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

JULIO, 2009

ÍNDICE

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

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

2.1. Las condiciones derivadas de los antecedentes de Planeamiento. 2

2.2. Grado de desarrollo del Planeamiento Urbanístico. 6

2.3. Base Planimétrica. 12

3. **DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN.** 12

3.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO 12

3.1.1. Clasificación del Suelo Urbano. 12

3.1.2. Clasificación Suelo Urbanizable 12

3.1.3. Clasificación Suelo No Urbanizable. 13

3.1.4. Sistemas Generales. 14

3.2. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO. 17

3.2.1. Delimitación del Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado. 17

3.2.2. Ordenación del Suelo Urbano Consolidado. 19

3.2.2.1. Condiciones Generales para la Ordenación 19

3.2.2.2. Determinaciones Estructurales y Pormenorizadas. 19

3.2.3. Ordenación del Suelo Urbano No Consolidado. 20

3.2.3.1. Condiciones Generales de la ordenación estructural y pormenorizada del Suelo Urbano No Consolidado. 20

3.2.3.2. Determinaciones Estructurales y Pormenorizadas 21

3.2.3.3. Definición de Ámbitos de Planeamiento. 22

3.3. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE. 25

3.3.1. Suelo Urbanizable Sectorizado. 25

3.3.2. Suelo Urbanizable Ordenado en régimen transitorio. 26

3.3.3. Delimitación de Áreas de Reparto. Aprovechamiento urbanístico. 27

3.4. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE. 29

3.4.1. Descripción de las determinaciones del Planeamiento vigente. 29

3.4.2. Descripción y justificación de las determinaciones urbanísticas. 31

3.4.3. Condiciones Generales de la Ordenación Estructural y Pormenorizada de SNU 38

4.MARCO PARTICIPATIVO. RESULTADO DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA. 38

4.1 Descripción del Contenido Documental 38

4.2 Tramitación del Documento 39

ANEXO I : INFORME DE ALEGACIONES

1. INTRODUCCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

A) Introducción.

El presente documento se realiza como consecuencia de la solicitud del Ayuntamiento de Monturque y en cumplimiento del Programa de Planeamiento Urbanístico de la Diputación de Córdoba, que es fruto del Convenio con la Delegación de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Los trabajos de adaptación a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y la redacción del presente documento han sido realizados por un equipo redactor integrado por José Luis Rubio Priego (Arquitecto), Raimundo Ortiz Urbano (Arqueólogo y especialista en S.I.G), Inmaculada Barquero Zafra (Ingeniera de Caminos), Dunia Navarro Pintado (Licenciada en Biología y especialista en Ordenación del Territorio), Carlos M. Navarro Aguilar (Ingeniero Agrónomo y especialista en S.I.G.) y Magdalena Mohedano Serrano (Licenciada en Derecho).
Bajo la supervisión de la Excma. Diputación Provincial de Córdoba y la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta Andalucía.

B) Objetivos y Criterios Generales.

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

Un segundo objetivo, de carácter legal y basado en motivos de oportunidad, es incluir en el nuevo documento el contenido de las consideraciones y deficiencias señaladas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba en sus Resoluciones de 30 de julio de 1996 y de 20 de marzo de 2006.

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

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

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

Respecto a los ***criterios*** utilizados en el proceso de redacción y en la metodología de elaboración del presente documento, se han empleado las directrices o líneas de trabajo elaboradas de forma conjunta por la Consejería de Obras Públicas y Transportes y la Diputación de Córdoba, en consonancia con la legislación vigente y que se concretan y justifican en cada una de los apartados de este documento.

C) Conveniencia de la Adaptación de las Normas Subsidiarias vigentes.

La Adaptación del documento a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, se hace en aplicación de la Disposición Transitoria 2 de dicha ley.
La aprobación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) ofrece un nuevo instrumento flexible y versátil sobre clasificación del suelo y ordenación, gestión y ejecución de las actuaciones urbanísticas.

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

Muchas son las novedades que en materia de planificación, gestión y ejecución incorpora la LOUA, todas estas innovaciones son motivos suficientes para que el municipio de Monturque se dote de un nuevo planeamiento urbanístico municipal adaptado a la nueva Ley; pero, además, de no tomar esta decisión, puede ocurrir que en un breve plazo de tiempo nos encontremos con una congelación del planeamiento urbanístico.

En efecto, aunque la LOUA no impone un deber directo de adaptación de los contenidos de los planes vigentes a la misma, lo cierto es que gran parte de la efectividad de sus contenidos se hace depender de esa adaptación. Y de otra parte sanciona a los municipios que no procedan a la adaptación de su planeamiento vigente en un plazo de cuatro años desde su promulgación. En concreto, a partir del 20 de enero de 2007, la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA, imposibilita la aprobación de Modificaciones Puntuales de los instrumentos de planeamiento general (Plan General y NNSS), si la adaptación (total o parcial) no ha tenido lugar.

Concretamente, el párrafo 2º de la DT 2ª dispone:

> "Transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley, no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento no haya sido adaptado a la presente Ley al menos de forma parcial."

La Adaptación del planeamiento vigente tendrá como objeto la identificación y adecuación de las determinaciones de la ordenación estructural señaladas en el art. 10 de la LOUA (la delimitación de la clasificación del suelo ajustada a las nuevas categorías definidas en los artículos 44,45,46,y 47 dela LOUA; las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, de acuerdo con las necesidades previsibles detectadas; los sistemas generales dotacionales, con los estándares mínimos establecidos en el citado art. 10; etc...)

En definitiva, la Adaptación consistirá en una simple labor de identificación de las determinaciones del planeamiento vigente que de conformidad con el art. 10 de la LOUA deban tener el carácter de estructurales y por contraste, las pormenorizadas, pero sin implicar cambios en la ordenación sustantiva establecida en las actuales NNSS vigentes.

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

2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO.

2.1. LAS CONDICIONES DERIVADAS DE LOS ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.

a) Información del Planeamiento Urbanístico vigente.

