** *imposibilita en la mayoría de los casos el cumplimiento de los parámetros normativos actuales, proponiendo que el patio interior para la consideración de vivienda exterior posea unas dimensiones que permitan inscribir en su interior un círculo de diámetro* ***5 m****. y superficie igual o mayor a* ***50 m²****.*

2. VALORACIÓN

Las condiciones dimensionales del patio interior a las que hace referencia la alegación, **no han sido modificadas en este documento de Innovación-Modificación**, por lo que esta alegación pertenece al documento del Plan General de Ordenación Urbanística de Montalbán de Córdoba.

Cabe reseñar que estas dimensiones que incluyó el PGOU de Montalbán de Córdoba son habituales en diferentes planeamientos de la provincia, con el objetivo de conseguir una adecuada ventilación e iluminación de las viviendas recayentes a patio interior.

3. CONCLUSIÓN

Se desestima la alegación presentada por no hacer referencia al contenido modificado por este documento de Innovación-Modificación.

ALEGACIÓN AL ARTÍCULO 55.4 Condiciones de habitabilidad, apartado c.

1. CONTENIDO DE LA ALEGACIÓN

En este apartado de la alegación, se dice textualmente:

"*Se propone* ***la eliminación de la obligación "el número de viviendas recayentes a patios interiores, que cumplan las condiciones requeridas, no será mayor que el número de viviendas recayentes a fachada"*** *dado que se está eliminando la posibilidad de configuraciones de diseño, ocupación y soluciones cada día más aceptadas de viviendas en patios interiores en nuestra localidad tenemos ejemplos con mucha aceptación entre sus propietarios (Amargura n°18). Esta limitación provoca soluciones donde se fuerzan las distribuciones para obtener el mayor número de viviendas a fachada. Dicha obligación existente en las NNSS de la Rambla se ha eliminado en la actual redacción de su adaptación a la LOUA.*"

2. VALORACIÓN

La condición a la que hace alusión la alegación respecto a la relación del número de viviendas recayentes a patios interiores y las recayentes a fachada, **no ha sido modificada por este documento de Innovación-Modificación**. No obstante, entendemos que esta limitación puede dar lugar, en parcelas estrechas, a soluciones forzadas e incluso a limitar el número de viviendas en aquellas parcelas que por su morfología permiten la implantación de viviendas recayentes a patio interior, por lo que se estudiará para la Aprobación Provisional.

Respecto a la alusión realizada por el alegante al documento de adaptación a la LOUA del planeamiento general vigente de La Rambla, no hemos encontrado en el documento aprobado definitivamente el 28 de diciembre de 2011 la eliminación a la que hace referencia, por tratarse de un documento que alcanza a determinaciones de la ordenación estructural.

3. CONCLUSIÓN

Se desestima la alegación presentada por no hacer referencia al contenido modificado por este documento de Innovación-Modificación.

No obstante, **se estudiará para la Aprobación Provisional la modificación de esta limitación en parcelas estrechas**.

ALEGACIÓN AL ARTÍCULO 55.4 Condiciones de habitabilidad, apartado d.

1. CONTENIDO DE LA ALEGACIÓN

En este apartado de la alegación, se propone que "*en la excepción propuesta en parcelas con frente de fachada inferior a 5m. donde la vivienda se desarrolle únicamente en planta baja, la tipología tradicional es un zaguán y una pequeña habitación a fachada, ubicando el estar-comedor y cocina en patios interiores por lo que se propone que la estancia a*

fachada sea de ancho superior a 3m. y superficie mayor a 6m2 donde se puede ubicar un dormitorio o despacho".

2. VALORACIÓN

La alegación hace referencia a una de las excepciones introducidas por este documento de Innovación-Modificación en el artículo 55.4, en concreto respecto a la consideración de vivienda exterior. De manera general, se considera exterior a aquella vivienda que posea al menos dos estancias, o una con ancho en fachada superior a 4 m. y superficie mayor a 16 m2 a espacio exterior o patio interior de unas determinadas condiciones, y excepcionalmente en parcelas de la zona Casco Histórico con frente de fachada inferior a 5 m se considera vivienda exterior a aquella que, desarrollándose únicamente en planta baja, posea una única estancia a espacio exterior o patio interior de las mismas dimensiones señaladas anteriormente, con ancho en fachada superior a 3,5 m. y superficie mayor a 16 m2.

La excepción introducida en el articulado se realiza por la imposibilidad detectada por el Ayuntamiento de Montalbán de Córdoba de cumplimiento del mismo en aquellas parcelas históricas con muy poca fachada que quieran desarrollar el programa habitacional en planta baja por razones de accesibilidad (personas con movilidad reducida, personas mayores, etc.), aunque la tipología tradicional de vivienda en Montalbán no sea la de edificaciones con una única planta.

En la mayoría de esos casos, parcelas estrechas, la condición de vivienda exterior sólo puede cumplirse cuando la estancia recayente a fachada cumpla con los requerimientos normativos, pues la propia morfología de la parcela no permite la implantación de un patio interior de las dimensiones establecidas por la Normativa Urbanística. De esta manera, y para posibilitar la implantación de viviendas en planta baja en parcelas a priori poco viables por su propia configuración, se disminuye el ancho de la estancia en fachada de 4 m. a 3,5 m para que la vivienda sea exterior, manteniéndose la superficie de 16 m2 de la estancia. Esta superficie es, en programas de viviendas de hasta dos dormitorios, la correspondiente a la estancia de mayor superficie, y por tanto, la que necesita mayores requerimientos de ventilación natural en función de este parámetro, siendo lo más adecuado que la misma se realice a espacio exterior.

3. CONCLUSIÓN

Se desestima la alegación presentada por los motivos anteriormente expuestos.

ALEGACIÓN AL ARTÍCULO 55.4 Condiciones de habitabilidad, apartado e.

1. CONTENIDO DE LA ALEGACIÓN

En este apartado de la alegación se expone textualmente:

"Se plantea una tercera excepción en parcelas de Casco Histórico con frente de fachada inferior a 5 m. donde la vivienda por cuestiones de accesibilidad se desarrolle únicamente en planta baja, se pueda considerar que el garaje, en este caso, se considere estancia para cumplir los requisitos de vivienda exterior. Según conversaciones con el servicio técnico

municipal ***se debe primar en casco histórico la implantación de garajes*** *en áreas carentes de aparcamientos en vía pública y siempre se puede convertir dicho garaje a una estancia más de la vivienda".*

2. VALORACIÓN

La excepción propuesta por el alegante implicaría que pudieran hacerse, en parcelas con frente en fachada inferior a 5m, viviendas unifamiliares en planta baja con todas sus estancias recayentes a patio interior de dimensiones inferiores a las establecidas por la normativa para ser considerado espacio exterior, anteponiendo la implantación de garaje en la vivienda a la propia habitabilidad de la misma. Respecto a la propuesta cabe hacer varias consideraciones:

- Se está obviando que la excepcionalidad introducida por este documento de Innovación-Modificación para viviendas en parcelas estrechas desarrolladas en planta baja, pretende flexibilizar las condiciones exigidas a la vivienda **cuando el objetivo sea hacerla accesible**, entendiendo que esta necesidad está por encima de otras características de la vivienda, como es la implantación del uso garaje en el interior de la misma.

- Las condiciones establecidas por la normativa en cuanto a tamaño y número de estancias recayentes a espacio exterior y las dimensiones de los patios interiores para que sean considerados exteriores, tienen como objetivo la realización de viviendas que reúnan las condiciones necesarias para asegurar la habitabilidad de la misma, y por ende de sus espacios habitables. En ningún caso puede considerarse que un garaje sea una estancia de la vivienda ni un espacio habitable.

- Es claro que, con la normativa urbanística actual, hay determinadas parcelas, que su propia morfología **imposibilita por sí misma** la realización de viviendas unifamiliares que se desarrollen únicamente en planta baja en las que también se implante el uso garaje en el interior de la misma. En el caso de Montalbán de Córdoba, si bien existen algunas parcelas con frentes de fachada menores de 5 metros, no es común la tipología de vivienda de una planta de altura, por lo que no existen muchos casos en los que se den estas dos circunstancias.

- Uno de los objetivos requeridos por el Ayuntamiento de Montalbán de Córdoba para este documento de Innovación-Modificación, es el fomento del uso garaje dentro de la parcela, y en concreto en aquellas pertenecientes a la zona de Casco Histórico, motivo por el cual, entre otras modificaciones, se ha introducido una segunda excepción en la consideración de viviendas exteriores cuando quiera implantarse el uso de garaje, flexibilizando la superficie de la estancia recayente a espacio exterior; que en el caso de parcelas con menos de 5 metros de fachada, debe ubicarse en planta primera, pudiendo recaer el resto de estancias de la vivienda al interior de la parcela y situarse en planta baja y/o en planta primera.

3. CONCLUSIÓN

Se desestima la alegación presentada por los motivos anteriormente expuestos.

ALEGACIÓN AL ARTÍCULO 55.5 Condiciones de distribución y programa funcional.

1. CONTENIDO DE LA ALEGACIÓN

En la alegación a este apartado del artículo 55 el alegante expone que "*se **puede interpretar** que podríamos distribuir un espacio consistente en estar-comedor-cocina y por otro lado un espacio estar-dormitorio en viviendas destinadas a 1 o 2 personas*". También hace referencia a la "*necesidad de especificar* claramente que el espacio único *es un espacio que integra **estar-comedor-cocina-dormitorio doble** de forma continua sin divisiones y donde el acceso al baño se realice sin vestíbulo de independencia*".

2. VALORACIÓN

La alegación hace referencia a dos puntos diferentes del apartado 5 del artículo 55. Condiciones de distribución y programa funcional:

1. El primer punto aludido es la excepción introducida en el programa mínimo de vivienda, en base a la que puede incorporarse el dormitorio al estar-comedor en viviendas destinadas a 1 o 2 personas, además de lo establecido anteriormente en el articulado. El alegante reseña otra posible interpretación de la excepción introducida por este documento de Innovación-Modificación, según la cual la incorporación del dormitorio al estar-comedor no supondría también la de la cocina formando todo un espacio único.

Entendemos que la redacción propuesta para la excepción pueda dar lugar a la interpretación que hace el alegante, por lo que se propone su modificación para no llevar a equívoco, quedando la redacción de la siguiente manera:

(…) Excepcionalmente en viviendas destinadas a 1 o 2 personas, se permite englobar en una única dependencia el uso de varias estancias (a excepción del baño que no se considera estancia), siendo la superficie útil de esa dependencia la suma de superficies útiles de cada uso que engloba.

2. El segundo punto al que se refiere la alegación es el acceso al baño. El segundo punto del artículo 55.5 dice textualmente: "*Toda vivienda, salvo la de un dormitorio, dispondrá al menos de un cuarto de baño cuyo acceso no podrá realizarse a través de dormitorios ni cocina. Si éste se realiza a través de estar-comedor se dispondrá vestíbulo de independencia con doble puerta. En las viviendas con igual número de baños y dormitorios se podrá acceder desde éstos a todos los baños*".

Este documento de Innovación-Modificación **no ha alterado la redacción de este segundo punto del artículo 55.5 relacionado con los baños de las viviendas y el acceso a los mismos.** No obstante, entendiendo que la voluntad municipal es la de flexibilizar el programa funcional en viviendas pequeñas, se estudiará para el documento de Aprobación provisional la idoneidad de la modificación de la redacción existente en cuanto al vestíbulo de independencia exigido.

3. CONCLUSIÓN

Se estima parcialmente la alegación presentada y se estudiará para el documento de Aprobación provisional la idoneidad de la modificación de la redacción existente en cuanto al vestíbulo de independencia exigido.

ALEGACIÓN AL ARTÍCULO 58.3 Rampas.

1. CONTENIDO DE LA ALEGACIÓN

Se propone que "*al igual se han reducido en el art. 58.2 las dimensiones mínimas a 2,5 m. para la entrada en los garajes de superficie inferior a 40 m2 se propone que la* ***rampa de acceso a sótano de viviendas unifamiliares tenga una anchura mínima de 2,60 m****., dado que la anchura normativa actual de 3m. es excesiva para la tipología de parcelas con poca anchura del municipio.*"

2. VALORACIÓN

Los parámetros de las rampas contenidos en el apartado 3 del artículo 58. Condiciones de las plazas de garaje y aparcamiento, uno de los cuales es la anchura mínima a la que hace alusión la alegación, **no han sido modificados por este documento de Innovación-Modificación,** por lo que no puede considerarse alegación al contenido del documento, pues estos parámetros provienen de las Normas Urbanísticas del documento del PGOU de Montalbán de Córdoba, aprobado definitivamente de manera parcial con suspensiones según Certificación del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 26 de octubre de 2016.

La solicitud de flexibilización de los parámetros de rampas para garajes en viviendas unifamiliares realizada por el Excmo. Ayuntamiento de Montalbán de Córdoba, hace referencia a aquellas parcelas del Centro Histórico con poca fachada a vía pública con el objetivo de fomentar la implantación del uso de aparcamiento en el interior de la vivienda, en relación con la flexibilización realizada en la consideración de vivienda exterior según la normativa urbanística.

El resto de parámetros de las rampas establecido por el PGOU de Montalbán de Córdoba, y en concreto, el de anchura, se considera adecuado por ser 3 m el ancho de un carril de circulación de vehículos, siendo el ancho establecido en la mayoría de las normativas urbanísticas para las rampas de un sentido de circulación.

Es claro que esta anchura del carril no se corresponde con la del propio vehículo sino con la del carril por el que este circula, dejándose una pequeña holgura a cada lado del vehículo para, por ejemplo, permitir pequeños desvíos en la dirección o, lo que es más importante, permitir la apertura total de las puertas en caso de evacuación o salida de sus ocupantes.

3. CONCLUSIÓN

Se desestima la alegación presentada por los motivos anteriormente expuestos.

ALEGACIÓN AL ARTÍCULO 55.4 Altura libre mínima

1. CONTENIDO DE LA ALEGACIÓN

Se propone "*reducir la* ***altura libre mínima en las rampas de acceso a los garajes en sótano de vivienda unifamiliares a 2,10m****, que es lo establecido en el DB.SUA.1.1 para zonas de circulación en uso restringido*".

2. VALORACIÓN

Entendiendo que es un error la referencia al artículo 55.4, debiendo haber puesto artículo 58.4 que es el denominado "Altura libre mínima" de las rampas, nos volvemos a encontrar, igual que en alegaciones anteriores, con parámetros que no han sido modificados, por lo que no puede ser considerarse una alegación como tal al documento de Innovación-Modificación.

La altura establecida por la NNUU del PGOU de 2,25m en rampas es coincidente con la altura libre de planta sótano definida en el artículo 69.

La referencia realizada al DB SUA 1.1 también creemos que es errónea o incompleta pues el DB SUA 1.1 hace referencia al apartado 1. Resbaladicidad de los suelos de la Sección 1 del DB SUA denominado Seguridad frente al riesgo de caídas, debiendo haber puesto DB SUA 2 1.1 pues hace alusión al apartado 1.1 Impacto con elementos fijos de la Sección 2. Seguridad frente al riesgo de impacto o atrapamiento en el que se dice textualmente:

"*La altura libre de paso en zonas de circulación será, como mínimo, de 2,10 m. en zonas de uso restringido y 2,20 m. en el resto de las zonas. En los umbrales de las puertas la altura libre será 2 m.* como *mínimo.*"

En ningún caso, nos puede servir de referencia para fijar la altura libre mínima en rampas de circulación de vehículos esta Sección del DB SUA, pues la misma tiene por objeto, tal y como se establece en el artículo 12.2 de la Parte I del CTE, la limitación "*del riesgo de que los usuarios puedan sufrir impacto o atrapamiento con elementos fijos o practicables del edificio.* Por lo tanto, cuando el apartado 1.1 habla de alturas se refiere a zonas de circulación de personas, en ningún caso de vehículos.

3. CONCLUSIÓN

Se desestima la alegación presentada por los motivos anteriormente expuestos.

ALEGACIÓN AL ARTÍCULO 67.b. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima

1. CONTENIDO DE LA ALEGACIÓN

En esta alegación se pide aclarar "*si la condición de la línea de cumbrera no podrá de no sobrepasar la altura de 3.00m. sobre la altura máxima permitida de la edificación" es aplicable a la* cubierta *con teja del castillete de la escalera que siempre supera dicha altura*".

2. VALORACIÓN

La alegación hace referencia al apartado b del artículo 67. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima que establece:

"*b.* ***En cubiertas inclinadas****, la cornisa de arranque en la línea de fachada podrá elevarse un* máximo *de veinte centímetros y a partir de ella la pendiente del faldón no superará el 45%. La línea de cumbrera no podrá sobrepasar la altura de 3,00 m. sobre la altura máxima permitida por la edificación.*

En este nivel sólo se permitirá la ubicación de escaleras, cuartos de salas de máquinas y trasteros. En todo caso, las placas de instalación solar se dispondrán enrasadas en el faldón de la cubierta."

En primer lugar, queremos reseñar que este apartado no ha sido modificado por este documento de Innovación-Modificación, por lo que, igual que en casos anteriores, no puede considerarse alegación al contenido del documento, pues estos parámetros provienen de las Normas Urbanísticas del documento del PGOU de Montalbán de Córdoba.

No obstante, analizamos el texto del articulado para ver si es necesaria alguna aclaración, considerando conveniente hacer algunas consideraciones:

- El apartado b al que alude el alegante se refiere a cubiertas inclinadas y la altura de 3 m establecida como máxima es la de la línea de cumbrera de dicha cubierta inclinada, con independencia de la construcción que cubra.

- Los castilletes de escaleras están recogidos dentro de las construcciones accesorias permitidas **en cubiertas planas**, tal y como está establecido en el apartado c del mismo artículo 67. En dicho apartado se regula la altura sólo en el caso de parcelas con poco fondo en las que la escalera deba situarse en fachada, determinado que el castillete debe quedar situado bajo el plano de cubierta inclinada. En ese caso, la limitación de altura será la de la cumbrera que la cubierta inclinada tiene.

- En el resto de casos no recogidos en el artículo 67 c, es decir, castilletes de escaleras retranqueados 3 m de la línea de fachada, la altura del castillete regulada es la altura del suelo a techo, establecida como máxima, en el artículo 70.3, a partir de la cual se diseñará su cubrición, que podrá ser plana o inclinada. En este último caso, efectivamente le es de aplicación la limitación de altura de cumbrera de cubiertas inclinadas.

3. CONCLUSIÓN

Se desestima la alegación presentada por los motivos anteriormente expuestos.

ALEGACIÓN AL ARTÍCULO 68.1. Planta baja

1. CONTENIDO DE LA ALEGACIÓN

En la alegación a este apartado del artículo 68 el alegante expone que:

"En edificaciones exentas, la excepción introducida para parcelas, cuya pendiente del terreno sea igual o superior al 15% se propone disminuirla ***para incluir calles cuya pendiente sea igual o superior al 10%,*** *dado que en la urbanización "Huerta de Dios" existen calles con pendientes inferiores al 15% o edificaciones en esquina con pendientes en ambas fachadas, y de esta forma se pueda aplicar de forma generalizada en todo el ámbito."*

2. VALORACIÓN

Tal y como se expone este documento de Innovación-Modificación introduce una excepción en la consideración de Planta Baja, establecida en el artículo 68 de la Normativa urbanística, en concreto en lo que define el PGOU como edificaciones exentas.

Dicha excepción, como aparece descrito en la Memoria General, está motivada para evitar escalonamientos en planta baja en parcelas con pendiente acusada, como ocurre con las parcelas de la urbanización Huerta de Dios, con tipología de viviendas Aislada-Pareada.

La excepción introducida por el documento de Innovación-Modificación afecta, por tanto, a estas edificaciones exentas, para las que, de manera general, es considerada planta baja, "*aquella cuya cota de piso terminada se sitúa como máximo con una variación absoluta superior o* inferior *a un metro con relación a la* *cota de la rasante natural del terreno*".

La excepción, en coherencia con el parámetro establecido por el PGOU para la medición de la cota de piso, mantiene la referencia a la cota de la rasante natural del terreno, aplicándose a parcelas con pendientes del terreno igual o superior al 15%, en las que, tras el análisis realizado y descrito en la Memoria General, se ha constatado que la aplicación de la normativa urbanística obligaba a escalonamientos en planta baja.

En la alegación se solicita ampliar la excepción a calles con pendiente igual o superior al 10%, no existiendo relación directa entre la pendiente de la calle, ajustada por la propia ejecución de la urbanización y la del terreno de la parcela afectada, máxime cuando son edificaciones retranqueadas de la línea de fachada y la medida, para la consideración de planta baja, se realiza en la cota de piso de la edificación terminada, no en el acceso a la parcela desde la calle. De esta forma, y siendo la referencia valida la de la pendiente del terreno, no puede incluirse en la excepción la pendiente de la calle tal y como se solicita.

3. CONCLUSIÓN

Se desestima la alegación presentada por los motivos anteriormente expuestos.

ALEGACIÓN AL ARTÍCULO 70.3. Planta alta

1. CONTENIDO DE LA ALEGACIÓN

En la alegación a este apartado del artículo 70 se propone que "*los castilletes de escalera tengan una altura máxima de suelo a techo de 2,60 m. o superior, dado que, la tipología tradicional, costumbres y demandas particulares son de mayor altura de suelo a techo*".

2. VALORACIÓN

Igual que en casos anteriores, la alegación hace referencia a un **apartado no modificado** por este documento de Innovación-Modificación, como es el caso del apartado 3 relativo a los castilletes de escalera, según el cual se fija una altura máxima de suelo a techo de 2,50 m, altura considerada suficiente para este tipo de construcciones accesorias.

3. CONCLUSIÓN

Se desestima la alegación presentada por no hacer referencia al contenido modificado por este documento de Innovación-Modificación.

ALEGACIÓN AL ARTÍCULO 75.1. Vallas y medianeras

1. CONTENIDO DE LA ALEGACIÓN

Esta alegación alude a la realizada al artículo 68.1, en consonancia con la misma y según los motivos anteriormente expuestos, proponiendo reducir el parámetro en calles con pendiente superior al 15% al valor del 10%.

2. VALORACIÓN

Al contrario de lo que pasaba con el artículo 68.1, la referencia para la excepcionalidad introducida en este documento de Innovación-Modificación sí es la pendiente de la calle.

En concreto, este apartado del artículo 75 establece:

1. *"Salvo especificación contraria de la ordenanza de zona, en parcelas en las que sea obligatoria la construcción de vallas alineadas a vial, se realizarán con elementos opacos hasta una altura máxima de 1,00 m. y con elementos ligeros hasta una altura máxima de 2 m., debiéndose adecuar su diseño al entorno donde se ubica. Cuando exista desnivel del terreno superior a 1 m. el cerramiento se escalonará para no sobrepasar los límites establecidos. En calles con pendiente superior al 15%, las puertas de acceso peatonales y a cocheras podrán tener una altura diferente a la de la valla, nunca superior a 2 metros".*

Al existir, tal y como describe el alegante, calles en esa urbanización con pendientes inferiores al 15%, que por la aplicación de la normativa urbanística dan como resultado puertas de acceso a la parcela de altura inferior a 2m, se acepta la reducción del 15% al 10% para la pendiente de la calle de la excepción.

3. CONCLUSIÓN

Se estima la alegación presentada.

ALEGACIÓN AL ARTÍCULO 172.4.d Condiciones estéticas y paisajísticas

1. CONTENIDO DE LA ALEGACIÓN

En esta alegación, se dice textualmente:

"Se establece la cubierta inclinada y preferentemente de teja y los paramentos exteriores preferentemente enfoscados como condiciones estéticas.

La tipología habitual de las edificaciones agrícolas, para el uso establecido en el artículo 172.2. es de estructura metálica con cubierta de chapa metálica o tipo sándwich y cerramientos de placas prefabricadas de hormigón.

Por tanto, se insta a incluir una excepción a la norma para permitir estos materiales como condiciones estéticas y paisajísticas, con el objeto de no obligar a una tipología constructiva en desuso".

2. VALORACIÓN

En *relación* a esta alegación, cabe realizar algunas consideraciones:

- El contenido de este apartado d. relativo a las Condiciones estéticas y paisajísticas del artículo 172. Edificación agrícola, fue objeto de casi idéntica alegación (alegación nº1 con registro de entrada 1178 de *12* de marzo de 2015 a nombre del mismo alegante) tal y como se recoge en el Informe de Alegaciones presentadas al documento del PGOU de Montalbán de Córdoba aprobado definitivamente de manera parcial con suspensiones según Certificación del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 26 de octubre de 2016. Fruto de esa alegación, estimada parcialmente, se introdujo el término preferentemente de teja, tal y como se recoge en la normativa urbanística de otros municipios de la Campiña.

- Este *documento* de Innovación-Modificación **sólo ha sustituido**, en el texto de este apartado, **la palabra en general por preferentemente** en relación a los enfoscados, no habiendo realizado cambio alguno al tipo de cubierta a ejecutar en la Edificación agrícola, salvo la excepción introducida para las casetas, quedando la redacción de este apartado del artículo 172.4 de la siguiente manera:

d. CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS

- *La cubierta será inclinada y preferentemente de teja, excepto para los usos del apartado 2.c., siempre que los materiales y colores permitan su integración con el entorno.*
- *Los paramentos exteriores* ***preferentemente*** *se enfoscarán y encalarán, prohibiéndose revestimientos cerámicos tipo azulejo o ladrillo visto en grandes superficies, restringiéndose su uso a simples recercados de huecos.*

Con esta modificación en relación a los enfoscados se ha querido mantener el "espíritu" de la normativa urbanística, tanto municipal como territorial, en coherencia con la misma, que es el de preservar la *estética* de las edificaciones en suelo no urbanizable propia de la arquitectura rural o tradicional de Montalbán**,** pero sin obligar al uso de materiales tradicionales dando cabida a nuevos materiales siempre que asemejen su estética a la tradicional para el adecuado mantenimiento del paisaje rural.

- En relación a lo anteriormente expuesto en cuanto a las directrices sobre condiciones estéticas y paisajísticas de las edificaciones en suelo no urbanizable establecidas por la normativa urbanística de aplicación en Montalbán de Córdoba, encontramos varias referencias tanto en el planeamiento de ámbito subregional de aplicación en la Campiña (Plan de Ordenación del Territorio del Sur de la provincia de Córdoba, aprobado por Decreto 3/2012, de 10 de enero) como en el propio PGOU de Montalbán de Córdoba:

Art. 54. del POTSURCo.

(…) 6. Las edificaciones no tendrán las paredes medianeras al descubierto debiendo presentar sus paramentos exteriores y cubiertas acabadas. Para su ***mayor integración paisajística los colores serán blancos o de una gama cromática que favorezca su integración en el paisaje****. A estos efectos, los instrumentos de planeamiento general deberán definir, de acuerdo con las características paisajísticas del territorio, las gamas cromáticas para el tratamiento de los colores exteriores de los edificios.*

Art. 166 del PGOU de Montalbán de Córdoba

Las construcciones y edificaciones que se autoricen en suelo no urbanizable deberán observar las siguientes reglas:

(…)

d. Adoptar las medidas pertinentes para el mantenimiento y mejora de la calidad del paisaje agrario, tales como:

*- Presentar **características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno.***

*- Las edificaciones, infraestructuras e instalaciones deberán considerar el contexto paisajístico en el que se integran contribuyendo al **mantenimiento o mejora de la calidad del paisaje** y de sus elementos característicos fundamentales constitutivos.*

(…)

*- Se ajustarán a los **invariantes (materiales, formas, proporciones, huecos, colores, etc.) característicos de la arquitectura rural o tradicional de la zona**.*

*- Las edificaciones no tendrán las paredes medianeras al descubierto debiendo presentar sus paramentos exteriores y cubiertas acabadas. **Para su mayor integración paisajística los colores serán blancos**. En caso de **optar por otra gama cromática** el Proyecto de actuación deberá **justificar** expresamente, que ésta **favorece su integración paisajística** en el entorno paisajístico en el que se encuentra.*

*- Las **edificaciones**, **construcciones e instalaciones no podrán generar contrastes de forma, color,** textura**, escala o dominancia espacial** o ruptura de líneas visual fuertes, que supongan una alteración grave del paisaje.*

3. CONCLUSIÓN

Se desestima la alegación presentada por los motivos anteriormente expuestos.

4.3.3. Análisis de las consideraciones derivadas de los informes emitidos

En este apartado se realiza una pequeña descripción del contenido de cada uno de los informes emitidos, y la valoración o conclusión de los mismos, indicando si tienen carácter favorable o desfavorable y si el mismo está condicionado a alguna modificación del documento. En el caso de que así sea, se analizará su idoneidad y las modificaciones a realizar en el documento de Innovación-Modificación.

a. **Informe y Certificado de Acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de la Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía,** en sesión celebrada el 29 de noviembre de 2019, en relación a la normativa de protección de Patrimonio Histórico en cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 29.4 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía.

CONTENIDO DEL INFORME

En virtud del Informe, la Comisión no considera que el conjunto de modificaciones de la normativa urbanística del Plan propuestas en el documento de Innovación, afecte a los bienes específicamente protegidos en Montalbán, por lo que se acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la Innovación-Modificación del PGOU de Montalbán de Córdoba en cuanto a la afección del patrimonio histórico de la localidad.

CONCLUSION

Dado el carácter favorable del informe, no es necesario realizar modificaciones al documento.

b. Informe de Evaluación de Impacto en Salud, de conformidad con el artículo 56.1.b) de la Ley 16/2011 de Salud Pública de Andalucía. Código 19-DG-URB-077 y fecha 29 de septiembre de 2019.

CONTENIDO DEL INFORME

Tal y como se describe en la Introducción de este Informe, "*se trata de una valoración preliminar del posible impacto que sobre la salud pueda tener este instrumento de planeamiento sin poder considerarse exhaustivo ya que las repercusiones sobre la salud de la ciudadanía son tan variadas y difíciles de valorar y/o cuantificar que el estudio se ha limitado a los aspectos más significativos, inmediatos y directos, y siempre dentro del estado de conocimiento actual*".

El informe contiene varios apartados, basados en el documento de Valoración de Impacto en la Salud contenido en el documento de Aprobación Inicial de la innovación.

2) BREVE DESCRIPCION DE LA ACTUACION

En él describe el objetivo de la Innovación, las principales finalidades de las modificaciones contempladas en el documento y los suelos afectados por las mismas.

3) BREVE DESCRIPCION DEL ENTORNO

Analiza las condiciones del entorno más concreto, que en condiciones normales y para el análisis de los factores ambientales se circunscribe en un perímetro de aproximadamente 1 km de la parcela, pero que en el análisis de los factores socioeconómicos incluye la totalidad del municipio.

4) DESCRIPCION DE IMPACTOS SOBRE EL MEDIO FÍSICO, ECONÓMICO Y SOCIAL

Se resumen los impactos descritos y analizados en el documento de Valoración de Impacto en la Salud sometido a Aprobación Inicial, estando la administración sanitaria de acuerdo con las valoraciones efectuadas y estimando que los determinantes que se verán afectados principalmente serán "*la habitabilidad del entorno urbano, la disponibilidad de viviendas y los espacios para el desarrollo económico y empleo local*"

5) DESCRIPCION IMPACTOS SOBRE LA SALUD DE LA POBLACIÓN

Se llega a la conclusión de que existe "*una alta probabilidad de que los posibles efectos para la salud derivados de dicha modificación no sean significativos*, y por ello, no es necesario profundizar en su análisis para identificar posibles medidas adicionales a introducir en el proyecto".

Se hace también referencia a la valoración preliminar realizada por la administración sanitaria que se adjunta como Anexo.

6) CONCLUSIONES

De manera general, "*se entiende que esta actuación* ***NO VA A GENERAR IMPACTOS SIGNIFICATIVOS*** *para la salud de la población del municipio, y en cualquier caso, tendrían un* ***carácter positivo*** *relacionados sobre todo con la mejora en la habitabilidad del entorno urbano, el empleo y desarrollo económico de la zona y la disponibilidad de vivienda*".

CONCLUSIÓN

El informe ratifica el contenido del documento de Valoración de Impacto en la Salud aprobado inicialmente, por lo que no es necesario realizar modificaciones al mismo.

c. **Informe de carreteras de la Unidad de Carreteras del Estado en Córdoba,** según artículo 16.6 de la Ley 37/15, de Carreteras a la Aprobación Inicial de la Modificación Puntual-Innovación del PGOU.

CONTENIDO DEL INFORME

En el escrito, con fecha de registro de salida 30 de enero de 2020, se concluye que, al no estar afectado ni encontrarse el término municipal de Montalbán de Córdoba en Zona de Influencia de ninguna infraestructura , existente o futura, dependiente de la Unidad de Carreteras, **no es necesario la emisión de un informe preceptivo y vinculante.**

d. **Informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Córdoba,** con fecha 19 de diciembre de 2019, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley 8/2001 de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

CONTENIDO DEL INFORME

En el Informe se hace referencia a las dos carreteras de titularidad autonómica que discurren por el término de Montalbán de Córdoba, entendiendo que dado que la modificación regula las condiciones de implantación de ciertas edificaciones/instalaciones, afecta de manera genérica a dichas carreteras.

A este respecto, se indica que, con respecto a carreteras, sólo tiene incidencia la modificación del artículo 172 relativo a las edificaciones agrícolas, pero la misma "*no va más allá de la necesidad de señalar la obligación de cumplir los condicionantes de la Ley y el Reglamento de Carreteras en la implantación de cualquier edificación/instalación en las zonas de afección de carreteras*".

De esta forma, se realizan las siguientes valoraciones:

1) *"No se detectan afecciones negativas a la red de carreteras dependiente de la Junta de Andalucía, si bien es necesario señalar la obligación de cumplir los condicionantes de la Ley 8/2001de 12 de julio de Carreteras de Andalucía y el Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras en la implantación de cualquier edificación/instalación en las zonas de afección de carreteras especialmente en la Zona de No Edificación (art. 56 y 64 de la citada Ley, y 84-87 y 94 del citado Reglamento)*

   En concreto, en el apartado 5 del artículo 172 "tramitación" se debe señalar que, en caso de afectar a las zonas de afección de carreteras especialmente a la Zona de No Edificación, se deberá solicitar autorización a la Consejería competente en materia de carreteras a efecto de cumplir lo regulado en la normativa sectorial de aplicación".

Se concluye informar con carácter **FAVORABLE** el documento aprobado inicialmente <u>siempre y cuando se tengan en cuenta las valoraciones señaladas anteriormente</u>.

<u>VALORACIÓN</u>

Se hace necesaria una valoración del informe como consecuencia del condicionamiento del carácter favorable del mismo a la consideración de las valoraciones señaladas anteriormente.

En ellas se solicita la inclusión en el artículo 172, relativo a las edificaciones agrícolas, de la inclusión en su redacción de los condicionantes establecidos por la normativa sectorial de carreteras en cuanto a la implantación de edificaciones en las zonas de afección de las mismas y en su caso, la necesidad de autorización expresa a la Consejería competente.

Analizando la normativa urbanística del PGOU de Montalbán de Córdoba, no encontramos ninguna referencia a la necesidad de solicitar autorización o concesión de acuerdo con la normativa de afección, ni de carreteras ni de otras en la que distintas Administraciones ejerzan sus competencias.

Si bien entendemos que resulta conveniente su inclusión en la NNUU del PGOU de Montalbán de Córdoba, para mayor claridad, lo es para todo el suelo clasificado como no urbanizable y para los doce tipos de edificaciones e instalaciones permitidos en el mismo[9], no sólo para la edificación agrícola regulada en el artículo 172, artículo al que hace alusión el informe por ser el único artículo de la Normativa del suelo no urbanizable modificado por esta Innovación-Modificación.

De esta forma, consideramos que, al igual que se ha realizado en otras normativas urbanísticas de municipios del entorno de Montalbán de Córdoba, dicha referencia debe incluirse en un único artículo, para hacer alusión de manera general a todas las normativas sectoriales de aplicación con afección en esta clase de suelo. De lo contrario, habría que modificar todos los artículos que regulan los tipos de edificaciones e instalaciones para incluir el mismo párrafo en el apartado de Tramitación.

[9] Artículo 164 NNUU del PGOU de Montalbán de Córdoba

Supone, por tanto la modificación del artículo 158 de las NNUU relativo a Normativa complementaria pasando a denominarse Normativas complementarias y normativas concurrentes para incorporar esta cuestión.

Analizado la redacción actual del mismo, hemos detectado la existencia de dos errores en la misma. El primero es que considera de aplicación las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Córdoba (PEPMF-C), dejadas sin efecto por la Disposición derogatoria única del Decreto 3/2012, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio Sur de Córdoba, en el ámbito que ordena. Y el segundo es que tampoco es de aplicación las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Córdoba, al contener las NNUU una regulación detallada y completa que hace innecesaria la aplicación con carácter complementario de dicha normativa.

Se propone una nueva redacción del artículo 158 denominado ahora Normativas complementarias y normativas concurrentes:

"*No serán de aplicación al suelo no urbanizable, con carácter complementario, las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Córdoba (PEPMF.C) debido a que la Disposición derogatoria única del Decreto 3/2012, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio Sur de Córdoba, deja sin efecto las determinaciones del PEPMF.C en el ámbito que ordena (en el que se incluye el municipio de Montalbán). Asimismo tampoco serán de aplicación las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Córdoba, al contener el presente Título una regulación detallada y completa que hace innecesaria la aplicación con carácter complementario de dicha normativa.*

El régimen de autorizaciones establecido en el presente Título se entiende sin perjuicio de los permisos, licencias, autorizaciones o concesiones que sean exigibles de acuerdo con las normas jurídicas que regulan las diversas materias o sectores de la actividad de la Administración en las que ésta ejerce sus competencias. Entre las normativas sectoriales de mayor afección sobre la ordenación urbanística del suelo no urbanizable cabe mencionar la forestal, aguas, vías pecuarias, espacios naturales protegidos, gestión integrada de la calidad ambiental, patrimonio histórico, minas, carreteras, ferrocarriles, etc. No podrán otorgarse licencias urbanísticas para actuaciones que requieran otras autorizaciones o informes administrativos previos, hasta que sean concedidas o emitidos[10]

CONCLUSIÓN

Se han tenido en cuenta las valoraciones incluidas en el Informe, proponiendo para su incorporación, la modificación del artículo 158 de la NNUU con la redacción propuesta anteriormente.

[10] Decreto 60/2010 RDUA, art. 5.2 y 12.3

4.4. Aprobación provisional

Tras el periodo de información pública y la recepción de los informes sectoriales emitidos por los distintos órganos y entidades administrativas gestoras de interés públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, y el análisis y valoración de los mismos, se elaboró el documento para aprobación provisional.

Fruto de ese análisis y revisión de las innovaciones operadas en la Innovación-Modificación del PGV de Montalbán de Córdoba, se analizó el apartado c. del artículo 55.4 Condiciones de habitabilidad, en el sentido que solicitaba la alegación realizada al documento aprobado inicialmente, considerando adecuada su propuesta consistente en la eliminación de la obligatoriedad existente de que haya igual número de viviendas recayentes a patios interiores que a fachada, para permitir configuraciones de vivienda colectiva en parcelas con poca fachada, por entender que las condiciones requeridas por la normativa urbanística para las viviendas interiores son suficientes para conseguir soluciones habitacionales adecuadas, proponiendo en la nueva redacción del artículo 55.4 su eliminación.

Ésta y el resto de modificaciones propuestas, tanto las derivadas de las alegaciones estimadas como las que son consecuencia de los informes sectoriales emitidos por los distintos órganos y entidades administrativas gestoras de interés públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, fueron incluidas en el documento para su aprobación provisional. Dicho documento mantenía todos los documentos aprobados inicialmente a excepción del apartado 5 de la Memoria General. Marco Participativo y las Normas Urbanísticas, documentos cuyo contenido quedaba modificado tal y como quedaba aclarado en la Memoria de las modificaciones realizadas.

4.4.1. Aprobación municipal

El pasado 28 de septiembre de 2020 se adoptaron por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Montalbán de Córdoba varios acuerdos, entre ellos la estimación parcial y desestimación de alegaciones así como el acuerdo de aprobación provisional de la Innovación-Modificación del planeamiento general vigente de Montalbán de Córdoba.

En el apartado tercero del acuerdo municipal, se requiere, previo a la aprobación definitiva, un reformado al documento de aprobación provisional, que incluya la subsanación de una serie de deficiencias basadas en el Informe emitido previo a esta aprobación por el Servicio de Arquitectura y Urbanismo, Unidad Territorial Campiña de la Diputación Provincial de Córdoba con fecha 13/8/2020, que afectan a los artículos 68.1, 68.2 y 172.4, en concreto:

- Art. 68.1 Queda redactado de la siguiente manera: En edificaciones exentas, se considera planta baja aquella cuya cota de piso terminada se sitúa como máximo con una variación absoluta superior o inferior a un metro con relación a la cota de la rasante natural del terreno. Se exceptúan aquellas parcelas, cuya pendiente del terreno se desarrolle sin escalonamientos, para las cuales la cota de piso terminada de la vivienda se podrá situar como máximo un metro por debajo de la rasante natural del terreno. Estaría bien una referencia expresa a que no tendrá, por tanto, limitación superior.

- Art. 68.2 No se entiende la inclusión entre comillas de la definición de doble altura: Se permiten las dobles alturas, entendiendo por ellas los "espacios que comunican espacialmente dos plantas"

- Art. 172.4. Se consideran excesivamente restrictivas las condiciones impuestas a las casetas de riego/bombeo a menos de 500 m del núcleo de población:

  Condiciones particulares de la edificación.

  ALTURA: una o dos plantas. Los usos del apartado 2.c. situados a menos de 500 m del suelo urbano y urbanizable: 2 m.

  OCUPACIÓN: .... Los usos del apartado 2.c. que pretendan ubicarse a menos de 500 m del suelo urbano y urbanizable tendrán una superficie máxima de 4 m2.

  Se ve más oportuno elevar dichos valores a 2,50-3,00 m. mínimo, para poder realizar trabajos de mantenimiento en el interior de la misma, así como una superficie de 6-8 m2 de planta, como se aprecia en las casetas existentes.

4.4.2. Análisis de las consideraciones derivadas de los informes emitidos

a. Informe del Servicio de Arquitectura y Urbanismo, Unidad Territorial Campiña de la Diputación de Córdoba, con fecha 13 de agosto de 2020, **previo a la aprobación provisional.**

Se incluye aquí un análisis del Informe y de las deficiencias/observaciones reseñadas, por haber sido íntegramente incluidas en el tercer apartado del acuerdo de aprobación provisional municipal y requerida su subsanación.

CONTENIDO DEL INFORME

El Informe, tras una primera parte en la que describe los antecedentes y los actos administrativos previos, el contenido documental, las determinaciones del planeamiento vigente y las determinaciones de la propuesta de modificación, realiza un análisis y valoración de:

- De la procedencia y tramitación, considerando que " la *Modificación no incurre en ninguno de los supuestos reglados establecidos en los apartados 3 y 4 del artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), para su sometimiento a Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), ni siquiera en su modalidad de "simplificada"*.

- Del contenido documental, entendiéndose adecuado y señalando la conveniencia de que para su aprobación definitiva, el documento de innovación se materialice en un texto refundido que agrupase la totalidad de la normativa urbanística vigente (que actualmente corresponde en su totalidad con la del PGOU) con las modificaciones introducidas desde esta innovación.

- De las determinaciones urbanísticas, considerando "*adecuada y procedente la innovación planteada, en cuanto que mejora la aplicación de la normativa actual en*

el municipio, corrige algunos errores que se habían detectado en la misma, y matiza las determinaciones urbanísticas para ciertas clases de edificaciones en el SNU y oportunas las modificaciones en cuanto que responden coherentemente tanto a las alegaciones presentadas como a los informes sectoriales aportados durante la tramitación.

En esta apartado incluye las incidencias encontradas en el documento pendientes de subsanación, incluidas literalmente en el acuerdo de aprobación provisional tal y como se ha indicado anteriormente.

Tras este análisis y valoración el Informe concluye que el documento de Innovación-Modificación del PGOU se ajusta, en general, en su tramitación, contenido documental y determinaciones a las exigencias de la legislación urbanística, que debido a la limitada importancia de las deficiencias/observaciones que relacionadas no exigen su subsanación con carácter previo a la aprobación provisional, **informando**, en consecuencia**, favorablemente** a los efectos de su aprobación provisional (LOUA 32.1.2ª), **procediendo requerir del equipo redactor la subsanación de las deficiencias apreciadas previas a la aprobación definitiva.**

CONSIDERACIONES Y VALORACIÓN

Se hace necesaria una valoración del informe como consecuencia del requerimiento de subsanación de las deficiencias en él incluidas.

En relación al artículo 68, apartados 1 y 2 **se entiende conveniente incluir las aclaraciones y modificaciones solicitadas**, tanto en la referencia de que en la consideración de planta baja de una vivienda, realizada sin escalonamientos, en parcelas con pendiente acusada, no existe una limitación por encima de la rasante natural del terreno como en la eliminación de las comillas en la definición de doble altura.

En cuanto a las modificaciones solicitadas del artículo 172.4 referentes a las condiciones impuestas a las casetas de riego/bombeo que quieran situarse a menos de 500 m del núcleo urbano, consideradas "excesivamente restrictivas", cabe aclarar que si bien es cierto que el objetivo/intención de la Modificación era establecer unos parámetros ajustados a la edificación/instalación que nos ocupa, para evitar la proliferación de edificaciones en el paisaje circundante de Montalbán, no se han tenido en cuenta los siguientes aspectos:

- La altura establecida de 2 metros es de la edificación en su totalidad, medida exteriormente, resultando una altura libre interior inferior a 2 metros (1,80-1,90 m. en función de la cubrición de la caseta) que en muchos casos puede resultar excesivamente baja para la permanencia de una persona durante las labores de mantenimiento de la instalación.

  Dicha altura fue tomada en analogía a la altura fijada en el POTSURCo, y recogida en el artículo 166 de las NNUU del PGOU de Montalbán, para que determinadas construcciones situadas en el suelo no urbanizable quedaran integradas en el paisaje. Pero no se tuvo en cuenta que las construcciones a las que hacen referencia, difieren de las que estamos regulando en cuanto a que son construcciones abiertas y/o no ocupadas por personas: aljibes, depósitos, albercas o balsas. Es por eso que consideramos oportuna la subsanación solicitada en el Informe y **se propone modificar**

la altura máxima de la edificación a 2,5 metros, altura que consideramos suficiente para el uso al que se destina y que no varía sustancialmente de la altura de dos metros que el planeamiento general y territorial establece para asegurar la integración en el paisaje de determinadas construcciones situadas en el suelo no urbanizable.