En la actualidad, el régimen urbanístico aplicable en el término municipal de Monturque es el establecido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Monturque, aprobadas definitivamente con suspensiones por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba el 30 de julio de 1996.

Anteriormente, y como antecedentes de estas Normas Subsidiarias el Municipio contaba como figura de Planeamiento con una Delimitación de Suelo Urbano aprobada definitivamente el 10 de febrero de 1983, llevada a cabo como consecuencia del deber que establecía la Disposición Transitoria 5ª.3 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1975 y del acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo, en sesión celebrada el 30 de mayo de 1977, para subrogarse en la competencia municipal para realizar esta Delimitación de Suelo Urbano del Municipio.

La redacción de las actuales Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en el Municipio de Monturque, se inicia en el año 1992, encargando su elaboración a la sesión Campiña del Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación Provincial de Córdoba. Una vez elaborado el Avance, fue objeto de acuerdo por el Ayuntamiento en Pleno, en sesión de 3 de agosto de 1993, por el que se somete a información pública por plazo de un mes, insertándose anuncios en el BOP nº 194, de 28 de agosto, y en el BOJA nº 99, de 14 de septiembre, presentándose en dicho periodo una sugerencia por uno de los grupos políticos municipales.

Elaborado el documento técnico de las Normas, y previo informe favorable con determinadas observaciones, emitido con fecha 11 de mayo de 1994 por el órgano competente en materia de carreteras del MOPT y MA, el Ayuntamiento Pleno , en sesión de 7 de julio de 1994, acordó Aprobar Inicialmente las Normas Subsidiarias de Planeamiento, con la introducción de determinadas correcciones a modo de alegaciones, abriendo un periodo de información pública de un mes, insertándose Anuncios en el BOP nº 171, de 26 de julio de 1994, y en el Diario CÓRDOBA, de 5 de agosto de 1994, siendo presentada una sola alegación, fuera de plazo.

Las correcciones introducidas en el Acuerdo de Aprobación Inicial, las observaciones del informe emitido por la Unidad de Carreteras de Córdoba de la Demarcación de Carreteras del Estado, y de la alegación presentada fuera de plazo, son objeto de informe, con fecha 29 de enero de 1996, por el Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación Provincial, que constituye una serie de propuestas a introducir en el Documento de Normas Subsidiarias, propuestas que son aceptadas por el Ayuntamiento en Pleno, mediante Acuerdo en sesión celebrada el 16 de febrero de 1996.

Introducidas en el Documento de las Normas las referidas propuestas, el Pleno Municipal, en sesión de 28 de mayo de 1996, acuerda Aprobar Provisionalmente las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Monturque y remitir el expediente a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba para su Aprobación Definitiva.

Tras el informe emitido por el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el que se contiene la descripción detallada, el análisis y valoración de la Tramitación, Documentación y Determinaciones del expediente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión celebrada el día 30 de julio de 1996, acuerda Aprobar Definitivamente con Suspensiones las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Monturque.
Quedando suspendida dicha aprobación, en relación a las siguientes deficiencias a subsanar :

a) DEFICIENCIA PRIMERA: Ronda Sur, AS-2, UE-2, UE-3 y Suelo no urbanizable de reserva.
b) DEFICIENCIA SEGUNDA: Confusión de grafismo en Plano nº 4 “Altura de la edificación y niveles de protección”
c) DEFICIENCIA TERCERA: parámetros de densidad y edificabilidad de la UE-4.
d) DEFICIENCIA CUARTA: Protección del Patrimonio Edificado y Ordenación del Suelo No Urbanizable de Protección Arqueológica.
e) DEFICIENCIA QUINTA: Plazos Unidades de Ejecución.
f) DEFICIENCIA SEXTA: En relación con el Título VII de Normas del Suelo no Urbanizable.

Por el Servicio de Arquitectura y Urbanismo (S.A.U.) de la Diputación de Córdoba, se procede a la redacción del Documento de “Subsanación ***de Deficiencias y Modificación de las NNSS de***

Monturque", al estar ambos trabajos íntimamente relacionados, motivo por el cual se presentan conjuntamente. El presente instrumento de ordenación urbanística es aprobado inicialmente por el Ayuntamiento en Pleno, en sesión celebrada el 21 de abril de 2005, previo informe técnico y jurídico emitido por la Sección Campiña del SAU. Sometiéndose el mismo a información pública por plazo de un mes y tras los informes sectoriales y dictámenes que afectan al procedimiento, el Ayuntamiento Pleno, acuerda en sesión celebrada el día 20 de octubre de 2005, la Aprobación Provisional
El documento tiene un objeto dual: por una parte, la **subsanación** de deficiencias de algunos de los aspectos suspendidos en el Acuerdo de Aprobación Definitiva de las NSSS, derivando la subsanación de los restantes aspectos al documento de Adaptación del Planeamiento vigente a la LOUA; y de otra parte, la **innovación** de la ordenación establecida por las NNSS de Monturque. Concretamente se procede a la subsanación de las siguientes deficiencias:

a) Subsanación de la Deficiencia 1ª, con el diseño de la Ronda Sur como una vía urbana de borde. Se suprime la AS-2 "Nudo de Moriles". Respecto a la suspensión relativa al límite sur del Suelo no Urbanizable de Reserva se subsana mediante la innovación del planeamiento para el establecimiento de un sector de suelo urbanizable sectorizado. El ámbito y clasificación de la UE-2 se subsana mediante la innovación del planeamiento que redelimita esta unidad de ejecución. Finalmente el límite de la UE-3 se subsana mediante la innovación del planeamiento que redelimita esta unidad de ejecución.
b) La Deficiencia 2ª ha de entenderse subsanada en cuanto que a lo largo de los años no ha planteado confusión de grafismo.
c) Subsanación de la Deficiencia 3ª, mediante la alteración de la ficha de ordenación correspondiente a la UE-4.
d) La subsanación de la Deficiencia 4ª se entiende más conveniente abordarla desde el presente documento de Adaptación a la LOUA.
e) Subsanación de la Deficiencia 5ª mediante la adecuación de la redacción de los artículos de las Normas que la Resolución de la C.P.U. menciona.
f) La subsanación de la Deficiencia 6ª se entiende más conveniente abordarla desde el presente documento de Adaptación a la LOUA