- Diferente análisis se realiza para las condiciones de superficie establecidas para las casetas de riego/bombeo que quieran implantarse cercanas al núcleo urbano, pues el ajuste de este parámetro condiciona que las mismas sean usadas para el uso al que se destinan o para otros usos implantados en el suelo no urbanizable. Al ser una excepcionalidad incluida en la regulación normativa, se quiso ajustar el parámetro lo más posible para mantener el objetivo que subyace de la redacción actual que es el de no permitir edificaciones agrícolas cercanas al núcleo urbano. No obstante lo anterior, a sabiendas de que la superficie impuesta de 4 m2 es muy ajustada para la ubicación de los equipos necesarios en este tipo de instalaciones, vemos conveniente aumentar ligeramente dicha superficie para adecuarla a la realidad de las casetas existentes. Consideramos adecuada una superficie de 6 m2 para las casetas de riego/bombeo, no así de 8 metros pues esta última permitiría que la edificación fuera usada para otros usos que no son los contemplados en la excepcionalidad. De esta forma, **se propone aumentar a 6 m2 la superficie máxima de los usos contemplados en el apartado 2.c**. para que estos puedan ser implantados a menos de 500 metros del suelo urbano y urbanizable de Montalbán.

CONCLUSIÓN

Se han subsanado todas las deficiencias incluidas en el Informe, proponiendo para su incorporación, la modificación del artículo 681, 68.2 y 172.4 de las NNUU con la redacción propuesta anteriormente.

b. Informe de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, Delegación Territorial en Córdoba, con fecha 13 de enero de 2022, conforme a lo regulado en el art. 31.2.C) y 31.1.3ª de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

CONTENIDO DEL INFORME

El Informe, tras realizar una introducción exponiendo el objeto, los antecedentes, la competencia y normativa de aplicación, analiza las determinaciones pormenorizadas preceptivas contenidas en el documento de Innovación-Modificación, agrupándolas en cinco objetivos:

1. Precisión de conceptos e introducción de excepciones en las normas reguladoras de las condiciones de las viviendas tanto de superficie como de habitabilidad y salubridad: artículos 55.2, 55.4 y 55.5.

2. Completar y precisar distintas normas reguladoras de normas generales y de las ordenanzas vigentes: artículos 51.2, 67.c. 68.1, 68.2, 69.3, 70, 71.3, 75.1, 75.3, 99.1.b. y 116.

3. Fomento del uso garaje dentro de la parcela: artículos 57 y 58.2.

4. Ajuste de determinaciones relativas a la aplicación de normativa complementaria en SNU: artículo 158.

5. Modificación de las normas reguladoras de las casetas pertenecientes a las infraestructuras de regadío de la zona regable Genil-Cabra: artículo 172.2.c., 172.4.d. y 172.3.b.

Posteriormente al análisis, el Informe realiza una Valoración de la innovación considerando, en general, los ajustes propuestos como perfeccionamiento de las normas vigentes, realizando dos tipos de consideraciones a tener en cuenta por el Ayuntamiento:

- La primera respecto a la innovación del artículo 172 en suelo no urbanizable, cuyo objeto considera "*adecuado y justificado en relación a permitir la disposición de las infraestructuras de riego de la zona Genil-Cabra sin las restricciones de implantación que suponen las distancias a suelo urbano y urbanizable y las restricciones del artículo 163 para evitar la formación de nuevos asentamientos. Sin embargo alude a* ***una serie de inconvenientes en relación al objetivo pretendido dando como resultado un conjunto de reformas que no se aplican a las casetas de riego del Genil-Cabra*** *porque no forman parte de los usos regulados en el apartado 2.c. del artículo 172 al que remiten todas las excepciones introducidas en la innovación*" **indicando *"que es justo lo contrario de lo que se pretende y que la innovación practicada no es coherente con el objetivo pretendido".***

  También alude a la propuesta de elevar la altura y la superficie de las casetas realizada por el ayuntamiento en el acuerdo de Aprobación provisional señalando a este respecto dos cuestiones:

  "*1. Que dicha elevación está basada en las dimensiones reales de las casetas existentes no aportando ninguna evidencia justificativa al respecto, pudiendo ser contradictorio con las justificaciones que se contienen en la Memoria General y que sustentan los parámetros introducidos en la innovación que se piden rectificar.*

  2. Esa justificación se hace más necesaria, por cuanto las dimensiones propuestas para las casetas de riego coinciden o superan la dimensión del dormitorio mínimo establecida para el uso residencial (6 m²), lo cual puede comprometer la consistencia y coherencia de ambas propuestas. Por todo ello, la rectificación prescrita por el pleno municipal de los parámetros exige aportar una justificación evidente de su necesidad y rectificar, adecuadamente y coherentemente la Memoria de la innovación, en su caso".

- La segunda objeción tiene que ver "*con la* ***falta de justificación*** *en la Memoria General de las* ***innovaciones operadas en el artículo 55.2****, que rebaja las dimensiones mínimas de los dormitorios y cocinas en el uso residencial no protegido, la del* ***artículo 70*** *que reduce la altura libre en pasillos y aseos en las plantas altas y la del* ***artículo 99.1.b****, que permite el aumento de la ocupación al 100% de la planta baja en parcelas de más de 35 m de fondo, para habilitar usos comerciales y de garaje, sin que ello suponga un aumento de edificabilidad en suelo urbano, al tratarse de edificabilidad no residencial*".

  Las dos primeras suponen claramente una reducción de las condiciones de la calidad residencial que , si bien pudieran estar justificadas para reconocer alguna edificación histórica existente, y evitar que sea identificada como una edificación en situación de fuera de ordenación, no tiene justificación que sirva de patrón para las

nuevas edificaciones reguladas en el municipio. Resulta evidente que una superficie mínima de 6 m en un dormitorio lo convierte en candidato permanente a ser una estancia disfuncional a su fin. Análoga valoración cabe realizar para la dimensión de la cocina.

Finalmente, cabe dudar de que, la habilitación del uso comercial en planta baja, con una ocupación del 100% de parcela, en aquellas que posean un fondo superior a 35 m, no sea un incremento de aprovecha-miento respecto al ya regulado, sobre todo considerando, que actualmente el uso comercial se dispone como un uso compatible con el residencial, siendo éste último el que le da la virtualidad de su edificabilidad, quedando limitada a los 35 m de fondo para el uso principal residencial. Distinta valoración cabe realizar para el uso de garaje, que por ser complementario del uso residencial, si puede apreciarse como no computable, más aún, advirtiendo el problema del aparcamiento que pudiese haber en el casco urbano del municipio habida cuenta de las dimensiones de la sección del viario y las características del parcelario urbano existente. Por lo que esta medida requeriría aportar el adecuado estudio municipal que permitiera valorar su alcance real en el tejido urbano, y apreciar si dicha actuación comporta o no un incremento de aprovechamiento en las zonas del suelo urbano afectadas".

Además de esas consideraciones hace referencia a la complejidad del acuerdo de aprobación provisional realizado en la tramitación del expediente y a su transcripción que puede inducir a error, conteniendo unas prescripciones integradas en el documento técnico aprobado (las del apartado primero) y otras, las del apartado tercero, que no lo están. Señala "*que el documento de aprobación definitiva, en su caso, de la presente innovación, no podrá contener otras determinaciones que las incluidas en el presente documento de aprobación provisional, a las que habrá que completar con las exigidas en dicho acuerdo, en su caso*".

Se concluye informar con carácter **FAVORABLE** el documento aprobado provisionalmente <u>sin perjuicio de las consideraciones y valoraciones que se resaltan en el apartado B. Determinaciones pormenorizadas potestativas. Valoración de la innovación</u> que sean consideradas por el Ayuntamiento, previamente a la adopción del acuerdo de aprobación definitiva, en su caso.

<u>CONSIDERACIONES Y VALORACIONES AL INFORME</u>

Se hace necesario señalar una serie de consideraciones al informe y realizar una valoración al mismo como consecuencia de la petición realizada al Ayuntamiento para que tenga en cuenta aquellas contenidas en el informe y descritas anteriormente.

<u>Respecto a la primera objeción</u>, relacionada con el objetivo número 5 denominado "*Modificación de las normas reguladoras de las casetas pertenecientes a las infraestructuras de regadío de la zona regable Genil-Cabra: artículo 172.2.c., 172.4.d. y 172.3.b.*" cabe aclarar en primer lugar que **la innovación del artículo 172 no tiene como objeto introducir excepciones a la norma para permitir la disposición de las infraestructuras de riego de la zona Genil-Cabra**, sino que tal y como se señala en el apartado 2.2 Motivación de la innovación en el Suelo No Urbanizable de la Memoria

General lo que persigue es **posibilitar la instalación de las casetas de riego en las parcelas con uso agrícola,** flexibilizando tanto las condiciones particulares de la edificación como las de implantación, en relación a la distancia mínima a suelo urbano y urbanizable y **modificar la redacción de la Normativa del PGOU para evitar interpretaciones erróneas sobre el uso de casetas para instalaciones**, tanto en lo referente a su posible consideración como edificaciones en cuanto a la formación de nuevos asentamientos como la consideración "aislada" de los equipos y casetas pertenecientes a la "infraestructura" de regadío de la zona regable Genil-Cabra sin tener en cuenta la pertenencia de los mismos a una infraestructura unitaria realizada para impulsar el sector hortofrutícola de la zona.

Es decir, que la modificación de las normas reguladoras permite la implantación, con una serie de condiciones, de **todas las casetas de riego incluidas en el uso de Edificación Agrícola**, a excepción de las casetas pertenecientes a la infraestructura de regadío Genil-Cabra. Esta excepción se justifica para evitar la consideración de las mismas de manera aislada al resto de esta infraestructura comunitaria hidráulica que formó parte de una actuación unitaria, realizada por el Ministerio de Medio Ambiente a través de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir e incluida en el Plan Hidrológico Nacional por dar servicio a la zona regable Genil-Cabra.

Puesto de manifiesto que este objetivo de la innovación, que motiva la inclusión de la excepcionalidad, no queda lo suficientemente aclarado con la actual redacción de la Memoria, se ha completado la redacción del apartado 3.2. 15.B) de la Memoria General y aclarado que las casetas de riego pertenecientes a la infraestructura de regadío Genil-Cabra forman parte de la propia instalación, gestionada por la Comunidad de regantes.

El resto de cuestiones incluidas en la primera objeción hacen referencia a la propuesta de elevar la altura y la superficie de las casetas realizada por el Ayuntamiento de Montalbán, en el acuerdo de Aprobación provisional señalando a este respecto dos cuestiones:

"*1. Que dicha elevación está basada en las dimensiones reales de las casetas existentes no aportando ninguna evidencia justificativa al respecto, pudiendo ser contradictorio con las justificaciones que se contienen en la Memoria General y que sustentan los parámetros introducidos en la innovación que se piden rectificar.*

2. Esa justificación se hace más necesaria, por cuanto las dimensiones propuestas para las casetas de riego coinciden o superan la dimensión del dormitorio mínimo establecida para el uso residencial (6 m2), lo cual puede comprometer la consistencia y coherencia de ambas propuestas. Por todo ello, la rectificación prescrita por el pleno municipal de los parámetros exige aportar una justificación evidente de su necesidad y rectificar, adecuadamente y coherentemente la Memoria de la innovación, en su caso".

Respecto a estas cuestiones, la justificación incluida en el apartado 3.2.15.A) de la Memoria General "Permitir la implantación de las casetas de riego y/o bombeo en parcelas agrícolas cercanas al núcleo urbano", a la que se hace referencia, es la de la altura prevista en el documento aprobado provisionalmente para las casetas de riego que se quieran implantar cercanas al núcleo urbano. En dicha justificación se toma como referencia, la altura de dos metros que el artículo 166 del PGV (derivado del art. 54 del

POTSURCo) establece para que determinadas construcciones queden integradas en el paisaje agrario de Montalbán.

Tal y como se ha señalado anteriormente en la respuesta al Informe del SAU Campiña, la altura de dos metros es la altura exterior de la construcción, no la altura libre interior de la edificación, que claramente es inferior, pudiendo no permitir el acceso a una persona para realizar las labores de mantenimiento de las instalaciones alojadas, por lo que aceptamos la modificación de la altura en virtud de la solicitud municipal incluida en el acuerdo de aprobación provisional, en aras de una mayor adecuación funcional de la construcción regulada, fijándola en 2,5 m.

Entendemos que la justificación incluida en la Memoria no es contradictoria con la nueva altura pues nos ha permitido tenerla como referencia a la hora de establecer el parámetro de altura de otras construcciones ligadas al medio agrario con el objetivo común de que queden integradas en el paisaje.

Se modifica la redacción del citado apartado 3.2.15.A) de la Memoria General para aclarar este aspecto.

En relación a la superficie máxima establecida en la Normativa modificada, la Memoria no incluye justificación alguna del valor pues el mismo se fijó en 4 m2 considerando que era suficiente para alojar las instalaciones que dichas casetas contienen, cuestión que ha sido analizada en la valoración del Informe del SAU y que justifica el aumento de superficie a 6 m2. Consideramos que dicho aumento no es contradictorio con lo señalado en la Memoria General y atiende una petición municipal derivada de la realidad existente que lo justifica.

Conviene señalar al respecto de esta superficie máxima de 6 m2 permitida para aquellas casetas de riego que se sitúen a menos de 500 metros (distancia que el PGOU fija como distancia mínima de las edificaciones agrícolas al suelo urbano y urbanizable), que la misma no la consideramos excesiva para el uso pretendido, lo que le permite no ser considerada como edificación a efectos de la regulación establecida en las Normas Urbanísticas para formación de nuevos asentamientos. Esta última circunstancia se encuentra en sintonía con la regulación contenida en el Borrador del nuevo Reglamento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Sostenibilidad del Territorio de Andalucía en el artículo 24 pues *excluye a las construcciones inferiores a diez metros cuadrados en la consideración de asentamiento urbanístico.*

Artículo 24. Definición de asentamiento urbanístico

1. A los efectos de este Reglamento, se considera asentamiento urbanístico la agrupación de construcciones o edificaciones que genere dinámicas de utilización del territorio o demande infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza del suelo rústico, con independencia de la clase de suelo a la que se adscriban y su situación legal.

En este sentido, se entiende que constituye un asentamiento urbanístico la existencia en un círculo de 100 metros de radio de al menos:

a) 10 edificaciones o construcciones de uso residencial, industrial o terciario, o

b) 5 edificaciones o construcciones de cualquier uso.

Las construcciones ordinarias inferiores a diez metros cuadrados y altura no superior a cuatro metros hasta la cara superior del forjado no computarán como edificaciones o construcciones existentes. *Tampoco computarán a estos efectos las construcciones e instalaciones auxiliares al servicio de una edificación principal ubicadas en la misma parcela.*

Respecto a la segunda objeción, se menciona la falta de justificación de las innovaciones de algunos artículos:

a. Artículo 55.2, por la reducción de la superficie mínima exigible a los dormitorios y las cocinas.

b. Artículo 70, por la reducción de la altura libre en pasillos y aseos en plantas altas de 2,50 m a 2,30 m.

c. Artículo 99.1.b, por el aumento de la ocupación al 100% en la planta baja de parcelas de más de 35 m de fondo para habilitar el uso comercial y de garaje.

Vamos a analizar cada uno de ellos por separado para poder valorar la idoneidad y justificación de los mismos:

a. En relación a este artículo 55.2, las modificaciones realizadas lo son a requerimiento de los servicios técnicos municipales, al considerar que no era adecuado vincular los requerimientos de superficie de las viviendas libres a los de las viviendas protegidas por considerar, con el planteamiento de casos concretos, que estos últimos eran difícil de cumplir en determinadas edificaciones y/o parcelas históricas de Montalbán. Con esta solicitud, se analizaron las condiciones mínimas de superficie útil de la normativa del PGV de Montalbán y de otros municipios de la provincia de Córdoba, concluyendo que las mismas podían ser reducidas en:

   – Dormitorios, para poder permitir dormitorios simples, usados en la práctica como dormitorio individual o como lugar de trabajo, siempre que en la vivienda haya un dormitorio considerado doble, con una superficie mínima de 10 m^2.

   – Cocinas, para permitir cocinas más pequeñas en aquellos casos en los que la superficie destinada a lavadero se localizara en una dependencia aparte. En los últimos años se ha observado la disminución progresiva de este tipo de espacios y/o su integración con el estar-comedor, por lo que se consideró adecuada atender la solicitud municipal.

   En ambos casos, y con el doble objetivo tanto de posibilitar un mejor encaje de las distribuciones de viviendas en parcelas y edificaciones históricas como de conseguir una mayor flexibilización en el programa de viviendas que permita acoger una mayor oferta tipológica, se modificaron las superficies mínimas anteriormente reseñadas, fijando un valor de 6 m^2 en dormitorios, siempre que en la vivienda haya un dormitorio con una superficie mínima de 10 m^2 y de 5 m^2 para las cocinas (excluyendo el lavadero), valores que también adoptan otras normativas urbanísticas de municipios de la provincia: Espejo, Monturque, Aguilar de la Frontera, Córdoba, etc.

b. De igual manera que en el caso anterior, los técnicos municipales consideraban necesaria aumentar la reducción, por motivos formales o constructivos, de la altura libre en las plantas altas en el caso de pasillos y baños para poder alojar las instalaciones sobre todo de climatización. En la normativa vigente sólo se permitía una reducción de 2,60 m a 2,50 m en cocinas, pasillos y aseos, claramente insuficiente para poder instalar conductos de distribución de aire y/o unidades interiores de equipos climatización. Al ser instalaciones que suelen estar alojadas en pasillos y aseos, no cocinas, y ser estas últimas dependencias con un mayor grado de ocupación de personas (que necesitan de unas mejores condiciones de habitabilidad) se excluyen las cocinas de la excepcionalidad y se adopta un valor de 2,30 m, considerado suficiente para alojar este tipo de instalaciones.

c. La innovación operada en el artículo 99.1.b. se realizó para posibilitar la implantación de usos en aquellas parcelas del Casco Histórico que por su propia morfología, y en aplicación de la normativa urbanística vigente, eran complejas de ser ocupadas.

   En concreto, se solicitó poder ocupar para usos no residenciales, aquellas parcelas con fondo superior a 35 metros, fondo superior al establecido con carácter general para los usos residenciales, para evitar la presencia de numerosos vacíos urbanos interiores en la trama histórica,

   En el documento aprobado inicialmente se atendió esta solicitud municipal posibilitando el uso comercial y el de garaje, al ser ambos usos no característicos según la ordenanza de la zona de Casco Histórico y entender que la innovación no suponía un aumento de edificabilidad global de la zona por ser el uso global de la misma el residencial.

   No se tuvieron en cuenta, sin embargo, las consideraciones señaladas en el Informe en cuanto a la distinción del uso comercial, por ser un uso compatible, del uso de garaje, por ser un uso complementario al uso residencial, para el cómputo del aumento de aprovechamiento de la parcela, consideraciones que creemos acertadas.

   Teniendo en cuenta que uno de los objetivos de esta Innovación-Modificación es el fomento del uso garaje dentro de la parcela, sobre todo si pertenece a la zona de Casco Histórico (por las características del parcelario y las dimensiones de la sección del viario), **se propone modificar** la redacción del **artículo 99.1.b permitiendo sólo el aumento de ocupación al 100 % en planta baja para el uso de garaje**.

CONCLUSIÓN

Se han tenido en cuenta las consideraciones y valoraciones incluidas en el Informe, completando, en su caso, la justificación contenida en la Memoria General y proponiendo la modificación del artículo 99.1.b. de la NNUU.

5. ALCANCE

La presente Innovación-Modificación introduce las siguientes modificaciones en la documentación del Plan General de Ordenación Urbanística de Montalbán de Córdoba:

- NORMAS URBANISTICAS

Se modifican parcialmente los artículos:

- Artículo 51. Uso industrial, apartado 2.
- Artículo 55. Condiciones particulares, apartados 2, 4 y 5 perteneciente al Capítulo 2. Condiciones particulares del uso residencial.
- Artículo 57. Excepciones a la reserva de plazas de garaje.
- Artículo 58. Condiciones de las plazas de garaje y aparcamiento, apartado 2. Accesos.
- Artículo 67. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima, apartado c.
- Artículo 68. Planta baja, apartados 1 y 2.
- Artículo 69. Planta sótano, apartado 3.
- Artículo 70. Plantas altas, apartado 2.
- Artículo 71. Patios, apartado 3.
- Artículo 75. Vallas y medianeras, apartados 1 y 3.
- Artículo 99. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela, apartado 1.b) Condiciones de ocupación.
- Artículo 116. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación perteneciente al Capítulo 4. Normas particulares de la zona residencial aislada-pareada.
- Artículo 158. Normativas complementarias y normativas concurrentes.
- Artículo 172. Edificación Agrícola, apartados 2.c. Usos, 3b. Implantación y 4. Condiciones particulares de la edificación.

Siguiendo vigente el contenido del resto de artículos de la normativa urbanística y demás documentos del Plan General de Ordenación Urbanística de Montalbán de Córdoba.

Córdoba, febrero de 2022

El Equipo Redactor

CASAS GOMEZ ISABEL - 30832634F
Firmado digitalmente por CASAS GOMEZ ISABEL - 30832634F
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-30832634F, givenName=ISABEL, sn=CASAS GOMEZ, cn=CASAS GOMEZ ISABEL - 30832634F
Fecha: 2022.03.09 18:42:34 +01'00'

MARTINEZ PANCORBO CECILIA - 78683846H
Firmado digitalmente por MARTINEZ PANCORBO CECILIA - 78683846H
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-78683846H, givenName=CECILIA, sn=MARTINEZ PANCORBO, cn=MARTINEZ PANCORBO CECILIA - 78683846H
Fecha: 2022.03.09 18:40:36 +01'00'

CARPINTERO AGUDO JOSE IGNACIO - 44361281P
Firmado digitalmente por CARPINTERO AGUDO JOSE IGNACIO - 44361281P
Fecha: 2022.03.09 18:15:44 +01'00'

Isabel Casas Gómez
Arquitecta

Cecilia Martínez Pancorbo
Arquitecta

José Ignacio Carpintero Agudo
Licenciado en Ciencias Ambientales

2 NORMAS URBANÍSTICAS

1. NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE
2. NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA

NORMAS URBANÍSTICAS

1. NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE

La presente Innovación-Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Montalbán de Córdoba modifica la regulación de una serie de determinaciones de carácter pormenorizado, contenidas en las Normas Urbanísticas del PGOU.

Se reproduce a continuación el texto del articulado vigente cuyo contenido se modifica.

Artículo 51. Uso industrial

1. Es el uso de aquellas parcelas, zonas, áreas, o sectores destinados principalmente a la elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.
2. El uso industrial comprende los siguientes usos pormenorizados:
   a. **Talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas**:

      Corresponde a las instalaciones que pueden ubicarse en entornos residenciales por no ofrecer riesgos ni causar molestias a las viviendas.

   b. Industria de producción y almacenamiento:

      Corresponde a las instalaciones que no son compatibles con las viviendas por sus posibles riesgos o incidencia negativa en el entorno residencial

   c. Estaciones de servicio:

      Corresponde a las instalaciones de suministro de combustible y las instalaciones anexas de taller de mantenimiento y reparación de vehículos.

   d. Escuela taller:

      Corresponde a las instalaciones destinadas a centros de trabajo y formación en los que el aprendizaje se alterna con el proceso productivo.
3. Condiciones generales de ordenación y edificación:
   a. Las parcelas, edificaciones y locales destinados a uso industrial cumplirán las condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza de la zona en que se localicen.
   b. Se exceptúan de la condición anterior las parcelas y edificaciones destinadas al uso pormenorizado de “Estación de Servicio” cuyas condiciones de ordenación y edificación quedarán reguladas por su normativa específica y las que establezca el planeamiento de desarrollo.
   c. En todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica en relación a accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y protección ambiental.
   d. Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el capítulo 3 de este mismo Título.
4. Condiciones particulares del uso de talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas:

   En zonas de uso característico distinto al industrial, deberán cumplir para poder implantarse las siguientes condiciones:

   a. Estar el uso autorizado como compatible o alternativo por las condiciones particulares de la zona.
   b. Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones y disponer de accesos propios desde el exterior para el público y para carga y descarga, independientes del resto de la edificación.
5. Condiciones particulares del uso de industria de producción y almacenamiento:

Solo se permite su ubicación en zonas de uso global y característico Industrial.

6. Condiciones particulares del uso de estación de servicio:
   a. En suelo urbano solo se permite su implantación en las parcelas calificadas como tales por el Plan o en las autorizadas con posterioridad por los órganos competentes.
   b. En suelo urbanizable podrá preverse justificadamente en el planeamiento de desarrollo, que establecerá su ubicación y condiciones de ordenación y edificación
7. Condiciones particulares del uso de escuela taller.
   a. Los establecimientos destinados a este uso pormenorizado cumplirán las condiciones de la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 55. Condiciones particulares

1. Condiciones de ubicación.

   El uso residencial puede disponerse en planta baja o plantas altas de los edificios, nunca en planta sótano.

2. Condiciones de superficie.

   Las dependencias de todas las viviendas (unifamiliares o plurifamiliares) cumplirán las condiciones mínimas de superficie útil establecidas en la vigente normativa técnica de diseño y calidad de viviendas protegidas [83].

3. Condiciones de iluminación y ventilación:

   Se ajustarán a las exigencias de la normativa de edificación de aplicación[84].

4. Condiciones de habitabilidad:

   Todas las viviendas de nueva construcción deberán ser exteriores, entendiéndose así las que posean al menos dos estancias, o una con ancho en fachada superior a 4 m. y superficie mayor a 16 m^2; con huecos abiertos a espacio exterior o patio interior de lado no inferior a 2/3 de la altura del edificio, y cuyas dimensiones permitan inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo de 7 m. y superficie igual o mayor a 70 m^2. En todo caso, la distancia frontal entre un hueco y el paramento opuesto ha de ser igual o superior a 3m.

   Quedan prohibidas las viviendas interiores, considerándose así las que no cumplen alguna de las condiciones anteriores. Solo se permitirán en las existentes obras de conservación y de mejora de sus condiciones higiénicas.

   En cualquier caso, el número de viviendas recayentes a patios interiores, que cumplan las condiciones requeridas, no será mayor que el número de viviendas recayentes a fachada.

5. Condiciones de distribución y programa funcional:
   - El programa mínimo será de dormitorio doble, aseo, cuarto de estar y cocina en 35 m² útiles. Esta última podrá encontrase incorporada al cuarto de estar, siempre que reúna suficientes condiciones de ventilación.
   - Toda vivienda, salvo la de un dormitorio, dispondrá al menos de un cuarto de baño cuyo acceso no podrá realizarse a través de dormitorios ni cocina. Si éste se realiza a través de salón comedor se dispondrá vestíbulo de independencia con doble puerta. En las viviendas con igual número de baños y dormitorios se podrá acceder desde éstos a todos los baños.
   - Los distribuidores, pasillos y escaleras interiores de una vivienda, tendrán una anchura mínima libre de 0,90 m.

[83] Orden de 21 de Julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la CAA y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Viviendas Protegidas.
[84] Código Técnico de la Edificación, Documento Básico HS, Sección HS 3 y Documento Básico SU, Sección SU 4

- Las condiciones anteriores no serán exigibles en actuaciones de rehabilitación de viviendas, siempre que el proyecto justifique la imposibilidad de cumplirlas por los condicionantes estructurales y tipológicos de la edificación.

6. Condiciones de accesibilidad:
   Las condiciones de accesibilidad se regirán por la normativa específica de aplicación[85].

7. Dotación de plazas de garaje:

   Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el capítulo 3 de este mismo Título.

Artículo 57. Excepciones a la reserva de plazas de garaje

Se exceptúan de la obligatoriedad de reserva de plazas de garaje las parcelas y edificaciones del suelo urbano que presenten algunas de las características siguientes:

- Parcelas que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o cuya anchura de vial entre alineaciones opuestas sea inferior a 3,50 m.
- Parcelas con frente de fachada inferior a 8 m o superficie inferior a 300m^2.
- Parcelas incluidas en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan en las que esta reserva resulte incompatible con las condiciones de protección.
- Edificios plurifamiliares en los que resulte un número inferior a 4 plazas de aparcamientos, salvo en la zona de casco histórico.

Artículo 58. Condiciones de las plazas de garaje y aparcamiento

1. Dimensiones:

   Las plazas de garajes tendrán una dimensión mínima de 2,20m de ancho por 4,50m. de largo. La superficie mínima de los garajes será de 20 m^2 por vehículo, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, salvo en viviendas unifamiliares, en las que se reducirá a 15 m^2 por plaza.

2. Accesos:

   Tendrán una anchura suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos, con una anchura mínima de 3,00m y una altura mínima de 2,25m.

3. Rampas:

   Tendrán una anchura mínima de 3,00m y una pendiente máxima del 20% en tramo recto y 12% en tramo curvo.

   Las condiciones del desembarco de la rampa en la vía pública y de los recorridos peatonales se ajustarán a lo dispuesto en la normativa de edificación aplicable[86] y se aplicarán tanto a viviendas plurifamiliares como a viviendas unifamiliares con aparcamiento en sótano.

   Cuando desde uno de sus extremos no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse un sistema adecuado de señalización con bloqueo.

   La puerta de acceso al garaje se situará en línea de fachada, de modo que impida la visión de la rampa y su desembarco en planta baja.

4. Altura libre mínima:

[85] Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía y Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad

[86] Código Técnico de la Edificación, Documento Básico SU, Sección SU 7

Se establece una altura libre mínima de 2,25m en todos sus puntos. En lugar visible se indicará la altura máxima admisible de los vehículos.

5. Cumplimiento de normativa específica:

   En todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica en relación a accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y protección ambiental.

Artículo 67. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima

Por encima de la altura reguladora sólo se permiten:

a. Los antepechos de fachadas y de patios interiores, con una altura máxima de 1,20 metros si son opacos y 1,80 si son enrejados o transparentes, medida respecto a la cara superior del último forjado. Los antepechos medianeros serán opacos y de una altura comprendida entre 1,80 y 2,00m. medida de igual manera.

b. En cubiertas inclinadas, la cornisa de arranque en la línea de fachada podrá elevarse un máximo de veinte centímetros y a partir de ella la pendiente del faldón no superará el 45%. La línea de cumbrera no podrá sobrepasar la altura de 3,00m. sobre la altura máxima permitida de la edificación.

   En este nivel sólo se permitirá la ubicación de escaleras, cuartos de sala de máquinas y trasteros. En todo caso, las placas de instalación solar, se dispondrán enrasados en el faldón de la cubierta.

c. En cubiertas planas sólo se permitirán construcciones accesorias, como castilletes de escalera, cuarto de sala de máquinas y trasteros, con una superficie máxima ocupada por estas construcciones del 20% de la superficie total de cubierta donde se sitúa.

   Estas construcciones quedaran retranqueadas un mínimo de 3,00m de la línea de fachada. En el caso de parcelas con poco fondo en las que la escalera deba situarse en fachada, esta se diseñará de forma que castillete quede situado bajo el plano de cubierta inclinada.

   Por encima de las construcciones accesorias reguladas, no se permitirá ningún cuerpo adicional o instalación.

d. Los elementos técnicos de las instalaciones generales de la edificación, que habrán de ser previstos en el proyecto de edificación con composición arquitectónica conjunta con el edificio.

e. Los elementos de remate exclusivamente decorativos.

Artículo 68. Planta baja

1. En edificaciones con alineación obligatoria a vial, se define como planta baja aquella cuya cota de piso terminada se sitúe como máximo entre 1,20m. por encima o 0,50m. por debajo de la cota de la rasante del vial en cada punto.

   En edificaciones exentas, se considera planta baja aquella cuya cota de piso terminada se sitúa como máximo con una variación absoluta superior o inferior a un metro con relación a la cota de la rasante natural del terreno.

   En parcelas con pendiente acusada, la planta baja habrá de fraccionarse en las partes necesarias para cumplir esta condición.

2. Con independencia de lo que establezcan las ordenanzas de zona, con carácter general la altura libre de planta baja entre elementos estructurales no será menor de 3,50m. en uso terciario o dotacional, y de 2,80m. para el uso de vivienda. Por razones formales o constructivas estas medidas podrán rebajarse hasta 3,00 m y 2,60m respectivamente. La altura máxima desde cualquier punto de la rasante del vial hasta la cota superior del forjado que cubra la planta baja no será superior a 5 metros.

Artículo 69. Planta sótano

1. Es aquella enterrada o semienterrada cuyo techo está a menos de 1,00m. de la cota de la rasante del vial en el caso de edificaciones alineadas, o de 1,50m. de la cota del nivel definitivo del suelo exterior en el caso de edificaciones exentas. En el caso de diferencia de la rasante del vial entre los extremos, las alturas se medirán en el punto más desfavorable.
2. Se permite un máximo de dos plantas de sótano cuya cota de solería sea menor de 6,00 metros respecto de la rasante del vial. En caso de edificaciones exentas se medirá desde la rasante natural del terreno.
3. La planta sótano no computará a efectos de superficie de techo máximo edificable y su uso será de garaje, trastero o almacén vinculado al uso predominante. La altura libre de planta sótano no será inferior a 2,25m.
4. La superficie de sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada ordenanza de zona, debiendo cumplir simultáneamente las condiciones de separación a linderos o retranqueos que establezca dicha ordenanza. En el caso de viviendas entre medianeras, la ocupación podrá alcanzar el 100% de la parcela.
5. La consideración de planta de sótano corresponderá con cada frente de fachada hasta una profundidad correspondiente con la mediatriz de la manzana.
6. De manera excepcional se permitirá un número máximo de 3 plantas de sótano cuando se cumplan las siguientes situaciones:

   - Parcelas con frente a vías opuestas, o a vial y a suelo no urbanizable, paralelas u oblicuas que no formen esquina y tengan diferente rasante entre sus frentes.

   - La tercera planta de sótano surge al prolongar, hasta el límite de la edificación en el frente de parcela opuesto, la cota de solería de la planta sótano segunda considerada respecto al frente de parcela de menor cota.

Artículo 70. Plantas altas

1. Se define como planta alta cualquier planta situada sobre la planta baja.
2. Las plantas altas tendrán una altura mínima libre de 2,60 metros (medida entre elementos de acabado), con independencia del uso al que se destine. Por motivos formales o constructivos podrá rebajarse hasta 2,50 metros en cocinas, pasillos y aseos, y hasta 2,80 metros en las restantes piezas.
3. Los castilletes de cubierta tendrán una altura máxima de suelo a techo de 2,50m.

Artículo 71. Patios

1. Son los espacios libres no edificados situados en el interior de la parcela y destinados a dar luz y ventilación a la edificación.
2. Estarán separados de la línea de fachada al menos por una crujía. Se prohíben los patios abiertos a vial en toda su altura.
3. Las superficies y dimensiones mínimas de los patios de luces serán los siguientes:

Nº de plantas de la edificación	Superficie mínima del patio	Diámetro mínimo circulo
2 plantas	9,00 m²	3,00 metros
3 plantas	12,00 m²	3,00 metros

4. Salvo en edificaciones plurifamiliares, se podrán cubrir con claraboyas y lucernarios translúcidos, siempre que dejen un espacio perimetral totalmente abierto que permita una superficie mínima de ventilación superior al 50% de la del patio.
5. La superficie de los patios no podrá estar ocupada por aparcamientos, ni por las rampas de acceso al sótano o semisótano si los hubiere.

Artículo 75. Vallas y medianerías

1. Salvo especificación contraria de la ordenanza de zona, en parcelas en las que sea obligatoria la construcción de vallas alineadas a vial, se realizarán con elementos opacos hasta una altura máxima de 1,00m, y con elementos ligeros hasta una altura máxima de 2m, debiéndose adecuar su diseño al entorno donde se ubica. Cuando exista desnivel del terreno superior a 1m., el cerramiento se escalonará para no sobrepasar los límites establecidos.

   Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino o actividad, requieran especiales medidas de seguridad o protección, en cuyo caso el cerramiento requerirá la aprobación expresa del Ayuntamiento.
2. La altura máxima de las vallas medianeras opacas será de 2,50m, salvo especificación contraria de la ordenanza de zona.
3. Cuando por aplicación de las ordenanzas de edificación se generen medianerías vistas, deberán tratarse con materiales y acabados de fachada.

   No se permiten medianeras recayentes a suelo no urbanizable. Las edificaciones colindantes con este suelo, deberán retranquearse y tratar como fachada el paramento resultante.

Artículo 99. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela

1. Condiciones de ocupación:
   a. La ocupación máxima de una parcela catastral será la equivalente a la superficie de la misma que diste hasta 30m. desde la línea de fachada, si el número máximo de plantas permitidas es de 2 y de 25 m. si el número máximo de plantas permitidas es de 3.

      Tendrá por tanto que dejarse libre de edificación una superficie equivalente a la superficie del solar que se sitúe a una distancia mayor de 30m. de la línea de fachada a vía pública (para dos plantas) o 25m. (para tres plantas), que tendrá la consideración de patio.
   b. Excepcionalmente, la ocupación de una parcela catastral podrá autorizarse hasta la equivalente a un fondo de 35m. en planta baja, cuando dicha planta se destine exclusivamente a usos no residenciales, siempre que estos usos no tengan un carácter exclusivo.
2. Condiciones de edificabilidad:
   a. El límite de edificabilidad es el que se deduce de la aplicación de las presentes ordenanzas.
   b. Los edificios existentes con un exceso de edificabilidad, para los que se soliciten licencia de obras que no supongan una modificación estructural básica ni un aumento de la superficie construida, tendrán como límite de edificabilidad la superficie construida existente.

Artículo 116. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación

La profundidad edificable será de 16m.

Las edificaciones se retranquearán 3m. respecto a la línea de fachada.

En la vivienda aislada, la separación mínima a linderos laterales y al lindero posterior será de 3m.

En la vivienda pareada, la edificación puede llegar a adosarse en uno de los linderos laterales medianeros y en el lindero posterior.

Artículo 158. Normativa complementaria.

Serán de aplicación al suelo no urbanizable, con carácter complementario, las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Córdoba (Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba), y de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Córdoba.

Artículo 172. Edificación Agrícola.

1. Definición

Edificación o instalación vinculada necesariamente a una explotación agraria, que guarda relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca. No incluye el uso de vivienda vinculada a fines agrarios.

2. Usos

a. Almacén de productos agrícolas, pequeños silos o depósitos de productos agrícolas, cosechas y maquinarias al servicio de la explotación.

b. Pequeñas cuadras o establos, zahúrdas, porquerizas y gallineros, para uso o consumo doméstico de la explotación.

c. Casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, riego, generadores, energía solar y transformadores

3. Implantación

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

a. Parcela mínima:

Se establecen como superficies mínimas de parcela las correspondientes a las unidades mínimas de cultivo en el municipio:

- Regadío: 0’25 Hectáreas
- Secano: 2’50 Hectáreas

El Ayuntamiento, en el caso de parcelas históricas de menor superficie, podrá autorizar la edificación cuando quede garantizado su destino a explotación agrícola que guarde relación con la naturaleza y destino de la finca.

Se entenderá por “parcela histórica” aquella parcela rústica resultante de procesos de segregación de fincas matrices que en ningún caso sean constitutivos de parcelación urbanística y que se hayan producido con anterioridad a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que se adaptan (23.07.97).

Para la efectividad en la aplicación del concepto de “parcela histórica” deberá quedar acreditada dicha condición por la concurrencia de alguno de los siguientes requisitos:

- Posesión de inscripción registral de propiedad o en su defecto escritura pública.
- Inclusión de la parcela en la documentación del catastro de rústica.
- Identificación en documentos cartográficos oficiales.
- Existencia de elementos físicos que limiten los linderos de la parcela, de modo que pueda deducirse la condición de histórica.

Se podrá justificar el cumplimiento del requisito de parcela mínima mediante la acumulación de superficies de dos o más parcelas discontinuas, siempre que éstas estén integradas en la misma explotación y pertenezcan a un mismo titular debiendo respetar, no obstante, la ocupación máxima permitida de la parcela en la que se implante. La vinculación de las parcelas al uso permitido deberá quedar inscrita en el Registro de la Propiedad.”

b. Distancia mínima de la edificación al suelo urbano y urbanizable*:* 500 m.

En el caso de que en una finca el cortijo o asiento tuviera una implantación histórica en un determinado emplazamiento que no cumpliera la anterior condición, y que se quisiera renovar la edificación, el Ayuntamiento podrá autorizar la reimplantación de la edificación, siempre que no se aumente el volumen de la misma, cumpla las condiciones estéticas y paisajísticas y no contravenga la normativa de protección sectorial especifica que le sea de aplicación.

4. Condiciones particulares de la edificación

a. ALTURA: una o dos plantas

b. SEPARACIÓN A LINDEROS

- Parcela de regadío: 5 m.
- Parcela de secano: 10 m.

c. OCUPACIÓN:

- Regadío: 0,5% de la superficie de la parcela, o 20 metros cuadrados de edificación.
- Secano: 1% de la superficie de parcela.

d. CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS

- La cubierta será inclinada y preferentemente de teja.
- Los paramentos exteriores, en general, se enfoscarán y encalarán, prohibiéndose revestimientos cerámicos tipo azulejo o ladrillo visto en grandes superficies, restringiéndose su uso a simples recercados de huecos.

5. Tramitación

La edificación agrícola estará sujeta a licencia municipal.

2. NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA

Se recoge el texto del articulado modificado en este documento de Innovación-Modificación, quedando, tras la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, con esta nueva redacción.

Artículo 51. Uso industrial.

1. Es el uso de aquellas parcelas, zonas, áreas, o sectores destinados principalmente a la elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.
2. El uso industrial comprende los siguientes usos pormenorizados:

   a. Talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas:

   Corresponde a las instalaciones que pueden ubicarse en entornos residenciales por no ofrecer riesgos ni causar molestias a las viviendas.

   Se entiende que originan molestias cuando produzcan ruidos, vibraciones, humos, gases, olores, polvo en suspensión o sustancias que emanen, que constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatos próximos a los lugares donde radiquen.

   Es el uso que comprende aquellas actividades cuya función principal es:

   - La obtención o transformación de productos generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.
   - La reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico y de vehículos (turismos, motocicletas, ciclomotores y ciclos) con la finalidad de restaurarlos o modificarlos sin que pierdan su naturaleza inicial. Se exceptúan los vehículos de transporte de viajeros y mercancías (autobuses y camiones).
   - Almacenamiento en pequeña escala o entidad con posibilidad de venta directa al público o mediante intermediarios.

   b. Industria de producción y almacenamiento:

   Corresponde a las instalaciones que no son compatibles con las viviendas por sus posibles riesgos o incidencia negativa en el entorno residencial.

   Es el uso que comprende aquellas actividades cuya función principal es:

   - La Producción Industrial con la finalidad de obtención o transformación de productos por procesos industriales, incluyendo las funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal como reparación, guarda o depósitos de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro.
   - El Almacenamiento y comercio mayorista con la finalidad del depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo se incluyen otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a las actividades principales de industria, comercio minorista u otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

c. Estaciones de servicio:

Corresponde a las instalaciones de suministro de combustible y las instalaciones anexas de taller de mantenimiento y reparación de vehículos.

d. Escuela taller:

Corresponde a las instalaciones destinadas a centros de trabajo y formación en los que el aprendizaje se alterna con el proceso productivo.

3. Condiciones generales de ordenación y edificación:

   a. Las parcelas, edificaciones y locales destinados a uso industrial cumplirán las condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza de la zona en que se localicen.

   b. Se exceptúan de la condición anterior las parcelas y edificaciones destinadas al uso pormenorizado de "Estación de Servicio" cuyas condiciones de ordenación y edificación quedarán reguladas por su normativa específica y las que establezca el planeamiento de desarrollo.

   c. En todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica en relación a accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y protección ambiental.

   d. Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el capítulo 3 de este mismo Título.

4. Condiciones particulares del uso de talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas:

   En zonas de uso característico distinto al industrial, deberán cumplir para poder implantarse las siguientes condiciones:

   a. Estar el uso autorizado como compatible o alternativo por las condiciones particulares de la zona.

   b. Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones y disponer de accesos propios desde el exterior para el público y para carga y descarga, independientes del resto de la edificación.

5. Condiciones particulares del uso de industria de producción y almacenamiento:

   Solo se permite su ubicación en zonas de uso global y característico Industrial.

6. Condiciones particulares del uso de estación de servicio:

   a. En suelo urbano solo se permite su implantación en las parcelas calificadas como tales por el Plan o en las autorizadas con posterioridad por los órganos competentes.

   b. En suelo urbanizable podrá preverse justificadamente en el planeamiento de desarrollo, que establecerá su ubicación y condiciones de ordenación y edificación

7. Condiciones particulares del uso de escuela taller.

   a. Los establecimientos destinados a este uso pormenorizado cumplirán las condiciones de la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 55. Condiciones particulares

1. Condiciones de ubicación.

   El uso residencial puede disponerse en planta baja o plantas altas de los edificios, nunca en planta sótano.

2. Condiciones de superficie.

   Las dependencias de todas las viviendas (unifamiliares o plurifamiliares) cumplirán las siguientes condiciones mínimas de superficie útil:

   – Estar-comedor: 16 m² para viviendas de hasta dos dormitorios; 18 m² para viviendas de tres dormitorios y 20 m² para las de más de tres.
   – Cocina: 5 m²
   – Lavadero: 2 m². Cuando el lavadero esté incluido en la cocina, la superficie mínima de la estancia será de 7,00 m2.
   – Dormitorios: 6 m². En toda vivienda habrá, al menos, un dormitorio de superficie no inferior a 10 m².
   – Baño: 3 m²
   – Aseo: 1,20 m²

   En el caso de edificios destinados a viviendas protegidas se cumplirán las condiciones mínimas de superficie útil establecidas en su normativa de aplicación[87].

3. Condiciones de iluminación y ventilación:

   Se ajustarán a las exigencias de la normativa de edificación de aplicación[88].

4. Condiciones de habitabilidad:

   Todas las viviendas de nueva construcción deberán ser exteriores, entendiéndose así las que posean al menos dos estancias, o una con ancho en fachada superior a 4 m. y superficie mayor a 16 m2; con huecos abiertos a espacio exterior o patio interior de lado no inferior a 2/3 de la altura del edificio, y cuyas dimensiones permitan inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo de 7 m. y superficie igual o mayor a 70 m2. En todo caso, la distancia frontal entre un hueco y el paramento opuesto ha de ser igual o superior a 3m.

   Quedan prohibidas las viviendas interiores, considerándose así las que no cumplen alguna de las condiciones anteriores. Solo se permitirán en las existentes obras de conservación y de mejora de sus condiciones higiénicas.

   Se exceptúan de las condiciones anteriores, las parcelas de la zona Casco Histórico con frente de fachada inferior a 5 m y en las que se dé uno de los siguientes supuestos:

   - Que la vivienda se desarrolle únicamente en planta baja, en cuyo caso podrán tener una única estancia a espacio exterior o patio interior de las mismas dimensiones señaladas anteriormente, con ancho en fachada superior a 3,5 m. y superficie mayor a 16 m2.
   - Que implanten el uso garaje en planta baja como uso complementario a la vivienda, en cuyo caso, podrán tener una única estancia a espacio exterior o patio interior de las mismas dimensiones señaladas anteriormente, con ancho en fachada superior a 4 m y

[87] Orden de 21 de Julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la CAA y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Viviendas Protegidas.
[88] Código Técnico de la Edificación, Documento Básico HS, Sección HS 3 y Documento Básico SUA, Sección SUA 4

superficie mayor a 12 m2, siempre y cuando la vivienda no se desarrolle sólo en planta baja, en cuyo caso será de aplicación la excepción anterior.

5. Condiciones de distribución y programa funcional:

   – El programa mínimo será de dormitorio doble, baño, estar-comedor y cocina en 35 m² útiles. Esta última podrá encontrase incorporada al estar-comedor, siempre que reúna suficientes condiciones de ventilación. Excepcionalmente en viviendas destinadas a 1 o 2 personas, se permite englobar en una única dependencia el uso de varias estancias (a excepción del baño que no se considera estancia), siendo la superficie útil de esa dependencia la suma de superficies útiles de cada uso que engloba.

   – Toda vivienda, salvo la de un dormitorio, dispondrá al menos de un cuarto de baño cuyo acceso no podrá realizarse a través de dormitorios ni cocina. Si éste se realiza a través de estar-comedor se dispondrá vestíbulo de independencia con doble puerta. En las viviendas con igual número de baños y dormitorios se podrá acceder desde éstos a todos los baños.

   – Los distribuidores, pasillos y escaleras interiores de una vivienda, tendrán una anchura mínima libre de 0,90 m.

   – Las condiciones anteriores no serán exigibles en actuaciones de rehabilitación de viviendas, siempre que el proyecto justifique la imposibilidad de cumplirlas por los condicionantes estructurales y tipológicos de la edificación.

6. Condiciones de accesibilidad:

   Las condiciones de accesibilidad se regirán por la normativa específica de aplicación[89].

7. Dotación de plazas de garaje:

   Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el capítulo 3 de este mismo Título.

Artículo 57. Excepciones a la reserva de plazas de garaje

Se exceptúan de la obligatoriedad de reserva de plazas de garaje las parcelas y edificaciones del suelo urbano que presenten algunas de las características siguientes:

– Parcelas que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o cuya anchura de vial entre alineaciones opuestas sea inferior a 3,50 m.

– Parcelas con frente de fachada inferior a 6 m o superficie inferior a 250m2.

– Parcelas incluidas en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan en las que esta reserva resulte incompatible con las condiciones de protección.

– Edificios plurifamiliares en los que resulte un número inferior a 4 plazas de aparcamientos, salvo en la zona de casco histórico.

[89] Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía y Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad

Artículo 58. Condiciones de las plazas de garaje y aparcamiento.

1. Dimensiones:

   Las plazas de garajes tendrán una dimensión mínima de 2,20m de ancho por 4,50m. de largo. La superficie mínima de los garajes será de 20 m2 por vehículo, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, salvo en viviendas unifamiliares, en las que se reducirá a 15 m2 por plaza.

2. Accesos:

   Tendrán una anchura suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos, con una anchura mínima de 3,00m y una altura mínima de 2,25m.

   En los garajes de superficie inferior a 40m² con acceso directo desde la calle, la entrada podrá tener unas dimensiones mínimas de 2,50m de ancho por 2,20 m de altura.

3. Rampas:

   Tendrán una anchura mínima de 3,00m y una pendiente máxima del 20% en tramo recto y 12% en tramo curvo.

   Las condiciones del desembarco de la rampa en la vía pública y de los recorridos peatonales se ajustarán a lo dispuesto en la normativa de edificación aplicable[90] y se aplicarán tanto a viviendas plurifamiliares como a viviendas unifamiliares con aparcamiento en sótano.

   Cuando desde uno de sus extremos no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse un sistema adecuado de señalización con bloqueo.

   La puerta de acceso al garaje se situará en línea de fachada, de modo que impida la visión de la rampa y su desembarco en planta baja.

4. Altura libre mínima:

   Se establece una altura libre mínima de 2,25m en todos sus puntos. En lugar visible se indicará la altura máxima admisible de los vehículos.

5. Cumplimiento de normativa específica:

   En todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica en relación a accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y protección ambiental.

Artículo 67. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima

Por encima de la altura reguladora sólo se permiten:

a. Los antepechos de fachadas y de patios interiores, con una altura máxima de 1,20 metros si son opacos y 1,80 si son enrejados o transparentes, medida respecto a la cara superior del último forjado. Los antepechos medianeros serán opacos y de una altura comprendida entre 1,80 y 2,00m. medida de igual manera.

b. En cubiertas inclinadas, la cornisa de arranque en la línea de fachada podrá elevarse un máximo de veinte centímetros y a partir de ella la pendiente del faldón no superará el 45%. La línea de cumbrera no podrá sobrepasar la altura de 3,00m. sobre la altura máxima permitida de la edificación.

[90] Código Técnico de la Edificación, Documento Básico SUA, Sección SUA 7

En este nivel sólo se permitirá la ubicación de escaleras, cuartos de sala de máquinas y trasteros. En todo caso, las placas de instalación solar, se dispondrán enrasados en el faldón de la cubierta.

c. En cubiertas planas sólo se permitirán construcciones accesorias, como castilletes de escalera, cuarto de sala de máquinas, trasteros y lavaderos, con una superficie máxima ocupada por estas construcciones del 20% de la superficie total de cubierta donde se sitúa.

   Estas construcciones quedaran retranqueadas un mínimo de 3,00m de la línea de fachada. En el caso de parcelas con poco fondo en las que la escalera deba situarse en fachada, esta se diseñará de forma que el castillete quede situado bajo el plano de cubierta inclinada.

   Por encima de las construcciones accesorias reguladas, no se permitirá ningún cuerpo adicional o instalación.

d. Los elementos técnicos de las instalaciones generales de la edificación, que habrán de ser previstos en el proyecto de edificación con composición arquitectónica conjunta con el edificio.

e. Los elementos de remate exclusivamente decorativos

Artículo 68. Planta baja

1. En edificaciones con alineación obligatoria a vial, se define como planta baja aquella cuya cota de piso terminada se sitúe como máximo entre 1,20 m. por encima o 0,50 m. por debajo de la cota de la rasante del vial en cada punto.

   En edificaciones exentas, se considera planta baja aquella cuya cota de piso terminada se sitúa como máximo con una variación absoluta superior o inferior a un metro con relación a la cota de la rasante natural del terreno. Se exceptúan aquellas parcelas, cuya pendiente del terreno sea igual o superior al 15 %, en viviendas cuyo interior de planta baja se desarrolle sin escalonamientos, para las cuales la cota de piso terminada de la vivienda se podrá situar como máximo un metro por debajo de la rasante natural del terreno, no asignando limitación por encima de la rasante natural del terreno, salvo la derivada de la aplicación de otros parámetros urbanísticos.

   En el resto de casos, la planta baja habrá de fraccionarse en las partes necesarias para cumplir esta condición.

2. Con independencia de lo que establezcan las ordenanzas de zona, con carácter general la altura libre de planta baja, entre elementos estructurales, no será menor de 3,20m. en uso terciario o dotacional y de 2,80m. para el uso de vivienda. Por razones formales o constructivas estas medidas podrán rebajarse hasta 2,80 m en uso terciario o dotacional y 2,60m para el uso vivienda. Cuando el uso sea el de garaje como complementario del uso característico al que se destine la parcela, la altura libre de planta baja será la establecida para el uso característico.

   La altura máxima desde cualquier punto de la rasante del vial hasta la cota superior del forjado que cubra la planta baja no será superior a 5 metros.

Se permiten las dobles alturas, entendiendo por ellas los espacios que comunican espacialmente dos plantas. Si el espacio de doble altura tiene fachada a viario público, la composición de huecos en la Zona de Casco Histórico y Extensión del Casco Histórico se acomodará al ambiente estético del entorno, seguirá la misma configuración que si hubiera dos plantas, no reconociéndose desde el exterior esta doble altura.

Artículo 69. Planta sótano

1. Es aquella enterrada o semienterrada cuyo techo está a menos de 1,00m. de la cota de la rasante del vial en el caso de edificaciones alineadas, o de 1,50m. de la cota del nivel definitivo del suelo exterior en el caso de edificaciones exentas. En el caso de diferencia de la rasante del vial entre los extremos, las alturas se medirán en el punto más desfavorable.
2. Se permite un máximo de dos plantas de sótano cuya cota de solería sea menor de 6,00 metros respecto de la rasante del vial. En caso de edificaciones exentas se medirá desde la rasante natural del terreno.
3. La planta sótano no computará a efectos de superficie de techo máximo edificable y su uso será de garaje, trastero o almacén vinculado a cualquier uso autorizado existente en la parcela. La altura libre de planta sótano no será inferior a 2,25m.
4. La superficie de sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada ordenanza de zona, debiendo cumplir simultáneamente las condiciones de separación a linderos o retranqueos que establezca dicha ordenanza. En el caso de viviendas entre medianeras, la ocupación podrá alcanzar el 100% de la parcela.
5. La consideración de planta de sótano corresponderá con cada frente de fachada hasta una profundidad correspondiente con la mediatriz de la manzana.
6. De manera excepcional se permitirá un número máximo de 3 plantas de sótano cuando se cumplan las siguientes situaciones:

   - Parcelas con frente a vías opuestas, o a vial y a suelo no urbanizable, paralelas u oblicuas que no formen esquina y tengan diferente rasante entre sus frentes.

   - La tercera planta de sótano surge al prolongar, hasta el límite de la edificación en el frente de parcela opuesto, la cota de solería de la planta sótano segunda considerada respecto al frente de parcela de menor cota.

Artículo 70. Plantas altas

1. Se define como planta alta cualquier planta situada sobre la planta baja.
2. Las plantas altas tendrán una altura mínima libre de 2,60 metros (medida entre elementos de acabado), con independencia del uso al que se destine. Por motivos formales o constructivos podrá rebajarse hasta 2,30 metros en pasillos y aseos, y hasta 2,50 metros en las restantes piezas.
3. Los castilletes de cubierta tendrán una altura máxima de suelo a techo de 2,50m.

Artículo 71. Patios

1. Son los espacios libres no edificados situados en el interior de la parcela y destinados a dar luz y ventilación a la edificación.
2. Estarán separados de la línea de fachada al menos por una crujía. Se prohíben los patios abiertos a vial en toda su altura.
3. Los patios pueden ser patios de luces, cuyo fin es iluminar y ventilar las dependencias de las viviendas que tienen la consideración de estancias y las cocinas; y patios de ventilación, cuyo fin es de iluminar y ventilar el resto de dependencias de las viviendas tales como pasillos, aseos, baños, lavadero, etc., no consideradas estancias ni cocinas .

   Las superficies y dimensiones mínimas de los patios de luces serán los siguientes:

Nº de plantas de la edificación recayentes a patio	Superficie mínima del patio	Diámetro mínimo circulo
2 plantas	9,00 m2	3,00 metros
3 plantas	12,00 m2	3,00 metros

4. Salvo en edificaciones plurifamiliares, se podrán cubrir con claraboyas y lucernarios translúcidos, siempre que dejen un espacio perimetral totalmente abierto que permita una superficie mínima de ventilación superior al 50% de la del patio.
5. La superficie de los patios no podrá estar ocupada por aparcamientos, ni por las rampas de acceso al sótano o semisótano si los hubiere.

Artículo 75. Vallas y medianerías

1. Salvo especificación contraria de la ordenanza de zona, en parcelas en las que sea obligatoria la construcción de vallas alineadas a vial, se realizarán con elementos opacos hasta una altura máxima de 1,00m, y con elementos ligeros hasta una altura máxima de 2m, debiéndose adecuar su diseño al entorno donde se ubica. Cuando exista desnivel del terreno superior a 1m., el cerramiento se escalonará para no sobrepasar los límites establecidos. En calles con pendiente superior al 10%, las puertas de acceso peatonales y a cocheras podrán tener una altura diferente a la de la valla, nunca superior a 2 metros.

   Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino o actividad, requieran especiales medidas de seguridad o protección, en cuyo caso el cerramiento requerirá la aprobación expresa del Ayuntamiento.
2. La altura máxima de las vallas medianeras opacas será de 2,50m, salvo especificación contraria de la ordenanza de zona.
3. Cuando por aplicación de las ordenanzas de edificación se generen medianerías vistas, deberán tratarse con materiales y acabados de fachada.

   En zonas con uso global residencial no se permiten medianeras recayentes a suelo no urbanizable, debiendo retranquearse las edificaciones colindantes con este suelo, un mínimo de 3 metros, y tratarse como fachada el paramento resultante.

Artículo 99. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela

1. Condiciones de ocupación:

   a. La ocupación máxima de una parcela catastral será la equivalente a la superficie de la misma que diste hasta 30m. desde la línea de fachada, si el número máximo de plantas permitidas es de 2 y de 25 m. si el número máximo de plantas permitidas es de 3.

   Tendrá por tanto que dejarse libre de edificación una superficie equivalente a la superficie del solar que se sitúe a una distancia mayor de 30m. de la línea de fachada a vía pública (para dos plantas) o 25m. (para tres plantas), que tendrá la consideración de patio.

   b. Excepcionalmente, la ocupación de una parcela catastral podrá autorizarse hasta la equivalente a un fondo de 35m. en planta baja, cuando dicha planta se destine exclusivamente a usos no residenciales, siempre que estos usos no tengan un carácter exclusivo. Podrá autorizarse una ocupación del 100% en planta baja, en parcelas catastrales con un fondo mayor de 35 m que quieran destinarse a uso garaje, siempre que este uso no tenga el carácter de exclusivo.

2. Condiciones de edificabilidad:

   a. El límite de edificabilidad es el que se deduce de la aplicación de las presentes ordenanzas.

   b. Los edificios existentes con un exceso de edificabilidad, para los que se soliciten licencia de obras que no supongan una modificación estructural básica ni un aumento de la superficie construida, tendrán como límite de edificabilidad la superficie construida existente.

Artículo 116. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación

La profundidad edificable será de 16m, excepto en aquellas parcelas en las que por su morfología no pueda agotarse la edificabilidad máxima permitida, en cuyo caso será de 17 m.

Las edificaciones se retranquearán 3 m. respecto a la línea de fachada.

En la vivienda aislada, la separación mínima a linderos laterales y al lindero posterior será de 3m.

En la vivienda pareada, la edificación puede llegar a adosarse en uno de los linderos laterales medianeros y en el lindero posterior.

Artículo 158. Normativas complementarias y normativas concurrentes

No serán de aplicación al suelo no urbanizable, con carácter complementario, las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Córdoba (PEPMF.C) debido a que la Disposición derogatoria única del Decreto 3/2012, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio Sur de Córdoba, deja sin efecto las determinaciones del PEPMF.C en el ámbito que ordena (en el que se incluye el municipio de Montalbán). Asimismo tampoco serán de aplicación las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Córdoba, al contener el presente Título una regulación detallada y completa que hace innecesaria la aplicación con carácter complementario de dicha normativa.

El régimen de autorizaciones establecido en el presente Título se entiende sin perjuicio de los permisos, licencias, autorizaciones o concesiones que sean exigibles de acuerdo con las normas jurídicas que regulan las diversas materias o sectores de la actividad de la Administración en las que ésta ejerce sus competencias. Entre las normativas sectoriales de mayor afección sobre la ordenación urbanística del suelo no urbanizable cabe mencionar la forestal, aguas, vías pecuarias, espacios naturales protegidos, gestión integrada de la calidad ambiental, patrimonio histórico, minas, carreteras, ferrocarriles, etc. No podrán otorgarse licencias urbanísticas para actuaciones que requieran otras autorizaciones o informes administrativos previos, hasta que sean concedidas o emitidos[91]

Artículo 172. Edificación Agrícola.

1. Definición

Edificación o instalación vinculada necesariamente a una explotación agraria, que guarda relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca. No incluye el uso de vivienda vinculada a fines agrarios.

2. Usos

a. Almacén de productos agrícolas, pequeños silos o depósitos de productos agrícolas, cosechas y maquinarias al servicio de la explotación.

b. Pequeñas cuadras o establos, zahúrdas, porquerizas y gallineros, para uso o consumo doméstico de la explotación.

c. Casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, riego, generadores, energía solar y transformadores. Quedan excluidas las casetas pertenecientes a la "infraestructura" de regadío de la zona regable Genil-Cabra.

3. Implantación

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

a. Parcela mínima:

Se establecen como superficies mínimas de parcela las correspondientes a las unidades mínimas de cultivo en el municipio:

- Regadío: 0'25 Hectáreas
- Secano: 2'50 Hectáreas

El Ayuntamiento, en el caso de parcelas históricas de menor superficie, podrá autorizar la edificación cuando quede garantizado su destino a explotación agrícola que guarde relación con la naturaleza y destino de la finca.

Se entenderá por "parcela histórica" aquella parcela rústica resultante de procesos de segregación de fincas matrices que en ningún caso sean constitutivos de parcelación

[91] Decreto 60/2010 RDUA, art. 5.2 y 12.3

urbanística y que se hayan producido con anterioridad a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que se adaptan (23.07.97).

Para la efectividad en la aplicación del concepto de "parcela histórica" deberá quedar acreditada dicha condición por la concurrencia de alguno de los siguientes requisitos:

- Posesión de inscripción registral de propiedad o en su defecto escritura pública.
- Inclusión de la parcela en la documentación del catastro de rústica.
- Identificación en documentos cartográficos oficiales.
- Existencia de elementos físicos que limiten los linderos de la parcela, de modo que pueda deducirse la condición de histórica.

Se podrá justificar el cumplimiento del requisito de parcela mínima mediante la acumulación de superficies de dos o más parcelas discontinuas, siempre que éstas estén integradas en la misma explotación y pertenezcan a un mismo titular debiendo respetar, no obstante, la ocupación máxima permitida de la parcela en la que se implante. La vinculación de las parcelas al uso permitido deberá quedar inscrita en el Registro de la Propiedad."

b. Distancia mínima de la edificación al suelo urbano y urbanizable: 500 m excepto los usos del apartado 2.c. cuando cumpla las condiciones particulares establecidas en el apartado 4.

En el caso de que en una finca el cortijo o asiento tuviera una implantación histórica en un determinado emplazamiento que no cumpliera la anterior condición, y que se quisiera renovar la edificación, el Ayuntamiento podrá autorizar la reimplantación de la edificación, siempre que no se aumente el volumen de la misma, cumpla las condiciones estéticas y paisajísticas y no contravenga la normativa de protección sectorial especifica que le sea de aplicación.

Los usos del apartado 2.c. no tendrán condición de edificación o instalación a efectos de lo establecido en el artículo 163. Formación de nuevos asentamientos.

4. Condiciones particulares de la edificación

a. ALTURA: una o dos plantas.

Los usos del apartado 2.c. situados a menos de 500 m del suelo urbano y urbanizable: 2,5 metros.

b. SEPARACIÓN A LINDEROS

- Parcela de regadío: 5 m.
- Parcela de secano: 10 m.

c. OCUPACIÓN:

- Regadío: 0,5% de la superficie de la parcela, o 20 metros cuadrados de edificación.

  Los usos del apartado 2.c. que pretendan ubicarse a menos de 500 m del suelo urbano y urbanizable tendrán una superficie máxima de 6 metros cuadrados.

- Secano: 1% de la superficie de parcela.

d. CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS

- La cubierta será inclinada y preferentemente de teja, excepto para los usos del apartado 2.c., siempre que los materiales y colores permitan su integración con el entorno.
- Los paramentos exteriores preferentemente se enfoscarán y encalarán, prohibiéndose revestimientos cerámicos tipo azulejo o ladrillo visto en grandes superficies, restringiéndose su uso a simples recercados de huecos.

5. Tramitación

La edificación agrícola estará sujeta a licencia municipal.

Córdoba, febrero de 2022

El Equipo Redactor

CASAS GOMEZ ISABEL - 30832634F
Firmado digitalmente por CASAS GOMEZ ISABEL - 30832634F
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-30832634F, givenName=ISABEL, sn=CASAS GOMEZ, cn=CASAS GOMEZ ISABEL - 30832634F
Fecha: 2022.03.09 18:45:09 +01'00'

MARTINEZ PANCORBO CECILIA - 78683846H
Firmado digitalmente por MARTINEZ PANCORBO CECILIA - 78683846H
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-78683846H, givenName=CECILIA, sn=MARTINEZ PANCORBO, cn=MARTINEZ PANCORBO CECILIA - 78683846H
Fecha: 2022.03.09 18:44:15 +01'00'

CARPINTERO AGUDO JOSE IGNACIO - 44361281P
Firmado digitalmente por CARPINTERO AGUDO JOSE IGNACIO - 44361281P
Fecha: 2022.03.09 18:17:10 +01'00'

Isabel Casas Gómez
Arquitecta

Cecilia Martínez Pancorbo
Arquitecta

José Ignacio Carpintero Agudo
Licenciado en Ciencias Ambientales

3 RESUMEN EJECUTIVO

RESUMEN EJECUTIVO

1. OBJETIVOS, FINALIDADES Y PROCEDENCIA DE LA INNOVACIÓN-MODIFICACION

El planeamiento urbanístico general vigente es el Plan General de Ordenación Urbanística de Montalbán de Córdoba, aprobado definitivamente de manera parcial con suspensiones, el 26 de octubre de 2016, publicado en Anuncio de 15 de noviembre de 2016 de Certificación del Acuerdo de la Comisión territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Córdoba, junto a la Normativa Urbanística (BOJA 224. 22 de noviembre de 2016).

Desde la entrada de éste en vigor, y con los desajustes y conflictos puntuales provocados por la aplicación en casos concretos de ciertas determinaciones del Plan, se ha considerado procedente revisar y/o ajustarlas, para adecuarlas a la realidad del municipio de Montalbán de Córdoba, sin alterar el modelo territorial ni urbano propuesto ni ninguna de las determinaciones de ordenación estructural del mismo.

Por tanto, el **objetivo** del presente documento de Innovación-Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Montalbán es la modificación de la regulación de una serie de determinaciones de carácter pormenorizado, contenidas en las Normas Urbanísticas del PGOU.

La presente innovación se considera modificación del instrumento de planeamiento pues no supone la alteración integral de la ordenación establecida ni la alteración sustancial de la ordenación estructural del planeamiento general vigente[1], siendo la competencia para resolver sobre su aprobación definitiva corresponda al municipio. [2]

La **conveniencia** y **procedencia** de redactar y tramitar este documento se fundamenta en tener una normativa urbanística adaptada a las condiciones actuales del municipio de Montalbán de Córdoba que permita resolver las dificultades de aplicación de determinados preceptos, encontradas en estos años de vigencia del Plan, así como la subsanación de algunos errores y la nueva redacción de algunos artículos cuya lectura derivaba en una interpretación confusa o inadecuada. Es, por ende, esta innovación una Modificación del instrumento de planeamiento general promovida por una administración pública que responde claramente al interés general del municipio que la formula.

Las **principales finalidades** de las modificaciones contempladas en este documento son:

1. Realización de los ajustes necesarios en el articulado de las Normas Urbanísticas para fomentar el uso garaje dentro de la parcela, y en concreto en aquellas pertenecientes a la zona de Casco Histórico.

2. Revisión de la normativa urbanística referente a las condiciones de las viviendas, tanto de superficies como de habitabilidad y salubridad, y su aplicación en las parcelas históricas.

3. Revisión de los criterios de medición de alturas de edificaciones y fachadas, de vallas y medianeras y en edificaciones escalonadas, y su aplicación en calles de pendiente acusada.

[1] Art. 36 y siguientes de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)
2 Artículo 31.1 B) a) y 36.2.c) 1ª de la LOUA.

4. Análisis de las condiciones y usos de la planta de sótano contemplado en la normativa urbanística.

5. Revisión y análisis de la normativa urbanística para posibilitar la instalación de las casetas de bombeo y/o riego en las parcelas de uso agrícola.

   Flexibilización de las condiciones estéticas y paisajísticas.

2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS.

Se relacionan a continuación, en referencia a los objetivos requeridos por el Ayuntamiento de Montalbán de Córdoba, las modificaciones de la normativa urbanística del Plan General propuestas en el documento de Innovación-Modificación, resumiéndose para cada una de ellas las determinaciones afectadas y la justificación de la modificación y divididas en función de la clase de suelo sobre la que se producen.

2.1. Modificaciones relativas al suelo urbano

- Posibilitar la utilización de los sótanos para otros usos ligados a los locales comerciales distintos a la zona destinada al público, como pueden ser los almacenes. En la normativa vigente se permitían usos de garaje, trastero o almacén vinculados al uso predominante. El uso predominante en parcelas donde se permiten locales comerciales suele ser el uso característico, que en la mayoría de los casos no es el uso comercial, no permitiéndose entonces el uso de la planta sótano como almacén vinculado al uso de local comercial.

  Se propone modificar parcialmente la redacción del apartado 3 del **artículo 69**. Planta Sótano, en el sentido de vincular el uso de garaje, trastero o almacén a cualquier uso autorizado existente en la parcela, y no sólo al uso predominante.

- Ajustar las condiciones de superficies de las viviendas, contenidas en el apartado 2 del artículo 55, actualmente vinculadas a las condiciones mínimas de superficie útil de las viviendas protegidas, flexibilizándolas y posibilitar las viviendas en espacio único.

  Respecto al primer objetivo se plantea la inclusión en el apartado 2 del **artículo 55** de unas condiciones mínimas de superficie útil por dependencia de la vivienda, proponiendo la modificación del apartado 5 del mismo artículo para posibilitar las viviendas en espacio único. En él se permite que la cocina esté incorporada al cuarto de estar, no así el dormitorio, por lo que se propone modificar parcialmente este apartado, añadiendo una excepción para viviendas destinadas a una o dos personas (característica predominante en esta tipología en espacio único)que permita incorporar el dormitorio.

  También se ajusta, en relación con la modificación anterior de las superficies mínimas, el programa mínimo sustituyendo el aseo por un baño, pues con la redacción actual se permiten viviendas de un dormitorio sin baño y con aseo, es decir sin ducha o bañera. Se cambia la denominación de cuarto de estar por estar-comedor para adecuarlo a las dependencias incluidas en el apartado anterior del mismo artículo.

- Ajustar las condiciones de las viviendas con consideración exterior y flexibilizarlas en el caso de viviendas desarrolladas en una única planta, consideraciones reguladas en el artículo 55.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General, el cual prohíbe las viviendas interiores,

considerándose como tales aquellas que no dispongan de al menos dos estancias, o una con unos requisitos concretos, con fachada a vía pública o patio de gran superficie.

El Ayuntamiento ha detectado la imposibilidad del cumplimento de este artículo en:

-Aquellas parcelas históricas, con muy poca fachada, y que se quieran desarrollar sólo en planta baja.

-Aquellas parcelas de poca superficie, con poca fachada, en las que se quiera implantar el uso garaje en planta baja, pues obliga a que en planta alta se disponga una estancia de 16 m2, correspondiente a la superficie mínima del estar-comedor y muy superior a los 10 m2 de superficie mínima establecido para un dormitorio, no siendo lo tradicional en las viviendas de Montalbán que el estar-comedor se sitúe en planta primera.

De esta forma, y para incorporar estos requerimientos municipales, derivados de la morfología del parcelario del Casco Histórico se propone la inclusión de una serie de excepciones a la aplicación del apartado 4 del artículo 55 para incluir las parcelas descritas anteriormente.

- Flexibilizar los parámetros de rampas para garajes en vivienda unifamiliar, recogidos en el artículo 58. Condiciones de las plazas de garaje y aparcamiento, en concreto los de anchura de entrada del vehículo en el caso de los garajes de viviendas unifamiliares y con acceso directo a la calle, dado que la mayor parte del parcelario del Centro Histórico de Montalbán tiene poca fachada a la vía pública.

  Por esa razón y con el objetivo de promover la implantación de garajes en viviendas unifamiliares del Centro Histórico se propone incorporar en la redacción del punto 2 destinado a accesos una reducción de las dimensiones en garajes pequeños con acceso directo desde la calle.

- Fomentar el uso garaje en el interior de las viviendas, para solventar el problema del aparcamiento en el viario público. Con la normativa urbanística actual, se excepcionaba de la reserva de plazas de garaje a parcelas con frente de fachada inferior a 8 m, proponiéndose la modificación parcial del artículo 57. Excepciones a la reserva de plazas de garaje en el sentido de obligar a que parcelas con frente de fachada superior a 6 m estén obligadas a la reserva de plazas de garaje.

- Revisar el criterio de edificaciones escalonadas en calles de pendientes importantes, pues se están dando casos en los que, por la aplicación de la Normativa urbanística del PGOU, la planta baja de las viviendas en edificaciones retranqueadas tiene escaleras interiores, por estar la planta fraccionada. Esta obligación viene derivada por la aplicación del artículo 66.3. Edificaciones exentas por retranqueo que establece que "*En los casos en que la edificación se desarrollase escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, la altura máxima de la edificación se cumplirá en cada uno de los puntos o partes que tengan la consideración de planta baja de acuerdo con el artículo 68: el edificio no podrá sobrepasar la altura máxima reguladora en ninguna de sus secciones longitudinales o transversales con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas que pudieran darse*"

Se considera adecuada la revisión del articulado en el sentido de evitar que el escalonamiento se produzca dentro de la planta baja, es decir, que el escalonamiento nunca afecte a la planta baja del interior de la vivienda. Para ello, debemos tener en cuenta lo establecido en el artículo 68.1 Planta baja para edificaciones retranqueadas pues le permite a dicha planta una variación absoluta de un metro medido superior o inferiormente a la cota de la rasante natural del terreno.

Analizando y estudiando las parcelas de Montalbán que se ven afectadas, cuya tipología es pareada o aislada, para ajustar esta condición, concluimos que con la actual normativa se evita el fraccionamiento de la planta baja en calles con pendientes inferiores al 15%. Se propone así el ajuste de la normativa urbanística, excepcionando la consideración de planta baja en parcelas con pendiente del terreno igual o superior al 15% en la zona edificada en las que se quiera hacer la planta baja de la vivienda no tenga escalonamientos, obligando a que la planta baja de esas parcelas se sitúe siempre a un metro por debajo de la cota de la rasante natural de terreno en su parte más desfavorable, para evitar un excesivo aumento de la altura de la edificación.

Se propone modificar parcialmente el artículo 68 de Planta baja, haciendo extensiva esta excepcionalidad a todas las edificaciones con pendiente del terreno igual o superior al 15%, ya sea longitudinal (paralelo o coincidente con vial) o transversalmente.

- Revisar las condiciones de las construcciones por encima de la altura reguladora máxima contenidas en el artículo 67, en el sentido de incorporar el uso lavadero en cubierta, uso habitual en las viviendas de Montalbán. Para ello es necesario incluir este uso como permitido en el apartado c del artículo 67.

- Revisar las condiciones de planta baja, en concreto la disminución de las alturas libres de planta baja para uso terciario o dotacional para posibilitar los cambios de uso de las plantas bajas de las edificaciones en las que este uso comercial es un uso compatible y la inclusión de la regulación de la doble altura, para aclarar la posibilidad de su ejecución.

  Se propone una nueva redacción del apartado 2 del artículo 68 reduciendo de 3,50 m a 3,20 m (puntualmente hasta 2,80 m) la altura libre en uso terciario o dotacional y la inclusión de un párrafo en el que se regulen las dobles alturas, debiendo quedar la composición de huecos en fachadas de la Zona de Casco Histórico y Extensión del Casco Histórico según la estética del entorno, siguiendo la misma configuración que si hubiera dos plantas, no reconociéndose desde el exterior esta doble altura.

- Revisar criterios de medición de plantas altas contenidos en el artículo 70 en relación a un error detectado en cuanto a que la rebaja de la altura máxima de 2,60 metros no puede ser "hasta 2,80 m en las restantes piezas" pues es un aumento, no una disminución. Se modifica el apartado 2 del artículo 70, dejando la rebaja de la altura hasta 2,30 m en pasillos y aseos y hasta 2,50 m en las restantes piezas.

- Revisar condiciones de los patios en cuanto a las dimensiones mínimas de los patios, pues se interpreta de la redacción del artículo 71 de aplicación, que las edificaciones de tres plantas (independientemente de las plantas recayentes al patio) deben cumplir con una superficie mínima de 12 m². Se aclarará en el artículo que el número de plantas que establecen son las recayentes a patio, y no las totales de la edificación, pues son las que pueden evitar el soleamiento de las estancias situadas en las plantas inferiores.

El Ayuntamiento también solicita hacer referencia a los patios de ventilación, pues la normativa urbanística del actual PGOU no incluye este tipo de patios.

Se propone la inclusión de ambos aspectos en el apartado 3 del artículo 71, relativo a patios, de la normativa urbanística.

- Introducir modificaciones en vallas y medianeras, derivadas de la casuística que se genera en cuanto a la altura de las vallas en calles con una pendiente acusada. Esta altura de la valla condiciona la altura de la puerta de acceso a la parcela, tanto peatonal como de vehículos, encontrándose con situaciones en que la altura de las mismas, por la aplicación de este artículo es inferior a los 2 metros, queriendo el Ayuntamiento evitarlo. Se propone así, exceptuar la aplicación del apartado 1 del artículo 75, relativo a Vallas y medianeras, para las puertas de acceso peatonales y de cocheras en calles con pendiente acusada.

- Modificar condiciones de ocupación y edificabilidad neta de la parcela recogidas en el artículo 99 perteneciente al Capítulo 2. Normas particulares de la Zona Residencial de Casco Histórico.

  El Ayuntamiento solicita su modificación en el sentido de aumentar la ocupación en planta baja de las parcelas del Casco Histórico cuando se destinen a usos no residenciales, pues existen multitud de parcelas con un fondo superior al máximo de los 35 m que establece la actual normativa urbanística. Estas parcelas constituyen hoy en día vacíos urbanos interiores y en ellas el Ayuntamiento quiere posibilitar la implantación del uso comercial y garaje, sobre todo este último, dentro de la política de fomento del aparcamiento en parcela, que están desarrollando. Se propone la modificación del apartado 1.b del artículo 99, añadiendo una nueva excepción, más permisiva que la anterior en parcelas catastrales con un fondo mayor de 35 m que quieran destinarse a uso garaje, siempre que este uso no tenga el carácter de exclusivo. Tras el análisis y valoración de los informes recibidos, incluido en la Memoria General en el apartado de Marco Participativo, no se ha considerado el uso comercial en la nueva excepción para evitar incrementos de aprovechamientos en las parcelas afectadas.

- Modificar las condiciones de implantación del artículo 116, perteneciente al Capítulo 4. Normas Particulares de la Zona Residencial Aislada-Pareada en cuanto al establecimiento de una profundidad edificable de 16m. El Ayuntamiento solicita aumentar esta profundidad pues existen algunas parcelas que debido a su morfología, y aplicando el resto de parámetros de la ordenanza, no pueden agotar la edificabilidad máxima sobre la parcela neta.

  Una vez analizado el parcelario en el que se da estas circunstancias, en concreto el de la urbanización Huerta de Dios, se comprueba que efectivamente existen parcelas más estrechas que el resto, en las que no se puede llegar a la edificabilidad máxima, comprobándose que sí pueden hacerlo con una profundidad de 1 metro más.

  Se propone modificar parcialmente el artículo 116, para aumentar esta profundidad a 17 m, sólo en aquellas parcelas en las que con la profundidad edificable establecida con carácter general no se puede agotar la edificabilidad sobre la parcela.

- Regulación retranqueos de la edificación en el límite con el suelo no urbanizable, contenida en el apartado 3 del artículo 75. Vallas y medianeras. El Ayuntamiento solicita que se fije en zonas residenciales el retranqueo mínimo para que se trate el paramento resultante como

fachada, considerándose adecuado que ese valor sea el correspondiente al lado mínimo de los patios, establecido en 3 m en el artículo 71, proponiendo la incorporación de ese valor de retranqueo a la redacción del apartado 3 del artículo 75.

- Aclarar los usos industriales pormenorizados contemplados en la Normativa Urbanística, en el artículo 51. Uso industrial, en concreto el de Talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas y el de Industria de producción y almacenamiento, pues la única diferenciación en la redacción actual del articulado es la de su ubicación en entornos residenciales o no en función de sus posibles riesgos o molestias a las viviendas.

  De esta forma, se propone la inclusión en cada uno de estos usos pormenorizados de la función principal de los mismos, permitiendo a la hora de implantar un uso industrial, una mejor distinción para saber dentro de qué usos pormenorizados queda englobado. También se incluye el concepto de molestias a las viviendas tal y como venía recogido en las normas urbanísticas de las anteriores NNSS de planeamiento de Montalbán de Córdoba.

2.2. Modificaciones relativas al suelo no urbanizable

- Modificar las condiciones estéticas y paisajísticas para edificaciones agrícolas, fijadas en el artículo 172. Edificación agrícola, apartado 4d. Condiciones estéticas y paisajísticas, en concreto la obligación de que tengan cubierta inclinada y sus paramentos sean enfoscado y encalados.

  El Ayuntamiento expone que no todos los tipos de edificación contemplados dentro del uso de casetas para el establecimiento de instalaciones deben tener cubierta inclinada y que la totalidad de la edificación agrícola ni estar acabados sus paramentos exteriores con capa de enfoscado y encalado posterior, si bien, es lo considerado idóneo. Es el caso de determinadas construcciones auxiliares prefabricadas de hormigón de pequeña superficie. Por ello solicita la inclusión de la palabra preferentemente previa a los tipos de revestimientos y exceptuar a las casetas de la obligación de cubierta inclinada, modificando parcialmente el apartado 4d. del artículo 172.

  En cualquier caso, todos los usos contemplados en el Suelo no urbanizable cumplirán las condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación contenidas en el artículo 166, que a su vez integra las determinaciones que en este sentido establece el artículo 54 del POTSURCO.

- Normativa de aplicación para las casetas de bombeo y/o riego.

  Este requerimiento del Ayuntamiento constituye uno de los objetivos principales de este documento de Innovación-Modificación, con el fin de favorecer la productividad y funcionalidad del espacio agrario, por la importancia que tiene la agricultura en la localidad como motor económico. Se puede concretar en tres objetivos:

  1. Permitir la implantación de las casetas de riego y/o bombeo en parcelas agrícolas cercanas al núcleo urbano.

     Con la normativa actual están prohibidos los usos de casetas de instalaciones como bombeo, riego, generadores, energía solar y transformadores en las parcelas agrícolas situadas a menos de 500 metros del suelo urbano y urbanizable.

  2. Casetas de la infraestructura de riego del Genil-Cabra

Si se consideran estas construcciones de forma "aislada" obviando su pertenencia a la infraestructura comunitaria de riego del Genil-Cabra, muchas de las actuales quedarían fuera de ordenación aplicando la normativa urbanística actual, bien por sus dimensiones, su situación en la parcela o por su distancia al suelo urbano y urbanizable.

3. Inducción a la formación de nuevos asentamientos

Al estar incluidas las casetas para instalaciones dentro de los usos del artículo 172. Edificación agrícola, puede entenderse, en la aplicación de la normativa del PGOU, que por su carácter de edificación podrían inducir a la formación de nuevos asentamientos. Esto impediría, en muchos casos, tanto la implantación de nuevas casetas como la de otro tipo de edificaciones agrícolas cuando existan parcelas cercanas dotadas de casetas de infraestructuras, pues el artículo 163. Formación de nuevos asentamientos limita a tres las edificaciones cercanas en un radio de 200 m.

Con estos claros objetivos, y para evitar interpretaciones inadecuadas de la normativa urbanística del PGOU, se propone la modificación parcial del artículo 172. Edificación Agrícola, en concreto del apartado 2.c., para excluir del uso caseta a las pertenecientes a la infraestructura de regadío de la zona regable Genil-Cabra, del apartado 3.b, para excepcionar del cumplimiento de esta distancia mínima de 500 m a núcleo urbano y urbanizable a este tipo construcciones y del apartado 4 para permitir su implantación siempre que cumplan una serie de limitaciones de superficie, de altura y de implantación en la parcela.

3. ALCANCE

La presente Innovación-Modificación introduce las siguientes modificaciones en la documentación del Plan General de Ordenación Urbanística de Montalbán de Córdoba:

- NORMAS URBANISTICAS

Se modifican parcialmente los artículos:

- Artículo 51. Uso industrial, apartado 2.
- Artículo 55. Condiciones particulares, apartados 2, 4 y 5 perteneciente al Capítulo 2. Condiciones particulares del uso residencial.
- Artículo 57. Excepciones a la reserva de plazas de garaje.
- Artículo 58. Condiciones de las plazas de garaje y aparcamiento, apartado 2. Accesos.
- Artículo 67. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima, apartado c.
- Artículo 68. Planta baja, apartados 1 y 2.
- Artículo 69. Planta sótano, apartado 3.
- Artículo 70. Plantas altas, apartado 2.
- Artículo 71. Patios, apartado 3.

- Artículo 75. Vallas y medianeras, apartados 1 y 3.
- Artículo 99. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela, apartado 1.b) Condiciones de ocupación.
- Artículo 116. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación perteneciente al Capítulo 4. Normas particulares de la zona residencial aislada-pareada.
- Artículo 158. Normativas complementarias y normativas concurrentes.
- Artículo 172. Edificación Agrícola, apartados 2.c. Usos, 3b. Implantación y 4. Condiciones particulares de la edificación.

Siguiendo vigente el contenido del resto de artículos de la normativa urbanística y demás documentos del Plan General de Ordenación Urbanística de Montalbán de Córdoba.

Córdoba, febrero de 2022

El Equipo Redactor

CASAS GOMEZ ISABEL - 30832634 F

Firmado digitalmente por CASAS GOMEZ ISABEL - 30832634F
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-30832634F, givenName=ISABEL, sn=CASAS GOMEZ, cn=CASAS GOMEZ ISABEL - 30832634F
Fecha: 2022.03.09 18:47:33 +01'00'

Isabel Casas Gómez
Arquitecta

MARTINEZ PANCORBO CECILIA - 78683846H

Firmado digitalmente por MARTINEZ PANCORBO CECILIA - 78683846H
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-78683846H, givenName=CECILIA, sn=MARTINEZ PANCORBO, cn=MARTINEZ PANCORBO CECILIA - 78683846H
Fecha: 2022.03.09 18:46:40 +01'00'

Cecilia Martínez Pancorbo
Arquitecta

CARPINTERO AGUDO JOSE IGNACIO - 44361281P

Firmado digitalmente por CARPINTERO AGUDO JOSE IGNACIO - 44361281P
Fecha: 2022.03.09 18:18:15 +01'00'

José Ignacio Carpintero Agudo
Licenciado en Ciencias Ambientales

4 VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD

1. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN
2. DESCRIPCIÓN DE LAS PRINCIPALES CARACTERÍTICAS DEL ENTORNO FÍSICO, SOCIOECONÓMICO Y DEMOGRÁFICO
3. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS
4. CONCLUSIONES DE LA VALORACIÓN
5. DOCUMENTO DE SÍNTESIS
6. ANEXOS

VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD

1. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

1.1 Finalidad, objetivos y características generales.

El presente documento de Innovación-Modificación del Planeamiento general vigente de Montalbán de Córdoba tiene como **objetivo** la modificación de la regulación de una serie de determinaciones de carácter pormenorizado, contenidas en las Normas Urbanísticas del PGOU.

Las **principales finalidades** de las modificaciones contempladas en este documento son:

1. Realización de los ajustes necesarios en el articulado de las Normas Urbanísticas para fomentar el uso garaje dentro de la parcela, y en concreto en aquellas pertenecientes a la zona de Casco Histórico.

2. Revisión de la normativa urbanística referente a las condiciones de las viviendas, tanto de superficies como de habitabilidad y salubridad, y su aplicación en las parcelas históricas.

3. Revisión de los criterios de medición de alturas de edificaciones y fachadas, de vallas y medianeras y en edificaciones escalonadas, y su aplicación en calles de pendiente acusada.

4. Análisis de las condiciones y usos de la planta de sótano contemplado en la normativa urbanística.

5. Revisión y análisis de la normativa urbanística para posibilitar la instalación de las casetas de bombeo y/o riego en las parcelas de uso agrícola.

Flexibilización de las condiciones estéticas y paisajísticas.

1.2 Área geográfica de ubicación. Población a la que va dirigida.

El término de Montalbán de Córdoba es un pequeño territorio de 33,6 km2 situado en plena campiña cordobesa entre los términos de Montilla, La Rambla, Santaella y Aguilar.

Montalbán es un municipio fundamentalmente agrícola que destaca por terrenos con una buena capacidad productiva y cultivos de cereal, olivo, vid, melón y sobre todo el ajo, siendo el primer productor de esta hortaliza en Andalucía y uno de los más importantes al nivel de europeo.

Morfológicamente el núcleo urbano de Montalbán, se caracteriza por ser un "pueblo-fortaleza" situado sobre un territorio en meseta con un paulatino descenso en dirección longitudinal y unas laderas pronunciadas en dirección transversal. El núcleo histórico tiene una trama urbana de tipo reticular lineal constituida por calles principales en la dirección longitudinal de la meseta y calles transversales que conforman unas manzanas rectangulares

El asentamiento poblacional se produce en un solo núcleo compacto donde casi el 100% de la población se asienta. Según el censo de 2017, Montalbán cuenta con una población de 4420 habitantes, sin apenas presencia de población extranjera (0,7%).