Con fecha de 20 de marzo de 2006 la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba procede a la Aprobación Definitiva de manera parcial, con suspensiones del Documento de"***Subsanación de Deficiencias y Modificación de las NNSS de Monturque***" señalándose como deficiencias a subsanar las siguientes:

a) DEFICIENCIA PRIMERA: las determinaciones sobre las unidades de ejecución modificadas resultan incompletas por cuanto no incorporan las correspondientes a la ordenación pormenorizada preceptiva prevista para las áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado, según establece el artículo 10.2. A.b de la LOUA..
b) DEFICIENCIA SEGUNDA: Error material en la Memora Descriptiva al declararse que se propone la clasificación "como suelo no urbanizable sectorizado" el suelo no urbanizable de reserva.
c) DEFICIENCIA TERCERA: Se mantiene la ficha de la AS-2 "Nudo de Moriles" cuando ésta ha sido suprimida con coherencia en la subsanación.
d) DEFICIENCIA CUARTA: resultan incompletos los planos de información del instrumento de planeamiento.

Igualmente esta Aprobación Definitiva de manera parcial, con suspensiones del Documento de"***Subsanación de Deficiencias y Modificación de las NNSS de Monturque***" contiene una consideración referida a la denominada AA-2, en relación a su condición de suelo urbano no consolidado, y de los objetivos de ordenación perseguidos se considera una actuación de las previstas en el art. 17.5 de la LOUA.

Parte de esta deficiencias, concretamente las que atañen a las unidades de ejecución UE-2.1 y UE-2.2, han sido ya subsanadas por el Ayuntamiento de Monturque, que el 22 de mayo de 2006 aprobó el Documento de "Subsanación ***Parcial del Documento de Subsanación de***

Deficiencias y Modificación de las NNSS de Monturque", aprobado definitivamente por la CPOT y U de Córdoba con fecha de 27 de julio de 2006.
Dejando el resto de subsanaciones de deficiencias, junto con las deficiencias cuarta y sexta de las NNSS que no abordaba el Documento de ***Subsanación de Deficiencias y Modificación de las NNSS de Monturque***, a resolver o justificar por el presente documento de Adaptación a la LOUA de las NNSS de Monturque.

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

1. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

- **Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Monturque**, promovidas por el Ayuntamiento y aprobadas definitivamente con suspensiones por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (CPOTU) con fecha 30 de julio de1996.

- **Modificación de las NNSS**, aprobada definitivamente con fecha 25/06/1999 (B.O.P 31/07/1999), relativa al establecimiento de un nuevo Sector de suelo Apto para Urbanizar de uso Industrial PP.I - 1, Santa Ana.

- **Plan Especial**, aprobado definitivamente con fecha 18/12/2002 (B.O.P. 4/03/1003), parael Establecimiento y Coordinación de Infraestructuras Básicas del nuevo cementerio, entre la Autovía Córdoba – Málaga y el Camino del Cañuelo, Polg. 9, Parc. 225.

- **Subsanación de Deficiencias y Modificación de las NNSS de Monturque**, formulada por el Ayuntamiento y Aprobada Definitivamente, con suspensiones, por la CPOTU el 20 de marzo de 2006.

- **Subsanación Parcial del Documento de Subsanación de Deficiencias y Modificación de las NNSS de Monturque**, aprobado definitivamente por la CPOT y U de Córdoba con fecha de 27 de julio de 2006.

- **Modificación del PGOU de Monturque**, aprobada definitivamente, a reserva de la simple subsanación de deficiencias, con fecha 19/06/2008 (BOJA de 21/8/2008), relativa al nuevo Sector de SUO I2 "La Vereda".

2. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

- **Plan Parcial del Sector de Suelo Apto para Urbanizar Industrial PPI- 1**, aprobado definitivamente con fecha 21/12/1999 (B.O.P. 15/03/2000), relativa al desarrollo de la correspondiente Modificación de las NNSS de Planeamiento de Monturque.

- **Plan Especial Entorno del Castillo y Ladera Norte** aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Monturque con fecha 20 de enero de 2005. (B.O.P. 6/06/2005)

- **Plan Parcial Sector R2: Ladera Sur** aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Monturque con fecha 18 de enero de 2007.

2.2. GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

Las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Monturque establecen para su desarrollo las siguientes figuras e instrumentos de Planeamiento:

EN SUELO URBANO

Proyecto de Urbanización:	UE - 1	El Ruedo
	UE – 2.1	Trasera Reyes Católicos
	UE – 2.2	Traseras UE –2.1
	UE – 5	Prolongación C/ Tetuán
Estudios de Detalle:	UE – 4	Interior manzana traseras Gran Capitán
Plan Parcial:	UE – 3	Vaguada

Actuaciones sobre el Sistema Viario:

N – 1	C/ Santo Cristo
N – 2	Plaza de Cervantes. Esquina C/ Pérez Galdos

Actuaciones sobre el Sistema de áreas libres:

AS – 3	Entorno del Castillo (Plan Especial)
AS- 1	Plaza de Andalucía

Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano Consolidado:

AA1	C/ Reyes Católicos, 18
AE del P.E. Entorno Castillo	Lienzo Muralla Castillo
AE del P.E. Entorno Castillo	C/ Rafael Lara
AE del P.E. Entorno Castillo	C/ Séneca

Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano no Consolidado:

AA2	C/ Benito Pérez Galdós

EN SUELO APTO PARA URBANIZAR/ URBANIZABLE SECTORIZADO

Plan Parcial: Sector 1: Ladera Oeste

EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO EN RÉGIMEN TRANSITORIO

Plan Parcial: Polígono Industrial Santa Ana
Plan Parcial: Sector R2: Ladera Sur
Sector SUO I2 : La Vereda

EN SUELO NO URBANIZABLE

AE del P.E. Entorno Castillo: Camino de los Paseíllos

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

UNIDAD DE EJECUCIÓN "UE – 1": EL RUEDO: Esta Unidad de Ejecución tenía por objetivo dar continuidad a la trama urbana de esta parte del municipio dotándola de las infraestructuras y servicios necesarios y solventando el déficit de áreas libres y equipamientos de la zona. Se trata de una UE totalmente desarrollada, con Escritura de Reparcelación de fecha de 16/02/1994.

UNIDAD DE EJECUCIÓN "UE –2.1: **TRASERA REYES CATÓLICOS**: El Documento de "Subsanación y Modificación de las NNSS de Monturque", aprobado, con suspensiones, por la CPOTU de Córdoba con fecha de 20 de marzo de 2006, establece una nueva delimitación de la UE- 2 del planeamiento vigente, y subdivide la misma en dos subunidades (UE-2.1 y UE-2.2) a efectos de que sea posible la gestión y ejecución urbanística, pero señala como deficiencia la incompleta ordenación pormenorizada preceptiva de estas dos subunidades, sin embargo esto ya ha sido subsanado con la aprobación definitiva con fecha 27 julio 2006 de la "Subsanación Parcial del Documento de Subsanación de Deficiencias y Modificación de las NNSS de Monturque". En concreto, la UE-2.1 tiene como objetivos:

- Reconducir los actuales procesos de parcelación para uso residencial.
- Posibilitar la ejecución de la futura conexión urbana entre las diferentes zonas de crecimiento.
- Mejorar la accesibilidad interior de estos terrenos mediante apertura de viales que le sirvan de conexión con la C/ San Mateo y UE- 2.2, posibilitando la resolución del saneamiento por la vaguada existente.
- Creación de un viario que permita la conexión entre la C/ Chorrillos, Reyes Católicos y futura conexión urbana.
- Mejorar el tratamiento de las traseras de las edificaciones existentes, adosando a las actuales medianeras una banda de edificaciones perimetral.

Esta Unidad de Ejecución está todavía pendiente de desarrollar.

UNIDAD DE EJECUCIÓN "UE–2.2: TRASERA UE-2.2: Al igual que la anterior es consecuencia de la redelimitación de la UE – 2 establecida en las actuales NNSS por el Documento de "Subsanación y Modificación de las NNSS de Monturque" y subsanado con la "Subsanación Parcial del Documento de Subsanación de Deficiencias y Modificación de las NNSS de Monturque" ; sus objetivos, relacionados con la UE-2.1, son:

- Reconducir los actuales procesos de parcelación para uso residencial.
- Posibilitar la ejecución de la futura conexión urbana entre las diferentes zonas de crecimiento.
- Mejorar la accesibilidad interior de estos terrenos mediante la prolongación de viario que sirva de conexión entre la C/ San Mateo y la UE-2.1.
- Creación de un viario que permita la conexión entre la C/ Chorrillos, Reyes Católicos y futura conexión urbana.
- Mejorar el tratamiento de las traseras de las edificaciones existentes, adosando a las actuales medianeras una banda de edificaciones perimetral. Al igual que la UE-2.1 está aún pendiente de desarrollo.

UNIDAD DE EJECUCIÓN "UE– 5: PROLONGACIÓN C/ TETUÁN: A raíz de la reunión mantenida entre los responsables de la Corporación Municipal de Monturque, con el equipo redactor de la Adaptación, con fecha de 16 de enero de 2006, el Ayuntamiento realiza una serie de consideraciones referidas a las condiciones topográficas del terreno. Ahora bien, según el criterio empleado en la elaboración del presente documento, la Adaptación debe consistir en

una simple labor de identificación de las determinaciones del planeamiento vigente, pero sin implicar cambios en la ordenación sustantiva establecida en las actuales NNSS, pudiendo establecer algunos ajustes pero no modificaciones, de ahí el mantenimiento de esta unidad de ejecución, si bien se recomienda la realización de un Estudio Topográfico previo a su desarrollo, al objeto de comprobar las rasantes. Los objetivos establecidos en las vigentes NNSS son:

- Recuperar un borde de ciudad para su integración en el resto de la trama urbana.
- Mejorar la accesibilidad delas zona mediante la apertura de nuevas vías que, discurriendo a través de ella, permitan una mejor conexión entre la zona alta del Castillo y el resto del casco urbano.
- Recuperar par uso residencial el importante vacío urbano existente en el interior de la manzana.

Está por desarrollar completamente.

UNIDAD DE EJECUCIÓN "UE–4: INTERIOR MANZANAS TRASERA GRAN CAPITAN: Al igual que la anterior también ha sido objeto, en la reunión de 16/01/2006 con los responsables municipales de una serie de consideraciones referidas al mantenimiento de esta Unidad de ejecución. A este respecto el equipo redactor, es consciente de que está prácticamente edificado, y que se ha construido sin la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento, lo que imposibilita la situación de la zona verde, sin embargo, y en base al criterio adoptado en esta Adaptación se procede al mantenimiento de esta Unidad de Ejecución, que tiene como objetivos:

- Recuperar para la trama de la ciudad el vacío existente en el interior de la manzana.
- Formalizar en el interior de dicho espacio una plaza central insertada en la estructura viaria de la zona.
- Mejorar el tratamiento de las traseras de las edificaciones recayentes a este espacio interior, adosando las actuales medianeras una nueva banda de edificación perimetral.

Se trata de una UE todavía por desarrollar.