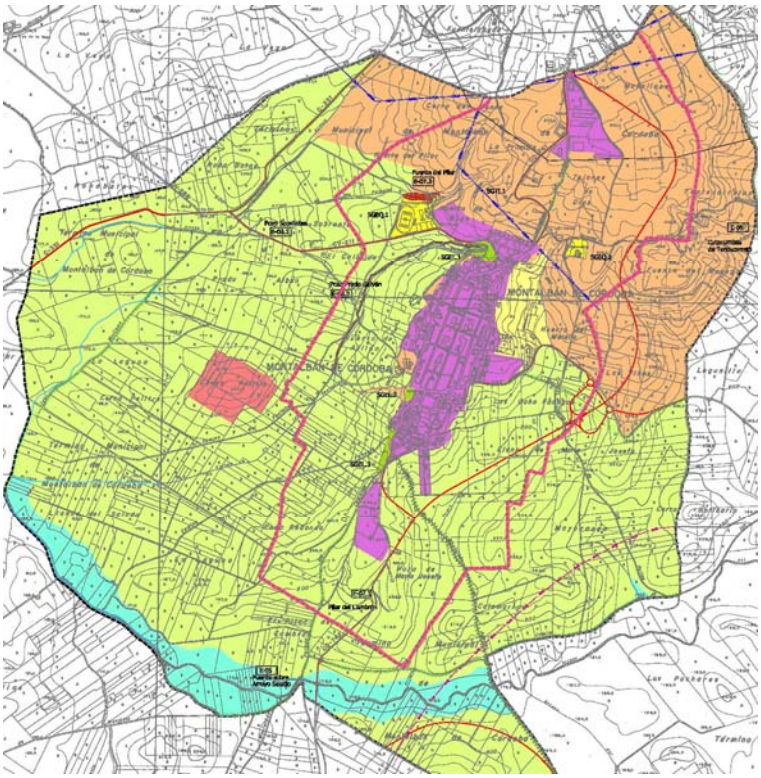
El **ámbito de actuación** del documento de Innovación-Modificación es:

- La totalidad del núcleo urbano de Montalbán pues se propone la modificación de la regulación de una serie de determinaciones de carácter pormenorizado, contenidas en las Normas Urbanísticas del PGOU. Estas afectan prácticamente a todo el suelo urbano pues no se circunscriben a zonas concretas de Montalbán, si bien muchas de ellas tienen mayor relevancia en la zona de Casco Histórico o en la zona residencial Aislada-Pareada, sobre todo la zona de Huerta de Dios.

El parcelario de la zona de Casco histórico se caracteriza por parcelas con poca dimensión de fachada en relación al fondo. Las vías principales son longitudinales casi paralelas: calle Ancha, Empedrada y Nueva principalmente y tienen una pendiente pronunciada si bien las transversales tienen una pendiente suave en su parte media que se acentúa en los extremos, coincidente con el final de la meseta.

Salvo la calle Ancha, de mayor sección, las calles del Centro Histórico son calles muy estrechas, de mayor sección las longitudinales (la calle Empedrada y Nueva tienen un ancho medio de 7-8 m) que las transversales (ancho medio de 5 metros) que en el mejor de los casos permiten la circulación en un único sentido y aparcamiento en cordón en uno de los lados, siendo los acerados muy estrechos.

- Los suelos no urbanizables situados dentro de la franja de 500m hasta la línea de suelo urbano y urbanizable correspondiente a aproximadamente 508,57 hectáreas de los siguientes suelos no urbanizables:



-SNEP ZONA REGABLE GENIL-CABRA

-SNECR CAMPIÑA DE MONTALBÁN DE CÓRDOBA

La presente innovación no es una actuación concreta circunscrita a una parcela determinada, si bien afecta al ámbito de superficie comprendida entre el suelo urbano y urbanizable y la línea de 500m a la misma, diferenciando claramente dos unidades ambientales coincidentes con la actual clasificación del suelo no urbanizable: la UNIDAD AMBIENTAL ZONA REGABLE GENIL-CABRA y la UNIDAD AMBIENTAL CAMPIÑA DE MONTALBÁN.

Ambas Unidades Ambientales tienen carácter agrícola, aunque la Unidad de la Zona Regable Genil-Cabra, es la que mayor superficie ocupa dentro del municipio. Esta Unidad Ambiental está compuesta por terrenos agrícolas de regadío. La Zona Regable Genil-Cabra se encuentra protegida dentro del sistema territorial del POTSURCO con la finalidad de conservar y poner en valor los recursos agrícolas de esta zona. Está caracterizada por la presencia de la infraestructura de riego del Genil-Cabra, de interés general y realizada con inversión estatal.

La Unidad Ambiental de la Campiña de Montalbán de Córdoba se encuentra comprendida por terrenos típicos de campiña baja hegemónicos en el término municipal, caracterizados por una buena capacidad productiva y moderado riesgo de erosión.

1.3 Diagnóstico de la situación inicial

El planeamiento urbanístico general vigente es el Plan General de Ordenación Urbanística de Montalbán de Córdoba, aprobado definitivamente de manera parcial con suspensiones, el 26 de octubre de 2016, publicado en Anuncio de 15 de noviembre de 2016 de Certificación del Acuerdo de la Comisión territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Córdoba, junto a la Normativa Urbanística (BOJA 224. 22 de noviembre de 2016).

En el periodo de vigencia del Plan, el Ayuntamiento ha detectado, con el planteamiento de casos concretos, una serie de determinaciones de carácter pormenorizado que es necesario revisar y/o ajustar, para adecuarlas a la realidad del municipio de Montalbán.

De esta forma, se ha analizado de manera pormenorizada estas determinaciones para conocer la problemática a abordar que puede resumirse y agruparse en:

A. **Aclarar los usos industriales** pormenorizados contemplados en la normativa urbanística.

   En concreto, se quieren aclarar los usos incluidos en el apartado 2 del artículo 51. Uso industrial, sobre todo los que son compatibles con el uso residencial de los que no lo son.

B. **Condiciones particulares del uso residencial** (artículo 55)

   En las condiciones de superficie de las viviendas, el PGOU remite a las condiciones mínimas de superficie útil definidas en la normativa de viviendas protegidas, solicitando el Ayuntamiento flexibilizarlas y desvincularlas de estas. También quiere posibilitar las viviendas en espacio único (también conocidas como viviendas tipo loft)

   Respecto a las condiciones mínimas de habitabilidad, el Plan prohíbe las viviendas que no tengan dos estancias (o una cumpliendo unos requisitos concretos) recayentes a espacio exterior o patio con unas dimensiones muy exigentes en cuanto a dimensiones. El Ayuntamiento ha detectado la imposibilidad del cumplimento de este artículo en:

- Aquellas parcelas históricas, con muy poca fachada, y que se quieran desarrollar sólo en planta baja.
- Aquellas parcelas de poca superficie, con poca fachada, en las que se quiera implantar el uso garaje en planta baja, pues obliga a que en planta alta se disponga una estancia de 16 m2, correspondiente a la superficie mínima del estar-comedor y muy superior a los 10 m2 de superficie mínima establecido para un dormitorio, no siendo lo tradicional en las viviendas de Montalbán que el estar-comedor se sitúe en planta primera.

   Este último impedimento va ligado a la problemática del Casco Histórico de Montalbán, cuya morfología, con calles muy estrechas, dificulta en muchos casos el habilitar plazas de aparcamiento en el viario público, y en otros, no permite la coexistencia de itinerarios peatonales amplios con bandas de aparcamiento. De esta forma el Ayuntamiento está desarrollando políticas, entre otras, de **fomento de la implantación del uso de aparcamiento dentro de la parcela,** sobre todo en la zona del Casco Histórico. Para ello, también han detectado que es necesario:

C. Flexibilizar los parámetros de rampas para garajes en vivienda unifamiliar y con acceso directo a la calle del artículo 58, en concreto los de la anchura de la entrada del vehículo, dado que la mayor parte del parcelario del Centro Histórico de Montalbán tiene poca fachada a la vía pública.

D. Modificar las excepcionalidades a la reserva de las plazas de garaje recogidas en el artículo 57, en el sentido de obligar a las parcelas con frente de fachada entre 6-8 metros tengan reserva de plazas de garaje.

E. Modificar condiciones de ocupación y edificabilidad neta de la parcela (art.99).

El artículo 99 cuya modificación solicita el Ayuntamiento, pertenece al Capítulo 2. Normas particulares de la Zona Residencial de Casco Histórico. El Ayuntamiento solicita su modificación en el sentido de aumentar la ocupación en planta baja de las parcelas del Casco Histórico cuando se destinen a usos no residenciales, pues existen multitud de parcelas con un fondo superior a los 35 m que establece como máximo la actual normativa urbanística, que constituyen hoy en día vacíos urbanos interiores y en las que el Ayuntamiento quiere posibilitar la implantación del uso comercial y garaje, sobre todo este último, dentro de la política de fomento del aparcamiento en parcela, que están desarrollando.

F. **Posibilitar la utilización de los sótanos para actividades comerciales**.

La actual normativa del PGOU no considera *adecuada la utilización de la planta sótano para uso comercial, cuando este es un uso autorizado en la parcela (como ocurre en Casco Histórico en el que casi todas las parcelas son de uso predominante residencial). Esto va ligado a la obligación en usos comerciales de que* la zona destinada al público esté comunicada con el exterior, lo que se considera conveniente. Sin embargo, no habla de la utilización de la planta sótano para otros usos ligados a los usos autorizados de la parcela, ocurriendo, por ejemplo, que un local comercial situado en la planta baja de una vivienda, no pueda usar la planta sótano para almacenaje de la actividad.

G. **Revisar las condiciones de planta baja** (artículo 68)

Se solicita la revisión de este artículo tras detectar varias dificultades:

- Edificaciones escalonadas en calles con pendientes importantes.

  El Ayuntamiento solicita la revisión del mismo pues se están dando casos en los que, por la aplicación de la Normativa urbanística del PGOU, en edificaciones con retranqueo respecto al vial, la planta baja de las edificaciones está fraccionada, existiendo escalones en el interior de la vivienda. Esto ha ocurrido en concreto en la zona residencial Aislada-Pareada en las parcelas de la urbanización Huerta de Dios, caracterizada por calles con pendientes acusadas. Se ha detectado la imposibilidad de aplicación de algunas de las normas particulares de esta zona residencial por lo establecido con carácter general en la definición de planta baja del PGOU (artículo 68) para edificaciones retranqueadas. En este artículo 68. Planta baja, se permite para la planta baja una variación absoluta de un metro medido superior o inferiormente a la cota de la rasante natural del terreno, lo que obliga, en calles de pendiente acusada, que la planta baja esté fraccionada.

- Disminución de las alturas libres en uso terciario

El Ayuntamiento solicita la disminución de las alturas libres de planta baja para uso terciario o dotacional para posibilitar los cambios de uso de las plantas bajas de las edificaciones en las que este uso comercial es un uso compatible.

- Regulación de doble altura.

  Solicita la regulación de la doble altura, entendiendo por ellas los espacios que comunican espacialmente dos plantas, para aclarar la posibilidad de su ejecución.

H. Revisar las condiciones de las **construcciones por encima de la altura reguladora máxima** (art. 67).

Se solicita incorporar el uso lavadero dentro de las construcciones accesorias permitidas en cubierta.

I. Revisar criterios de **medición de plantas altas** (art. 70).

Se detecta un error en cuanto a que la rebaja de la altura máxima de 2,60 metros no puede ser "hasta 2,80 m en las restantes piezas" pues es un aumento, no una disminución.

J. Revisar **condiciones de los patios** (artículo 71)

El Ayuntamiento solicita la revisión del mismo en cuanto a las dimensiones mínimas de los patios, pues interpretan por su redacción que las edificaciones de tres plantas (independientemente de las plantas recayentes al patio) deben cumplir con la superficie mínima de 12 m², mayor del mínimo de 9 m². Se aclarará en el artículo que el número de plantas que establecen si la superficie es de 9 o 12 m² son las recayentes a patio, pues son las que pueden evitar el soleamiento de las estancias situadas en las plantas inferiores.

También se ha detectado que la normativa urbanística del PGOU no hace referencia a los patios de ventilación, aquellos cuyo fin es iluminar y ventilar las dependencias de las viviendas que no tienen la consideración de estancias; en contraposición con los patios de luces, que son los espacios libres no edificados situados en el interior de la parcela y destinados a dar luz y ventilación a las estancias.

K. Introducir modificaciones en **vallas y medianeras** (artículo 75).

Estas modificaciones se refieren a dos casos concretos:

- Las derivadas de la casuística que se genera en cuanto a la altura de las vallas en calles con una pendiente acusada. Esta altura de la valla condiciona la altura de la puerta de acceso a la parcela, tanto peatonal como de vehículos, encontrándose con situaciones en que la altura de las mismas, por la aplicación de este artículo es inferior a los 2 metros.

- La necesidad de fijar, en zonas residenciales, el retranqueo mínimo para que se trate el paramento resultante como fachada.

L. Modificar las condiciones de implantación (art. 116).

Este artículo pertenece al Capítulo 4. Normas Particulares de la Zona Residencial Aislada-Pareada y establece una profundidad edificable de 16m. El Ayuntamiento solicita aumentar esta profundidad pues existen algunas parcelas que debido a su morfología, y aplicando el resto de parámetros de la ordenanza, no pueden agotar la edificabilidad máxima sobre la parcela neta.

M. Modificar las condiciones estéticas y paisajísticas para **edificaciones agrícolas** (art. 172.4.d).

El Ayuntamiento expone que no todos los tipos de edificación contemplados dentro de este artículo deben tener cubierta inclinada, si bien, es lo considerado idóneo. Es el caso de determinadas construcciones auxiliares prefabricadas de hormigón de pequeña superficie.

De igual forma ocurre con los acabados de los paramentos exteriores, solicitando el Ayuntamiento la inclusión de la palabra preferentemente previa a los tipos de acabados.

En cualquier caso, todos los usos contemplados en el Suelo no urbanizable cumplirán las condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación contenidas en el artículo 166.

N. **Normativa de aplicación para las casetas de riego y/o bombeo**

Este requerimiento del Ayuntamiento deriva de la casuística generada por la aplicación de la Normativa del PGOU en parcelas agrícolas, en concreto con el uso de casetas para instalaciones, entendiendo como tales las construcciones de escasa entidad constructiva, muchas veces prefabricadas, que albergan equipos de instalaciones tales como grupos de bombeo, equipos de riego, generadores, etc…necesarios para las labores agrícolas.

Este uso de casetas de instalaciones se encuentra, en la actual normativa urbanística, englobado dentro del uso de Edificación agrícola siéndole de aplicación el artículo 172 de las NN.UU del PGOU. La regulación establecida en este artículo y aplicada a las casetas de instalaciones determina una distancia mínima de 500 m de este tipo de edificaciones a suelo urbano y urbanizable, viéndose afectadas multitud de parcelas agrícola, sobre todo las pertenecientes al Suelo No Urbanizable de Especial Protección: Zona Regable Genil-Cabra y en menor medida parcelas clasificadas como Suelo No urbanizable de Carácter Rural Campiña de Montalbán.

A las parcelas de la Zona Regable, el planeamiento vigente les reconoce su capacidad productiva como terrenos agrícolas de regadío y en los que la regulación de los usos y actividades busca preservar dicha capacidad productiva y funcionalidad.

El establecimiento de esta distancia de 500 m supone, en cierta forma, un contrasentido en lo referente a las casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo y riego, pues son necesarias en una explotación agraria de regadío, viéndose afectadas multitud de parcelas.

El Ayuntamiento, conocedor, tras entrar el PGOU en vigor, de esta limitación, quiere posibilitar la instalación de estas casetas de bombeo y/o riego, para asegurar la funcionalidad de esos terrenos agrícolas.

Analizada la normativa urbanística del PGOU también se detecta que la dificultad de implantación de las casetas no sólo deriva de la restricción de la distancia al suelo urbano y no urbanizable, sino también por la lectura literal del artículo 163. Formación de nuevos asentamientos. Al ser un uso pormenorizado dentro del uso de Edificación agrícola, puede considerarse como edificación, a efectos de la aplicación de este artículo, que establece que existe riesgo objetivo de formación de nuevo asentamiento cuando exista una edificación en un radio de 100 metros o bien un número superior a tres en un radio de 200 metros.

Esta lectura del artículo, aplicado a las casetas de bombeo y/o riego, creemos que no responde a la voluntad del Plan General de Ordenación Urbanística de Montalbán de Córdoba ni a la de la legislación urbanística pues son construcciones que no son susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza agrícola de estos suelos, y no existe a nuestro juicio riesgo objetivo de nuevo asentamiento.

Además de los dos aspectos analizados, la distancia al suelo urbano y urbanizable y la interpretación de la normativa del PGOU en cuanto la consideración de las casetas como edificación que induce la formación de nuevos asentamientos, existe un tercer aspecto en relación a las casetas.

En Montalbán de Córdoba se da la particularidad de la existencia de la infraestructura de Riego del Genil-Cabra, ejecutada con inversión estatal y perteneciente a la zona regable del Genil-Cabra, declarada de interés general. Esta infraestructura está compuesta, entre otros, por una red principal de tuberías que van hasta unos puntos de control y desde ahí por otra red secundaria que distribuye el agua hasta las parcelas, a los puntos de toma, equipados con contadores y situados en una caseta o armario. Son casetas estandarizadas y de diferentes tamaños, situadas en multitud de parcelas de la zona regable.

Estas casetas forman parte de la infraestructura de riego del Genil-Cabra, de interés general, por lo que no deben considerarse incluidas en el uso de Edificación agrícola establecido por el PGOU, debiendo la normativa urbanística aclararlo para evitar interpretaciones erróneas que pudieran dejar fuera de ordenación estas construcciones necesarias para la explotación agrícola.

1.4 Principales acciones o ejes de actuación. Descripción de las determinaciones adoptadas.

El objetivo de esta etapa es describir y justificar las características fundamentales de la propuesta que establece este documento de planeamiento para poder, desde la perspectiva de la salud, identificar y caracterizar los potenciales impactos sobre la salud si los hubiere.

En el caso concreto de este documento de Innovación-Modificación, al tratarse de una modificación de una serie de determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada y que afecta sólo a la normativa urbanística, no es posible hacerlo gráficamente, pues no se modifican la planimetría del planeamiento vigente de Montalbán de Córdoba.

De esta forma, se describirán las determinaciones adoptadas de manera resumida, siguiendo el mismo esquema del apartado anterior, teniendo en cuenta el análisis realizado en el mismo.

A. **Aclarar los usos industriales** pormenorizados contemplados en la normativa urbanística.

Se propone la inclusión en cada uno de estos usos pormenorizados de la función principal de los mismos, permitiendo a la hora de implantar un uso industrial, una mejor distinción para saber dentro de qué usos pormenorizados queda englobado. También se incluye el concepto de molestias a las viviendas tal y como venía recogido en las normas urbanísticas de las anteriores NNSS de planeamiento de Montalbán de Córdoba.

B. **Condiciones particulares del uso residencial** (artículo 55)

Se propone modificar el apartado 2 cambiando las condiciones de superficie de las viviendas y añadiendo una excepción para viviendas destinadas a una o dos personas (característica predominante en esta tipología en espacio único) que permita incorporar el dormitorio. También se ajusta el programa mínimo en el apartado 5, sustituyendo el aseo por un baño, pues con la redacción actual se permiten viviendas de un dormitorio sin baño y con aseo, es decir sin ducha o bañera. Se cambia la denominación de cuarto de estar por estar-comedor para adecuarlo a las dependencias incluidas en el mismo artículo.

Respecto a las condiciones mínimas de habitabilidad, analizada la morfología del Casco Histórico y dentro de las políticas tanto de mejora de la accesibilidad por un lado como de fomento de la implantación del uso de aparcamiento dentro de la parcela, sobre todo en la zona del Casco Histórico, que esta desarrollando el Ayuntamiento se propone la inclusión de las siguientes excepciones en la redacción del apartado 4 del artículo 55:

- Las parcelas de la zona Casco Histórico con frente de fachada inferior a 5 m en las que la vivienda se desarrolle únicamente en planta baja, en cuyo caso podrán tener una única estancia a espacio exterior o patio interior (de unas dimensiones establecidas), con ancho de fachada superior a 3,5 m. y superficie mayor a 16 m2

- Las parcelas de la zona Casco Histórico con frente de fachada inferior a 5 m que implanten el uso garaje en planta baja como uso complementario a la vivienda, en cuyo caso, podrán tener una única estancia a espacio exterior o patio (de unas dimensiones establecidas), con ancho de fachada superior a 4 m y superficie mayor a 12 m2, siempre y cuando la vivienda no se desarrolle sólo en planta baja, en cuyo caso será de aplicación la excepción anterior.

Siguiendo con este objetivo **de fomento de la implantación del uso de aparcamiento dentro de la parcela** se proponen las modificaciones C, D y E:

C. Flexibilizar los parámetros de rampas para garajes en vivienda unifamiliar.

Se reduce, en el caso de los garajes de viviendas unifamiliares, de superficie inferior a 40m2 y con acceso directo a la calle, la anchura de la entrada del vehículo, dado que la mayor parte del parcelario del Centro Histórico de Montalbán tiene poca fachada a la vía pública. Se propone una entrada de dimensiones mínimas de 2,50m de ancho por 2,20 m de altura.

D. Modificar las excepcionalidades a la reserva de las plazas de garaje.

Se propone que sólo estén exentas de reserva de plazas de garaje las parcelas con frente de fachada inferior a 6 m o superficie inferior a 250 m2.

E. Modificar condiciones de ocupación y edificabilidad neta de la parcela (art.99).

Se permite un aumento de ocupación en planta baja de las parcelas del Casco Histórico cuando se destinen a usos no residenciales, para posibilitar en los vacíos urbanos interiores existentes la implantación del uso comercial y garaje, sobre todo este último, no suponiendo un aumento de la edificabilidad global de la zona de Casco Histórico, porque el uso global de la zona es el residencial y la modificación solo afecta a usos no residenciales.

F. **Posibilitar la utilización de los sótanos para actividades comerciales**.

Se propone modificar parcialmente la redacción del apartado del artículo 69, en el sentido de vincular el uso de garaje, trastero o almacén a cualquier uso autorizado existente en la parcela, y no sólo al uso predominante. De esta forma se podrá usar la planta sótano como almacén vinculado al uso de local comercial.

G. **Revisar las condiciones de planta baja** (artículo 68)

Se solicita la revisión de este artículo tras detectar varias dificultades:

- Edificaciones escalonadas en calles con pendientes importantes.

Se propone modificar parcialmente el artículo 68 de Planta baja, modificando la definición de planta baja en edificaciones exentas con pendiente del terreno igual o superior al 15%, ya sea longitudinal (paralelo o coincidente con vial) o transversalmente, obligando sólo a que la planta baja de esas parcelas se sitúe como máximo a un metro por debajo de la cota de la rasante natural de terreno en su parte más desfavorable.

Este ajuste se realiza para evitar un excesivo “enterramiento” de la planta baja, lo que dificultaría la ventilación e iluminación natural de la edificación y teniendo en cuenta, que por la aplicación de la normativa del PGOU, la altura de la edificación está limitada tanto por la altura máxima establecida como por el límite de los 5 metros desde la rasante del vial hasta la cota superior del forjado que cubra la planta baja.

- Disminución de las alturas libres en uso terciario

  Se modifica el apartado 5 en concreto la altura libre de planta baja para uso terciario o dotacional para posibilitar los cambios de uso de las plantas bajas de las edificaciones en las que este uso comercial es un uso compatible.

- Regulación de doble altura.

  Se permiten las dobles alturas, entendiendo por ellas los "espacios que comunican espacialmente dos plantas". Si el espacio de doble altura tiene fachada a viario público, la composición de huecos en la Zona de Casco Histórico y Extensión del Casco Histórico se acomodará al ambiente estético del entorno y seguirá la misma configuración que si hubiera dos plantas, no reconociéndose desde el exterior esta doble altura.

H. Revisar las condiciones de las **construcciones por encima de la altura reguladora máxima** (art. 67).

Se incorpora el uso lavadero dentro de las construcciones accesorias permitidas en cubierta.

I. Revisar criterios de **medición de plantas altas** (art. 70).

Se corrige el error en cuanto a la rebaja de la altura máxima de 2,60 metros por formales o constructivos, proponiéndose que sea hasta 2,30 metros en pasillos y aseos, y hasta 2,50 metros en las restantes piezas.

J. Revisar **condiciones de los patios** (artículo 71)

Se incluye en la redacción del artículo:

-La aclaración en cuanto a que el número de plantas que establecen si la superficie es de 9 o 12 m² son las recayentes a patio, pues son las que pueden evitar el soleamiento de las estancias situadas en las plantas inferiores.

-La definición de patios de ventilación, cuyo fin es iluminar y ventilar las dependencias de las viviendas que no tienen la consideración de estancias; en contraposición con los patios de luces, que son los espacios libres no edificados situados en el interior de la parcela y destinados a dar luz y ventilación a las estancias.

K. Introducir modificaciones en **vallas y medianeras** (artículo 75).

Estas modificaciones se refieren a dos casos concretos:

- Las derivadas de la casuística que se genera en cuanto a la altura de las vallas en calles con una pendiente acusada.

  Se propone exceptuar la aplicación del apartado 1 del artículo 75 para las puertas de acceso peatonales y de cocheras en calles con pendiente acusada, pudiendo tener una altura diferente a la de la valla, nunca superior a 2 metros.

- La necesidad de fijar, en zonas residenciales, el retranqueo mínimo para que se trate el paramento resultante como fachada.

  Se propone en zonas residenciales que se fije el retranqueo mínimo para que se trate el paramento resultante como fachada, considerándose adecuado que ese valor sea el correspondiente al lado mínimo de los patios, establecido en 3 m.

L. Modificar las condiciones de implantación (art. 116).

Se propone aumentar esta profundidad a 17 m, sólo en aquellas parcelas en las que con la profundidad edificable establecida con carácter general no se puede agotar la edificabilidad sobre la parcela.

M. Modificar las condiciones estéticas y paisajísticas para **edificaciones agrícolas** (art. 172.4.d).

Se exceptúa de la obligación de que la cubierta sea inclinada y preferentemente de teja, los usos de casetas de instalaciones siempre que los materiales y colores permitan su integración con el entorno.

También se incluye la palabra preferentemente previa a los tipos de acabados, permitiendo así el acabado de las construcciones prefabricadas de hormigón.

En cualquier caso, todos los usos contemplados en el Suelo no urbanizable cumplirán las condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación contenidas en el artículo 166.

N. **Normativa de aplicación para las casetas de riego y/o bombeo**

Siguiendo el mismo esquema del apartado anterior, se describen las determinaciones adoptadas que modifican parcialmente el artículo 172. Edificación agrícola.

<u>Permitir la implantación de las casetas de riego y/o bombeo en parcelas agrícolas cercanas al núcleo urbano.</u>

Se propone la modificación parcial del apartado 3.b. para excepcionar del cumplimiento de esta limitación a este tipo de construcciones, siempre que cumplan unas condiciones más restrictivas de superficie y de altura

<u>Casetas de la infraestructura de riego del Genil-Cabra</u>

Se propone la exclusión de estas casetas de los usos contemplados en edificación agrícola.

<u>Inducción a la formación de nuevos asentamientos</u>

Se propone, para evitar interpretaciones de la normativa del PGOU que perjudiquen la productividad del espacio agrario, aclarar que estos usos contemplados en Edificación agrícola no tendrán la condición de edificación o instalación a efectos de lo establecido en el articulado relativo a la formación de nuevos asentamientos.

2. DESCRIPCIÓN DE LAS PRINCIPALES CARACTERÍTICAS DEL ENTORNO FÍSICO, SOCIOECONÓMICO Y DEMOGRÁFICO DE LA POBLACIÓN AFECTADA POR LA ACTUACIÓN, QUE PERMITAN ESTABLECER UN PERFIL DE SUS CONDICIONES DE VIDA.

2.1 Entorno Físico

Tal y como se ha descrito en el apartado 1 de este informe de Valoración, el término de Montalbán de Córdoba es un pequeño territorio de 33,6 km2 situado en plena campiña cordobesa entre los términos de Montilla, La Rambla, Santaella y Aguilar.

Montalbán es un municipio fundamentalmente agrícola que destaca por terrenos con una buena capacidad productiva y cultivos de cereal, olivo, vid, melón y sobre todo el ajo, siendo el primer productor de esta hortaliza en Andalucía y uno de los más importantes al nivel de europeo.

Morfológicamente el núcleo urbano de Montalbán está situado sobre un territorio en meseta con un paulatino descenso en dirección longitudinal y unas laderas pronunciadas en dirección transversal. Tiene una trama urbana de tipo reticular lineal constituida por calles principales en la dirección longitudinal de la meseta y calles transversales que conforman unas manzanas rectangulares.

Existen dos entornos físicos afectados por el documento de Innovación-Modificación es:

- La totalidad del núcleo urbano de Montalbán pues se propone la modificación de la regulación de una serie de determinaciones que afectan prácticamente a todo el suelo urbano pues no se circunscriben a zonas concretas de Montalbán, si bien muchas de ellas tienen mayor relevancia en la zona de Casco Histórico o en la zona residencial Aislada-Pareada, sobre todo la zona de Huerta de Dios.

La población afectada es toda la población de Montalbán, los 4420 habitantes.

En general no podemos particularizar o distinguir a la población afectada. En el caso de las medidas de fomento del uso de aparcamiento dentro de la parcela, sí podemos decir que directamente se ve afectada aquella parte de la población que tiene un vehículo motorizado, y de manera indirecta las personas de su entorno, sobre todo la población dependiente, niños y ancianos (menor de 15 años y 65 o más años).

Hay otra serie de medidas, de aplicación en caso de reforma u obra de nueva planta de una edificación que benefician a toda la población de Montalbán que habite o use esas edificaciones.

- Los suelos no urbanizables situados dentro de la franja de 500m hasta la línea de suelo urbano y urbanizable, con marcado carácter agrícola, correspondientes a suelos de campiña y a suelos agrícolas pertenecientes a la zona regable Genil-Cabra. En general, son todos suelos con buena capacidad productiva.

La población afectada por las modificaciones propuestas en estos suelos, es de manera directa, los productores de cultivos de las parcelas agrícolas afectadas e indirectamente todos aquellas personas que su actividad económica depende de las parcelas agrícolas de Montalbán de Córdoba: transportistas, vendedores, recolectores,...etc.

2.2 Demográfico

Al ser Montalbán de Córdoba un municipio pequeño, con una superficie de núcleo urbano aproximadamente de 33,60 km2 y con una población de casi 4.500 habitantes, y estar prácticamente afectada toda la población por las modificaciones propuestas, el estudio socioeconómico y demográfico se va a realizar a nivel general de toda su población.

La población total de Montalbán de Córdoba en el año 2017 es de 4.420 habitantes.

En la tabla siguiente, se hace una distribución de la misma por edad y sexo, y una comparativa a nivel nacional con los datos de la Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2017.

TABLA DE POBLACIÓN POR EDAD Y SEXO: NÚMERO DE HABITANTES Y PORCENTAJES.

	MONTALBÁN DE CÓRDOBA			A NIVEL NACIONAL		
SEXO / EDAD	HOMBRES Hab. (%)	MUJERES Hab. (%)	TOTAL Hab. (%)	HOMBRES Hab. (%)	MUJERES Hab. (%)	TOTAL Hab. (%)
DE 0 A 4 AÑOS	88 (4,10)	87 (3,83)	175 (3,96)	1.093.761 (4,79)	1.033.129 (4,35)	2.126.890 (4,57)
DE 5 A 9 AÑOS	95 (5,15)	117 (5,16)	212 (4,80)	1.262.578 (5,53)	1.190.019 (5,01)	2.452.597 (5,27)
DE 10 A 14 AÑOS	118 (5,02)	106 (4,67)	224 (5,07)	1.222.729 (5,36)	1.161.484 (4,89)	2.384.213 (5,12)
DE 15 A 19 AÑOS	110 (5,27)	106 (4,67)	216 (4,89)	1.139.763 (4,99)	1.076.033 (4,53)	2.215.796 (4,76)
DE 20 A 24 AÑOS	96 (5,36)	68 (3,00)	164 (3,71)	1.169.260 (5,12)	1.124.077 (4,74)	2.293.337 (4,92)
DE 25 A 29 AÑOS	109 (6,61)	112(4,94)	221 (5,00)	1.289.737 (5,65)	1.277.521 (5,38)	2.567.258 (5,51)
DE 30 A 34 AÑOS	138 (6,74)	159 (7,00)	297 (6,72)	1.508.094 (6,60)	1.504.801 (6,34)	3.012.895 (6,47)
DE 35 A 39 AÑOS	154 (8,86)	151 (6,65)	305 (6,90)	1.904.963 (8,34)	1.849.985 (7,79)	3.754.948 (8,06)
DE 40 A 44 AÑOS	191 (9,00)	171 (7,54)	362 (8,19)	2.022.771 (8,86)	1.950.869 (8,22)	3.973.640 (8,53)
DE 45 A 49 AÑOS	202 (7,22)	173 (7,62)	375 (8,48)	1.886.424 (8,26)	1.854.123 (7,81)	3.740.547 (8,03)
DE 50 A 54 AÑOS	166 (7,05)	160 (7,05)	326 (7,38)	1.750.209 (7,67)	1.767.398 (7,45)	3.517.607 (7,55)
DE 55 A 59 AÑOS	167 (6,00)	162 (7,14)	329 (7,44)	1.542.291 (6,75)	1.600.048 (6,74)	3.142.339 (6,75)
DE 60 A 64 AÑOS	142 (4,90)	116 (5,11)	258 (5,84)	1.271.814 (5,57)	1.354.047 (5,70)	2.625.861 (5,64)
DE 65 A 69 AÑOS	113 (4,84)	98 (4,32)	211 (4,77)	1.120.186 (4,91)	1.238.578 (5,22)	2.358.764 (5,06)
DE 70 A 74 AÑOS	98 (4,06)	119 (5,24)	217 (4,91)	941.295 (4,12)	1.100.398 (4,64)	2.041.693 (4,38)
DE 75 A 79 AÑOS	85 (4,32)	96 (4,23)	181 (4,10)	664.708 (2,91)	855.169 (3,60)	1.519.877 (3,26)

DE 80 A 84 AÑOS	78 (3,20)	114 (5,02)	192 (4,34)	578.372 (2,53)	861.386 (3,63)	1.439.758 (3,09)
DE 85 Y MÁS AÑOS	63 (2,30)	92 (4,05)	155 (3,51)	463.906 (2,03)	940.206 (3,96)	1.404.112 (3,01)
TOTAL	2.213 (100)	2.207 (100)	4.420 (100)	22.832.861 (100)	23.739.271 (100)	46.572.132 (100)

Fuente: INE (Estadística del Padrón Continuo a 1 enero de 2017)

De ella podemos extraer las siguientes conclusiones:

El porcentaje de población menor de 15 años, es menor en Montalbán de Córdoba que en el resto de España. Aumenta ligeramente hasta los 19 años, siendo de nuevo menor desde los 20 a los 29 años, debiéndose esta bajada por la menor presencia de mujeres de una manera muy significativa (de los 20 a 24 años existe solo un 3% de mujeres frente al 5,36% de hombres). Esto puede deberse a dos factores: la emigración de la población femenina a otras poblaciones en busca de oportunidades de empleo o para realizar estudios de formación (la agricultura es hoy día un trabajo mayoritariamente de hombres y hace que la población masculina se quede en el municipio) o porque en esos años nacieran muchos más hombres que mujeres, lo que consideramos menos probable si tenemos en cuenta la media a nivel nacional.

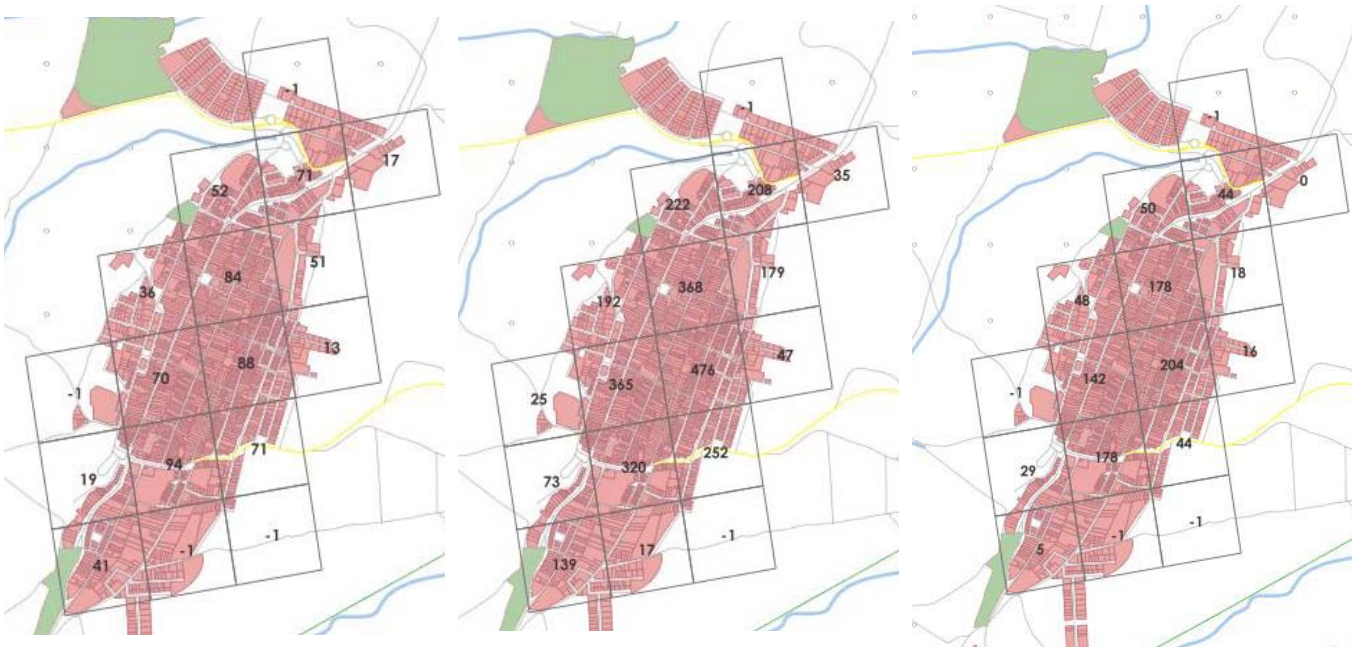
A partir de esta edad hasta los 70 años el porcentaje de habitantes fluctúa en función de la franja de edad, sin seguir un patrón reconocible a primera vista, existiendo franjas de edad en las que la población de Montalbán supera la media nacional y otras en la que es inferior. Es importante este dato frente a otros municipios más pequeños pues nos indica que no existe emigración de las personas en edad activa a otros lugares, en parte, creemos, por la economía del municipio.

A partir de los 70 años siempre es superior la población en número de habitantes totales a la media nacional, pudiendo concluir que los montalbeños son personas más longevas y que son ellas las que viven más años.

En España nacen más niños que niñas, existiendo hasta la edad de los 59 años más hombres que mujeres en nuestro país. A partir de los 60 años, esto se torna, siendo el número de mujeres mayor que el de hombres; en el caso de Montalbán de Córdoba ocurre lo mismo, a excepción de la franja de edad de 30 a 34 años y de 55 a 65 años en la que la población femenina es superior a la masculina, siendo a partir de los 70 años cuando vuelve a ser claramente la mujer superior en número de habitantes.

El porcentaje de población mayor de 65 años en nuestro municipio es del 21,63%, mientras que a nivel nacional es del 18,82%. Mostrando con este dato, que la población de Montalbán está más envejecida que la media nacional.

También destacar que, para ambos casos, la población total femenina es mayor que la masculina.



Población <15 años | Población entre 15 y 64 años | Población > 65 años

Distribución de población en número de habitantes.

Fuente: Grid de Población 250x250 Andalucía. Instituto de Estadística y Cartografía [1]

Como se muestra en el grid o cuadrícula de Población de Montalbán de Córdoba, no hay que destacar ninguna zona en la que se halle un perfil de edad destacado respecto de los restantes de una manera más significativa, salvo la mayor presencia de población mayor de 65 años en la zona de Centro Histórico, donde existe una mayor densidad poblacional que el resto de zonas de Montalbán. El resto de la población se encuentra repartida de una manera uniforme, según la densidad poblacional de cada área, en la superficie del núcleo urbano.

Cabe destacar que no existen aún datos de población en la zona de Huerta de Dios, situado al noroeste del núcleo urbano, pues es una urbanización de reciente creación en la que existen aún pocas viviendas construidas.

Pensamos que los posibles efectos o impactos sobre la salud de la modificación de las determinaciones objeto de este documento sobre la población son poco significativos. En la zona de Huerta de Dios, cuya normativa de aplicación se propone modificar, no se puede valorar el impacto en porcentaje de población, si bien la nueva normativa propuesta flexibiliza las actuales condiciones de la edificación lo que supone una mejora de la habitabilidad de las viviendas. En cuanto a las modificaciones que afectan a la zona del Centro Histórico, zona de Montalbán donde mayor población mayor de 65 años se sitúa, creemos que supondrán una mejora de la habitabilidad tanto de la vivienda como del espacio público, con las medidas de fomento del aparcamiento en el interior de la parcela, pues redundará en una menor ocupación del viario por parte del vehículo, pudiendo mejorar las condiciones de accesibilidad de las calles de la trama histórica.

[1] Las cuadrículas que aparecen con el valor -1 carecen de información.

2.3 Socioeconómico

A. Sociedad

Formación

Actualmente Montemayor cuenta con un centro de Infantil, un centro de educación infantil y Primaria, un centro de Enseñanza Secundaria, un centro de educación de adultos y una biblioteca municipal.[2]

Destacar además, que existe un Centro Guadalinfo en el que el Ayuntamiento oferta el servicio de Escuela de verano en los meses estivales para poder facilitar la compatibilidad laboral y familiar.

Salud

Este municipio cuenta con un único consultorio, ubicado en la calle Empedrada, que se encuentra abierto de lunes a viernes en horario ininterrumpido de 8 a 20 h.

B. Empleo

TABLA DE MERCADO DE TRABAJO POR SEXO EN MONTALBÁN DE CÓRDOBA

SEXO / MERCADO DE TRABAJO	HOMBRES	MUJERES	TOTAL
Población activa (hab.)[3]	1.266	1.083	2.349
% de población activa	57,20	49,07	53,14
Paro registrado	67	77	144
% de parados	5,29	7,11	6,13

Fuente: IEA (año 2011).

TABLA DE MERCADO DE TRABAJO POR SEXO A NIVEL NACIONAL

SEXO / MERCADO DE TRABAJO	HOMBRES	MUJERES	TOTAL
Total población	22.832.861	23.739.271	46.572.132
Población activa (hab)	12.172.100	10.569.600	22.741.700
% de población activa	53,31	44,52	48,83
Paro registrado	1.905,800	2.011,100	3.916.900
% de parados	15,66	19,03	17,22

Fuente: INE (año 2017).

[2] Datos obtenidos del IEA (año 2015)

[3] Hemos considerado como población activa, aquella comprendida entre los 20 y los 64 años, ambos inclusive.

Para poder realizar un análisis del estado de empleo existente en Montalbán de Córdoba, se ha realizado un estudio comparativo respecto al empleo existente a nivel nacional.

El porcentaje de población activa en Montalbán es ligeramente mayor que el existente a nivel nacional. Mientras que este porcentaje en Montemayor es del 57,20% en hombres y del 49,07 en mujeres; a nivel nacional es del 53,31% y 44,52%, respectivamente. En ambos casos, el porcentaje de población activa masculina es mayor que la femenina.

Hay que destacar los porcentajes de paro del municipio, muyo menores que la media nacional. El porcentaje de parados en Montalbán es del 5,29% en hombres y del 7,11% en mujeres; siendo a nivel nacional del 15,66% y del 19,03%, respectivamente. Son datos muy significativos que dan idea de la importancia de las actividades económicas existentes en el municipio pues consiguen dar empleo a muchos de sus habitantes.

C. Actividad económica

TABLA DE POBLACIÓN OCUPADA POR ACTIVIDAD ECONÓMICA Y SEXO

SEXO / ACTIVIDAD	HOMBRES	MUJERES	TOTAL
Agricultura, ganadería, caza y selvicultura	574	357	931
Pesca	0	0	0
Industria extractiva	1	0	1
Industria manufacturera	136	37	173
Producción y distribución de energía eléctrica, gas y agua	1	0	1
Construcción	121	1	122
Comercio	94	86	180
Hostelería	22	7	29
Transporte, almacenamiento y comunicaciones	37	2	39
Intermediación financiera	11	5	16
Actividades inmobiliarias y de alquiler	21	13	34
Administración pública, defensa y seguridad social obligatoria	32	18	50
Educación	22	32	54

Actividades sanitarias y veterinarias, servicio social	6	23	29
Otras actividades sociales y de servicios prestados a la comunidad	8	16	24
Actividades de los hogares	2	2	4
Organismos extraterritoriales	0	0	0
TOTAL	1088	599	1687

Fuente: IEA (año 2001).

El análisis de esta tabla de población ocupada por actividad económica y sexo, deja de manifiesto que es la agricultura-ganadería la principal actividad del municipio, suponiendo más del 50% respecto al total de actividades, seguida del comercio.

Disgregada por sexos, tanto para el hombre como para la mujer la actividad principal es la agricultura-ganadería, lo que nos indica la importancia que tiene la agricultura en el sector económico de Montalbán.

Pensamos que las modificaciones propuestas en las edificaciones agrícolas situadas en suelo no urbanizable supondrán, en relación a los efectos sobre la salud de la población, una mejora del desarrollo económico pues tienen como objetivo favorecer la productividad de las parcelas agrícolas.

2.4 Desigualdad urbana.

Existen dos grandes Índices de Desigualdad:

- Índice de Desigualdad Socioeconómica (IDS)
- Índice de Desigualdad Urbana (IDU)

Cada uno de los cuales puede referenciarse respecto al municipio (M), la región (R) o la nación (N).

El IDSM se calcula sumando los Indicadores Básicos de Vulnerabilidad Urbana (IBVU) “Porcentaje de población en paro” y “Porcentaje de población sin estudios”, una vez estandarizados con respecto a los valores de su municipio respectivo por el método chi cuadrado, y aplicada una transformación logarítmica para ajustar la distribución; el IDSR, se calcula con respecto a los valores de su respectiva Comunidad Autonómica, en este caso en concreto Andalucía y el IDSN, con respecto a los valores nacionales.