UNIDAD DE EJECUCIÓN "UE– 3: LA VAGUADA: Esta UE-3 ha sido objeto de Subsanación y modificación por el Documento de "Subsanación y Modificación de las NNSS de Monturque", aprobado, con suspensiones, por la CPOTU de Córdoba con fecha de 20 de marzo de 2006. La unidad se amplia y por tanto, se ajusta al actual límite de suelo urbano con el objeto de habilitar el establecimiento de un viario de borde entre las diferentes zonas de crecimiento y facilitar la gestión aumentando el aprovechamiento establecido por las Normas, pero mantiene el resto de determinaciones establecidas en las mismas, en concreto:

- Integración de la vaguada, como área libre en la trama de la ciudad a través de su conexión con la Plaza de Cervantes.
- Reconstrucción de los actuales procesos de reparcelación para uso residencial.
- Mejorar la accesibilidad interior de estos terrenos mediante la apertura de las vías necesarias para garantizar su conexión con las zonas colindantes.
- Creación de viario de borde que permita la conexión entre la C/ Chorrillos, Reyes Católicos y futura conexión urbana.
- Mejorar el tratamiento de las traseras de las edificaciones residenciales recayentes a la vaguada con lo cual el Plan Parcial podrá permitir el desdoblamiento de estas parcelas con el objetivo de favorecer la formación de fachada

Está pendiente de desarrollar a través de Plan Parcial.

ACTUACIÓN SOBRE SISTEMA N-1 C/ SANTO CRISTO: Tiene por objetivo eliminar el estrangulamiento existente en la calle del Santo Cristo. Sin desarrollar.

ACTUACIÓN SOBRE SISTEMA N-2 PLAZA DE CERVANTES ESQUINA C/ PEREZ GALDOS: Tiene por objetivo eliminar el estrangulamiento que actualmente existe en el encuentro de las calles Pérez Galdos con la Plaza de Cervantes, importante nudo de distribución de tráficos tanto urbanos como interurbanos. Está aún por desarrollar.

ACTUACIÓN SOBRE SISTEMA AS- 3 ENTORNO DEL CASTILLO: Definido a través del Plan Especial del Entorno del Castillo aprobado por el Ayuntamiento de Monturque con fecha de 20/01/05, y que supone el desarrollo de las ideas recogidas en la propuesta ganadora del "***Concurso de Ideas para la Ordenación del entorno del Castillo y Ladera Norte de Monturque",*** que se convocó en mayo de 2000.
Este Plan Especial amplía el ámbito de actuación propuesto por la ficha de las NNSS en la AS-3 para adaptarlos a los requerimientos de la futura construcción del complejo cultural. El objetivo es la puesta en valor del conjunto formado por el Castillo, la Iglesia de San Mateo y la Zona Arqueológica que incluye las Cisternas Romanas, el Criptopórtico de los Paseíllos y otros elementos anejos, aprovechando los valores paisajísticos del enclave. Esta puesta en valor tiene como determinación más destacada la creación de un edificio de equipamiento bajo la plaza situada frente a la Iglesia de San Mateo, que albergará el Museo Histórico y el Centro de Visitantes. Esta actuación se completa con el tratamiento del espacio público, para configurar un circuito que conecte los distintos elementos.
En cuanto a la ordenación de usos, básicamente se mantienen los de las NNSS. Se mantienen los residenciales del área, a excepción de algunas construcciones que se dejan fuera de ordenación por ser necesaria su expropiación para la construcción del edificio de equipamiento y para lograr una nueva apertura hacia la zona de Los Paseíllos. Se mantiene el Suelo de Protección Arqueológica del Castillo y huertas adyacentes. También se mantiene la calificación de Servicio de interés público y social para el cementerio e Iglesia de San Mateo; y la protección para todo el área de Los Paseíllos. Se cambia la calificación de la Plaza frente a San Mateo para permitir el equipamiento bajo rasante.
Actualmente es está en ejecución del Plan Especial aprobado. En la planimetría se recoge la ordenación contenida en el citado Plan Especial. En concreto esta ordenación incluye:

- Tres actuaciones expropiatorias.
- Dos edificaciones colindantes a BIC.
- Ordenación de un espacio libre bajo rasante.
- Ordenanzas de urbanización.

ACTUACIÓN SOBRE SISTEMA AS-1: PLAZA DE ANDALUCÍA: Tenía por objetivo establecer una nueva ordenación del espacio público de la Plaza de Andalucía, aprovechando la oportunidad que ofrecía el traslado del mercado. Está totalmente desarrollada

ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO AA1 C/ REYES CATÓLICOS: Tiene por objetivo establecer un viario de conexión del Sector SR2 con la C/ Reyes Católicos, que mejora la conexión y permeabilidad del citado Sector. Pendiente de desarrollar.

ACTUACION EXPROPIATORIA DEL PLAN ESPECIAL ENTORNO DEL CASTILLO: LIENZO MURALLA CASTILLO: Tiene como objetivo la obtención de áreas libres dentro del Plan Especial del entorno del Castillo, liberando el lienzo de la muralla y la torre pentagonal sur, obteniendo así un mayor valor visual de estos elementos. Sin desarrollar.

ACTUACIÓN EXPROPIATORIA DEL PLAN ESPECIAL ENTORNO DEL CASTILLO: C/ RAFAEL LARA: Su objetivo es la obtención de áreas libres dentro del Plan Especial del entorno del Castillo, consiguiendo una apertura visual a la campiña junto a la Iglesia de San Mateo. Sin desarrollar.

ACTUACION EXPROPIATORIA DEL PLAN ESPECIAL ENTORNO DEL CASTILLO: C/ SÉNECA: Se establece como objetivo la obtención de áreas libres dentro del Plan Especial del entorno del Castillo, eliminando elementos fuera de la ordenación propuesta por el Plan. Sin desarrollar.

ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO AA2: C/ BENITO PÉREZ GALDOS: Para garantizar la permeabilidad del Sector SR2. Según la consideración establecida por la Aprobación del Documento de "Subsanación y Modificación de las NNSS de Monturque", por la CPOTU de Córdoba con fecha de 20 de marzo de 2006 y en atención a su condición de Suelo Urbano no consolidado y de los objetivos de ordenación perseguidos se considera una actuación de las previstas en el artículo 17.5 de la LOUA. Pendiente de desarrollar.

PLAN PARCIAL SECTOR 1: LADERA OESTE: Tiene por objetivos:

- Disponer de un suelo de crecimiento para satisfacer las actuales demandas de vivienda unifamiliar aislada existente en el municipio.
- Integrar en la trama urbana y mejorar la permeabilidad de unos terrenos de titularidad pública, en los que se presupone la existencia de restos arqueológicos, mediante la mejora de las actuales conexiones con las calles Santo Cristo, Aguilar y camino de Moriles.
- Reconocer y formalizar el proceso de implantación de edificaciones con jardín delantero que en la actualidad se esta produciendo en el tramo alto del camino de Moriles.
- Ofrecer una adecuada imagen urbana a la entrada al núcleo por el camino de Aguilar.
- Mejorar el tratamiento de las actuales traseras de las parcelas recayentes a la C/Santo Cristo mediante la creación de una banda de edificaciones trasdosadas a la parte posterior de las mismas, contándose para ello con la oportunidad de ubicar en esta zona los equipamientos y dotaciones objeto de cesión en el sector.

Está todavía sin desarrollar.

SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR " PPI- 1 : POLÍGONO INDUSTRIAL SANTA ANA" : Con fecha 25 de junio de 1999, se procede a una Modificación de las NNSS de Monturque, relativa al establecimiento de un nuevo Sector de Suelo Apto para Urbanizar Industrial PPI- 1. Como desarrollo de esta modificación se Aprueba Definitivamente, por la Comisión Provincial de Ordenación de Territorio y Urbanismo de Córdoba, un Plan Parcial cuyo objetivo era la ordenación de un Sector de Suelo Apto para Urbanizar Industrial. En la actualidad aun no se han culminado las obras de urbanización.

PLAN PARCIAL SECTOR R2 : LADERA SUR : El Documento de "Subsanación y Modificación de las NNSS de Monturque", aprobado, con suspensiones , por la CPOTU de Córdoba con fecha de 20 de marzo de 2006, establece un nuevo Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial, que en las NNSS vigentes estaba clasificado como Suelo No Urbanizable de Reserva, con objeto de habilitar actuaciones residenciales públicas, ante la necesidad planteada por el Ayuntamiento y en relación con el espíritu de la LOUA de dotación de V.P.O. Sus objetivos son:

- Disponer de un suelo de crecimiento para satisfacer las actuales demandas de viviendas protegidas.
- Ofrecer una adecuada imagen urbana en la zona sur.
- Mejorar el tratamiento de las actuales traseras de las actuales traseras de las parcelas recayentes a C/ Reyes Católicos y Benito Pérez Galdós, mediante la creación de una banda de edificaciones trasdosadas a la parte posterior de las mismas.
- Valorar la oportunidad de ubicar las dotaciones objeto de cesión en el sector, en lugares coincidentes con compleja topografía.
- Posibilitar la ejecución en la conexión viaria perimetral o de borde entre las diferentes zonas de crecimiento, mejorando la accesibilidad interior terrenos.

En la actualidad tiene aprobado definitivamente su planeamiento de desarrollo mediante Plan Parcial de fecha 18/01/2007 y con aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación con fecha de 21/03/2007.

SECTOR SUO SI-2 : LA VEREDA. Recientemente, con fecha de 19 de junio de 2008, se acuerda por la CPOTU de Córdoba la Aprobación Definitiva a reserva de la simple subsanación de deficiencias, de una Modificación del PGOU de Monturque, relativa al nuevo Sector de SUO PP- I2 "La Vereda", cuyo objetivo es obtener suelo industrial para satisfacer la demanda existente en el municipio de Monturque. Pendiente de ejecución.

ACTUACIÓN EXPROPIATORIA EN SUELO NO URBANIZABLE: CAMINO DE LOS PASEILLOS. El Plan Especial del Entorno del Castillo delimita una franja de terreno de unos 5 metros de anchura de la Ladera Norte de Monturque, de propiedad privada, a obtener por expropiación, con el objetivo de conseguir la consolidación de los taludes de los Paseíllos y su protección frente a la erosión. Sin desarrollar.

CUADRO RESUMEN GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICOVIGENTE

TIPO DE SUELO	DENOMINACIÓN	GRADO DE DESARROLLO
SUELO URBANO	UE- 1	Desarrollada
	UE- 2.1	Sin desarrollar
	UE- 2.2	Sin desarrollar
	UE- 5	Sin desarrollar
	UE- 4	Sin desarrollar
	UE- 3	Sin desarrollar
	N-1	Sin desarrollar
	N-2	Sin desarrollar
	AS -3	Desarrollada P.E.
	AS- 1	Desarrollada
	AA- 1	Sin desarrollar
	AE del P.E Lienzo Muralla Castillo	Sin desarrollar
	AE del P.E. C/ Rafael Lara	Sin desarrollar
	AE del P.E C/ Séneca	Sin desarrollar
	AA-2	Sin desarrollar
SUELO APTO PARA URBANIZAR/ URBANIZABLE SECTORIZADO	SECTOR 1: LADERA OESTE	Sin desarrollar

SUELO URBANIZABLE ORDENADO EN RÉGIMEN TRANSITORIO	PP I-1	En ejecución
	SR- 2: LADERA SUR	En ejecución
	SECTOR SUO I2 : La Vereda	Sin ejecutar
SUELO NO URBANIZABLE	AE Camino de los Paseíllos (denominada en el Documento Adaptación AE-5)	Sin desarrollar

2.3. BASE PLANIMÉTRICA

Para la elaboración del documento de Plan General se toma como base la planimetría (planos de información y ordenación) de las Normas Subsidiarias Municipales de Monturque, actualmente en vigor, aprobadas definitivamente con suspensiones por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba el 30 de julio de 1996, actualizando esta planimetría en las zonas afectadas por el Documento de "Subsanación de Deficiencias y Modificación de las NNSS de Monturque", aprobada definitivamente, con suspensiones, el 20 de marzo de 2006.