El IDUM se calcula sumando los 3 Indicadores Básicos de Vulnerabilidad Urbana (IBVU) “Porcentaje de población en paro”, “Porcentaje de población sin estudios” y “Porcentaje de población en viviendas sin servicio o aseo”, una vez estandarizados con respecto a los valores de su respectivo municipio por el método anterior; el IDUR, con respecto a los valores de su respectiva Comunidad Autónoma, en este caso en concreto Andalucía, y el IDUN, con respecto a los valores nacionales.

IDSM

IDSR

IDSN

Índice de Desigualdad Socioeconómica. Fuente: Atlas de vulnerabilidad Urbana (2011)[4].

Como se muestra en la gráfica anterior, no existe desigualdad socioeconómica dentro del término municipal de Montalbán de Córdoba. A medida que ampliamos el ámbito de comparación, a nivel de Comunidad Autónoma y nacional, si bien la desigualdad socioeconómica se va haciendo algo mayor, no es elevada.

IDUM

IDUR

IDUN

Índice de Desigualdad Urbana. Fuente: Atlas de vulnerabilidad Urbana (2011)[5].

En el caso del Índice de Desigualdad Urbana, no es significativo dentro del término municipal, ni en su análisis dentro del ámbito de la Comunidad Autónoma ni a nivel nacional.

En ambos casos, las gráficas nos dan a entender, que aunque existen desigualdades, tanto socioeconómicas como urbanas, dentro del estudio del término municipal de Montalbán de Córdoba, no existe un conjunto de población que presente características de vulnerabilidad de importancia como para que se prevea una mayor gravedad de los impactos de la actuación.

[4] A mayor intensidad de color, mayor desigualdad socioeconómica. Se ha marcado de rojo, el área del término municipal de Montemayor (que está conformado por tres áreas) en el que se encuentra el núcleo urbano.
[5] A mayor intensidad de color, mayor desigualdad urbana. Se ha marcado de rojo, el área del término municipal de Montemayor (que está conformado por tres áreas) en el que se encuentra el núcleo urbano.

3. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS

3.1 Habitabilidad del espacio público y de las viviendas

Espacio público

Uno de los objetivos de la Innovación-Modificación es el fomento de la implantación del uso de aparcamiento dentro de la parcela, que supone una clara mejora de la habitabilidad del espacio público al pretender una menor presencia de vehículos aparcados en el viario público. Esta medida puede derivar en otras como ampliación de acerados para itinerarios peatonales con la correspondiente mejora de la accesibilidad del espacio público y la seguridad de los peatones.

Estas medidas supondrían claramente una mejora en las condiciones de salud de todos los montalbeños, pues, si bien, tienen más incidencia en los espacios públicos de la zona de Casco Histórico, estos son usados por todos los habitantes del municipios, no sólo por los propietarios de viviendas de esa zona, pues en esta zona de Casco Histórico se sitúan la mayor parte de los servicios y comercios del municipio.

Viviendas

Gran parte de las determinaciones modificadas suponen una flexibilización de la normativa de aplicación de las viviendas de Montalbán: las condiciones de superficie, las condiciones mínimas de habitabilidad en algunas parcelas del Casco Histórico pudiendo tener una única estancia a espacio exterior, las condiciones de planta baja en calles con pendientes acusadas fomentando que en el interior de la vivienda no haya escalones, la posibilidad de realizar espacios a doble altura, el permitir el uso lavadero en cubierta, fijar una altura máxima de 2 metros en las puertas peatonales y de cocheras en las vallas de aquellas viviendas retranqueadas respecto a la alineación de la calle, …etc.

Todas ellas pretenden dar respuesta a situaciones personales o familiares diferenciadas que se han planteado en el periodo de vigencia del PGOU, y tienen como fin mejorar las condiciones de las viviendas de los montalbeños. Los efectos sobre la salud de la ciudadanía de las mismas son evidentes cuando entendemos por salud el “bienestar físico y social”.

Analizadas estas medidas todas tienen un impacto positivo sobre este bienestar de la población de Montalbán, si bien es necesario señalar que hay una de ellas que tiene una doble lectura. Es el caso de la modificación de las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en aquellas con frente de fachada inferior a 5 metros, que afecta casi en su totalidad a parcelas del Casco Histórico, caracterizado por parcelas estrechas y alargadas.

El PGOU fija, para las nuevas viviendas, un mínimo de dos estancias al exterior o una con un ancho de fachada de 4 m y superficie mínima de 16 m2. La modificación supone la reducción tanto de esta anchura, en viviendas con frente de fachada menor de 5 m, a 3,5 metros, como de superficie, en viviendas con frente de fachada menor de 5 m y con el uso de garaje en planta baja, a 12 m2. Pudiera entenderse que disminuir la superficie de la estancia o de la fachada de la misma al exterior, empeora las condiciones de

habitabilidad de la vivienda en cuanto a iluminación o ventilación exterior, pero esta relación no es tan directa pues:

- La iluminación y ventilación natural de una estancia depende de la superficie de las ventanas; esta superficie está fijada por la normativa técnica de aplicación de las viviendas.

- La implantación de la medida posibilita a algunas parcelas de la trama histórica la implantación del uso residencial en las mismas, fomentando de manera más concreta la rehabilitación de la zona de Casco Histórico y la inexistencia de solares con la mejora que eso supone sobre todo para las viviendas anexas y de una forma más global, la apuesta por un modelo de ciudad compacta.

En este caso concreto concluimos que la medida tiene efectos positivos sobre la salud de la población de Montalbán de Córdoba.

3.2 Ocupación del viario

Tal y como se ha señalado anteriormente, uno de los objetivos de la Innovación-Modificación es el fomento de la implantación del uso de aparcamiento dentro de la parcela. Eso supone una menor ocupación del viario por parte del vehículo motorizado. Ese espacio podrá destinarse:

- Al peatón, ampliando acerados o cualificando el espacio público liberado como lugar de encuentro o esparcimiento.

- A mejorar la movilidad de la zona del Casco Histórico, ampliando la capacidad de las vías, muchas de ellas de un único sentido de circulación.

Muchas de las modificaciones propuestas suponen de manera directa o indirecta una menor ocupación del viario por parte de los vehículos motorizados. Es el caso de las determinaciones analizadas en el apartado 1 de este Informe de Valoración con las letras B, C, D y E.

En cualquiera de los dos casos descritos, las nuevas determinaciones tienen efectos positivos sobre la salud de los montalbeños. La mayor o menor afección sobre un grupo de edad o sector de la población determinado dependerá de las actuaciones que el Ayuntamiento lleve a cabo. En el primer caso, los efectos positivos serán sobre la población de Montalbán que utiliza y transita los espacio públicos de la zona de Casco Histórico, y en el segundo caso, sobre los usuarios de vehículos motorizados.

3.3 Accesibilidad al empleo o al desarrollo económico

Uso terciario

Las modificaciones analizadas en las letras F. Posibilitar la utilización de los sótanos para actividades comerciales y el apartado segundo de la letra G. Revisar las condiciones de planta baja. Disminución de las alturas libres en uso terciario fomentan el uso comercial (englobado dentro del uso global terciario) en las parcelas del núcleo histórico de

Montalbán de Córdoba, sobre todo aquellas en las que el uso comercial es un uso complementario al de la vivienda.

La mezcla de usos en las tramas residenciales evita la aparición de barrios monofuncionales (mayor dependencia de desplazamientos motorizados y ausencia de población en determinados horarios) y permite la coexistencia de diferentes sectores de la población, diversidad social. Podemos con

Valoramos, por tanto, los impactos de estas determinaciones, como positivos sobre la salud de los montalbeños.

Uso agrícola

Las determinaciones modificadas en el artículo 172. Edificaciones agrícolas, tal y como se ha expuesto en el análisis y diagnóstico, tienen como fin la mejora de la productividad del espacio agrario, siendo la actividad de Agricultura el sector económico más importante del municipio y el que proporciona más empleo a sus habitantes.

Tanto la mejora de las condiciones de implantación de las casetas de instalaciones como el reconocimiento de la pertenencia a una infraestructura de interés general de las casetas de la zona de regadío del Genil-Cabra, son modificaciones que permiten aumentar o mejorar la productividad de las explotaciones agrícolas y los impactos que suponen estas modificaciones sobre la accesibilidad al empleo y el desarrollo económico son claramente positivos.

3.4 Protección del paisaje tradicional

La modificación de las condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación agrícola (artículo 172.4 d) así como la limitación de superficie y altura para las casetas de instalaciones situadas junto al suelo urbano, persiguen integrar estas construcciones y proteger el paisaje tradicional de Montalbán, siendo el impacto ambiental de la misma prácticamente imperceptible ya que la nueva redacción mantiene su perfecta integración con los criterios estéticos y paisajísticos que el POTSURCO establecía.

La flexibilización de las condiciones permitiendo que estas casetas sean prefabricadas lo que minimiza el impacto del propio proceso de construcción, tal y como se ha analizado en el Documento Ambiental Estratégico, lo que supone un menor movimiento de tierras y de emisiones a la atmosfera (maquinaria, transporte de materiales en vehículos rodados, y similares).

También se hace hincapié que estas casetas no son generadoras de nuevos asentamientos pues no generan demandas de infraestructuras o servicios colectivos que no sean los propios de la naturaleza agrícola de los suelos.

Consideramos que no existen efectos o impactos negativos sobre la salud de población por la modificación de estas determinaciones.

4. CONCLUSIONES DE LA VALORACIÓN

Una vez identificados, analizados y valorados, en el apartado anterior, aquellos impactos que se consideraban más significativos a la hora de determinar su afección en la salud, siguiendo los criterios marcados en Manual para la evaluación de impacto en salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico de Andalucía, se ha llegado a la conclusión, de que ninguno de ellos tiene un carácter determinante sobre la salud de la población, si bien debemos resaltar los dos aspectos que más efectos positivos tienen sobre la salud de toda la población de Montalbán como son el fomento de la implantación del uso de aparcamiento dentro de la parcela, y la flexibilización de las condiciones de implantación de la edificación agrícola en pro de una mejora de la productividad de las parcelas agrícolas, fundamental para el desarrollo económico del municipio de Montalbán de Córdoba.

5. DOCUMENTO DE SÍNTESIS

El presente documento pretende valorar el impacto que provoca sobre la salud de los habitantes de Montalbán de Córdoba la modificación de una serie de determinaciones de la normativa urbanística del PGOU, que desde la entrada de éste en vigor, y con los desajustes y conflictos puntuales provocados por la aplicación en casos concretos de ciertas determinaciones del Plan, se ha considerado procedente revisar y/o ajustarlas, para adecuarlas a la realidad del municipio de Montalbán de Córdoba, sin alterar el modelo territorial ni urbano propuesto.

Ámbito de actuación

El término de Montalbán de Córdoba es un pequeño territorio de 33,6 km2 situado en plena campiña cordobesa, fundamentalmente agrícola.

El ámbito de actuación del documento de Innovación-Modificación es:

- La totalidad del núcleo urbano de Montalbán pues se propone la modificación de la regulación de una serie de determinaciones que afectan prácticamente a todo el suelo urbano pues no se circunscriben a zonas concretas de Montalbán, si bien muchas de ellas tienen mayor relevancia en la zona de Casco Histórico o en la zona de Huerta de Dios.

- Los suelos no urbanizables en los que está permitida la edificación agrícola, haciendo mayor hincapié en los situados dentro de la franja de 500m hasta la línea de suelo urbano y urbanizable correspondientes a la UNIDAD AMBIENTAL ZONA REGABLE GENIL-CABRA y la UNIDAD AMBIENTAL CAMPIÑA DE MONTALBÁN, de carácter agrícola.

Se realiza un análisis y diagnóstico de las determinaciones afectadas así como la descripción de las determinaciones adoptadas las cuales pueden resumirse y agruparse en:

A. Aclarar los usos industriales pormenorizados contemplados en la normativa urbanística.

B. Condiciones particulares del uso residencial (artículo 55)

C. Flexibilizar los parámetros de rampas para garajes en vivienda unifamiliar y con acceso directo a la calle.

D. Modificar las excepcionalidades a la reserva de las plazas de garaje recogidas en el artículo 57.

E. Modificar condiciones de ocupación y edificabilidad neta de la parcela (art.99).

F. Posibilitar la utilización de los sótanos para actividades comerciales.

G. Revisar las condiciones de planta baja (artículo 68)

H. Revisar las condiciones de las construcciones por encima de la altura reguladora máxima (art. 67).

I. Revisar criterios de medición de plantas altas (art. 70).

J. Revisar condiciones de los patios (artículo 71)

K. Introducir modificaciones en vallas y medianeras (artículo 75).

L. Modificar las condiciones de implantación (art. 116).

M. Modificar las condiciones estéticas y paisajísticas para edificaciones agrícolas (art. 172.4.d).

N. Normativa de aplicación para las casetas de riego y/o bombeo

Previo a la identificación y a la valoración de los impactos, se hace una descripción de las principales características del entorno físico, socioeconómico y demográfico de la población afectada por la actuación, que permita establecer un perfil de sus condiciones de vida.

Con respecto al **entorno físico**, el término municipal de Montalbán de Córdoba se encuentra en la provincia de Córdoba, al sur de la capital, en la comarca Campiña Sur Cordobesa, que ocupa una posición central, tanto en la provincia como en el conjunto de Andalucía.

Montalbán es un municipio fundamentalmente agrícola que destaca por terrenos con una buena capacidad productiva y cultivos de cereal, olivo, vid, melón y sobre todo el ajo, siendo el primer productor de esta hortaliza en Andalucía y uno de los más importantes al nivel de europeo.

Morfológicamente el núcleo urbano de Montalbán está situado sobre un territorio en meseta con un paulatino descenso en dirección longitudinal y unas laderas pronunciadas en dirección transversal. Tiene una trama urbana de tipo reticular lineal constituida por calles principales en la dirección longitudinal de la meseta y calles transversales que conforman unas manzanas rectangulares.

Existen dos entornos físicos afectados por el documento de Innovación-Modificación es:

- La totalidad del núcleo urbano de Montalbán pues se propone la modificación de la regulación de una serie de determinaciones que afectan prácticamente a todo el suelo urbano.

La población afectada es toda la población de Montalbán, los 4420 habitantes.

- Los suelos no urbanizables situados dentro de la franja de 500m hasta la línea de suelo urbano y urbanizable, con marcado carácter agrícola, correspondientes a suelos de campiña y a suelos agrícolas pertenecientes a la zona regable Genil-Cabra.

La población afectada por las modificaciones propuestas en estos suelos, es de manera directa, los productores de cultivos de las parcelas agrícolas afectadas, e indirectamente todas aquellas personas que su actividad económica depende de las parcelas agrícolas de Montalbán de Córdoba.

A nivel **demográfico**, se ha realizado un estudio de la población de Montalbán de Córdoba por edad y sexo, y se ha comparado con los datos de población a nivel nacional obteniéndose las siguientes conclusiones:

- La población total de Montemayor en el año 2017 es de 4.420 habitantes.
- El porcentaje de población menor de 15 años, es menor en Montalbán de Córdoba que en el resto de España.
- El porcentaje de población desde los 20 a los 29 años es inferior a la media nacional por una menor presencia de mujeres de una manera muy significativa.
- Desde los 30 años hasta los 70 años el porcentaje de habitantes fluctúa en función de la franja de edad, sin seguir un patrón reconocible a primera vista. Es importante este dato frente a otros municipios más pequeños pues nos indica que no existe emigración de las personas en edad activa a otros lugares.
- A partir de los 70 años siempre es superior la población en número de habitantes totales a la media nacional, pudiendo concluir que los montalbeños son personas más longevas y que son ellas las que viven más años
- En Montalbán pasa lo mismo que en España, nacen más niños que niñas, existiendo hasta la edad de los 59 años más hombres que mujeres en nuestro país, con la excepción de la franja de edad de 30 a 34 años y de 55 a 65 años en la que la población femenina es superior a la masculina, siendo a partir de los 70 años cuando vuelve a ser claramente la mujer superior en número de habitantes.
- Su población está más envejecida que la media nacional.
- Para ambos casos, la población total femenina es mayor que la masculina.
- El reparto de población por edad dentro de la superficie del núcleo urbano es uniforme, salvo la mayor presencia de población mayor de 65 años en la zona de Centro Histórico.

Pensamos que los posibles efectos o impactos sobre la salud de la modificación de las determinaciones objeto de este documento sobre la población son poco significativos destacando algo más las modificaciones que afectan a la zona del Centro Histórico, zona de Montalbán donde mayor población mayor de 65 años se sitúa, pues supondrán una mejora de la habitabilidad tanto de la vivienda como del espacio público, redundando en una menor ocupación del viario por parte del vehículo, pudiendo mejorar las condiciones de accesibilidad de las calles de la trama histórica.

Para conocer las características **socioeconómicas** de una zona, es fundamental tener en cuenta factores como la formación, la salud, el empleo, la actividad económica y si existe o no desigualdad urbana. Todo esto hay que compararlo, ya sea a nivel nacional o autonómico, para saber si los valores o parámetros obtenidos son positivos o negativos.

En general Montalbán de Córdoba, para las características de este municipio, cuenta con una buena diversidad de oferta educativa y cubre las necesidades sanitarias más inmediatas y de primera necesidad. A nivel de empleo, el porcentaje de población activa en Montalbán es ligeramente mayor que el existente a nivel nacional, siendo en ambos casos, el porcentaje de población activa masculina mayor que la femenina. Destacar también los porcentajes de paro del municipio, muyo menores que la media nacional que dan idea de la importancia de las actividades económicas existentes en el municipio pues consiguen dar empleo a muchos de sus habitantes.

La principal actividad económica del municipio es la agricultura-ganadería, tanto para la mujer como para el hombre, muy por encima de otras como el comercio y la industria manufacturera lo que nos indica el valor que tiene la agricultura en el sector económico de Montalbán.

Pensamos que las modificaciones propuestas en las edificaciones agrícolas situadas en suelo no urbanizable supondrán, en relación a los efectos sobre la salud de la población, una mejora del desarrollo económico pues tienen como objetivo favorecer la productividad de las parcelas agrícolas.

Para valorar o no si existe desigualdad urbana en el municipio de Montalbán, hemos estudiado dos grandes Índices de Desigualdad: El Índice de Desigualdad Socioeconómica (IDS) y el Índice de Desigualdad Urbana (IDU).

No existe desigualdad socioeconómica dentro del término municipal de Montalbán de Córdoba, pero a medida que ampliamos el ámbito de comparación, a nivel de Comunidad Autónoma y nacional, si bien la desigualdad socioeconómica se va haciendo algo mayor, no es elevada.

En el caso del Índice de Desigualdad Urbana, no es significativo dentro del término municipal, ni en su análisis dentro del ámbito de la Comunidad Autónoma ni a nivel nacional.

En ambos casos, el análisis realizado nos da a entender, que aunque existen desigualdades, tanto socioeconómicas como urbanas a nivel nacional, no existe un conjunto de población en Montalbán que presente características de vulnerabilidad notables como para que se prevea una mayor gravedad de los impactos de la actuación.

Una vez establecido las condiciones de vida de los montalbeños, se identifican, se analizan y se valoran los impactos previsibles en la salud de éstos como consecuencia de las modificaciones propuestas y si estos impactos son determinantes o no para el bienestar de la población.

Hemos distinguido cuatro determinantes de la salud sobre los que describir y valorar los impactos: Habitabilidad del espacio público y las viviendas, ocupación del viario, accesibilidad al empleo o al desarrollo económico y protección del paisaje tradicional.

A nivel de la habitabilidad del espacio público, el fomento de la implantación del uso de aparcamiento dentro de la parcela supone una clara mejora de la habitabilidad del espacio público al pretender una menor presencia de vehículos aparcados en el viario público. A nivel de **habitabilidad de las viviendas,** gran parte de las determinaciones modificadas suponen una flexibilización de la normativa de aplicación de las viviendas de Montalbán, para dar respuesta a situaciones personales o familiares diferenciadas que se han planteado en el periodo de vigencia del PGOU, y tienen como fin mejorar las condiciones de las viviendas de los montalbeños.

Con respecto a la **ocupación del viario**, las medidas encaminadas al fomento de la implantación del uso de aparcamiento dentro de la parcela, suponen de manera directa una menor ocupación del viario por parte del vehículo motorizado, teniendo efectos positivos sobre la salud de los montalbeños. La mayor o menor afección sobre un grupo de edad o sector de la población determinado dependerá de las actuaciones que el Ayuntamiento lleve a cabo.

A nivel de la **accesibilidad al empleo o al desarrollo económico**, tanto las modificaciones analizadas para posibilitar la utilización de los sótanos para actividades comerciales como la disminución de las alturas libres en uso terciario fomentan el uso en las parcelas del núcleo histórico de Montalbán de Córdoba, sobre todo aquellas en las que el uso comercial es un uso complementario al de la vivienda. La mezcla de usos en las tramas residenciales evita la aparición de barrios exclusivamente residenciales (mayor dependencia de desplazamientos motorizados y ausencia de población en determinados horarios) y permite la coexistencia de diferentes sectores de la población, diversidad social, valorando, por tanto, los impactos de estas determinaciones, como positivos sobre la salud de los montalbeños.

En referencia a las determinaciones modificadas en el artículo 172. Edificaciones agrícolas, éstas tienen como fin la mejora de la productividad del espacio agrario, siendo la actividad de Agricultura el sector económico más importante del municipio y el que proporciona más empleo a sus habitantes, siendo los impactos que suponen estas modificaciones sobre la accesibilidad al empleo y el desarrollo económico son claramente positivos.

Por último se ha valorado como positivas las actuaciones tendentes a la integración de las construcciones agrícolas y la **protección del paisaje tradicional** de Montalbán manteniendo la nueva redacción del artículo 172. Edificaciones agrícolas propuesta la perfecta integración con los criterios estéticos y paisajísticos que el POTSURCO establecía.

Consideramos que no existen efectos o impactos negativos sobre la salud de población por la modificación de estas determinaciones.

Una vez identificados, analizados y valorados aquellos impactos que se consideraban más significativos a la hora de determinar su afección en la salud, se ha llegado a la conclusión, que **ninguno de ellos tiene un carácter determinante como para que pueda influir en la salud de la población**, resaltando los dos aspectos que más efectos positivos tienen: el fomento de la implantación del uso de aparcamiento dentro de la parcela, y la flexibilización de las condiciones de implantación de la edificación agrícola en pro de una mejora de la

productividad de las parcelas agrícolas, fundamental para el desarrollo económico del municipio de Montalbán de Córdoba.

Córdoba, noviembre de 2018

El Equipo Redactor

CASAS GOMEZ ISABEL - 30832634F

Firmado digitalmente por CASAS GOMEZ ISABEL - 30832634F
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=30832634F, sn=CASAS GOMEZ, givenName=ISABEL, cn=CASAS GOMEZ ISABEL - 30832634F
Fecha: 2018.12.03 12:51:11 +01'00'

Isabel Casas Gómez
Arquitecta

MARTINEZ PANCORBO CECILIA - 78683846H

Firmado digitalmente por MARTINEZ PANCORBO CECILIA - 78683846H
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=78683846H, sn=MARTINEZ PANCORBO, givenName=CECILIA, cn=MARTINEZ PANCORBO CECILIA - 78683846H
Fecha: 2018.12.03 12:50:18 +01'00'

Cecilia Martínez Pancorbo
Arquitecta

CARPINTERO AGUDO JOSE IGNACIO - 44361281P

Firmado digitalmente por CARPINTERO AGUDO JOSE IGNACIO - 44361281P
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=44361281P, sn=CARPINTERO AGUDO, givenName=JOSE IGNACIO, cn=CARPINTERO AGUDO JOSE IGNACIO - 44361281P
Fecha: 2018.12.03 12:48:01 +01'00'

José Ignacio Carpintero Agudo
Licenciado en Ciencias Ambientales

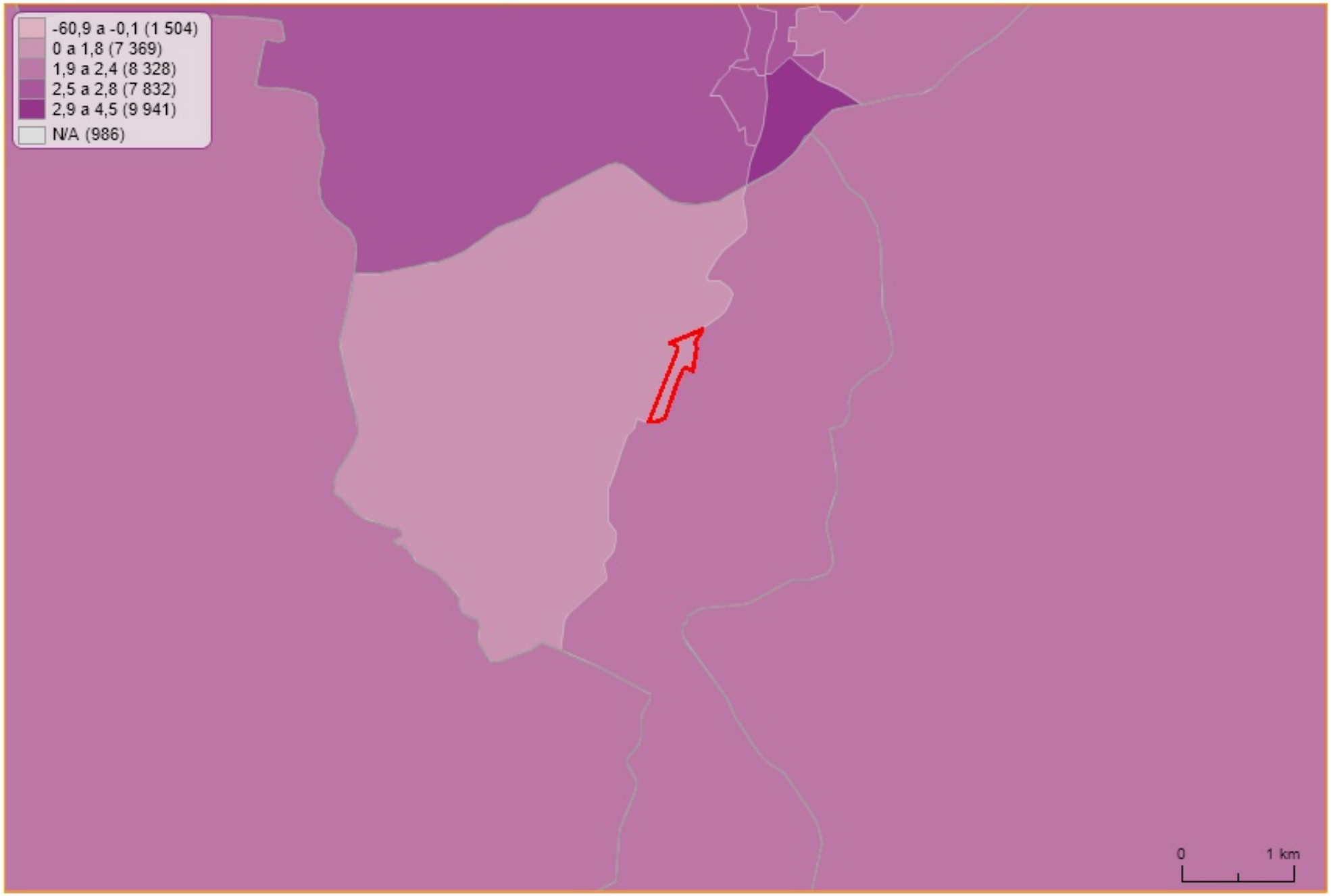
6. ANEXOS

En este apartado, se recoge toda la documentación que ha servido de apoyo al proceso de valoración de los impactos.

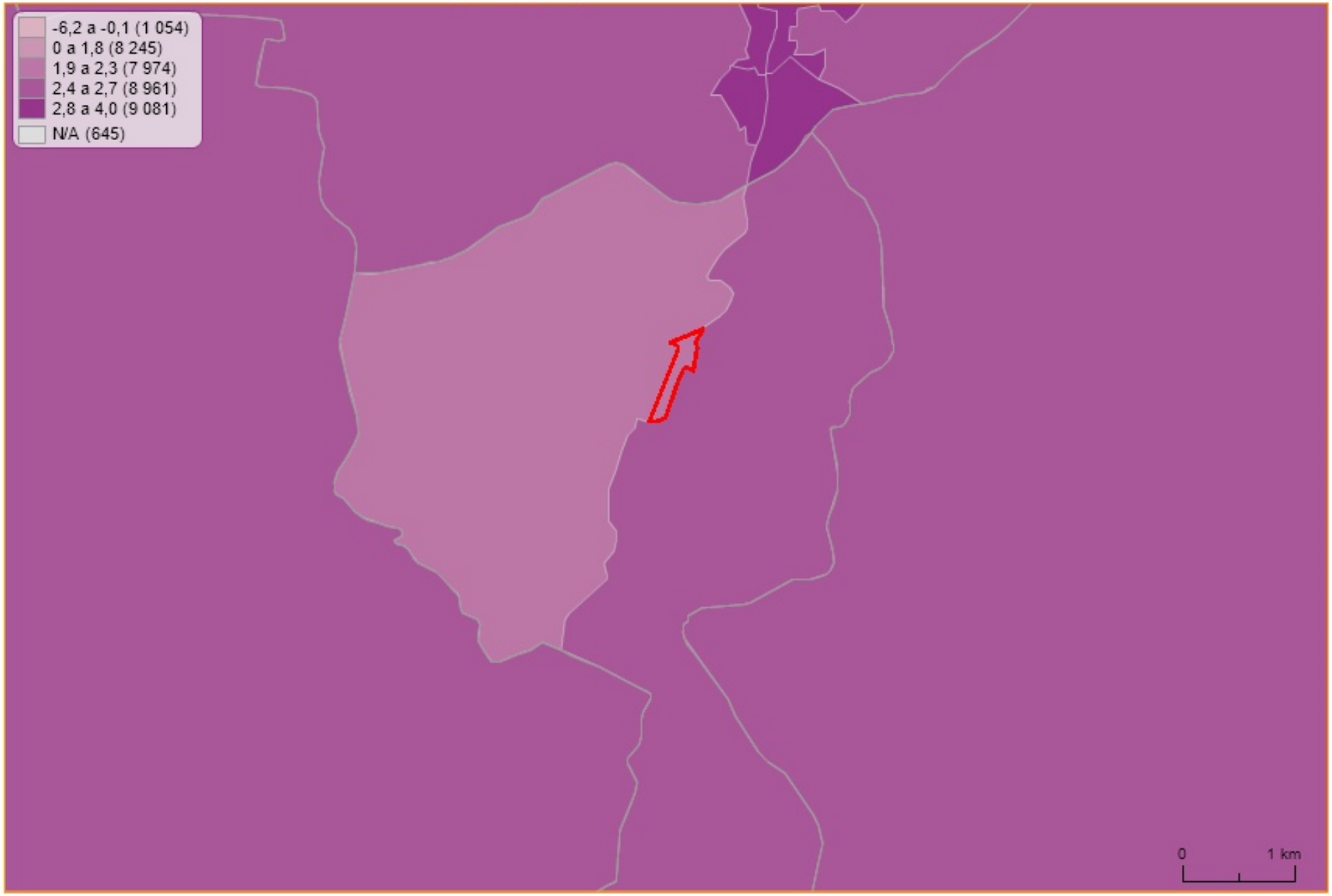
ANEXO 1. PLANIMETRÍA ELABORADA.

- Índice de Desigualdad Socioeconómica Municipal
- Índice de Desigualdad Socioeconómica Regional (CC.AA)
- Índice de Desigualdad Socioeconómica Nacional
- Índice de Desigualdad Urbana Municipal
- Índice de Desigualdad Urbana Regional (CC.AA)
- Índice de Desigualdad Urbana Nacional

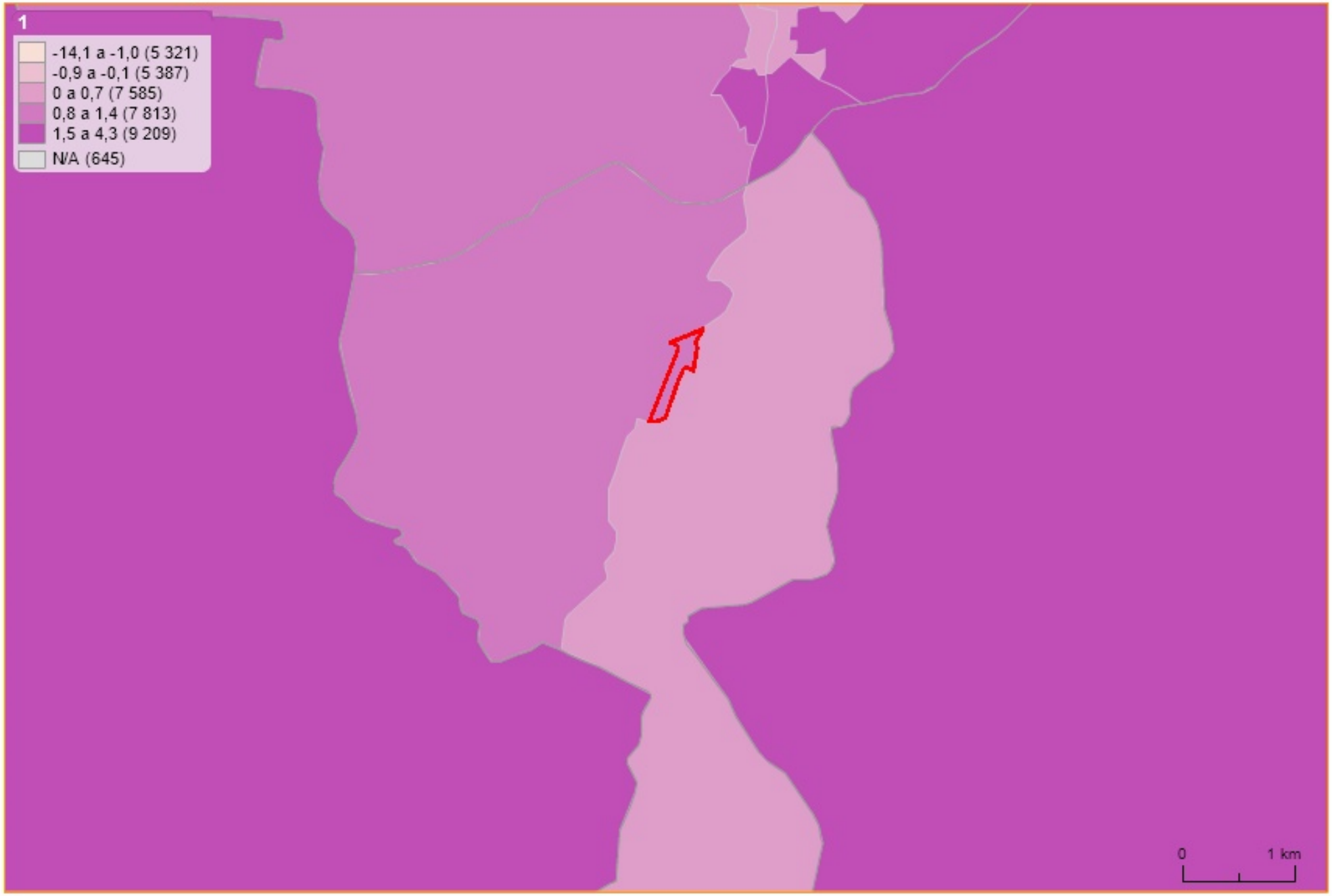
IDSM: Índice de Desigualdad Socioeconómica Municipal



IDSR: Índice de Desigualdad Socioeconómica Regional (CCAA)

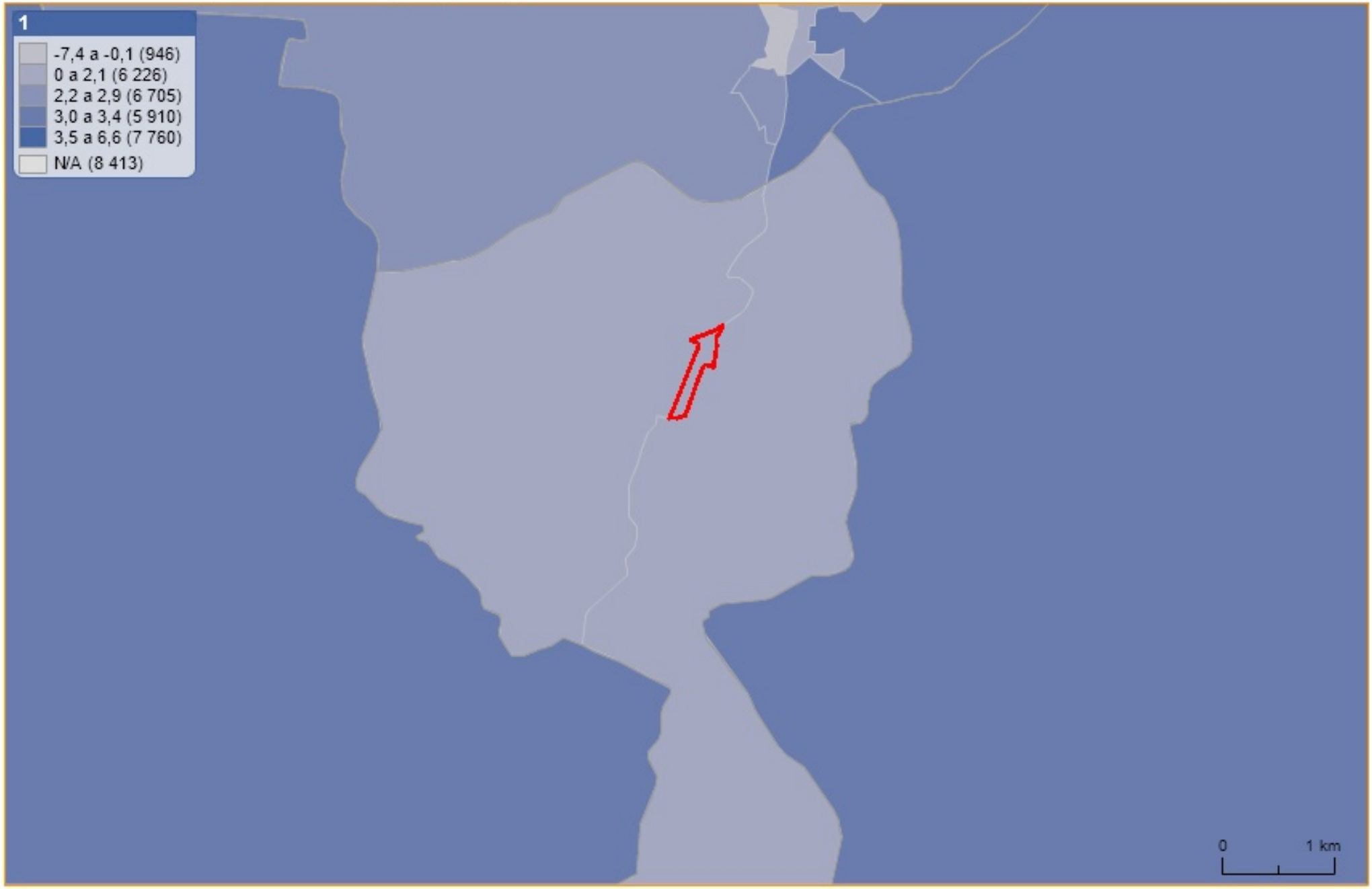


IDSN: Índice de Desigualdad Socioeconómica Nacional

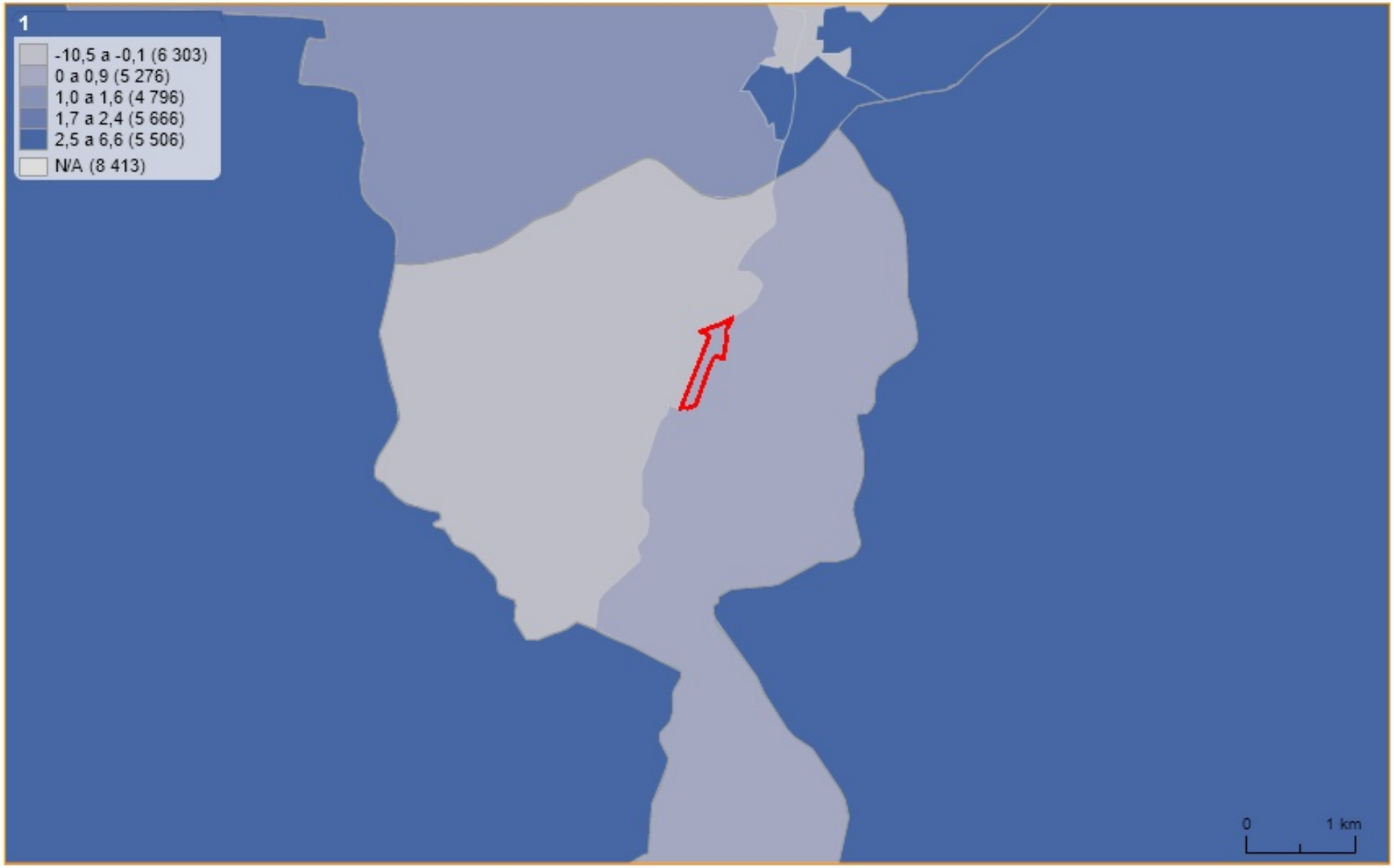


IDUM: Índice de Desigualdad Urbana Municipal

IDUR: Índice de Desigualdad Urbana Regional (CCAA)



IDUN: Índice de Desigualdad Urbana Nacional



ANEXO 2. BIBLIOGRAFÍA Y PÁGINAS DE INTERÉS

- Manual para la Evaluación de Impacto en Salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico en Andalucía.
  Edita: Junta de Andalucía. Consejería de Salud, Igualdad y Políticas Sociales.

- Manual para la Evaluación de Impacto en Salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico en Andalucía. Documentos de Apoyo.

  DAU-1: Dimensiones y Áreas que pueden verse afectadas por el planeamiento urbanístico.
  DAU-3: Batería de Indicadores y Estándares para la evaluación de la relevancia de los impactos.
  DAU-4: Análisis en profundidad.
  Edita: Junta de Andalucía. Consejería de Salud, Igualdad y Políticas Sociales.

- Callejero digital de Andalucía unificado (CDAU).
  www.callejerodeandalucia.es

- Datos espaciales de referencia de Andalucía (DERA), del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Consejería de Economía y Conocimiento.
  www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/DERA

- Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Consejería de Economía y Conocimiento.
  http://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia

- Instituto Nacional de Estadística (INE)
  www.ine.es

- Atlas de la Vulnerabilidad Urbana. Ministerio de Fomento.
  https://www.fomento.gob.es/MFOM/LANG_CASTELLANO/DIRECCIONES_GENERALES/ARQ_VIVIENDA/SUELO_Y_POLITICAS/OBSERVATORIO/Atlas_Vulnerabilidad_Urbana/

ANEXOS A LA MEMORIA

- Informe Ambiental Estratégico redactado por el Servicio de Protección Ambiental de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Córdoba.
- Publicación en el BOJA de la Resolución de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Córdoba publicitando el Informe Ambiental Estratégico.

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Delegación Territorial de Córdoba

DIR 7/11/2018

SALIDA
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
-5 NOV 2018 19655
Registro General Delegación Territorial 17
CÓRDOBA

AYUNTAMIENTO DE MONTALBÁN DE CÓRDOBA
Plaza de Andalucía, n.º 10
14548 MONTALBÁN DE CÓRDOBA (CÓRDOBA)

Nuestra: APR/sr
Ref.: S.P.A.
Dpto. Prevención y Control Ambiental

ENTRADA
AYUNTAMIENTO DE MONTALBÁN (Córdoba)
08 NOV. 2018
Número 4998

Asunto: Rtdo. Informe Ambiental Estratégico
EAE-18-002

De conformidad con lo establecido en el art. 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, modificada por el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo, adjunto se remite:

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA *"INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE MONTALBÁN DE CÓRDOBA: MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS"* A INSTANCIAS DE SU AYUNTAMIENTO.

Por otro lado, pongo en su conocimiento que, conforme al art. 39.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, con esta fecha se ha enviado anuncio para publicar en B.O.J.A. del Informe Ambiental Estratégico del Delegado Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Córdoba.

En breves fechas se pondrán en contacto con Ud. desde el Servicio de Publicaciones y BOJA de la Consejería de la Presidencia y Administración Local con el fin de requerirle el importe de la inserción en el BOJA, debiendo remitir a este Delegación una fotocopia justificante del pago.