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN.

3.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

3.1.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

Las NNSS de Monturque actualmente vigentes emplea los criterios de delimitación de suelo urbano que establecía el artículo 10 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1/1992 . Los terrenos clasificados con estos criterios cumplen también con los que establece el artículo 45 de la LOUA, por lo que no es necesario modificar la delimitación de esta clase de suelo.

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

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

3.1.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

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

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

Las actuales NNSS vigentes establecían un único sector en suelo apto para urbanizar (suelo urbanizable): Sector 1 "Ladera Oeste", y remitía su desarrollo al oportuno Plan Parcial, que aún está pendiente de redacción.

Posteriormente, se procede a una Modificación de las NNSS, de fecha 25/06/1999, relativa al establecimiento de un nuevo Sector de suelo Apto para Urbanizar de uso Industrial PPI- 1" Santa Ana", con el objetivo de adecuar el planeamiento a las nuevas necesidades detectadas para cubrir el déficit de suelo industrial que tenía en municipio de Monturque; en consecuencia se aprobó el Plan Parcial del Sector de Suelo Apto para Urbanizar Industrial PPI- 1, con fecha 21/12/1999; en la actualidad aún no se ha completado las obras de urbanización.

Con el Documento de "Subsanación y Modificación de las NNSS de Monturque", aprobado, con suspensiones, por la CPOTU de Córdoba con fecha de 20 de marzo de 2006, se establece un nuevo Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial, Sector R2:"ladera Sur", cuyo planeamiento de desarrollo ha sido aprobado recientemente mediante la aprobación del correspondiente Plan Parcial de fecha 18/01/2007.

Finalmente, con fecha de 19 de junio de 2008, se acuerda por la CPOTU de Córdoba la Aprobación Definitiva, a reserva de la simple subsanación de deficiencias, de una Modificación del PGOU de Monturque, relativa al nuevo Sector de SUO I2 "La Vereda".

En definitiva, en base al análisis expuesto y a las nuevas categorías de Suelo Urbanizable establecida por la LOUA, concretamente para este municipio, los suelos que las vigentes NNSS de Monturque y sus modificaciones clasifican como Aptos para ser Urbanizados, se clasifican ahora como ***Suelo Urbanizable Sectorizado***, por cumplir las condiciones que establece el artículo 47 b) de la LOUA, estaría integrado por los terrenos más idóneos para absorber los crecimientos previsibles a medio plazo, y cuyo desarrollo se prevé mediante la redacción del correspondiente Plan Parcial.

No obstante, respecto al tratamiento que cabría darle a los suelos del Sector de Suelo Apto para urbanizar de uso Industrial PPI -1 "Santa Ana" y al Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial, Sector R2:"Ladera Sur", hay que tener en cuenta que al no haber completado en la actualidad las obras de urbanización, su calificación como urbano consolidado no es posible por no reunir los requisitos establecidos en el artículo 45 de la LOUA. Tampoco encuentra acomodo dentro del suelo urbanizable sectorizado por tener ya su planeamiento parcial aprobado. La solución consiste en incluir estos suelos dentro de una categoría específica de suelo, a la que se denomina ***Suelo Urbanizable Ordenado en régimen transitorio*****, (Disposición Transitoria Tercera de la LOUA)** estableciéndose como documentos vinculantes los correspondientes Planes Parciales de ordenación aprobados definitivamente.

Por su parte, el nuevo Sector introducido por la reciente modificación del PGOU de Monturque, aprobada definitivamente, a reserva de la subsanación de deficiencias, se integra en esta misma clasificación de Suelo Urbanizable Ordenado en régimen transitorio, y está integrado por los terrenos del sector que el Planeamiento General ordena directamente de forma detallada.

3.1.3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

La LOUA contiene un nuevo régimen del Suelo No Urbanizable que hay que tener en cuenta en esta Adaptación de las Normas Subsidiarias de Monturque. El Suelo No Urbanizable se define en el artículo 46 LOUA adoptando un enfoque positivo, es decir la Ley establece unos criterios, con arreglo a sus valores y características, por los que un terreno debe adscribirse a este tipo de suelo.
En la exposición de motivos de la LOUA se precisan los criterios por los que determinados terrenos deben ser excluidos del proceso urbanizador:

- Por sus valores naturales, ambientales y paisajísticos que puedan estar ya reconocidas por legislaciones sectoriales o por el Planeamiento vigente.

- La preservación del proceso urbanizador por estar expuestos a riesgos naturales o tecnológicos.
- La necesidad de ubicar en ellos determinadas actividades o usos que deban estar necesariamente alejados de la ciudad.
- Criterios de sostenibilidad, crecimiento racional y ordenado y las propias características estructurales del municipio.

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

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

Por su parte, las vigentes NNSS del municipio de Monturque delimita dentro del Suelo calificado como No Urbanizable, diferentes zonas, dependiendo de las características concretas que cada una de ellas presenta:

- Suelo No Urbanizable de especial interés agrícola.
- Suelo No Urbanizable de especial protección agrícola
- Suelo No Urbanizable de protección arqueológica
- Suelo No Urbanizable de protección paisajística.
- Suelo No Urbanizable de protección de infraestructuras
- Suelo No Urbanizable de reserva
- Suelo No Urbanizable genérico

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

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

3.1.4. SISTEMAS GENERALES

Las actuales NNSS de Monturque delimitan como Sistemas Generales, únicamente en Suelo No Urbanizable, las siguientes dotaciones:

- Parque Periurbano
- Complejo Deportivo.

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

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

- Sistema General de Espacios Libres constituidos por parques urbanos públicos y áreas públicas destinadas al ocio cultural o recreativo, como parques deportivos y otros recintos análogos.

- Sistema General de Equipamiento Comunitario, que comprende todos aquellos centros públicos al servicio de la población destinados a usos administrativos, culturales y docentes, sanitarios, asistenciales, religiosos, cementerios y otros servicios de interés social.