AYUNTAMIENTO DE MONTALBAN
230 000080630 030F

EL JEFE DEL SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Fdo.: Antonio Pastor Romero

Expediente: EAE-18-002
Actuación: Innovación-Modificación del PGOU de Montalbán de Córdoba
Titular: Ayuntamiento de Montalbán de Córdoba
Término Municipal: Montalbán de Córdoba (Córdoba)

Tomás de Aquino, s/n.- Edif. Servicios Múltiples, 7.ª planta. 14071 Córdoba
Teléfono 957 73 41 06. Fax 957 10 15 23

Código:64oxu903ITQ9XLzPeUtX4facpB4sLQ.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/

FIRMADO POR	ANTONIO RAFAEL PASTOR ROMERO	FECHA	31/10/2018
ID. FIRMA	64oxu903ITQ9XLzPeUtX4facpB4sLQ	PÁGINA	1/1

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA *"INNOVACIÓN - MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE MONTALBÁN DE CÓRDOBA. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS"*, A INSTANCIAS DE SU AYUNTAMIENTO

EXPTE: EAE-18-002

1.- OBJETO

En la Sección 4ª. *Evaluación Ambiental Estratégica* de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental,* modificada por la *Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de medidas en materia de gestión integrada de calidad ambiental, de aguas, tributaria y de sanidad animal*, se regula la evaluación ambiental estratégica ordinaria y simplificada de los instrumentos de planeamiento urbanístico, conforme a las determinaciones de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación de Impacto Ambiental.*

El presente informe se elabora en base a lo contenido en los artículos 39 y 40 de la citada Ley 7/2007, de 9 de julio. De acuerdo con lo establecido en el articulo 40.3.*b)* de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, el documento de innovación del planeamiento general vigente de Montalbán de Córdoba se encuentra sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica **simplificada:**

"b): ... En todo caso, se encuentran sometidas a evaluación estratégica simplificada las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada de instrumentos de planeamiento general relativas al suelo no urbanizable,...".

La innovación del vigente Planeamiento General de Montalbán de Córdoba tiene como objetivo la modificación del artículo 172. *Edificación agrícola*, del Capítulo 2. *Normas particulares de regulación de usos y actividades* de la Normativa Urbanística del Plan General, para permitir la instalación de casetas de bombeo y/o riego en las parcelas de terrenos agrícolas que se encuentren dentro de la franja de 500 metros desde el suelo urbano y urbanizable.

De acuerdo con lo establecido en el *Decreto de la Presidenta 5/2018, de 6 de junio, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías*, en el *Decreto 216/2015, de 14 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio*, así como en el *Decreto 304/2015, de 28 de julio, por el que se modifica el Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía*, corresponde a esta Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Córdoba las competencias en materia de medio ambiente en esta provincia.

En base a lo anterior, la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Córdoba es el órgano ambiental competente para la emisión del informe ambiental estratégico, acorde al procedimiento establecido en el artículo 40.6. de la Ley 7/2007, de 9 de julio, donde se establece que el órgano ambiental debe formular el informe ambiental estratégico y remitir el mismo al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan.

Código:64oxu7480BYRVYrmPq0+JM948hdn1f.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/

FIRMADO POR	FRANCISCO DE PAULA ALGAR TORRES	FECHA	30/10/2018
ID. FIRMA	64oxu7480BYRVYrmPq0+JM948hdn1f	PÁGINA	1/15

Este informe consta de los siguientes Anexos:

- Anexo I: Características básicas de la innovación proyectada.
- Anexo II: Resumen del Documento Ambiental Estratégico aportado.
- Anexo III: Copias de los informes recibidos como respuesta a las consultas efectuadas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas.

2.- TRAMITACIÓN

Con fecha 24/01/2018 tuvo entrada en el registro de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Córdoba solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica del documento de *"Innovación - Modificación del Planeamiento General vigente de Montalbán de Córdoba. Modificación puntual de las Normas Urbanísticas"*, presentada por el Ayuntamiento de Montalbán de Córdoba, conforme a lo establecido en la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.*

La documentación aportada por el Ayuntamiento de Montalbán de Córdoba se considera suficiente para el inicio del trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada, de acuerdo con lo previsto en el artículo 39.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, y con fecha 11/04/2018 se emite Resolución del Delegado Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Córdoba de admisión a trámite de la solicitud.

De acuerdo con el apartado 2 del artículo 39 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, se realizan consultas a los Servicios y Departamentos de esta Delegación Territorial y a las siguientes Administraciones públicas afectadas y personas interesadas:

ORGANISMO CONSULTADO	RESPUESTA
Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deporte	16/05/2018
Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales	29/05/2018
Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural	26/04/2018
Cátedra de Medio Ambiente. Universidad de Córdoba	-
Facultad de Ciencias. Universidad de Córdoba	-
E.T.S.I.A.M. Universidad de Córdoba	-
Diputación Provincial. Delegación de Cooperación con los Municipios y Carreteras. Sv de Arquitectura y Urbanismo	-
Diputación Provincial. Delegación de Medio Ambiente. Dpto de Medio Ambiente.	-
Ecologistas en Acción	-
Confederación Hidrográfica del Guadalquivir	03/07/2018

Código:64oxu7480BYRVYrmPq0+JM948hdn1f.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/

FIRMADO POR	FRANCISCO DE PAULA ALGAR TORRES	FECHA	30/10/2018
ID. FIRMA	64oxu7480BYRVYrmPq0+JM948hdn1f	PÁGINA	2/15

En el Anexo III de este informe se resumen las contestaciones recibidas a las consultas realizadas a las administraciones públicas y entidades interesadas, y se adjunta copia de las mismas.

Con fecha 29/10/2018 se realiza Propuesta de Informe Ambiental Estratégico por parte del Servicio de Protección Ambiental de esta Delegación Territorial.

Documentación que integra el expediente

- Documento borrador *"Innovación - Modificación del .Planeamiento General vigente de Montalbán de Córdoba. Modificación puntual de las Normas Urbanísticas"*, elaborado con fecha diciembre de 2017.
- Documento Ambiental Estratégico, elaborado con fecha diciembre de 2017.

3.- AFECCIONES Y CONSIDERACIONES AMBIENTALES

Como resultado del análisis de la documentación aportada y de las consultas efectuadas, se realizan las siguientes consideraciones:

Con relación a la protección del paisaje y la vegetación

- En la innovación proyectada se modifica el articulo 172.4.d) de las Normas Urbanisticas de Montalbán de Córdoba "suavizando" las obligaciones sobre las condiciones estéticas y paisajísticas de las edificaciones, quedando tras la modificación los dos condicionantes existentes en la actualidad, como recomendaciones (cubierta inclinada y de teja, y paramentos exteriores enfoscados y encalados). Sin embargo, con relación a la protección del paisaje existente, en la documentación aportada se indica que seguirá vigente el articulo 166 de las Normas Urbanísticas donde se recogen las condiciones estéticas y paisajísticas de las edificaciones en suelo no urbanizable, incluyendo en su apartado d. medidas para el mantenimiento y mejora de la calidad del paisaje agrario.
- Con relación al apartado anterior, se tendrá en cuenta que, de acuerdo con el artículo 20. *Criterios básicos de utilización del suelo,* del *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana: "Las instalaciones, construcciones y edificaciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto, en los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo."*
- Para ello se recomienda, entre otras referencias en este campo, el documento *"Líneas Guía sobre buenas prácticas en el paisaje"* elaborado en el marco del proyecto europeo Interreg III Medocc, en el que se incluyen algunas orientaciones muy contrastadas para llevar a cabo una intervención en el territorio sujeta a criterios paisajísticos, u otras referencias posteriores.

Código:64oxu7480BYRVYrmPq0+JM948hdn1f.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://vs050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/

FIRMADO POR	FRANCISCO DE PAULA ALGAR TORRES	FECHA	30/10/2018
ID. FIRMA	64oxu7480BYRVYrmPq0+JM948hdn1f	PÁGINA	3/15

- Se propiciará por parte del Ayuntamiento la adopción de medidas de diversificación del paisaje agrario, en consonancia con las iniciativas autonómicas, conservándose y recuperándose todos aquellos elementos vegetales (setos, vallados naturales, bosquetes, sotos, herrizas, etc.) que se encuentren diseminados por el ámbito objeto de innovación.

  Estos elementos naturales han estado tradicionalmente presentes en el entorno agrario y cumplen una clara función medioambiental (contribuyen a la preservación de determinados valores ambientales: biodiversidad, ecosistemas, hábitats de la fauna y flora y corredores biológicos), además de enriquecer el paisaje, todo ello de acuerdo con el artículo 18. *Protección de los hábitats y otros elementos del paisaje*, de la *Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y la fauna silvestres.*

- Asimismo, será objeto de especial atención aquellos espacios protegidos por la legislación sectorial, como las riberas de arroyos presentes en el ámbito de la innovación propuesta, de acuerdo con la *Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.*

Afecciones a Espacios Naturales Protegidos

De acuerdo con informe del Servicio de Espacios Naturales de esta Delegación Territorial, con el fin de valorar las afecciones potenciales a los espacios naturales designados como Zonas de Especial Protección para las Aves, Zonas de especial Conservación, y hábitats y especies recogidos en los Anexos de la *Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad*, de la Innovación del planeamiento de Montalbán de Córdoba, y según la cartografía consultada, el ámbito de actuación estaría fuera de la Red Natura 2000.

No obstante, en torno al "Arroyo de las Chorreras" en el ámbito de actuación, se localiza el Hábitat de Interés Comunitario 92A0 *"Bosques galeria de Salix alba y Populus alba"* recogido en los Anexos de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, según la HIC_capa_unica.shp de la Rediam para hábitats de interés comunitario, HIC_publicacion_2015.

Conclusiones

La actuación se localiza fuera de los espacios de la Red Natura 2000, existiendo el Hábitat de Interés Comunitario 92A0 *"Bosques galeria de Salix alba y Populus alba"*. No obstante, dada la naturaleza de la actuación, se considera que no se verá afectado, siempre que la actuación se localice fuera de del hábitat mencionado.

Afecciones a la flora y fauna silvestres y al medio natural

- De acuerdo con el informe del Servicio de Gestión del Medio Natural de esta Delegación Territorial, la superficie afectada por la innovación no contiene monte público catalogado por la *Orden de 21 de mayo de 2015, por la que se actualiza la relación de Montes incluidos en el Catálogo de Montes Públicos de Andalucía y se corrigen datos en la relación publicada mediante Orden de 23 de febrero de 2012 de la Consejería de Medio Ambiente;* y/o espacio natural protegido de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA) del *Decreto 95/2003, de 8 de abril, por el que se regula la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y su Registro.*

Código:64oxu7480BYRVYrmPq0+JM948hdn1f.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/

FIRMADO POR	FRANCISCO DE PAULA ALGAR TORRES	FECHA	30/10/2018
ID. FIRMA	64oxu7480BYRVYrmPq0+JM948hdn1f	PÁGINA	4/15

- El informe del Sistema de Información de Ocupación del Suelo en España (SIOSE) del catálogo de la Red de Información Ambiental de Andalucía (REDIAM), indica que el suelo rustico de la innovación es casi exclusivamente agrícola con un aprovechamiento mayoritario de olivar. El espacio natural y/o forestal del área del Plan se restringe casi exclusivamente al cauce del arroyo Arroyo de las Chorreras, algunas bandas marginales de vegetación natural en los límites de las parcelas de olivar, y áreas de con una mínima superficie de matorral disperso y/o pastizal. No se contempla que el plan suponga cambio de uso del suelo la ribera del Arroyo de las Chorreras.

- El municipio de Montalbán de Córdoba no posee espacio protegido por la Resolución de 14 de febrero de 2007, de la Dirección General de Urbanismo, por la que se dispone la publicación del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Córdoba.

- El área objeto de la modificación no se solapa con área de distribución conocida de especies de flora y fauna del Catálogo de Especies Amenazadas del Anexo del *Real Decreto 139/2011 que desarrolla del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial* (LESPE) y del Anexo X del *Decreto 23/2012 que se regula la conservación y el uso sostenible de la flora y la fauna silvestres y sus hábitats*, y/o área prioritaria de reproducción, alimentación, dispersión y concentración de las especies de aves incluidas en el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas de *Orden de 4 de junio de 2009, por la que se delimitan las áreas prioritarias de reproducción, alimentación, dispersión y concentración de las especies de aves incluidas en el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas y se dispone la publicación de las zonas de protección existentes en la Comunidad Autónoma de Andalucía en las que serán de aplicación las medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en las líneas eléctricas aéreas de alta tensión.*

Conclusiones

Teniendo en cuenta las afecciones antes indicadas de la modificación puntual del Plan en el ámbito del Medio Natural competencia del Servicio de Gestión del Medio Natural, se evalúa favorablemente la innovación proyectada con las siguientes consideraciones:

- De conformidad con la aplicación de la legislación forestal por *Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía*, todo proyecto constructivo de casetas auxiliares de riego que incluya labores forestales de corta, quema, arranque o inutilización de especies forestales arbóreas y arbustivas del Anexo del Reglamento Forestal, y de acuerdo con el artículo 96.1.f) del Reglamento, requerirá autorización previa de esta Delegación Territorial. La solicitud de autorización deberá de cumplir las especificaciones del *Artículo 97* del Reglamento Forestal.

- A efectos de protección del hábitat de ribera del Arroyo de las Chorreras y sus comunidades de flora y fauna silvestres, todo plan de ejecución y/o de explotación de las instalaciones auxiliares de riego que afecte a la ribera del Arroyo de las Chorreras deberá contemplar no incurrir en las limitaciones y/o prohibiciones de usos y actividades en contra de la protección de las especies de la flora y fauna silvestres y sus hábitats contemplados en la *Ley 42/2007,*

Código:64oxu7480BYRVYrmPq0+JM948hdn1f.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/

FIRMADO POR	FRANCISCO DE PAULA ALGAR TORRES	FECHA	30/10/2018
ID. FIRMA	64oxu7480BYRVYrmPq0+JM948hdn1f	PÁGINA	5/15

de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, y la *Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y la fauna silvestres* y el *Decreto 23/2012, de 14 de febrero, por el que se regula la conservación y el uso sostenible de la flora y la fauna silvestres y sus hábitats.*

En relación con las Vías Pecuarias

De acuerdo con informe favorable del Departamento de Vías Pecuarias de esta Delegación Territorial, los cambios planteados en el planeamiento urbanístico no afectan al dominio público pecuario del término municipal de Moritalbán de Córdoba.

Medio Hídrico

En relación con las competencias de esta Delegación Territorial en materia de aguas, la Gerencia Provincial de Aguas de esta Delegación informa lo siguiente:

Con carácter general

- En las cuencas intercomunitarias, en virtud del *Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas*, y del *Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico*, le corresponde a los Organismos de Cuenca la competencia exclusiva en materia de Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección, en materia de disponibilidad de Recursos Hídricos y de Autorización de Vertidos a cauce.
- En materia de zonas inundables el artículo 11.3. del Real Decreto Legislativo antes mencionado faculta a las CCAA para *"establecer limitaciones en el uso de las zonas inundables"*, con el fin de *"garantizar la seguridad de las personas y los bienes"*, y con carácter complementario a las dictadas por el Estado, el cual ostenta competencias exclusivas en materia de seguridad pública.
- En ese sentido, en la provincia de Córdoba dichas competencias corresponden a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y a la Confederación Hidrográfica del Guadiana, según su respectivos ámbitos territoriales de actuación, siendo por tanto dichos Organismos los que se deben pronunciar respecto de dichas materias, sin perjuicio del pronunciamiento complementario de la Administración Hidráulica Andaluza en materia de limitaciones de usos en zonas inundables, en virtud de lo establecido por el artículo 8 del *Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces – PCAI -*. (BOJA n.º 91 de 3 de agosto de 2002).
- Adicionalmente, la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio pone a disposición de todos los Ayuntamientos, entidades locales y promotores de planeamientos urbanísticos el documento denominado *"Recomendaciones sobre el contenido mínimo en materia de aguas de los planeamientos urbanísticos y de los actos y ordenanzas de las entidades locales"*, cuya descarga puede realizarse en el siguiente enlace web:

  http://www.juntadeandalucia.es/medioambiente/portal_web/agencia_andaluza_del_agua/gestion/gestion_agua_andalucia/planificacion/plan_prevencion_inundaciones/recome

Código:64oxu7480BYRVYrmPq0+JM948hdn1f.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/

FIRMADO POR	FRANCISCO DE PAULA ALGAR TORRES	FECHA	30/10/2018
ID. FIRMA	64oxu7480BYRVYrmPq0+JM948hdn1f	PÁGINA	6/15

ndaciones_planeamiento_urbanistico_20_2_2012.pdf

- El objetivo de esas recomendaciones es facilitar unas directrices para el tratamiento de todos los aspectos relacionados con el agua y en la elaboración de los planes urbanísticos y territoriales o de sus revisiones en el ámbito de Andalucía. Dichas recomendaciones se han redactado teniendo en cuenta la *"Instrucción del 20 de febrero del 2012 de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico sobre la elaboración de informes en materia de aguas a los planes con incidencia territorial, a los planeamientos urbanísticos y a los actos y ordenanzas de las entidades locales".*

- En relación a ello, por la especial trascendencia respecto de la seguridad de las personas y los bienes, se recomienda que el documento de planeamiento incorpore, en su caso, lo indicado en el apartado *"3.2. Zonas inundables y prevención de riesgos por inundación"* que se incluye en el citado documento de Recomendaciones.

- Asimismo, por su especial trascendencia medioambiental en relación con la calidad de las aguas, se recomienda igualmente que el documento de planeamiento incorpore, en su caso, lo recogido en el apartado *"3.5 Saneamiento y depuración"* de las mismas.

Con carácter específico

Los objetivos de la innovación comprenden aspectos estéticos, paisajísticos y otros ligados a la ordenación de los suelos urbanos. No obstante, en materia de aguas tan solo resulta de interés la siguiente motivación de la Modificación:

"Las determinaciones de carácter pormenorizado del suelo no urbanizable afectadas por este documento de Innovación-Modificación, y que son las que motivan su sometimiento a Evaluación ambiental estratégica, son las recogidas en el artículo 172. Edificación agrícola del Capítulo 2. Normas particulares de regulación de usos y actividades de la Normativa Urbanística del Plan General. En concreto, se quieren modificar las condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación, para flexibilizarlas, y posibilitar la instalación de un uso muy concreto de la edificación agrícola, como son las casetas de bombeo y/o riego, en las parcelas con este uso, cuya implantación se ve dificultada como consecuencia de las determinaciones del planeamiento vigente."

Zonas Inundables

En este sentido, mencionar que como se indica en las Normas Urbanísticas de Montalbán (Texto Refundido del PGOU de Diciembre del 2013), en su artículo 185 *"Suelo no urbanizable de especial protección de cauces, riberas y márgenes"*, *"En terrenos inundables no se permite ningún uso edificatorio "*, y por tanto este aspecto sería extensible también a cualquier tipo de edificación agraria.

Con esta modificación se pretende que las casetas para las instalaciones de bombeo y/o riego puedan ser construidas en las parcelas agrarias a menos de 500 metros del suelo urbano o urbanizable, siempre y cuando cumplan una serie de requisitos, entre los que se encuentran los de una superficie máxima de 4 m².

Código:64oxu7480BYRVYrmPq0+JM948hdn1f.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/

FIRMADO POR	FRANCISCO DE PAULA ALGAR TORRES	FECHA	30/10/2018
ID. FIRMA	64oxu7480BYRVYrmPq0+JM948hdn1f	PÁGINA	7/15

La normativa autonómica complementaria a la estatal – el PCAI – no entra en la materia objeto de la modificación de las NNUU de Montalbán, pues aquella afecta únicamente a la ordenación de los terrenos inundables en cauces urbanos por una parte (art. 14), y estableciendo por otra unas recomendaciones para el planeamiento referido a nuevos crecimientos urbanísticos y en la ordenación de suelos urbanizables (art. 18).

Abastecimiento y Saneamiento

El documentación aportada no realiza mención alguna a estos aspectos.

La presente valoración no prejuzga lo que, tras la Aprobación Inicial del documento de planeamiento urbanístico, se establezca en el informe de Aguas, regulado por el artículo 42.2 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, modificado por la Disposición Final Primera, apartado 2, del Decreto-Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía (BOJA nº 233 de 28/11/2012); por el artículo 3 y la Disposición transitoria segunda de la Ley 3/2015, de 29 de diciembre (BOJA nº 6 de 12/01/2016).

En materia de Ordenación del Territorio

Por la oficina de Ordenación del Territorio de esta Delegación Territorial se informa que en el marco de la Disposición Adicional Segunda de la *Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía* (LOTCAA), y de la Disposición Adicional Octava de la *Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía* (LOUA), los Planes Generales de Ordenación Urbanística y sus Innovaciones contendrán, junto a las determinaciones previstas por la legislación urbanística, la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación del territorio, y particularmente la justificación del cumplimiento de la Norma 45.4. del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), aprobado por el Decreto 206/2006 de 28 de noviembre, relativa al Modelo de Ciudad.

Por otro lado, la Norma 165 del citado Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), regula de manera específica el contenido y alcance del Informe de Incidencia Territorial que se deba emitir en los procedimientos de formulación de innovaciones del planeamiento urbanístico general.

De acuerdo con lo anterior, el Informe de Incidencia Territorial a emitir tras la Aprobación Inicial del instrumento de planeamiento general, deberá pronunciarse específicamente en relación con los aspectos de naturaleza territorial, y particularmente las siguientes:

a) Caracterización del municipio en el Sistema de Ciudades, regional y de escala intermedia, y la zonificación establecida en el Plan.

b) Modelo de crecimiento y su incidencia sobre la estructura de asentamientos, en relación a la capacidad de carga del territorio.

c) Determinaciones del plan en materia de infraestructuras de comunicaciones y transportes, nodos, redes y sistemas, en coherencia con el modelo territorial propuesto.

d) Infraestructuras y servicios relativos al ciclo integral del agua, abastecimiento de energía y

Código:64oxu7480BYRVYrmPq0+JM948hdn1f.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/

FIRMADO POR	FRANCISCO DE PAULA ALGAR TORRES	FECHA	30/10/2018
ID. FIRMA	64oxu7480BYRVYrmPq0+JM948hdn1f	PÁGINA	8/15

gestión de residuos en función de las previsiones de crecimiento establecidas.

e) Dotaciones y equipamientos de ámbito o alcance supramunicipal, incluido el sistema de espacios libres.

f) Nivel de protección del territorio y medidas relativas a la prevención de riesgos.

Igualmente, el instrumento de planeamiento urbanístico deberá contener en su documentación la justificación de la coherencia de sus previsiones respecto de las determinaciones de los planes de ordenación del territorio de ámbito Subregional y de los planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio que en su caso le sean de aplicación.

En este sentido, el municipio de Montalbán de Córdoba se encuentra incluido en el ámbito del Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional del Sur de Córdoba, en adelante POT SURCO, el cual fue aprobado por el Decreto 3/2012, de 10 de enero, siendo por tanto sus determinaciones de naturaleza vinculante para el planeamiento urbanístico municipal.

Será el promotor del presente instrumento de planeamiento urbanístico quien analice específicamente el cumplimiento y la coherencia del mismo con las determinaciones de los diversos instrumentos de ordenación del territorio antes señalados, y que en su caso le sean de aplicación, incorporando la correspondiente memoria justificativa conforme a lo establecido al efecto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994, de 11 de enero.

De acuerdo con lo regulado en el art. 37 de la LOUA, la presente innovación no supone una alteración sustancial de la ordenación estructural, y se circunscribe a una parte concreta del territorio ordenado por el Plan General de Ordenación Urbanística de Montalbán de Córdoba, por lo que el Ayuntamiento no la define como una Revisión Parcial del PGOU.

Del contenido y análisis de la documentación relativa a la presente Innovación del PGOU municipal, y que guardan relación con las materias reguladas en Ordenación del Territorio, hay que indicar que la misma, en principio, no presenta incidencia territorial desfavorable, dado que se trata básicamente de establecer, de manera excepcional y exclusivamente para las instalaciones destinadas a casetas de riego y bombeo, una regulación que permita implantarse, respecto del Suelo Urbano y Urbanizable, a una distancia menor que la exigida para el conjunto de las Edificaciones Agrícolas, y que queda establecida en el Art. 72.3.b) del PGOU municipal, en 500 m.

La presente valoración no prejuzga la que de manera reglada se emita tras la Aprobación Inicial del presente expediente de planeamiento urbanístico, en el procedimiento de emisión del Informe de Incidencia Territorial regulado en el Art. 13, del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Se indica que la valoración se realiza sin contener un análisis de la adecuación de la citada Innovación del PGOU a la legislación urbanística aplicable, la cual será realizada por el órgano competente para la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento urbanístico general, una vez haya sido remitido el expediente conforme al procedimiento establecido en el artículo 32 y 33 de la LOUA.

Tomás de Aquino, s/n. – Edif. Servicios Múltiples, 7 ª planta. 14071 Córdoba
Teléfono 957 73 41 06. Fax 957 10 15 23

Código:64oxu7480BYRVYrmPq0+JM948hdn1f.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/

FIRMADO POR	FRANCISCO DE PAULA ALGAR TORRES	FECHA	30/10/2018
ID. FIRMA	64oxu7480BYRVYrmPq0+JM948hdn1f	PÁGINA	9/15

En relación con el Impacto en la Salud

El Documento de Aprobación Inicial debe considerar que, de acuerdo con la *Ley 2/1998, de 15 de junio, de Salud de Andalucía* y el *Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía*, se someterán a Evaluación de Impacto sobre la Salud los instrumentos de planeamiento general así como sus innovaciones.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.3 del citado Decreto y en los términos previstos por el artículo 19.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la valoración del impacto sobre la salud debe estar incluida en la Memoria del instrumento de planeamiento, y deberá someterse a pronunciamiento de la Consejería con competencias en materia de salud.

Protección del Patrimonio Histórico

De acuerdo con el artículo 29 de la *Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía*, los instrumentos de ordenación territorial o urbanística identificarán los elementos patrimoniales del término municipal y establecerán una ordenación compatible con la protección de sus valores y su disfrute colectivo, integrándolos en el catálogo urbanístico.

En fecha 16/05/2018 se recibe escrito de la Delegación Territorial de la Consejería de Cultura en Córdoba en el que se indica que la Innovación no implica afección alguna sobre el patrimonio histórico.

4.- PRONUNCIAMIENTO

Por todo cuanto antecede, a partir del análisis de la documentación aportada, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas, la propuesta de Informe Ambiental Estratégico del Servicio de Protección Ambiental de esta Delegación Territorial, y de acuerdo con los criterios establecidos en el Anexo V de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental*, esta Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Córdoba, de conformidad con el artículo 40.6 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, a los solos efectos ambientales,

DETERMINA

Que la ***"Innovación - Modificación del Planeamiento General vigente de Montalbán de Córdoba. Modificación puntual de las Normas Urbanísticas"***, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el presente Informe Ambiental Estratégico, así como las incluidas en el Borrador de la Modificación y en el Documento Ambiental Estratégico que no se opongan a las anteriores.

Esta Delegación Territorial remitirá el presente Informe Ambiental Estratégico al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación en el plazo de 15 días hábiles desde su formulación, sin

Tomás de Aquino, s/n. – Edif. Servicios Múltiples, 7 ª planta. 14071 Córdoba
Teléfono 957 73 41 06. Fax 957 10 15 23

Código:64oxu7480BYRVYrmPq0+JM948hdn1f.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/

FIRMADO POR	FRANCISCO DE PAULA ALGAR TORRES	FECHA	30/10/2018
ID. FIRMA	64oxu7480BYRVYrmPq0+JM948hdn1f	PÁGINA	10/15

perjuicio de su publicación en la sede electrónica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 39.3 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, el presente Informe Ambiental Estratégico, perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la aprobación de la Modificación Puntual en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan o programa.

Contra el Informe Ambiental Estratégico no procederá recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que procedan, en su caso, contra la resolución que apruebe el instrumento de planeamiento sometido al mismo.

EL DELEGADO TERRITORIAL

Fdo.: Francisco de Paula Algar Torres.

Tomás de Aquino, s/n. – Edif. Servicios Múltiples, 7 ª planta. 14071 Córdoba
Teléfono 957 73 41 06. Fax 957 10 15 23

Código:64oxu7480BYRVYrmPq0+JM948hdn1f.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/

FIRMADO POR	FRANCISCO DE PAULA ALGAR TORRES	FECHA	30/10/2018
ID. FIRMA	64oxu7480BYRVYrmPq0+JM948hdn1f	PÁGINA	11/15

ANEXO I

CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA INNOVACIÓN PROPUESTA

Objeto de la Innovación

El planeamiento urbanístico general vigente es el Plan General de Ordenación Urbanística de Montalbán de Córdoba, aprobado definitivamente de manera parcial con suspensiones, el 26 de octubre de 2016, publicado en Anuncio de 15 de noviembre de 2016 de Certificación del Acuerdo de la Comisión territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Córdoba, junto a la Normativa Urbanística (BOJA n.º 224, de fecha 22 de noviembre de 2016). Dicho Plan se formuló como adaptación a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, cuyo Texto Refundido se aprobó el 31 de octubre de 2002.

El presente documento de Innovación-Modificación del Plan General tiene por objeto la modificación de la regulación de una serie de determinaciones de carácter pormenorizado, contenidas en las Normas Urbanísticas del PGOU, que tras la entrada de éste en vigor y con el planteamiento de casos concretos, el Ayuntamiento ha considerado procedente revisar y/o ajustar, para adecuarlas a la realidad del municipio.

Su formulación surge ante la dificultad de aplicación de determinados preceptos de la normativa urbanística, tanto para implantación de determinado tipo de instalaciones en suelo no urbanizable, como para los criterios adoptados para las edificaciones en suelo urbano. También se incluye en la modificación, la subsanación de algunos errores y la nueva redacción de algunos artículos cuya lectura derivaba en una interpretación confusa o inadecuada.

Ámbito de la innovación propuesta

Esta modificación afecta a la superficie comprendida dentro de la franja de 500 metros hasta la línea de suelo urbano y urbanizable correspondiente a aproximadamente 508,57 hectáreas de los siguientes suelos no urbanizables: Suelo No Urbanizable de Especial Protección Zona Regable del Genil-Cabra y Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural Campiña de Montalbán de Córdoba.

Descripción de la modificación puntual

La presente Innovación del planeamiento urbanístico municipal de Montalbán de Córdoba, consiste básicamente en la modificación de diversos apartados de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente, especialmente referidas al Suelo Urbano, así como también dos alteraciones de las condiciones de implantación de las Edificaciones Agrícolas en el Suelo No Urbanizable:

- en primer lugar, las relativas a las condiciones estéticas y paisajísticas reguladas en el artículo 172.4.d), con la unificación de las características constructivas de las casetas de riego con las exigencias de poseer una superficie máxima de 4 m², cubierta inclinada y preferentemente de teja, y paramentos exteriores enfoscados y encalados;
- en segundo lugar, la modificación de las condiciones de implantación para las casetas de

Código:64oxu7480BYRVYrmPq0+JM948hdn1f.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/

FIRMADO POR	FRANCISCO DE PAULA ALGAR TORRES	FECHA	30/10/2018
ID. FIRMA	64oxu7480BYRVYrmPq0+JM948hdn1f	PÁGINA	12/15

riego y bombeo, respecto del cumplimiento de la distancia mínima de 500 metros exigible de las mismas al Suelo Urbano y Urbanizable, reguladas en el artículo 172.3.b), y posibilitar la construcción de dichas casétas en suelos agrícolas y a distancias inferiores a 200 metros; no contraviniendo así lo dispuesto en el artículo 163.2.b de formación de nuevos asentamientos.

Todo ello con el objetivo de permitir la implantación de dichas instalaciones que se encuentran directamente relacionadas con la puesta en servicio de la Zona Regable del Genil-Cabra en dicho municipio.

Código:64oxu7480BYRVYrmPq0+JM948hdn1f.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/

FIRMADO POR	FRANCISCO DE PAULA ALGAR TORRES	FECHA	30/10/2018
ID. FIRMA	64oxu7480BYRVYrmPq0+JM948hdn1f	PÁGINA	13/15

ANEXO II

CONTENIDO DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

En términos generales se entiende que el contenido y análisis del Documento Ambiental Estratégico aportado por el Ayuntamiento de Montalbán de Córdoba son suficientes y proporcionales con la extensión y magnitud de la modificación estudiada, de acuerdo con los apartados establecidos en el artículo 39.1 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, modificada por la *Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y de Sanidad Animal.*

La modificación puntual propuesta afecta a la superficie comprendida dentro de la franja de 500 metros hasta la línea de suelo urbano y urbanizable correspondiente a aproximadamente 508,57 hectáreas de suelo no urbanizable: Suelo No Urbanizable de Especial Protección Zona Regable del Genil-Cabra y Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural Campiña de Montalbán de Córdoba.

La Zona Regable del Genil-Cabra está compuesta por terrenos agrícolas de regadío dedicados a cultivos hortofrutícolas, trigo, girasol, algodón, remolacha azucarera, ajo, membrillo, maíz y haba seca. La Campiña de Montalbán de Córdoba se encuentra comprendida por terrenos típicos de campiña baja, caracterizados por una buena capacidad productiva y moderado riesgo de erosión.

De acuerdo con la documentación aportada, la superficie objeto de la presente Innovación es una superficie eminentemente agrícola. Parte de ella goza de una especial protección (SNEP Zona Regable Genil-Cabra), siendo el motivo para clasificarla dentro de esta categoría, la preservación y puesta en valor de los recursos agrícolas de sus suelos, no poseyendo valores naturales singulares. Por lo tanto, dado el grado de intervención antrópica en la superficie afectada, las formaciones vegetales de interés o las especies faunísticas estarán vinculadas a los tramos de los arroyos que discurren por el ámbito de actuación.

Asimismo, se indica que en el ámbito de actuación no existen Espacios Naturales Protegidos, Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) o Zonas de especial Conservación (ZEC).

Código:64oxu7480BYRVYrmPq0+JM948hdn1f.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/

FIRMADO POR	FRANCISCO DE PAULA ALGAR TORRES	FECHA	30/10/2018
ID. FIRMA	64oxu7480BYRVYrmPq0+JM948hdn1f	PÁGINA	14/15

ANEXO III

RESULTADO DE LAS CONSULTAS

Se describen a continuación las respuestas recibidas a las consultas realizadas a los distintos organismos afectados y personas interesadas, adjuntándose copia de las mismas:

Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica de la Consejería de Salud

En respuesta a la consulta realizada a la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales, se recibe el día 29/05/2018 oficio de la Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica de la Consejería de Salud en el que indica que en el documento borrador presentado no se ha encontrado una identificación y evaluación correcta de los potenciales impactos sobre la salud de la actuación, siendo éstos obligatorios en el contenido del estudio ambiental estratégico tal y como se recoge en la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.*

No obstante, el informe indica que no se considera necesario realizar propuestas o determinaciones a dicho expediente, considerándose más conveniente incluir en el procedimiento de Evaluación de Impacto en la Salud que se integra en el procedimiento urbanistico, las determinaciones relevantes desde el punto de vista de salud de la población.

Se adjunta al informe un Anexo con orientaciones y recomendaciones básicas para que sirvan de ayuda al promotor en la redacción de estos documentos.

Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deporte en Córdoba

En fecha 16/05/2018 se recibe escrito de la referida Delegación Territorial en el que se indica que la modificación no implica afección alguna sobre el patrimonio histórico.

Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural

De acuerdo con informe favorable de fecha 26/04/2018 de dicha Delegación Territorial, la modificación puntual del planeamiento no sólo se considera favorable sino necesaria para el desarrollo y consolidación de la actividad agrícola de regadío en la zona.

Confederación Hidrográfica del Guadalquivir

Con fecha 03/07/2018 se recibe informe del Servicio de Actuaciones en Cauces, Zona de Córdoba, relativo a las afecciones al Dominio Público Hidráulico, Zonas de Protección, Zonas Inundables y Disponibilidad de Recursos Hídricos.

Tomás de Aquino, s/n. – Edif. Servicios Múltiples, 7 ª planta. 14071 Córdoba
Teléfono 957 73 41 06. Fax 957 10 15 23

Código:64oxu7480BYRVYrmPq0+JM948hdn1f.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/

FIRMADO POR	FRANCISCO DE PAULA ALGAR TORRES	FECHA	30/10/2018
ID. FIRMA	64oxu7480BYRVYrmPq0+JM948hdn1f	PÁGINA	15/15

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE SALUD
Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE SALUD

24 MAYO 2018

2100/9404

RECEPCIÓN
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
29 MAY 2018
10388
Registro General Delegación Territorial Córdoba
2 HC

DELEGACION TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Servicio de Protección Ambiental
C/ Tomás de Aquino, s/n
Edif. Servicios Múltiples, planta 7
14071- Córdoba

Fecha: 18/05/2018
Ntra. Ref.: JVR/eiv/lamr (Expte 18-DG-EAA-037)
Su Ref: SPA/DPCA/APR/VGP/CTT/jmcp **(EAE-18-002)**
Asunto: Contestación solicitud informe

Examinada por el personal técnico de este centro directivo la documentación recibida referente a la Evaluación Ambiental Estratégica simplificada del proyecto de "Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas de Montalbán", se le comunica que en el documento borrador presentado por la persona promotora no se ha encontrado una identificación y evaluación correcta de los potenciales impactos sobre la salud de la actuación, siendo éstos obligatorios en el contenido de un estudio ambiental estratégico, tal y como se recoge en la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.*

No obstante, y dado que según la normativa en vigor[1] el presente Instrumento de Planeamiento está probablemente sometido a Evaluación de Impacto en Salud, debiendo incorporar en su memoria la correspondiente Valoración de Impacto en Salud, sería en dicho procedimiento donde este órgano directivo efectuará su pronunciamiento. Por ello, se estima que, por nuestra parte, puede continuarse con la tramitación de este expediente. Sin embargo, se recomienda que se comunique a la persona promotora estos hechos, puesto que podría resultarles interesante aprovechar este procedimiento de evaluación ambiental para ir preparando dicha documentación.

En este sentido, también puede ser de interés conocer que la Consejería de Salud ha puesto a su disposición en la página web una guía metodológica para la realización de la VIS que incluye una metodología de evaluación, listados de chequeo para identificar impactos en determinantes y en la salud, criterios para valorar la significancia de los mismos y muchas otras herramientas para simplificar la tarea de los promotores con documentos y enlaces para obtener y usar la información pertinente desde el punto de vista de la salud, programas y recursos de tratamiento de las mismas y consejos y métodos prácticos para fomentar e incorporar la percepción de la ciudadanía en la toma de decisiones.

El enlace de la página web es:

http://www.juntadeandalucia.es/salud/channels/temas/temas_es/C_3_NUESTRA_SALUD/C_11_evaluacion_impacto_salud/evaluacion_impacto_salud?perfil=ciud&despleg

Y el enlace a dicha guía es:

[1] Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública en Andalucía y Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía

Avda. de la Innovación, s/n. Edificio Arena 1. Apdo. Correos 17.111. 41080-SEVILLA
Telf. 955-006300. Fax. 955 006331

Código Seguro De Verificación:	LdB4HtIGaDxI/RXmMa3PJ==	Fecha	23/05/2018
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmado Por	Jose Vola Rios		
Url De Verificación	https://ws069.juntadeandalucia.es/verificarfirma/code/LdB4HtIGaDxI/RXmMa3PJ==	Página	1/6

http://www.juntadeandalucia.es/salud/export/sites/csalud/galerias/documentos/c_3_c_11_evaluacion_impacto_salud/manual_urbanismo.pdf

El uso de la guía y de los documentos de apoyo es totalmente voluntario y sólo se ofrece como ayuda por parte de la administración.

Ponemos igualmente en su conocimiento la existencia del procedimiento de consultas previas regulado en el artículo 13 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y por el cual, las personas o administraciones promotoras de instrumentos de planeamiento podrán dirigirse al órgano competente para emitir el informe de evaluación del impacto en la salud, para obtener información sobre el alcance, amplitud y grado de especificación con el que debe realizarse la valoración del impacto en la salud, así como, sobre los factores, afecciones y demás consideraciones que, de acuerdo con la información de que disponga la Consejería competente en materia de salud, deban tenerse en cuenta para valorar el impacto en la salud del instrumento de planeamiento que pretende tramitar. Asimismo, le indico que la solicitud deberá presentarse antes de la aprobación inicial del instrumento de planeamiento.

En todo caso, y dada la novedad que supone este tipo de procedimientos se adjunta al presente escrito un anexo con orientaciones y sugerencias que sirvan de ayuda a la persona promotora en la redacción de estos documentos.

El JEFE DE SERVICIO DE SALUD AMBIENTAL

Fdo.: José Vela Ríos

Avda. de la Innovacion, s/n. Edifico Arena 1. Apdo. Correos 17.111. 41080-SEVILLA
Telf. 955-006300. Fax.: 955 006331

Código Seguro De Verificación:	LdB4MtIGaDxf/RXnMe3PJw==	Fecha	23/05/2018
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Jose Vela Rios		
Url De Verificación	https://ws069.juntadeandalucia.es/verifirma/code/LdB4MtIGaDxf/RXnMe3PJw=	Página	2/8

ANEXO: ORIENTACIONES Y RECOMENDACIONES BÁSICAS PARA REDACTAR DOCUMENTOS DE VALORACIÓN DE IMPACTOS EN SALUD DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

En primer lugar, refiriéndonos a la **orientación** o alcance global que se debería dar al documento, se quiere significar que el objetivo último de un procedimiento de evaluación del impacto en salud debería ser ayudar a incorporar el factor salud en la toma de decisiones de un proyecto. En cualquiera de los proyectos en que existen varias alternativas de ordenación (la redacción actual y una nueva propuesta, como en este caso), este objetivo se traduciría en ayudar a visualizar en qué medida la alternativa elegida contribuye a mejorar el bienestar de la población comparando los resultados en salud de dichas opciones y qué actuaciones adicionales pueden adoptarse para optimizar dichos resultados, reduciendo los impactos negativos y maximizando los positivos.

Además, como en este caso se da la circunstancia de que el expediente cuenta con un número importante de modificaciones (en ocasiones relacionadas) que se han incluido en un mismo documento, la evaluación de impactos en salud debería realizarse por separado para cada una de las modificaciones (o en su caso se podrían unificar varias modificaciones siempre que persigan un mismo fin – por ejemplo, la promoción de la inclusión de garajes dentro de las parcelas del casco histórico) y los consejos que se den a continuación deben entenderse aplicables a cada una de las evaluaciones por separado.

En este sentido, uno de los principales logros del documento de Valoración de Impacto en Salud debe ser contribuir a acercar las propuestas en materia urbanística al conjunto de la población de su localidad de forma que puedan comprender y participar en el proceso de toma de decisiones sobre aspectos que van a afectar a su vida diaria. Por ello, se recomienda siempre que **la redacción** y **el contenido** del documento sea lo más sencilla e ilustrativa posible y utilizando un lenguaje tal que el documento en su conjunto permita su comprensión por la mayor cantidad de población, no incorporando un exceso de información en la descripción del entorno o de las actuaciones (ello quedaría reflejado en la memoria y puede ser consultado por quien desee ampliar sus conocimientos), sin argot técnico y fácilmente comprensible.

Como consecuencia de lo anterior, para realmente hacer partícipe a la población en este proceso, se valorará de forma positiva que en toda actuación que ayude a definir el modelo de crecimiento municipal para los próximos años se fomente la **participación ciudadana** recogiendo el sentir de la población ante las modificaciones que se van a producir más allá del periodo mínimo de información pública previsto en la normativa.

A la hora de identificar y caracterizar riesgos sobre la salud de la población, es fundamental que tanto las actuaciones como las propias poblaciones susceptibles de verse afectadas sean adecuadamente **cartografiadas** sobre el territorio, ya que no sólo la relevancia de los impactos va a depender de la cercanía o no de la población a los riesgos o recursos del planeamiento, sino que ésta es la única forma de identificar posibles inequidades en la distribución de los mismos. En el caso que nos ocupa, sería conveniente que en la medida de lo posible se identificasen los predios potencialmente afectados por las modificaciones y se representaran espacialmente para ayudar a identificar si los mismos se encuentran concentrados o no y facilitar así la identificación de poblaciones afectadas y la necesidad de caracterizar grupos específicos.

Precisamente uno de los elementos que resultan más novedosos a la hora de evaluar impactos en salud es la **descripción y caracterización de la población**: en realidad, esta etapa debe aportar suficiente información sobre la demografía y sociedad de su municipio a fin de que poder cumplir con el objetivo último de valorar si existen o no poblaciones vulnerables en él o si se pueden observar situaciones de inequidad en la accesibilidad a bienes, servicios o en la exposición a

Código Seguro De Verificación:	LdB4MtIGaDxf/RXmWa3PJw==	Fecha	23/05/2018
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Jose Vela Rios		
Url De Verificación	https://ws069.juntadeandalucia.es/verifirma/code/LdB4MtIGaDxf/RXmWa3PJw==	Página	3/6

determinados riesgos para la salud. En este sentido, una posible estrategia sería comparar estos datos con los de las poblaciones vecinas o similares o consultar estudios realizados por organismos de reconocido prestigio sobre la existencia o no de poblaciones en riesgo de exclusión.

Para ello puede usarse la información de que dispone el propio ayuntamiento y completarla, entre otras, con la aportada por las Estadísticas Longitudinales de Supervivencia y Longevidad en Andalucía, 2002-2013 o el documento "Vulnerabilidad del tejido social de los barrios desfavorecidos de Andalucía" del Centro de Estudios Andaluces publicado por la Consejería de Presidencia de la Junta de Andalucía en 2008.

En cuanto a los **resultados en salud** antes mencionados, no conviene olvidar que, a diferencia de otros estudios, la evaluación de impacto en salud debe ocuparse, por un lado, tanto de los efectos positivos como de los negativos sobre la salud de la ciudadanía y, por otro, también de la distribución de esos efectos dentro de la población. Por ello, el criterio para evaluar la necesidad de profundizar o no en el análisis de un impacto nunca debe ser el carácter positivo o negativo del mismo sino la relevancia del mismo o la influencia que tiene sobre la distribución de efectos dentro de la población.

En este sentido, para facilitar la comprensión del **concepto salud** debería descartarse el concepto que hace tiempo está en desuso de "ausencia de enfermedad/molestias" y optar por uno más amplio en el que se piense en "bienestar físico y social". Con este nuevo enfoque resulta más sencillo visualizar que nuestra salud depende en realidad de una gran cantidad de factores (personales, de estilos de vida, sociales, económicos, del medio físico en que se habita, vive y trabaja, etc), muchos de los cuales dependen de sectores no sanitarios, entre ellos el urbanismo.

Sin que deba entenderse como una regla absoluta y, por ende, de aplicación automática a este caso concreto, la **ordenación urbanística** suele realizar modificaciones en el entorno que son susceptibles de producir impactos sobre la salud de la población, entre las cuales las más importantes suelen estar relacionadas con la ocupación del terreno, la accesibilidad de la población a servicios, zonas verdes y/o lugares de pública concurrencia, la movilidad y la regulación de los tráficos de personas y mercancías, la gestión del metabolismo urbano, la convivencia social y con la habitabilidad del espacio urbano incluyendo el acceso a la vivienda entre otros.

Como posible enfoque para el **análisis** de cada uno de estos **impactos**, se sugiere que se opte inicialmente por una descripción meramente cualitativa de los posibles cambios que se pueden producir en el entorno físico, económico y social como consecuencia de las actuaciones previstas. Digamos que este primer paso casi se ha efectuado en la memoria presentada cuando se explican los motivos que hay detrás de las modificaciones propuestas (por ejemplo, cuando se menciona que se va a cambiar la redacción de los usos permitidos en sótanos para que se permitan almacenes vinculados a usos autorizados y no predominantes se explica que esto permitirá aumentar el número de sótanos útiles porque en la mayor parte de los casos los usos comerciales son autorizados y no predominantes, etc)

Seguidamente se procederá a valorar la relevancia de dichas modificaciones y sus posibles impactos sobre la salud de la población. Para aquellos casos en que no pueda descartarse la existencia de un impacto potencial relevante, podría optarse por completar dicha descripción con las medidas de gestión de estos riesgos o recursos en salud de forma que se ponga de manifiesto que dichos impactos han sido identificados, evaluados y gestionados de forma suficiente.

Avda. de la Innovación, s/n. Edificio Arena 1. Apdo. Correos 17.111. 41080-SEVILLA
Telf. 955-006300. Fax.: 955 006331

Código Seguro De Verificación:	LdB4Mt1GaDxf/RXmWa3PJw==	Fecha	23/05/2018
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Jose Vela Rios		
Url De Verificación	https://ws065.juntadeandalucia.es/verifirma/code/LdB4Mt1GaDxf/RXmWa3PJw==	Página	4/6

Finalmente, se debe recordar que el documento de valoración de impacto en salud debe incorporar un apartado de conclusiones donde se detallen los argumentos tomados en consideración y los pareceres adoptados haciendo hincapié en las medidas adoptadas para optimizar los resultados en salud y un resumen del documento (que no incluya argot técnico) que facilite su lectura y comprensión.

En cuanto a **otros posibles elementos que pueden facilitar su tarea** a la hora de realizar una valoración de impacto en salud se sugieren los siguientes:

El uso de sistemas de información resulta muy recomendable porque existen muchos recursos gratuitos puestos a su disposición por la administración de la Junta de Andalucía. Por ejemplo, una parte importante de las capas necesarias se encuentran en el Callejero Digital de Andalucía Unificado (CDAU), que es la base de la representación de vías urbanas (www.callejerodeandalucia.es) y los Datos Espaciales de Referencia de Andalucía (DERA) que es el fondo de datos espaciales suministrados por los diferentes organismos públicos de la comunidad una vez tratados para garantizar su coherencia y continuidad.

(www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/DERA/index.htm)

Como se mencionó antes que una de las claves de esta evaluación se basa en el análisis de la distribución de la población y de los riesgos sobre el territorio, resulta igualmente conveniente contar con la Grid de Población 250x250 de Andalucía que permite disponer de información minuciosa y actualizada de la distribución de la población en Andalucía. Esta información se encuentra igualmente entre los datos del DERA.

Otro material que puede ser interesante se encuentra en los informes trimestrales de coyuntura de empleo realizados por la Fundación Argos, del Servicio Andaluz de Empleo. Se aportan datos actualizados demográficos, de niveles de formación, de actividad económica, de mercado de trabajo local, etc

http://web.sae.junta-andalucia.es/servicioandaluzdeempleo/web/argos/descargaInforme.do

Finalmente, puede ser muy útil a la hora de detectar situaciones de vulnerabilidad y de inequidad el recurso al Atlas de Vulnerabilidad publicado por el Ministerio de Fomento. Posee datos y mapas con indicadores socioeconómicos y de percepción ciudadana que pueden resultar muy útiles.

(http://atlasvulnerabilidadurbana.vivienda.es/#v=map2;l=es)

<u>Observaciones particulares para este expediente.-</u>

En este caso concreto, se entiende que la evaluación de iniciativas efectuada recoge bastante bien el espíritu del análisis recomendado en este escrito y únicamente habría que realizar un pequeño esfuerzo en transformar el lenguaje usado vinculando a posibles impactos sobre la salud de la población las ventajas e inconvenientes detectados y evaluados. De acuerdo con la metodología antes indicada, esto se traduciría en describir y valorar los impactos que se producen sobre los siguientes determinantes de la salud:

- Habitabilidad del espacio público y de las viviendas: En muchos casos, se están flexibilizando los requisitos, permitiendo una mejor ocupación del espacio o que puedan dar respuesta a situaciones personales o familiares diferenciadas.
- Ocupación del viario: al fomentar el uso de garajes en el interior de las parcelas se estaría liberando espacio en el viario que puede ser destinado a la población como lugar de encuentro o esparcimiento o para mejorar la movilidad interna aumentando la capacidad de las vías.

Avda. de la Innovación, s/n. Edificio Arena 1. Apdo. Correos 17.111. 41080-SEVILLA
Telf. 955-006300. Fax.: 955 006331

Código Seguro De Verificación:	LdB4MtIGaDxf/RXeMo3PJw==	Fecha	23/05/2018
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Jose Vela Rios		
Url De Verificación	https://ws069.juntadeandalucia.es/verifirma/code/LdB4MtIGaDxf/RXeMo3PJw==	Página	5/8

- Accesibilidad al empleo o al desarrollo económico: tanto por la cuestión del almacenamiento en sótanos como, especialmente, por la habilitación de casetas de bombeo o riego que permitirá aumentar la productividad de las explotaciones agrarias.
- Protección del paisaje tradicional: a partir de las medidas habilitadas para que las nuevas edificaciones agrícolas se integren en el paisaje y/o no generen nuevos asentamientos.

Avda. de la Innovación, s/n, Edificio Arena 1, Apdo. Correos 17.111, 41080-SEVILLA
Telf. 955-006300, Fax.: 955 006331

Código Seguro De Verificación:	LdB4MtIGaDxf/RXmWa3PJw==	Fecha	23/05/2018
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Jose Vela Rios		
Url De Verificación	https://ws069.juntadeandalucia.es/verifirma/code/LdB4MtIGaDxf/RXmWa3PJw==	Página	6/8

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE TURISMO Y DEPORTE
CONSEJERÍA DE CULTURA
Delegación Territorial en Córdoba

Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Córdoba
Tomás de Aquino s/n
Edif. Servicios Múltiples-7ª planta
14071 - Córdoba

Fecha: 11/05/2018
Referencia: SBC/DP/JMD
Su referencia: EAE-18-02
Expte: EIA/24/2018
Asunto: Respondiendo solicitud
Emplazamiento: T. M. Montalbán

En respuesta a su oficio en que nos solicita informe sobre la posible afección en el ámbito de nuestras competencias de la "Modificación Puntual Normas Urbanísticas de Montalbán", en el marco del trámite de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada, le comunico que, una vez estudiado el objeto de la modificación, la misma **no implica afección alguna sobre el patrimonio histórico.**

LA JEFA DEL SERVICIO DE BIENES CULTURALES

Fdo.: María Isabel Humanes Rodríguez

C/ Capitulares, 7 14002 - Córdoba Tfno. 957 01 53 00. Fax 957 01 53 06

INFORME TÉCNICO SOBRE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA PARA EL PROYECTO DE "MODIFICACIÓN PUNTUAL NN.UU. DE MONTALBÁN"
Expte.: EAE-18-002

Vista la documentación remitida (en soporte digital) por la Delegación Territorial de la Consejería de Medio ambiente y Ordenación del Territorio en Córdoba, mediante oficio de fecha **18/04/2018** (nº registro 8071) y de recepción en esta Delegación en esa misma fecha (nº registro 4920) cuyos datos básicos son:

1- **Borrador del Plan de Innovación-Modificación del Planeamiento General vigente de Montalbán de Córdoba y Documento Ambiental Estratégico del proyecto de Innovación-Modificación de las NNUU Montalbán de Córdoba**
2- **Promotor:** Ayuntamiento de Montalbán (Córdoba)
3- **Propietario/s** de los suelos de uso agrario: no constan
4- **Superficie afectada:** todo el término municipal de Montalbán
5- **Objeto:** Evaluación Ambiental Estratégica

Conocido el contenido del "Documento Ambiental Estratégico" y el borrador del Plan de Innovación-Modificación del Planeamiento General vigente de Montalbán de Córdoba enviados a esta Delegación Territorial, procede **INFORMAR** lo siguiente:

En cuanto al uso del **suelo agrícola** y los recursos hídricos, relacionado con los posibles impactos ambientales derivados del proyecto de Innovación se considera idóneo si no se generan sobre el medio **impactos permanentes** que incidan negativamente sobre el Desarrollo Rural compatible con la calidad medioambiental, por lo que se estima necesario hacer las siguientes indicaciones:

1. **Regadíos de iniciativa pública**: en cuanto a regadíos de iniciativa pública, gran parte del término municipal de Montalbán de Córdoba está dentro de la Zona declarada de Interés Nacional, mediante Decreto de 1974, de la zona regable de Genil-Cabra; cuyo Plan General de Transformación fue aprobado por Decreto de 1975.

2. **Regadíos de iniciativa privada**. No se tiene conocimiento de la existencia, en el área objeto del informe, de riegos de iniciativa privada. En cuanto a estos regadíos de iniciativa privada y demás aprovechamientos de aguas públicas, la información relativa a titulares, superficies, polígonos, parcelas, etc, deben solicitarse al Organismo de Cuenca.

3. **Zonas de concentración parcelaria.** No existen en el área objeto del informe

4. **Planes de Desarrollo Rural**: habrá que considerar las actuaciones recogidas en el Plan de Desarrollo Rural de Andalucía, marco 2014-2020, en concreto a la mejora de caminos rurales que dan servicio a explotaciones agrarias, en las convocatorias de ayudas de la Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural y el cumplimiento del Protocolo de Colaboración entre esta Consejería y la Excma. Diputación Provincial de Córdoba para la mejora de caminos rurales de titularidad pública.

5. **Vías pecuarias.**. La competencia en materia de vías pecuarias corresponde a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

6. **Infraestructuras agrarias existentes:** caminos, electrificaciones, redes de riego, etc, se deberán respetar y/o reponer todas las afectadas con sus características técnicas y geométricas, en particular a las infraestructuras de riego correspondientes a la Comunidad de Regantes "Genil-Cabra" En todo caso, la actuación no deberá afectar a los caminos rurales públicos, que deberán tener continuidad respetando sus características técnicas y geométricas, así como las medidas de seguridad necesarias; pendientes máximas, señalización, barreras de seguridad, etc.

Todo lo anterior con el fin de que se establezcan las medidas protectoras y correctoras necesarias para suprimir o minimizar los efectos ambientales negativos de la innovación-modificación de las normas urbanísticas, y en particular los que perjudiquen a las actividades agrarias de la zona.

Por ello, tanto la flexibilización de las condiciones estéticas y paisajísticas de las casetas de riego y/o bombeo como la excepción a la prohibición de la instalación de éstas a menos de 500 m de suelo urbano y urbanizable no sólo se considera favorable sino necesario para el desarrollo y consolidación de la actividad agrícola de regadío en la zona.

Así se informa, **favorablemente**, salvo superior y mejor criterio técnico fundado en derecho.

Córdoba, 24 de abril de 2018

CONFORME:
Jefe de Dpto. De Infraestructuras Agrarias y Actuaciones Estructurales

Fdo.: Juan Jesús Muñoz Vélez

El Técnico de la Delegación Territorial

Fdo.: Mª Carmen Sánchez Trigo

MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA

CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR
REGISTRO AUXILIAR CÓRDOBA
19 JUN. 2018
SALIDA N.º 14/ 2.468

CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR, O.A.
ZONA DE CÓRDOBA
Servicio de Actuaciones en Cauces

O F I C I O

S/REF EAE-18-002 – SPA/DPCA/APR/VGP/CTT/jmcp
N/REF URB/0006/2018/CO
FECHA 18 de junio de 2018
ASUNTO Informe de EAE de "Modificación puntual INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE MONTALBÁN DE CÓRDOBA"

CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Delegación Provincial de Córdoba
C/ Tomás de Aquino s/n
Edif Servicios Multiples 7ª Planta
14071 - CÓRDOBA

RECEPCIÓN
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
3 - JUL 2018
Nº 12829
Secretaría General Delegación Territorial

En relación con la solicitud, con fecha 23 de abril de 2018, de informe sobre aspectos del instrumento de planeamiento que pudieran tener transcendencia medioambiental, y cualquier otra indicación que se estime beneficiosa para un mayor protección y defensa del medio ambiente al objeto de que sean tenidos en cuenta en el emisión del Informe Ambiental Estratégico, del Planeamiento **"Modificación Puntual del Planeamiento General Vigente en Montalbán. Córdoba"**, se le comunica lo siguiente:

La Innovación se considera modificación del instrumento de planeamiento pero no supone la alteración sustancial de la ordenación estructural del planeamiento general vigente, ya que se modifica únicamente la regulación de una serie de determinaciones de carácter pormenorizado entre las que se encuentran las normas particulares de regulación de usos y actividades en suelo no urbanizable (SNU), no viéndose afectada ni la ordenación estructural ni la clasificación del suelo del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), afectando sólo a la ordenación pormenorizada.

Su formulación surge ante la dificultad de aplicación de determinados preceptos de la normativa urbanística, tanto para implantación de determinado tipo de instalaciones en suelo no urbanizable, como para los criterios adoptados para las edificaciones en suelo urbano.

1.- AFECCION AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, ZONAS DE PROTECCION Y ZONAS INUNDABLES

Las determinaciones que se plantean modificar para incorporar en el documento de Innovación-Modificación, no afectan al Dominio Público Hidráulico y Zonas de Protección de Cauces Públicos.

2.- DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS

Las citadas modificaciones no suponen incremento en las necesidades hídricas.

EL INGENIERO JEFE DEL SERVICIO
DE ACTUACIONES EN CAUCES

CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR
Servicio de Cauces
Zona de Córdoba

Fdo.: Rafael Poyato Salamanca

http://www.chguadalquivir.es

Avda. del Brillante, 57
14012-Córdoba
TEL: 957 76 85 79
FAX: 957 76 87 97

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios o¿ciales

Consejería de Medio aMbiente y ordenaCión del territorio

Resolución de 31 de octubre de 2018, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Córdoba, por la que se da publicidad al informe ambiental estratégico que se cita, en el término municipal de Montalbán de Córdoba (Córdoba).

De conformidad con lo establecido en el art. 39.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, esta Delegación Territorial

HA RESUELTO

Dar publicidad en el BOJA al informe ambiental estratégico correspondiente a la «Innovación-modificación del Planeamiento General Vigente de Montalbán de Córdoba. Modificación puntual de las normas urbanísticas», en el término municipal de Montalbán de Córdoba (Córdoba), expediente EAE-18-002.

El contenido íntegro del citado informe ambiental estratégico se encuentra disponible en la página web de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (http://www.cma.junta-andalucia.es/medioambiente/site/web).

Córdoba, 31 de octubre de 2018.- El Delegado, Francisco de Paula Algar Torres.

00145451

INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE MONTALBÁN DE CÓRDOBA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Diciembre 2017

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MONTALBÁN DE CÓRDOBA

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ - CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO. Arquitectas
JOSÉ IGNACIO CARPINTERO AGUDO. Lcdo. Ciencias Ambientales

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

A. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

B. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN Y SUS ALTERNATIVAS

C. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

D. CARACTERIZACION DE LA SITUACIÓN MEDIOAMBIENTAL ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN

E. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

F. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

G. MOTIVACIÓN APLICACIÓN PROCEDIMIENTO EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

H. RESUMEN MOTIVOS SELECCIÓN ALTERNATIVAS

I. MEDIDAS PARA PREVENIR/ REDUCIR EFECTOS SOBRE CAMBIO CLIMÁTICO

J. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

A. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

Se redacta y tramita el documento de Innovación del Planeamiento general vigente de Montalbán de Córdoba, para modificar determinados preceptos de la normativa urbanística de carácter pormenorizado, que actualmente son difíciles de aplicar o que no es clara su interpretación.

En este documento ambiental estratégico nos vamos a centrar únicamente en aquellos artículos que motivan su sometimiento a Evaluación ambiental estratégica, que son aquellas determinaciones de carácter pormenorizado que afectan al suelo no urbanizable.

En nuestro caso se reduce únicamente a un artículo, en concreto al artículo 172. Edificación agrícola, del Capítulo 2. Normas particulares de regulación de usos y actividades de la Normativa Urbanística del Plan General, con la consecución de los siguientes objetivos:

- Con carácter principal, posibilitar la instalación de un uso muy concreto de la edificación agrícola, como son las casetas de bombeo y/o riego, en las parcelas con este uso, en distancias inferiores a 500m desde el suelo urbano y urbanizable. En estos casos, se regulará las dimensiones, condiciones de implantación y características estéticas de estas construcciones auxiliares.

- Establecer que estas casetas de bombeo y/o riego, descritas en el apartado anterior, por su escasa entidad constructiva, no tengan condición de edificación o instalación a efectos de normativa urbanística, permitiendo su implantación en suelos de clara vocación agrícola en distancias inferiores a 200m, no contraviniendo así lo dispuesto en el artículo 163.2.b de formación de nuevos asentamientos.

- Flexibilizar las condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación, en concreto, la obligatoriedad de realizar una cubierta inclinada y de tener que enfoscar y encalar sus paramentos, habiendo diferentes soluciones para que este tipo de edificación quede integrado con el paisaje rural.

Estos objetivos facilitarán la instalación de las casetas de riego, tan necesarias para mantener y preservar la capacidad productiva en estas parcelas de terrenos agrícolas que ocupan la mayor parte del término municipal, incluidos los suelos dentro de la franja de 500m a suelo urbano y urbanizable.

B. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN Y SUS ALTERNATIVAS

La "Innovación-Modificación del Planeamiento general vigente de Montalbán de Córdoba", contendrá, entre otras, aquellas determinaciones del planeamiento vigente afectadas por la modificación de la regulación de las edificaciones agrícolas. Las mismas quedarán recogidas en la documentación escrita que acompañarán al documento a presentar para su aprobación inicial. El contenido documental, tal y como recoge el artículo 36.2. b) de la LOUA, será "el *adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación".*

La presente Innovación se considera modificación del instrumento de planeamiento pero no supone la alteración sustancial de la ordenación estructural del planeamiento general vigente[1], ya que se modifica únicamente la regulación de una serie de determinaciones de carácter pormenorizado entre las que se encuentran las normas particulares de regulación de usos y actividades en suelo no urbanizable (SNU), no viéndose afectada ni la ordenación estructural ni la clasificación del suelo del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), afectando sólo a la ordenación pormenorizada.

Al ser este documento de innovación, un instrumento de planeamiento urbanístico sometido a Evaluación Ambiental estratégica, según la legislación ambiental vigente[2], la solicitud de inicio de este procedimiento, ante el órgano ambiental, debe ir acompañada del Borrador del Plan y del presente Documento Ambiental Estratégico, perteneciendo la presente documentación a esta primera fase de los trabajos, pues los trabajos previos de elaboración de la Innovación han adquirido el suficiente grado de desarrollo. El contenido de ambos documentos es el que determina el articulado de la citada legislación ambiental[3].

Estudio de alternativas

Para la consecución de los objetivos propuestos por la Innovación-Modificación afectados por el procedimiento de Evaluación ambiental estratégica, se han estudiado diferentes alternativas de ordenación, incluyendo aquí las consideradas razonables, técnica y ambientalmente viables.

El objeto principal en Suelo no urbanizable de la Innovación del PGOU de Montalbán de Córdoba es admitir la implantación de las casetas para el establecimiento de instalaciones de regadío y bombeo a una distancia inferior a 500 metros, que garanticen el adecuado desarrollo de la superficie agraria más próxima al suelo urbano y urbanizable, sin que ello suponga un riesgo de formación de nuevos asentamientos; además de permitir que las condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación agrícola no se limiten únicamente a construcciones de cubierta inclinada con paramentos exteriores enfoscados y encalados, flexibilizándolas, siempre dentro de una estética integrada en su entorno rural.

---

[1] Art. 36 y siguientes de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía

[2] Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, Ley 7/2007, modificada por Decreto Ley 3/2015.

[3] Artículos 39.1 y 40.7 de la Ley 7/2007, modificado por Decreto-Ley 3/2015.

Los principales criterios para la selección de las alternativas evaluadas han sido los siguientes:

1.- Que la nueva regulación habilite en las parcelas con vocación agrícola más próximas al suelo urbano y urbanizable, la implantación de construcciones auxiliares para la explotación agrícola de la misma (casetas de riego y/o bombeo).

2.- Que la nueva regulación permita poner en valor los recursos agrícolas para el desarrollo territorial del Sur de Córdoba conforme a las estrategias y objetivos establecidos en el Plan de Ordenación Territorial del Sur de Córdoba (POTSURCO). Estos suelos son un importante capital territorial y fundamento de identidad del Sur de Córdoba.

3.-Que flexibilice las condiciones estéticas y paisajísticas de las edificaciones agrícolas.

4.- Que ambientalmente sea viable.

De esta forma, el análisis de alternativas se va a centrar en dos opciones: Alternativa 0 o no tramitación de la Innovación, manteniendo la situación actual de no dar solución a la necesidad de poder instalar casetas auxiliares vinculadas a la instalación de riego de las parcelas más próximas al suelo urbano y urbanizable, y manteniendo las mismas condiciones estéticas y paisajísticas de las edificaciones agrícolas; Alternativa 1, excepcionar de la regulación de la implantación a 500 m del suelo urbano y urbanizable de las edificaciones agrícolas a este tipo de construcciones, y flexibilizar las condiciones estéticas y paisajísticas de aquellas, mediante la tramitación de la presente Innovación.

Alternativa 0

Esta alternativa contempla la no elaboración de la presente Innovación y no modificación del artículo 172. Edificación agrícola, del capítulo 2. Normas particulares de regulación de usos y actividades. La no modificación de este artículo supondría un perjuicio para el municipio y los habitantes de Montalbán de Córdoba por varios motivos:

- El municipio no podrá poner en valor los recursos agrícolas para el desarrollo territorial del Sur de Córdoba conforme a las estrategias y objetivos establecidos en el POTSURCO[4], que busca preservar dicha capacidad productiva y funcionalidad territorial, sin olvidar, que es la agricultura, el principal motor económico de esta localidad.

- El no poder disponer de todas las instalaciones necesarias para la adecuada y efectiva explotación del suelo agrario, además de mermar su capacidad productiva, está perjudicando a los propietarios de estos suelos, que ven como otros propietarios aledaños, con parcelas próximas de similares características, sí pueden disfrutar de las mismas.

Aunque esta alternativa pudiera parecer ambientalmente inocua, la no tramitación de la Innovación, impediría que las parcelas más próximas al suelo urbano y urbanizable pudieran disponer de estas casetas para el establecimiento de instalaciones de riego y bombeo tan necesarias no solo para la adecuada explotación agrícola de estos suelos, sino para la puesta en valor de estos recursos agrícolas característicos del municipio e identidad del sur de Córdoba. Además, el hecho de no favorecer las condiciones que permitan una efectiva explotación de estos suelos de cultivo, podría provocar cierta degeneración del uso agrícola

[4] Artículo 52 del Plan de Ordenación Territorial del Sur de la Provincia de Córdoba POTSURCO

propio de estos suelos, cayendo en el abandono y propiciando la instalación de otros usos no apropiados y/o compatibles con la vocación propia de los mismos, pudiendo incluso contribuir a la formación de nuevos asentamientos por la proliferación de alguna edificación ilegal en esta franja.

Por tanto, desde este enfoque de análisis de la Alternativa 0, aun siendo técnica y ambientalmente viable, no consideramos que sea la más adecuada y razonable.

Alternativa 1

Esta alternativa propone una modificación de las normas particulares de regulación de usos y actividades, mediante la Innovación del planeamiento general vigente, y más concretamente la correspondiente al artículo 172 de edificación agrícola en suelo no urbanizable, principalmente por la necesidad que tiene el municipio de Montalbán de Córdoba de implantar casetas auxiliares vinculadas al riego en parcelas de clara vocación agrícola próximas al suelo urbano y urbanizable. También, aunque de una manera secundaria, para flexibilizar las condiciones estéticas y paisajísticas de esta edificación agrícola, en concreto, la obligatoriedad de realizar una cubierta inclinada y tener que enfoscar y encalar sus paramentos, habiendo diferentes soluciones para que este tipo de edificación quede integrada con el paisaje rural.

Hasta el momento, y debido a la condición de edificación agrícola otorgada por las normas particulares de regulación de usos y actividades, la implantación de casetas para el establecimiento de instalaciones como riego y bombeo, quedan prohibidas a menos de 500 metros del suelo urbano y urbanizable. Esta problemática fue planteada por el Ayuntamiento previamente a la redacción de la presente Innovación, siendo uno de los objetivos principales de este documento de Innovación-Modificación, en búsqueda de una propuesta que pudiera resolverla con la menor alteración posible de las actuales normas y que ambientalmente fuese viable.

Los actos que pueden realizarse en los terrenos clasificados como suelo no urbanizable están recogidos en el artículo 52 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA). En dicho artículo, en su punto 1, terrenos clasificados como suelo no urbanizable no adscritos a categoría alguna de especial protección, permite en su apartado B, subapartado a:

B) Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial de desarrollo, sean consecuencias de:

a) El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas. (...)

En el suelo no urbanizable de especial protección, punto 2 del mismo artículo 52, se nos informa que:

"sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a su aprobación y en su caso licencia (...)".

Debiendo, en todo caso, las condiciones que establezcan los Planes Generales de Ordenación Urbanística o Planes Especiales para poder llevar a cabo estos actos, asegurar la no inducción a la formación de nuevos asentamientos[5].

Es en el artículo 163 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Montalbán de Córdoba donde se determinan las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.

Analizando ambos artículos, se deduce que ninguna edificación podrá implantarse a menos de 200 metros del suelo urbano y urbanizable (las Normas Urbanísticas establecen que las edificaciones o instalaciones que pretendan ubicarse a menos de 200 metros del suelo urbano o urbanizable, son riesgo objetivo de formación de nuevos asentamientos).

Por este motivo y tras un análisis exhaustivo de la normativa de usos y actividades, se planteó establecer una excepcionalidad para aquellas casetas vinculadas al riego y/o bombeo, dentro del artículo de edificación agrícola, que por su escasa entidad, reducida dimensión y no requerir de infraestructuras que induzcan a la formación de nuevos asentamientos generadores de núcleo de población, pudieran justificar la no condición de edificación o instalación de las mismas.

De este modo, quedarían permitidas de forma excepcional, dentro de la franja de 500m al suelo urbano y urbanizable, la implantación de este tipo de construcciones auxiliares, ajustadas a unas condiciones particulares de implantación mucho más estrictas que garanticen la no inducción de nuevos asentamientos generadores de núcleos de población.

Viabilidad económica

Permitirá establecer las construcciones auxiliares necesarias para la adecuada y efectiva explotación de la superficie agrícola preservándola en el tiempo, redundando en un beneficio económico para el municipio de Montalbán de Córdoba, puesto que todas las parcelas podrán disponer de este tipo de casetas para el establecimiento de las instalaciones de riego y/o bombeo, tan necesarias para la explotación de la superficie agrícola.

Viabilidad ambiental

Analizando esta alternativa, y en relación con la alternativa 0, de no tramitar la presente Innovación, concluimos que es la más óptima si consideramos que permite:

- Poner en valor los terrenos agrícolas,
- Preservar el uso agrícola de los terrenos colindantes al suelo urbano y urbanizable, evitando que el uso de los mismos pudiera derivar en otros incompatibles por no poder contar con las construcciones e instalaciones necesarias para su adecuada explotación.
- Mediante su tramitación correspondiente, proteger, mantener y ejecutar correctamente, las conexiones de riego con el canal Genil-Cabra, que abastecen a la zona de cultivos de regadío, evitando pérdidas y fugas innecesarias de aguas y por lo tanto, del consumo excesivo y no regulado de este recurso.

[5] Art. 52.6.a) Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)

- Articular adecuadamente las estrategias establecidas en el POTSURCO para el cumplimiento de sus objetivos.

Parcelario de Montalbán de Córdoba dentro de la franja de 500 m desde el suelo urbano y urbanizable

C. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

Atendiendo a la legislación vigente y al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada al que está sometido, el desarrollo previsto para la elaboración y tramitación de la presente Innovación comprende varias fases:

Borrador del Plan y Documento ambiental estratégico.

El promotor de la Innovación, el Ayuntamiento de Montalbán de Córdoba, órgano responsable de la tramitación administrativa del Plan, remitirá la solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación ambiental estratégica simplificada acompañada del Borrador del Plan y del Documento Ambiental Estratégico (art. 39 GICA).

En un plazo de 20 días hábiles desde la recepción de la solicitud de inicio de la Evaluación ambiental estratégica simplificada, el órgano ambiental resolverá su admisión o inadmisión. Una vez admitido, el órgano ambiental consultará a la Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, formulando el informe ambiental estratégico en el plazo máximo de cuatro meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar (art. 40.6 GICA).

Aprobación inicial.

Se presentará una vez recibido el informe ambiental estratégico, previendo que en el caso que nos ocupa, el de una Evaluación ambiental estratégica simplificada, concluya que la innovación-modificación puntual de la normativa del planeamiento general vigente de Montalbán de Córdoba no tiene efectos sobre el medio ambiente. De lo contrario, el Documento de Innovación continuaría por el procedimiento de Evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Esta fase constituye la iniciación del procedimiento para su aprobación. El acuerdo de aprobación inicial corresponde a la administración que formula el instrumento de planeamiento, en este caso, el Ayuntamiento de Montalbán de Córdoba. El documento sobre el que se produce la aprobación inicial tendrá el contenido adecuado e idóneo para el desarrollo de las determinaciones afectadas, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

Esta fase conlleva:

- La solicitud, a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística, de los informes de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados.

- Proceso de información y participación pública de duración no inferior a un mes, en el que se debe dar la mayor difusión al documento de Innovación del PGOU. La documentación expuesta al público para su comprensión deberá incluir el Resumen Ejecutivo (art. 39.4 LOUA) y es en este período donde se debe producir la contrastación social de la nueva regulación de las determinaciones incluidas en el documento de Innovación-Modificación, que se concretarán en la formulación de alegaciones.

Finalizado este periodo de información pública, se hará un análisis técnico y jurídico de las alegaciones al documento de planeamiento, así como de los condicionantes procedentes de los informes y aportaciones del resto de Administraciones o Instituciones.

Aprobación provisional y/o definitiva.

En el caso de que no haya alegaciones ni condicionantes derivados de los informes y el Ayuntamiento no plantee ninguna modificación, se requerirá informe preceptivo a la Consejería competente en materia de urbanismo previo a la aprobación definitiva de la Innovación-Modificación que corresponde al Ayuntamiento[6] por no afectar a la ordenación estructural del término municipal.

[6] Artículo 31 Ley 7/2002 Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía

En el supuesto de que se produzcan alegaciones o de que sea necesario introducir modificaciones del documento por los condicionantes procedentes de los informes sectoriales o por voluntad del Ayuntamiento, se incorporarán las mismas y se formalizará el documento apto para su aprobación provisional debiendo recogerse en el acuerdo de aprobación provisional el contenido de estas modificaciones.

Tras la aprobación provisional, el Ayuntamiento solicitará a las administraciones cuyo informe tenga carácter de vinculante para que verifiquen o adapten el contenido del citado informe, y requerirá informe preceptivo a la Consejería competente en materia de urbanismo. Una vez finalizada esta diligencia, el Ayuntamiento elevará al trámite de aprobación definitiva.

D. CARACTERIZACION DE LA SITUACIÓN MEDIOAMBIENTAL ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN

Los suelos que se van a ver afectados por la presente innovación, son suelos no urbanizables, especialmente protegidos o no, que contemplan dentro de sus usos permitidos o autorizables la edificación agrícola, y que se proceden a detallar a continuación:

- SNEP CAUCES RIBERAS Y MÁRGENES: Edificación agrícola permitida. (art. 185)
- SNEP ZONAS CAUTELARES ANTE RIESGO DE INUNDACIÓN: En edificación agrícola solo se permiten las casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, generadores, energía solar y transformadores(art. 187)
- SNUEP ZONA REGABLE GENIL-CABRA: Edificación agrícola permitida (art. 188)
- SNUEP HITOS PAISAJÍSTICOS: Edificación agrícola permitida cuando se demuestre la imposibilidad de establecerse en otro lugar (art. 190)
- SNUCR CAMPIÑA DE MONTALBÁN DE CÓRDOBA: Edificación agrícola permitida (art. 192)

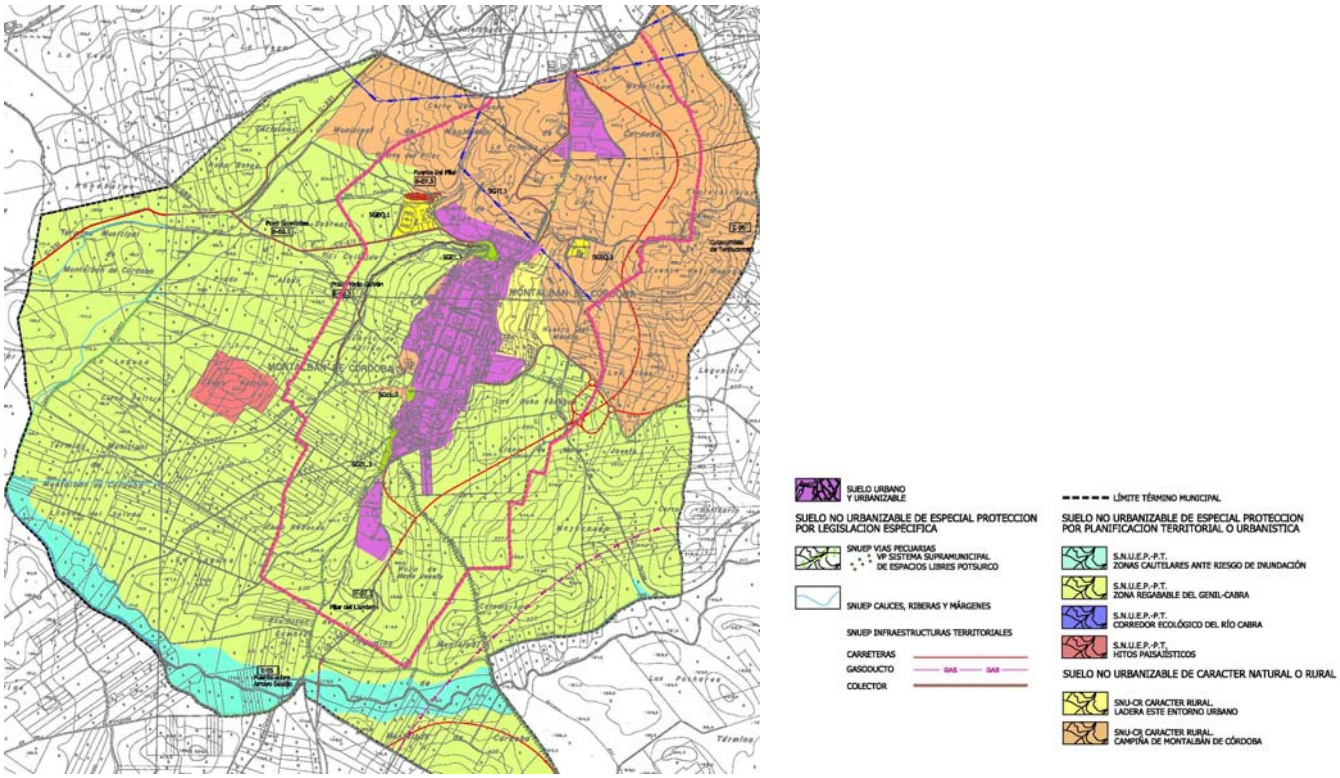
La Innovación puede dividirse claramente en dos apartados:

1.- La modificación de las condiciones particulares estéticas y paisajísticas de la edificación agrícola, artículo 172.4.d de las Normas Urbanísticas, que actualmente obligan a que la cubierta de estas edificaciones sea inclinada y que sus paramentos exteriores, en general, se enfosquen y encalen, mientras que ahora se propone que la cubierta sea preferentemente inclinada y sus paramentos exteriores preferentemente enfoscados y encalados. En cualquier caso, cumplirán las condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación contenidas en el artículo 166, que a su vez integra las determinaciones que en este sentido establece el artículo 54 del POTSURCO. Esta pequeña modificación viene motivada por la gran diversidad de construcciones existentes dentro de la edificación agrícola, muchas de las cuales, por su función y uso, no suelen construirse con cubiertas inclinadas y/o paramentos exteriores enfoscados y encalados, sobre todo en aquellos casos en los que las construcciones son prefabricadas. A pesar de la gran superficie de suelo no urbanizable afectada por la modificación de este artículo (la totalidad de los suelos anteriormente detallados), el impacto es totalmente imperceptible desde el punto de vista ambiental.

2.- La nueva excepción del cumplimiento de la distancia mínima de 500m. (art. 172.3.b), en aquellas parcelas cuya localización está cercana al suelo urbano y urbanizable, que tenían impedido por este motivo la implantación de casetas para las instalaciones de bombeo y/o

riego, permite ahora en cada una de estas parcelas disponer de una caseta para albergar estas instalaciones bajo unas condiciones particulares mucho más ajustadas que garantizan no ser generadoras de demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza del suelo no urbanizable. Esta modificación afecta solamente a la superficie comprendida dentro de la franja de 500m hasta la línea de suelo urbano y urbanizable correspondiente a aproximadamente 508,57 hectáreas de los siguiente suelos no urbanizables

- SNEP ZONA REGABLE GENIL-CABRA
- SNECR CAMPIÑA DE MONTALBÁN DE CÓRDOBA



Ámbito de suelo no urbanizable situado a 500 m del suelo urbano y urbanizable

Puesto que el impacto ambiental derivado de la modificación de las condiciones particulares estéticas y paisajísticas de la edificación agrícola es prácticamente nulo, se ha considerado conveniente que la descripción ambiental se ciña sólo a la superficie afectada por la modificación que exceptúa del cuplimiento de la distancia mínima de 500m. para la implantación de las casetas vinculadas a instalaciones de riego en los suelos próximos al suelo urbano y urbanizable.

La presente innovación no se trata de una actuación concreta circunscrita a una parcela determinada. Dentro de la superficie comprendida entre el suelo urbano y urbanizable y la línea de 500m a la misma, podemos diferenciar dos claras unidades ambientales coincidentes con la actual clasificación del suelo no urbanizable: la UNIDAD AMBIENTAL ZONA REGABLE GENIL-CABRA y la UNIDAD AMBIENTAL CAMPIÑA DE MONTALBÁN.

Ambas Unidades Ambientales tienen carácter agrícola, aunque la Unidad de la Zona Regable Genil-Cabra, es la que mayor superficie ocupa dentro del municipio. Esta Unidad Ambiental está compuesta por terrenos agrícolas de regadío dedicados a cultivos hortofrutícolas, trigo, girasol, algodón, remolacha azucarera, ajo, membrillo, maíz y haba seca. La Zona Regable Genil-Cabra se encuentra protegida dentro del sistema territorial del POTSURCO con la finalidad de conservar y poner en valor los recursos agrícolas de esta zona.

La Unidad Ambiental de la Campiña de Montalbán de Córdoba se encuentra comprendida por terrenos típicos de campiña baja hegemónicos en el término municipal, caracterizados por una buena capacidad productiva y moderado riesgo de erosión que se incluyen como clase III del mapa de clases Agrológicas de la Provincia de Córdoba.

Los suelos de Montalbán de Córdoba son principalmente Chromoxererts/Xerochrepts. Se trata de suelos desarrolladas sobre margas y sedimentos margoarcillosos del Mioceno, con alto contenido en arcilla de tipo ilita y montmorillonita. Se trata de suelos profundos, con un pH alcalino.

Desde un punto de vista agrológico los suelos afectados por la Innovación se encuentran todos dentro de la clase agrológica III, ya que presentan alguna limitación que impide clasificarlos dentro de la categoría de clase II, debido a la pendiente que en algunas zonas pudiera aumentar el riesgo de erosión, o por la pedregosidad que pudiera disminuir el rendimiento de los mismos.

Geología y relieve.

El ámbito de actuación de la Innovación se centra en los suelos más próximos al núcleo urbano. Las cotas de altura descienden en general, excepto en la zona noroeste. El núcleo urbano se encuentra situado en una cota que oscila entre los 250 y 280 metros de altura, mientras que en la franja de 500 metros alrededor del mismo el descenso alcanza la cota mínima por debajo de 200m de altitud, presentando pendientes medias que rondan el 16,65% con cotas que oscilan entre los 250 y los 190 metros de altura sobre el nivel del mar.

Al noroeste del núcleo urbano las cotas llegan a alcanzar los 347 metros de altura en la zona localizada al oeste del polígono industrial de La Aduana. La pendiente es diversa según la localización y en algunas zonas puede superar el 20%.

Capacidad de uso (aptitud y vulnerabilidad).

La superficie afectada por la presente Innovación es una superficie destinada principalmente al uso agrícola. Edafológicamente y atendiendo al Mapa de clases agrológicas, según la clasificación del suelo de la provincia de Córdoba desde el punto de vista agrario, la superficie objeto de la Innovación se encuentra dentro de la clase agrológica III, que presentan mayores limitaciones y restricciones de acogida de los posibles cultivos y/o métodos de conservación, más difíciles de aplicar y mantener. La Planificación territorial y la urbanística, a través del POTSURCO, otorgan una especial protección a la zona regable Genil-Cabra, para preservar y poner en valor los recursos agrícolas de la zona.

La zona regable del Genil-Cabra, situada en la margen derecha del río Genil que la delimita por el noroeste, es declarada de interés general en el año 1974. Comprende un área de unas 40.000 hectáreas, de las que 37.000 son consideradas útiles para el riego en las provincias de

Córdoba y Sevilla. Aguilar de la Frontera, La Carlota, Fuente Palmera, Montalbán, Montilla, Puente Genil, La Rambla y Santaella, son las ocho localidades cordobesas que participan en la zona regable (con un total de 24.967 hectáreas), junto a los municipios sevillanos de Écija y Estepa (12.043 hectáreas).

El agua que nutre esta arteria hídrica, que tendrá una longitud total de 56 kilómetros cuando finalicen todas las fases de la obra, proviene de uno de los embalses más grandes de Andalucía, la presa de Iznájar, de 981 hectómetros cúbicos de capacidad. Desde este reservorio, y a través del cauce del Genil, se conducen los caudales necesarios al embalse del Cordobilla, en el término municipal de Puente Genil. En esta localidad se sitúa la principal estación de bombeo de la comarca regable y que es la que transporta el agua hasta el canal principal. Estación de bombeo que en la actualidad tiene instaladas ya y en funcionamiento seis bombas de 2 metros cúbicos por segundo y otras dos más de 6 metros cúbicos por segundo.

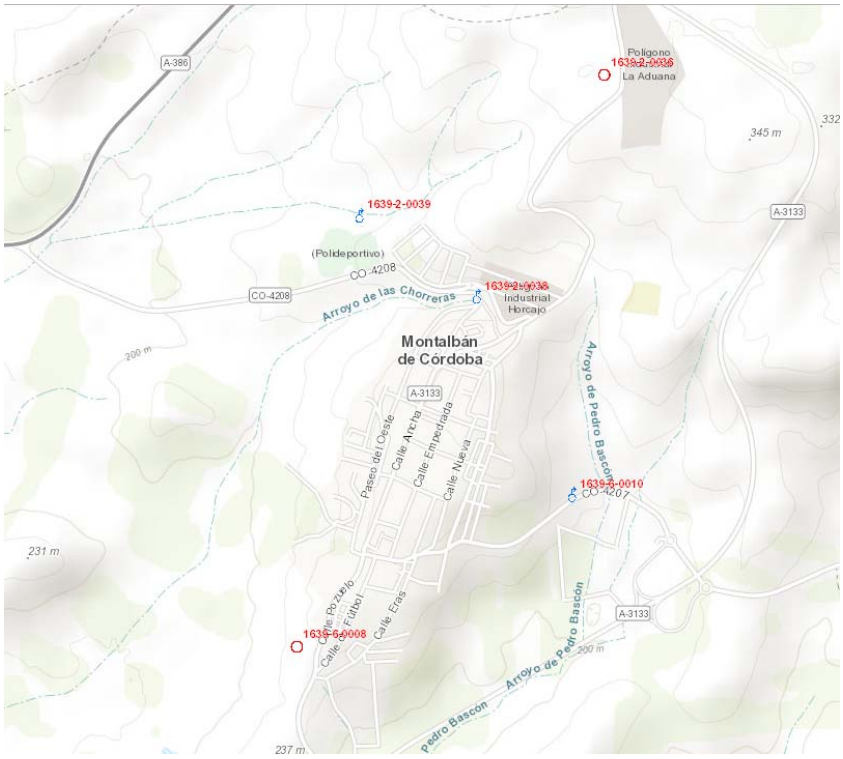
Gracias a esta infraestructura hidráulica, se ha permitido la puesta en riego de un elevado porcentaje de suelos agrarios de este municipio de Montalbán de Córdoba que, sin duda, se han traducido en un aumento del rendimiento de estas tierras que figuran a la cabeza del país en cuanto a producción de ajos.

Aguas superficiales y subterráneas.

En materia de aguas, existen diversos cauces que discurren parcialmente por el entorno más afectado por la Innovación. Por el Noroeste, el Arroyo de la Fuentelavada; al Oeste del núcleo urbano, el Arroyo de las Primillas, el Arroyo de la Huerta de Marquitos, Arroyo de las Chorreras; y por el Este, el Arroyo de Pedro Bascón. El caudal de este tipo de cauces suele ser variable por su estacionalidad pudiendo presentar periodos secos de estiaje.

Las aguas de estos arroyos conectan finalmente con el Arroyo Salado de mayor entidad que los anteriores, pero fuera del ámbito afectado por la presente Innovación.

Dentro de la franja de 500m también podemos localizar distintos puntos de agua, que tampoco se verán afectados por la presente innovación.



Puntos de captación de agua dentro de la franja de 500m.

1639-2-0036: Pozo particular para uso ganadero cercano al Polígono de la Aduana.

1639-2-0038: Manantial sin uso en el Arroyo de las Chorreras cercano al Polígono Industrial del Horcajo.

1639-2-0039: Manantial para uso agrario situado al norte del Polideportivo.

1639-2-0008: Pozo de abastecimiento, pero no del núcleo urbano.

1639-2-0010: Manantial cercano al Arroyo de Pedro Bascón por la carretera CO-4207

Flora y vegetación.

La superficie objeto de la presente Innovación es una superficie eminentemente agrícola y así lo recoge el actual planeamiento territorial y urbanístico. Parte de ella goza de una especial protección (SNEP Zona Regable Genil-Cabra), siendo el motivo para clasificarla dentro de esta categoría, la preservación y puesta en valor de los recursos agrícolas de sus suelos, no poseyendo valores naturales singulares. Por lo tanto, dado el grado de intervención antrópica en la superficie afectada, podemos entender que de existir algún tipo de formación vegetal de interés o de especie faunística a tener presente, ésta quedará vinculada sólo a los tramos de los arroyos que discurren por la misma.

No obstante, en relación con la cobertura vegetal presente en la misma, se distingue en la zona norte del municipio dentro del SNUCR CAMPIÑA DE MONTALBÁN DE CORDOBA una clara predominancia del olivar, mientras que en la Zona Regable puede darse una mayor heterogeneidad desde el propio olivar a cultivos hortofrutícolas, trigo, girasol, algodón, remolacha azucarera, ajo, membrillo, maíz y algunas zonas sin cobertura vegetal, bien por

haberse sometido a recientes labores de arado, bien por encontrarse sin labor alguna. De cualquier modo, los evidentes signos de antropización de la superficie, evidencian la imposibilidad de que actualmente exista ningún tipo de vegetación ni hábitat natural en la misma que pudiera ser susceptible de alguna protección desde el punto de vista ambiental.

La alternativa seleccionada tampoco comprende áreas protegidas por instrumentos internacionales y espacios propuestos como Lugares de Interés Comunitario LIC o declarados Zonas Especiales de Conservación ZEC.

Fauna.

Dado el alto grado de transformación de la zona afecta por la Innovación, no existe inventariada en la misma fauna pertenecientes a las especies de aves recogidas en la categoría de amenazadas de UICN 2000, recogidas en el Libro Rojo de los Vertebrados Amenazados de Andalucía, ni en el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas, de acuerdo con el Anexo II de la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y la fauna silvestre, ni en la lista de especies protegidas ampliada por el decreto 4/1986.

La alternativa seleccionada tampoco comprende áreas protegidas por instrumentos internacionales y espacios propuestos como Lugares de Interés Comunitario LIC o declarados Zonas Especiales de Conservación ZEC o Zonas de Especial Protección de las Aves ZEPA.

Características paisajísticas.

La actual superficie objeto de la Innovación, no tiene ninguna característica paisajística destacable.

Las campiñas se caracterizan por un paisaje totalmente transformado por la actividad agraria y despojada de sus contenidos naturales, de gran simplicidad formal y reiteración de sus componentes básicos (espacios abiertos y cultivos), destacan dentro de éstos los olivares, de forma que el término campiña olivarera representa la mejor definición de la imagen general aplicable a esta Unida Ambiental.

Por otro lado, se puede distinguir un paisaje de vega, vinculado a espacios singularizados, caracterizados por las láminas de aguas, vegetación natural y cultivos de regadío correspondientes a la zona regable de Genil-Cabra.

A pesar de distinguir estos dos tipos de paisajes, dado que ambos son superficies agrícolas transformadas, pueden compartir muchos elementos comunes basados en el tipo de cultivo presente en sus suelos, como es el caso del olivar.

La superficie de la alternativa seleccionada no forma parte de ningún conjunto de relevancia desde un punto de vista paisajístico, ni posee zonas con cuencas, corredores visuales, miradores e hitos singulares, lugares de concentración de observadores o zonas que potencialmente pudieran resultar de interés turístico o recreativo. Esta superficie tampoco constituye por su localización ninguna barrera visual sobre elementos de interés del municipio.

En la superficie seleccionada no se encuentra ningún bien integrante del patrimonio histórico de Andalucía ni afecta a ningún yacimiento arqueológico catalogado.

Usos actuales del suelo.

El uso de las parcelas es eminentemente agrario, no existiendo ningún otro uso distinto presente en la superficie afectada por la innovación.

Conforme al Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias de Montalbán aprobado por O.M. de 19 de junio de 1950 (BOE 23/07/1950) discurren dentro de la franja de 500m a suelo urbano y urbanizable, tramos de la Colada de Montalbán a Aguilar, de la Vereda de Málaga (que atraviesa el núcleo urbano), y de la Colada de Malabrigo o del camino de Montilla (situadas al Este del núcleo urbano), no obstante esta clase de suelo no se encuentra afectada por la presente innovación al tener prohibida la edificación agrícola dentro de sus usos.

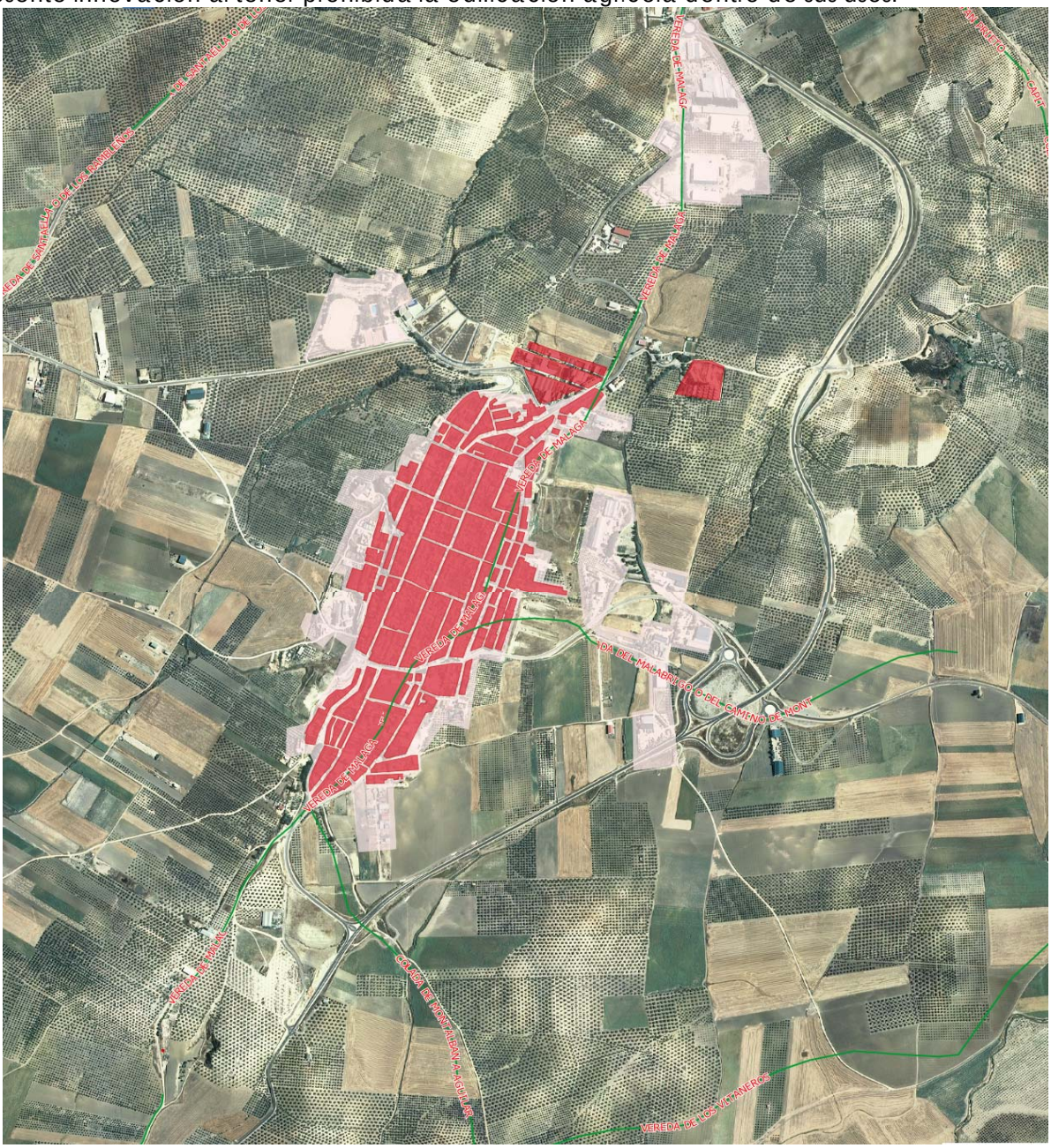


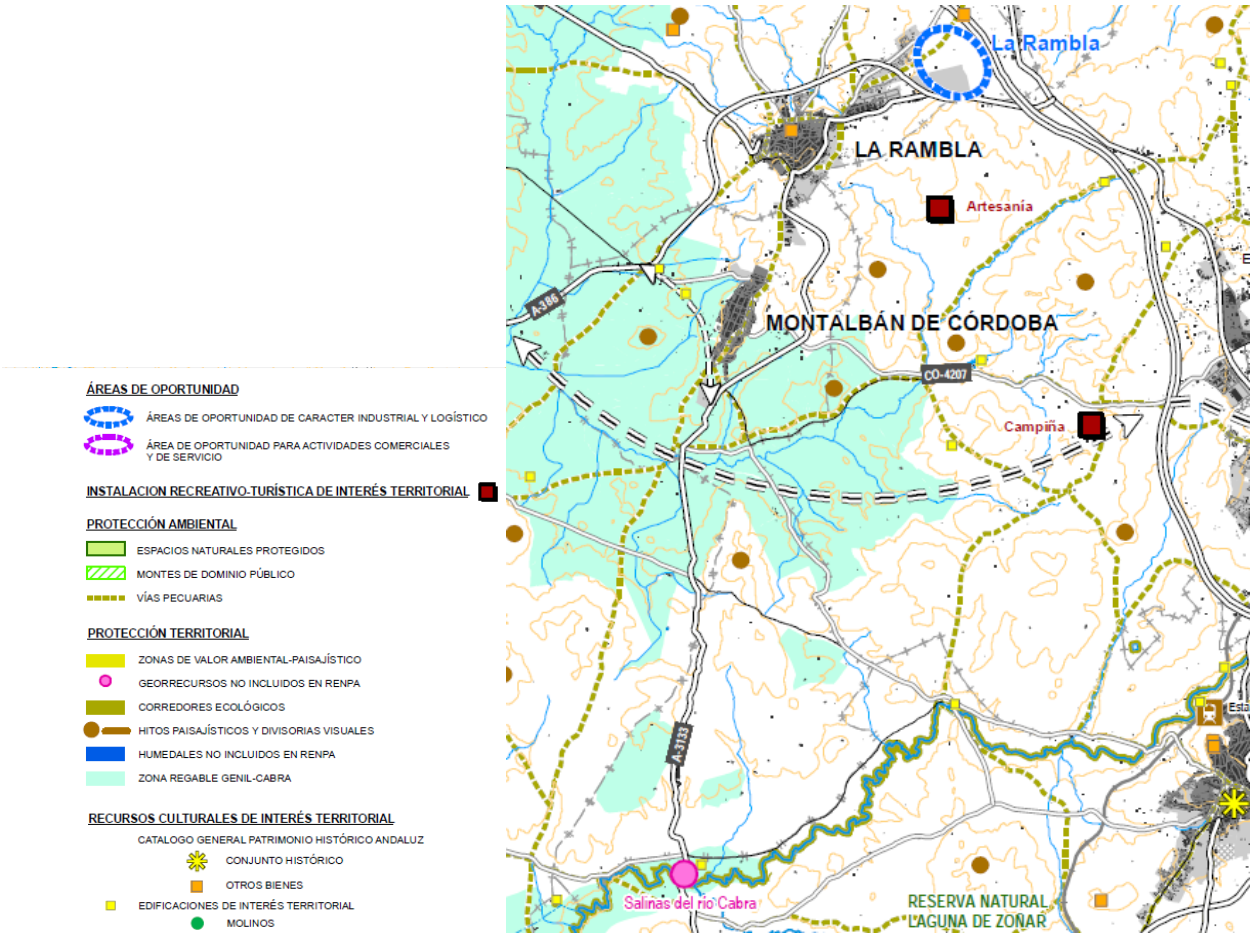
Imagen de las vías pecuarias de Montalbán de Córdoba afectada por la franja de 500m a suelo urbano y urbanizable.

Edificaciones existentes.

Actualmente dentro de esta franja de 500m al suelo urbano y urbanizable sí existe presencia de algunas edificaciones vinculadas a las explotaciones agrícolas, así como de cortijos de implantación histórica en la finca en la que se ubican.

Zonas de Especial Protección

Parte de la superficie afectada por la presente Innovación se encuentra recogida dentro del POTSURCO, que contempla en su artículo 61 como componentes, entre otros, del Sistema de Protección Territorial la Zona regable del Genil-Cabra. Ésta fue declarada de Interés Nacional y para ella el POTSURCO establece limitaciones para los nuevos desarrollos urbanísticos, que deberán ser siempre colindantes a los suelos urbanos o urbanizables existentes, y se recoge la salvaguarda de los usos agrarios frente a otros posibles usos previsibles en este ámbito, como los usos industriales no vinculados a la propia actividad agraria o los destinados a la producción de energía termosolar relacionados con la existencia de derechos y concesiones de agua.



Plano de Ordenación de Usos del POTSURCO.

Asimismo, el POTSURCO establece la protección cautelar de inmuebles (como cortijos, lagares y haciendas) que presentan un elevado interés arquitectónico y son ejemplos de la actividad

productiva tradicional agraria. Los hitos paisajísticos y el corredor ecológico contemplado en el POTSURCO se encuentran fuera de la superficie afectada por la actual Innovación.

Adicionalmente hay que reseñar que todas estas protecciones fueron ya contempladas y trasladadas a las Normas Urbanísticas del planeamiento general vigente de Montalbán de Córdoba, no viéndose alteradas por esta Innovación.

Por otro lado, la superficie afectada por la presente Innovación no se encuentra recogida dentro de ninguno de los espacios naturales, ubicados en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que gocen de un régimen especial de protección en virtud de normativa autonómica, estatal y comunitaria o convenios y normativas internacionales (RENPA) y según lo establecido 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 junto con lo dispuesto en el artículo 1 del Decreto 95/2003, de 8 de abril (BOJA núm. 79, de 28/04/2003) y las posteriores modificaciones del artículo 2 de la Ley 2/1989, de 18 de julio, producida mediante el artículo 121 de la Ley 18/2003, de 29 de diciembre y a lo previsto en el artículo 29 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, los Espacios Naturales Protegidos declarados en Andalucía, que además de los antes indicados, incluye las Zonas de Importancia Comunitaria que se corresponden con los espacios protegidos red "Natura 2000" en Andalucía, declarados como ZEPA (63) (Zonas de Especial Protección para las Aves) y/o ZEC(140) (Zonas de Especial Conservación), no encontrándose nuestro ámbito dentro de ninguno de ellos.

E. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

Dado que la presente Innovación tiene como fin posibilitar la implantación de casetas como construcciones auxiliares vinculadas a las instalaciones de riego, en aquellas categorías de suelo que permiten el uso de edificación agrícola y dentro de la franja de 500 m a la línea del suelo urbano y urbanizable, resulta conveniente previo a detallar los efectos ambientales previsibles, citar algunos aspectos relevantes que puedan ayudar a comprender la reducida dimensión ambiental derivada de la misma:

- El planeamiento urbanístico actual de Montalbán de Córdoba ya recoge dentro de la normativa de suelo no urbanizable el uso de edificación agrícola, dentro de la cual se incluyen las casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, riego en su artículo 172.2.c, pero su implantación no se permite en distancias inferiores a 500 m al suelo urbano y urbanizable.

- Que las construcciones auxiliares vinculadas al riego permitidas por la Innovación, son construcciones de escasa entidad por sus reducidas dimensiones, sus ajustadas condiciones de implantación y por no requerir de infraestructuras que pudieran suponer riesgo alguno de asentamientos generadores de núcleo urbano, no estando prevista ninguna afección ambiental relevante.

- Que no se va a implantar en la superficie afectada por la Innovación, ninguna actividad sometida a los instrumentos de prevención ambiental recogidos en la Ley 7/2007 de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, por no encontrarse incluida dentro del

Anexo III del Decreto-ley 5/2014, de 22 de abril, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas, que sustituyó al Anexo I de la citada Ley 7/2007.

- Que la presente Innovación se tramita, entre otros objetivos, para dar solución al problema de las casetas de riego y/o en los suelos agrícolas cercanos al suelo urbano y urbanizable; y para eliminar, dentro de las condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación agrícola, la obligatoriedad de realizar una cubierta inclinada y de tener que enfoscar y encalar sus paramentos.

- Que aunque la franja de suelo de 500m comprende distintas categorías de suelo no urbanizable, no todas ellas se ven afectadas por esta Innovación, al no tener todas ellas permitido el uso de edificación agrícola dentro del que se engloban las casetas para el establecimiento de instalaciones de bombeo, riego, etc.

- Que el suelo no urbanizable SNUEP ZONA REGABLE GENIL-CABRA, afectado por la presente Innovación, ya contempla la implantación de este tipo de construcciones auxiliares (cumpliendo la regulación establecida en el artículo 68 del POTSURCO) por comprender una extensa superficie de terrenos agrícolas de regadío, aunque se vea impedida su instalación cuando no cumpla con la distancia mínima de 500m al suelo urbano y urbanizable.

- Que la modificación de las condiciones de implantación, y las condiciones particulares estéticas y paisajísticas de la edificación agrícola no tiene carácter de modificación estructural del Planeamiento Vigente.

Una vez detallados todos estos aspectos, que ayudan a comprender la reducida magnitud de los efectos ambientales, procederemos a dar cumplimiento a la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental incluyendo en el documento inicial los efectos ambientales previsibles. En este sentido, se recogen en este apartado la identificación de los impactos potenciales, incluyendo una cuantificación mediante una comparativa de la incidencia ambiental de las diferentes alternativas propuestas.

E.1 Efectos ambientales previsibles sobre el suelo

Ocupación del suelo

La nueva regulación permitirá disponer en suelo no urbanizable, y dentro de la franja de 500 metros al suelo urbano y urbanizable, de construcciones auxiliares vinculadas al riego propias de los suelos con vocación agrícola, pero dado que las condiciones de implantación son más reducidas que para el resto del suelo no urbanizable (máximo 4 m^2), no se prevé un impacto relevante de la ocupación de suelo de este tipo de construcciones, aunque su carácter sea permanente en el tiempo. Los suelos que se ven afectados por esta nueva regulación son en un 70% pertenecientes a la categoría de SNUEP ZONA REGABLE GENIL-CABRA y un 30% suelos de carácter rural SNUCR CAMPIÑA DE MONTALBÁN DE CÓRDOBA, ya que el SNUCR LADERA ESTE ENTORNO URBANO no tiene la edificación agrícola dentro de sus usos permitidos, mientras que las otras dos categorías de suelo ya tenían permitidos estos usos en la normativa vigente.

Esta afección será permanente e irreversible, y quedará circunscrita únicamente a la superficie comprendida por la línea de suelo urbano y urbanizable, y la de 500 m de distancia a la anterior. Los efectos se producirán previsiblemente como consecuencia de la destrucción física del suelo: movimiento de tierras, ocupación del suelo, compactación, etc. Estos efectos se inician en la fase de construcción o implantación, en caso de ser prefabricada, y se mantienen en el tiempo.

Desbroce y nivelación de terreno

Durante la fase de construcción o implantación, previsiblemente será necesario recurrir al desbroce y nivelación del terreno, consistente en eliminar la cobertura vegetal para que la maquinaria pueda acceder a dicha superficie y realizar el correspondiente movimiento de tierras para posteriormente nivelar y proceder a la construcción o implantación de la construcción auxiliar.

E.2 Emisiones a la atmósfera

Debido a la reducida superficie de estas casetas para el establecimiento de instalaciones vinculadas al riego, y la reducida franja alrededor del suelo urbano y urbanizable objeto de implantación de las mismas, no se prevé que derivado de las mismas se genere un aumento significativo de las emisiones ya existentes, salvo por las emisiones temporales a la atmósfera que sean generadas durante la fase de construcción (maquinaria, transporte de materiales en vehículos rodados, y similares).

E.3 Sistema hidrológico

Dado que se trata de dotar de construcciones auxiliares vinculadas a las instalaciones de riego, no se prevé un aumento de los vertidos ni de la demanda de consumo de agua derivada de la misma. Por lo tanto podemos considerar que la afección es mínima o nula. A modo de ejemplo, el hecho de disponer de una caseta para los contadores de riego, no implica que se vaya a aumentar la superficie en regadío, ni por lo tanto, que vaya a haber un mayor riesgo de contaminación de acuíferos de abastecimiento de agua a la población en la franja de 500 m alrededor del suelo urbano y urbanizable ni en sus inmediaciones.

E.4 Vegetación y fauna

El impacto ambiental previsible derivado de la supresión de la cobertura vegetal existente queda limitado a la eliminación de una reducida superficie de máximo 4 m^2 por parcela, y siempre que no pueda ubicarse en una zona donde no exista cobertura vegetal. No obstante, como medida correctora, se propone reutilizar parte de la cobertura en alguna otra parte de la misma parcela. La afección no se considera relevante desde un punto de vista ambiental, ya que se trata en su mayoría de zonas agrícolas transformadas por el hombre donde no existen especies ni de flora, ni fauna, ni hábitats susceptibles de tener otorgada una especial protección.

E.5 Paisaje

Dada la escasa entidad de estas casetas para el establecimiento de instalaciones de riego y/o bombeo y que la presente Innovación regula unas condiciones estéticas y paisajísticas muy ajustadas para las mismas, además de las establecidas en el artículo 166 y en la normativa del POTSURCO, no se considera que ésta constituya ninguna barrera visual sobre elementos de interés del municipio. Se considera que el cumplimiento de toda la normativa anteriormente citada es medida más que suficiente para integrar estas construcciones en el paisaje de Montalbán de Córdoba.

E.6 Patrimonio cultural

Dada la ausencia de ningún bien integrante catalogado perteneciente al Patrimonio Histórico de Andalucía, no se prevé ningún posible efecto sobre los mismos. No obstante, y dado que las construcciones auxiliares vinculadas al riego se construyen o implantan sobre el suelo, en el caso de hallazgo de indicios de posibles restos arqueológicos, se procederá al estudio arqueológico de la superficie antes de continuar con la ejecución de las obras en la fase de construcción.

A continuación se muestra una tabla donde se estima los valores de los impactos en función de cada alternativa, para poder compararlas y así motivar la selección de la alternativa escogida. La previsión de impacto ambiental se ha valorado positiva o negativamente del 1 al 100.

	Alternativa 0	Alternativa 1
Emisión de gases en fase de construcción	0	-1
Emisión de gases en fase de funcionamiento	0	0
Movimiento de tierras en base a la pendiente	0	0
Movimiento de tierras para generación de nuevas infraestructuras	0	0
Eliminación de la actual cobertura vegetal	0	-1
Solución a la necesidad de construcciones auxiliares vinculadas al regadío de parcelas agrarias	-10	+90
Alteración del paisaje	0	-1
Demanda hídrica y vertidos	0	0
VALORACIÓN	**-10**	**+87**

F. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

Dada la escasa envergadura de la Innovación y que el propio PGOU de Montalbán de Córdoba tiene incluidas en su normativa urbanística la propia del POTSURCO, no se prevé incidencia negativa sobre este plan, si bien permitirá la ejecución de la estrategia para la consecución del objetivo de poner en valor los recursos agrícolas de la zona regable Genil-Cabra.

G. MOTIVACIÓN APLICACIÓN PROCEDIMIENTO EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

La ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía (GICA) en su art. 40, regula si es necesario o no someter a Evaluación ambiental estratégica los instrumentos de planeamiento y si su tramitación es ordinaria (art. 40.2) o simplificada (art. 40.3).

En líneas generales, están sometidos a tramitación ordinaria, los instrumentos de planeamiento general, así como sus revisiones totales o parciales; las modificaciones que afecten a la ordenación estructural de los instrumentos de planeamiento general; y los planes especiales, que tengan por objeto alguna de las finalidades recogidas en los apartados a), e) y f) del artículo 14.1 de la Ley 7/2002. Ninguno de estos casos es el que estamos tratando, ya que nuestra Modificación sólo afecta a la ordenación pormenorizada del suelo urbano y del suelo no urbanizable.

En cambio, sí se encuentra sometida a una tramitación simplificada, ya que en el artículo 40, apartado 3.b) de la GICA, se establece que:

En todo caso, se encuentran sometidas a Evaluación estratégica simplificada las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada de instrumentos de planeamiento general relativas al suelo no urbanizable.

Dos de las determinaciones objeto de esta Innovación son el posibilitar la instalación de las casetas de bombeo y/o riego, pertenecientes al grupo de usos de la edificación agrícola, a una distancia inferior a 500m del suelo urbano y urbanizable, y flexibilizar las condiciones estéticas y paisajísticas de esta edificación agrícola. Estas modificaciones, en ambos casos, afectarían directamente al suelo no urbanizable, y en concreto en su Normativa Urbanística, al artículo 172. Edificación agrícola, del Capítulo 2. Normas particulares de regulación de usos y actividades, perteneciente a la ordenación pormenorizada.

H. RESUMEN MOTIVOS SELECCIÓN ALTERNATIVAS

El objeto de la Innovación del PGOU de Montalbán de Córdoba relativo a la ordenación del suelo no urbanizable es, por un lado, permitir la implantación de las casetas para el establecimiento de instalaciones de riego y/o bombeo en las parcelas agrícolas dentro de la franja de 500m desde el suelo urbano y urbanizable; y por otro, flexibilizar las condiciones particulares estéticas y paisajísticas de la edificación agrícola en suelo no urbanizable para permitir cubiertas que no sean necesariamente inclinadas y paramentos exteriores que no estén enfoscados ni encalados, siempre manteniendo la integración paisajística de estas construcciones auxiliares, en el entorno en el que se ubican .

Esta Innovación-Modificación de las condiciones particulares del suelo no urbanizable no altera la ordenación estructural del PGOU de Montalbán de Córdoba, y además, el impacto ambiental de la misma es prácticamente imperceptible ya que la nueva redacción mantiene su perfecta integración con los criterios estéticos y paisajísticos que el POTSURCO establecía para la zona regable Genil-Cabra, e incluso establece unas condiciones particulares mucho más restrictivas para la implantación de construcciones auxiliares vinculadas al riego en la franja de 500m al suelo urbano y urbanizable.

Los principales criterios para la selección de las alternativas evaluadas han sido los siguientes:

1.- Que la nueva regulación habilite en las parcelas con vocación agrícola más próximas al suelo urbano y urbanizable, la implantación de construcciones auxiliares para la explotación agrícola de la misma (casetas de riego y/o bombeo).

2.- Que la nueva regulación permita poner en valor los recursos agrícolas para el desarrollo territorial del Sur de Córdoba conforme a las estrategias y objetivos establecidos en el Plan de Ordenación Territorial del Sur de Córdoba (POTSURCO). Estos suelos son un importante capital territorial y fundamento de identidad del Sur de Córdoba.

3.-Que flexibilice las condiciones estéticas y paisajísticas de las edificaciones agrícolas.

4.- Que ambientalmente sea viable.

A continuación se adjunta una tabla con las alternativas y sus posibles efectos ambientales. Se ha procedido a asignar unidades relativas, identificando si la afección es positiva (+), negativa (-), o inocua (0), y la magnitud de la misma con respecto a las otras alternativas

	Alternativa 0	Alternativa 1
Emisión de gases en fase de construcción	0	0
Emisión de gases en fase de funcionamiento	0	0
Movimiento de tierras en base a la pendiente	0	0
Movimiento de tierras para generación de nuevas infraestructuras	0	0
Eliminación de la actual cobertura vegetal	0	-
Solución a la necesidad de construcciones auxiliares vinculadas al regadío de parcelas agrarias	-	+++
Alteración del paisaje	0	0
Demanda hídrica y vertidos	0	0
VALORACIÓN	**-**	**++**

Desde el punto de vista de afección ambiental la alternativa 1 es la más viable por los motivos expuestos a continuación:

- Es la que da solución a la problemática de la implantación de las construcciones auxiliares vinculadas al regadío de parcelas agrarias cercanas al suelo urbano y urbanizable, permitiendo la adecuada explotación acorde a la vocación agrícola de estos suelos.
- Las afecciones ambientales negativas son prácticamente imperceptibles y tampoco difieren mucho en magnitud de las derivadas de la alternativa 0.
- Es la que permite poner en valor la superficie agrícola de Montalbán de Córdoba, acorde con las estrategias y los objetivos establecidos en el POTSURCO.
- Se encuentra integrada con la normativa relativa a las condiciones estéticas y paisajísticas del PGOU de Montalbán de Córdoba y del POTSURCO.

Analizando todos los enfoques, incluido el ambiental, de las dos alternativas, se propone la adopción de la Alternativa 1 y por tanto, la tramitación de la presente Innovación, tomando como ámbito de afección para la flexibilización de las condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación agrícola, todos los suelos no urbanizables que ya contemplaban este uso como permitido o autorizable; a la vez que se exceptúa del cumplimiento de los 500m a suelo urbano y urbanizable la implantación de las casetas auxiliares de riego, siempre que cumplan con unas condiciones particulares mucho más restrictivas que el resto de zonas más alejadas de esos suelos. Esta decisión, además de por todas las motivaciones recogidas en el apartado B del presente Documento Ambiental Estratégico y aquí resumidos, se ha tenido muy en cuenta por **representar la voluntad municipal**, pues permitiría dar solución a la problemática de implantación de este tipo de construcciones que hasta el momento, y por una interpretación literal de la norma, las consideraba como edificaciones, y por lo tanto no podían ubicarse a menos de 500m de suelo urbano ni urbanizables.

I. MEDIDAS PARA PREVENIR/ REDUCIR EFECTOS SOBRE CAMBIO CLIMÁTICO

Aquí se incluyen las medidas previstas para prevenir, reducir y en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático, siendo la mejor manera de prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo que pueda producirse en un proceso de ordenación urbanística municipal, sea cual sea su escala, desde el propio planeamiento. Es necesario, por lo tanto, tener como premisa la lucha contra el cambio climático desde el momento en que se empieza a pensar en planificación urbanística.

La finalidad de las medidas ambientales protectoras y correctoras es suprimir o atenuar los efectos ambientales negativos sobre el cambio climático y llevarlos a niveles compatibles, en especial los de mayor relevancia, causados en este caso por la modificación del artículo 172 Edificación agrícola, del Capítulo 2. Normas particulares de regulación de usos y actividades de la Normativa Urbanística del Plan General, que afectan a las condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación, para flexibilizarlas, y posibilitar la instalación de un uso muy concreto de la edificación agrícola, como son las casetas de bombeo y/o riego, en las parcelas con este uso, cuya implantación se ve dificultada como consecuencia de las

determinaciones del planeamiento vigente. Estas modificaciones afectan únicamente a determinaciones de carácter pormenorizado del suelo no urbanizable.

A continuación se desarrollan las diferentes áreas temáticas analizadas en base a las cuales se ha propuesto una serie de medidas para prevenir y/o paliar cualquier efecto negativo en el cambio climático que la alternativa seleccionada pueda producir. En el análisis de algunas de estas áreas temáticas se han valorado parámetros que se han tenido en cuenta a priori para la elección de la alternativa propuesta.

RELACIÓN CON LOS ECOSISTEMAS DEL ENTORNO

Objetivo

Proteger y custodiar los ecosistemas naturales del entorno de los pueblos y ciudades, asegurando el mantenimiento de sus servicios ecosistémicos: establecer, a través del planeamiento urbano municipal, un alto grado de protección para las zonas naturales, agrícolas, verdes, etc., especialmente las más arboladas, para preservar la capacidad de sumidero de carbono de los ecosistemas naturales.

Valoración

Como ya se ha mencionado anteriormente en el Borrador del Plan, el principal sector económico del municipio de Montalbán de Córdoba es el sector primario, dedicándose más de la mitad de su población a la agricultura y a la industria auxiliar de transformación de cultivos. Además, casi el 80% del término municipal es superficie cultivada, quedando patente la importancia de la agricultura como motor económico de la localidad.

Actualmente el artículo 172. Edificación agrícola, en su apartado 3. Implantación, subapartado b, regula la distancia mínima de la edificación al suelo urbano y urbanizable a 500m, viéndose afectadas multitud de parcelas agrícolas, sobre todo las pertenecientes al Suelo No Urbanizable de Especial Protección: Zona Regable Genil-Cabra. Se quiere eximir de esta regulación a las casetas de bombeo y riego, tan necesarias para cualquier suelo agrícola de regadío, para obtener así un uso efectivo de la explotación.

El permitir la instalación de bombeo en estas parcelas agrícolas, asegura el mantenimiento de sus ecosistemas y preserva su capacidad de sumideros de carbono.

PAUTAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO

Objetivo

Minimizar la antropización del suelo: promover un crecimiento urbano adecuado a las necesidades de la población, limitando el aumento innecesario de la ocupación del suelo.

Valoración

La autorización de la instalación de este tipo de casetas de riego no va a afectar a las pautas de ocupación del suelo que ya están reguladas en este artículo 72, en su apartado 4. Condiciones particulares de la edificación, subapartado c:

"- Regadío*: 0,5% de la superficie de la parcela, o 20 metros cuadrados de edificación.*

- *Secano: 1% de la superficie de parcela. "*

Y que no son objeto de modificación en esta innovación. Por consiguiente, esta actuación no afecta a la antropización del suelo.

DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DE LOS USOS URBANOS

Objetivo

Fomentar la multifuncionalidad, la diversidad y la mezcla de usos urbanos: crear entornos urbanos diversificados y complejos en los que la mezcla de actividades (residencial, servicios públicos y privados, etc.) incremente la eficiencia energética global y disminuya el consumo de recursos.

Valoración

No tiene incidencia en el objeto de la innovación, ya que la modificación del artículo solo afecta al suelo no urbanizable.

DENSIDAD URBANA

Objetivo

Fomentar la densidad y la compacidad y evitar la dispersión urbana: proponer estructuras urbanas compactas mediante la definición de umbrales de densidad, para minimizar así el consumo de suelo, reducir las emisiones asociadas al transporte y hacer viables y optimizar los equipamientos, el transporte público y un cierto nivel de actividades económicas de proximidad (comercio, actividades productivas)

Valoración

No tiene incidencia en el objeto de la innovación, ya que la modificación del artículo solo afecta al suelo no urbanizable.

No obstante, para evitar la posibilidad de ocupar la caseta para un uso distinto al de albergar el grupo de bombeo y/o de riego, que pudiera generar dispersión urbana, se ha regulado restrictivamente sus dimensiones:

- Altura máxima de 2 metros.
- Superficie máxima de 4 m2.

METABOLISMO_ENERGÍA, AGUA, MATERIALES Y RESIDUOS

Objetivo

Integrar el metabolismo urbano como uno de los temas prioritarios en el planeamiento urbanístico, estableciendo medidas para que las funciones urbanas puedan realizarse satisfactoriamente con el menor consumo de recursos materiales, agua y energía, con la menor producción de residuos posible y tendiendo a cerrar localmente los ciclos.

ENERGÍA: Maximizar el aprovechamiento de la energía y de los recursos materiales para reducir el consumo energético en los pueblos y ciudades y controlar las emisiones de gases de efecto invernadero, fomentando el uso de las energías renovables.

AGUA: Reducir y optimizar el uso del agua en los pueblos y ciudades, adecuando usos a calidades: Los instrumentos del planeamiento urbanístico deberán disponer un nivel mínimo de autosuficiencia hídrica, combinando el ahorro y la eficiencia con la reutilización del agua.

MATERIALES Y RESIDUOS: Fomentar el uso eficiente de los materiales, promover el uso de materiales ecológicos atendiendo a todo su ciclo de vida y fomentar la reducción, la reutilización y el reciclaje de los residuos en los pueblos y ciudades con el fin de reducir las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI)

Valoración

Aunque inicialmente, el permitir la instalación de casetas de riego suponga un aumento de consumo energético y según el tipo de combustible utilizado para su funcionamiento incluso un aumento de emisiones de gases, estos perjuicios son ínfimos con respecto a los grandes beneficios que supone para la productividad del espacio agrario. Esta instalación no solo optimiza el uso de agua, sino que asegura en gran medida la continuidad y el buen estado de los cultivos de la zona, que como hemos dicho anteriormente, son los sumideros de dióxido de carbono del municipio de Montalbán de Córdoba, al ser las parcelas más próximas al núcleo urbano.

MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

Objetivo

Reducir las necesidades de movilidad, fomentando las estrategias de proximidad entre usos y actividades y los modos de movilidad no motorizados y el transporte público como vectores principales de la estructura urbana, templando o restringiendo además selectivamente el tráfico en vehículo privado en determinadas zonas (cascos, zonas residenciales, etc.).

Valoración

No tiene incidencia en el objeto de la innovación

REGENERACIÓN URBANA

Objetivo

Fomentar la regeneración del tejido urbano existente: mantener y mejorar la vitalidad urbana y la calidad de vida de los residentes en los tejidos consolidados, priorizando las operaciones de recualificación, revitalización, rehabilitación y reciclaje en la ciudad consolidada.

Valoración

No tiene incidencia en el objeto de la innovación.

EDIFICACIÓN Y FORMA URBANA

Objetivo

Adaptar la edificación existente y nueva a los criterios bioclimáticos y de habitabilidad: diseñar y adaptar la morfología urbana, las tipologías edificatorias y el diseño de los espacios exteriores en función de las condiciones bioclimáticas locales mediante una ordenación pormenorizada que tenga en cuenta especialmente aspectos como la orientación, las posibilidades de aprovechamiento de la radiación solar y el sombreamiento, la distribución interior, la iluminación y la ventilación naturales y el aislamiento térmico.

Valoración

No tiene incidencia en el objeto de la innovación.

ESPACIO PÚBLICO

Objetivo

Establecer el espacio público como el eje del desarrollo de la ciudad, abandonando la concepción de que la ciudad debe desarrollarse en torno a sus redes viarias, y adaptando los espacios urbanos existentes y de nueva creación a los criterios bioclimáticos y de habitabilidad.

Valoración

No tiene incidencia en el objeto de la innovación.

VERDE URBANO

Objetivo

Incrementar la biodiversidad y la capacidad de regulación climática y de sumidero de carbono del verde urbano en los pueblos y ciudades, creando una red de parques, huertos urbanos y zonas verdes conectada con el entorno periurbano y rural a través de corredores ecológicos, e insertando el verde urbano en el tejido edificado a través de patios, fachadas y cubiertas verdes.

Valoración

No tiene incidencia en el objeto de la innovación.

J. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

Las medidas previstas en el apartado anterior del presente Documento Ambiental Estratégico para prevenir, reducir y en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente, tomando en consideración el cambio climático, serán verificadas durante la fase de ejecución de las obras, o de implantación en el caso de ser prefabricadas, de las casetas en suelos no urbanizables por el técnico designado por el Ayuntamiento de Montalbán de Córdoba. Dichas medidas quedarán por tanto incluidas dentro del documento de la Innovación, de cara a garantizar su correcto cumplimiento.

La necesidad de tramitación de la correspondiente licencia municipal para las construcciones auxiliares dentro de la franja de los 500m. al suelo urbano y urbanizable, posibilitará al Ayuntamiento de Montalbán de Córdoba verificar el cumplimiento de las nuevas condiciones particulares para la implantación de las mismas, al ser para esta franja más restrictivas en cuanto a superficie y altura, entre otros requisitos, permitiendo así una mejor integración en el entorno en el que se ubiquen. La verificación para ser lo más efectiva posible, se recomienda que sea realizada de forma previa, durante y posterior a la fase de obras o de implantación de las mismas.

Así mismo, y con el objetivo de permitir una actuación inmediata frente a cualquier afección ambiental no prevista, se establece como recomendación la verificación periódica, por parte del personal designado por el Ayuntamiento de Montalbán de Córdoba, del estado ambiental del ámbito de la Innovación, así como su entorno más próximo, de cara a la detección temprana de la aparición de cualquier efecto no deseado en el medio circundante, pudiendo establecerse de forma inmediata las medidas necesarias que permitan su mitigación, corrección o compensación.

Dado que los efectos negativos sobre el medio ambiente, derivados de la presente Innovación no son previsiblemente relevantes, se ha visto oportuno facilitar una serie de recomendaciones que contribuyan a integrar de una forma más sostenible las posibles actuaciones derivadas de la fase de construcción de la misma.

RECOMENDACIONES SOBRE EL SUELO

Para minimizar los posibles efectos derivados de las actividades constructivas que pudieran involucrar algún movimiento de tierra, excavación, desbroce, eliminación de la cubierta vegetal, etc. se considerará la aplicación de las siguientes **recomendaciones**:

- Durante la operación de excavación, retirar la tierra orgánica y acopiarla en lugares no contaminados, para poder optimizar su uso y reutilización con posterioridad. Para evitar el deterioro durante su conservación, se evitará el apilamiento en montículos mayores de 3 m, así como su mezcla con materiales inertes. Se recomienda que no transcurran más de dos meses antes de su reutilización, para evitar la pérdida de las propiedades fisicoquímicas del suelo.

- Para evitar cualquier tipo de contaminación al suelo, disponer de los contenedores apropiados que permitan depositar los residuos generados durante la fase de construcción, en base a la distinta naturaleza de los mismos, que garantice la posibilidad de ser gestionados adecuadamente.

- Establecer un único camino de acceso, así como la correcta señalización del mismo y de las áreas de actuación, de manera que sólo se utilice éste para el trasiego de maquinaria y/o personal de obra, optimizando así la ocupación del suelo.

- En caso de utilizar instalaciones auxiliares, proteger contra posibles afecciones el suelo sobre el que se instalen. La protección del mismo dependerá del tipo de instalación.

RECOMENDACIONES SOBRE LA CALIDAD DEL AIRE

La calidad del aire es un importante factor ambiental que durante la fase de cualquier obra puede verse fácilmente afectado. Dada la pequeña incidencia derivada de esta Innovación, al tratarse de una alteración mínima de las condiciones de implantación, estéticas y paisajísticas de las construcciones auxiliares vinculadas al riego, cuya superficie agrícola afectada presenta ya de por sí un elevado grado de antropización, y que la naturaleza de las actuaciones necesarias para hacer efectiva la implantación de estas construcciones es poco intrusiva, se intuyen unos efectos previsibles nulos o leves, procediéndose a recoger las siguientes recomendaciones:

- En época seca y fuerte viento, proceder al riego de estabilización con agua de los caminos de tierra y de los acopios de tierra, para minimizar las generaciones de partículas.

- En el transporte de tierra, cubrir la carga de los camiones con lonas, con el fin de evitar la emisión de partículas al aire.

- Exigir a los contratistas que las maquinarias y los vehículos utilizados, hayan pasado las inspecciones reglamentarias y que cumplan con la legislación vigente en materia de emisiones y de ruidos.

- Para reducir las emisiones sonoras, que los vehículos y maquinaria de obra adecúen su velocidad en situaciones de actuación simultánea.

RECOMENDACIONES SOBRE LA CALIDAD DEL AGUA

La calidad del agua suele ser otro importante factor ambiental susceptible de verse afectado durante la fase de obras. No obstante, dada la pequeña incidencia ambiental de la Innovación de cara a los cauces que discurran por la superficie afectada por la misma, la recomendación queda limitada a:

- Vigilar la no generación de vertidos incontrolados de aguas residuales o contaminadas a los cauces públicos (ríos, arroyos, lagunas, etc.).

RECOMENDACIONES SOBRE LA FAUNA Y LA FLORA

La fauna y flora suele verse afectada en la fase de construcción. No obstante, dado el carácter agrícola de la superficie de actuación y el grado de antropización del mismo, no se prevé necesario tener una especial atención sobre la fauna y la vegetación en ella existentes. Sin embargo, con respecto al resto de especies faunísticas que se encuentren en el entorno, se recomienda:

- Evitar aquellas actividades generadoras de ruido, que tuvieran una clara incidencia negativa sobre las especies faunísticas que existan en la zona, sobre todo en lo relativo a los periodos de cría o anidamiento de las mismas, o actividades nocturnas.

- Reutilizar la cubierta vegetal que haya sido eliminada con el fin de posibilitar la implantación de las construcciones auxiliares en la superficie afectada por la Innovación, pudiendo ser empleada de nuevo dentro de la misma parcela donde se ubiquen o en otras

zonas fuera del mismo que pudieran acogerla desde un punto de vista ecológico (especies compatibles con las características físicas y biológicas de su entorno) y desde un punto de vista paisajístico (que no rompan las características intrínsecas de la unidad del paisaje en la que se reutilice).

Córdoba, 11 de diciembre de 2017

El Equipo Redactor

CASAS GOMEZ ISABEL - 30832634F
Firmado digitalmente por CASAS GOMEZ ISABEL - 30832634F
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=30832634F, sn=CASAS GOMEZ, givenName=ISABEL, cn=CASAS GOMEZ ISABEL - 30832634F
Fecha: 2017.12.11 09:48:32 +01'00'

MARTINEZ PANCORBO CECILIA - 78683846H
Firmado digitalmente por MARTINEZ PANCORBO CECILIA - 78683846H
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=78683846H, sn=MARTINEZ PANCORBO, givenName=CECILIA, cn=MARTINEZ PANCORBO CECILIA - 78683846H
Fecha: 2017.12.11 09:49:02 +01'00'

CARPINTERO AGUDO JOSE IGNACIO - 44361281P
Firmado digitalmente por CARPINTERO AGUDO JOSE IGNACIO - 44361281P
Fecha: 2017.12.11 10:05:32 +01'00'

Isabel Casas Gómez
Arquitecta

Cecilia Martínez Pancorbo
Arquitecta

José Ignacio Carpintero Agudo
Licenciado en Ciencias Ambientales