- Infraestructuras Básicas del Territorio, de carácter público, como centros productores de energía, centros de almacenamiento y distribución de comestibles, embalses, líneas de conducción y distribución y otras análogas.

Partiendo de estas premisas establecidas en la LOUA y en base a los criterios o directrices de trabajo seguidos en la Adaptación, el presente documento establece los siguientes Sistemas Generales en el término de Monturque:

- Sistema General de Equipamientos (S.G.E.Q.)
- Sistema General de Espacios Libres (S.G.E.L)
- Sistema General de Comunicaciones, infraestructuras y servicios técnicos (S.G.T.I.)

En definitiva, constituyen los Sistemas aquellos elementos cuya finalidad es asegurar el adecuado desarrollo y funcionamiento del fenómeno urbano. Se establecen con independencia de la clasificación del suelo en que se implantan. En función del ámbito de influencia que tengan, se dividen en Sistemas Generales y Sistemas Locales.

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

- S.G. de Equipamientos (SGEQ):

  - En SUC:
    - Ayuntamiento. Se trata de un equipamiento que cumple con los criterios del art. 10.1 A) c.2 LOUA, que por su función y posición estratégica queda integrado en la estructura actual del término de Monturque.
    - Cementerio antiguo. Se trata de un equipamiento que cumple con los criterios del art. 10.1 A) c.2 LOUA, que por su destino específico queda integrado en la estructura actual del término municipal.
    - Instituto Enseñanza Secundaria. Al igual que los anteriores cumple los requisitos del art 10.1 A) c.2 LOUA, por su función docente singular queda integrado en la estructura del término municipal.
    - Castillo : Se trata de un equipamiento que por sus dimensiones y posición estratégica queda integrado en la estructura actual y de desarrollo de parte del término municipal.
    - Cisternas Romanas: Al igual que el anterior se trata de un equipamiento que por sus dimensiones y posición estratégica queda integrado en la estructura actual y de desarrollo de parte del término municipal.

- En SNU:
  - El cementerio nuevo. Es un equipamiento que por su destino específicoy posición estratégica debe estar incluido en la estructura actual del municipio. (art. 10.1 A)c.2 LOUA)
  - El complejo deportivo. Al igual que los anteriores por su función, dimensiones y posición estratégica se integra en la estructura municipal.

- S.G. de Espacios Libres (SGEL):

  - En SUC:
    - La Plaza de la Constitución, se trata de un área libre integrada en la estructura del término municipal (art. 10.1 A) c.1 LOUA)

  - En SNU:
    - El Parque Periurbano, se trata de un área libre que por ser adecuado a las necesidades actuales del municipio y por su dimensión, queda integrado en la estructura del término municipal (art. 10.1 A) c.1 LOUA)

- S.G. de Comunicaciones, infraestructuras y servicios técnicos (SGTI):

  - En SNU:
    - Estación Depuradora de Aguas Residuales. (EDAR)

En cuanto a la situación de la propiedad de las dotaciones que se proponen como Sistemas Generales, son todos de titularidad municipal, no siendo necesaria la expropiación de terrenos para la obtención de dichos Sistemas.

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

- De Espacios Libres: distintos parques y Plazas en el municipio.
- De Equipamientos: el mercado, la casa de la cultura y religiosos.

Hay que señalar que en las actuales NNSS existía un equipamiento docente, constituido por un antiguo colegio y las casas de los maestros, pero que dado su desuso el Ayuntamiento de Monturque procedió a su desafectación, adoptada por Acuerdo de Pleno de fecha 19/04/2007 en relación a las casas de los maestros, y por Acuerdo de Pleno de fecha 17/01/2002 referido al colegio, considerado en la actualidad como de uso residencial dentro de la zona de Ordenanza de extensión del casco.

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

3.2. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO

3.2.1. DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO

Según las directrices o líneas de trabajo elaboradas de forma conjunta por la Consejería de Obras Públicas y Transporte y la Diputación de Córdoba, en consonancia con la legislación vigente, en esta Adaptación se utiliza como criterio el de contener todos los suelos urbanos que están incluidos en Unidades de Ejecución, todavía por desarrollar, en la categoría de ***Suelos Urbanos No Consolidados*** y asignándoles el régimen jurídico que establece el

artículo 55.1 de la LOUA, lo que supone:

- El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie de sus fincas originarias del 90% del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes señalados en el artículo 51 y el ejercicio de los derechos señalados en el artículo 50.

- La cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos que comprenden la superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones destinadas a:
  - viales
  - aparcamientos
  - parques y jardines
  - centros docentes
  - equipamientos deportivo, cultural y social
  - los precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

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

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

SUELO URBANO CONSOLIDADO		**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**	
Denominación NNSS	**Denominación Adaptación**	**Denominación NNSS**	**Denominación Adaptación**
UE-1	SUC	UE-2.1	ARI1
AS-1	SUC	UE-2.2	ARI2
AA- 1	AE-1	UE-4	ARI3
N-1	N-1	UE-5	ARI4
N-2	N-2	AA-2	ARI5
AE del P.E Lienzo Muralla	AE2	UE-3	SUNC-SR1
AE del P.E C/ Rafael Lara	AE3		
AE del P.E C/ Séneca	AE4		

Análisis Actuaciones sobre Sistemas N1 y N2

Con la ejecución de estas Actuaciones sobre sistemas, el aprovechamiento de las parcelas resultantes se ve mermado, porque la línea de fondo máximo queda detrás de la trasera de la parcela. El aprovechamiento en la zona de casco histórico se obtiene a través de la ocupación y la altura máxima edificable, siendo la ocupación de los 20 m. de fondo desde la línea de fachada, por tanto se estará a lo establecido en las normas y en la legislación vigente.

Análisis de la Actuación sobre Sistemas AS-3

La actuación sobre sistema denominada AS-3 "Entorno del Castillo" por el planeamiento vigente, preveía su desarrollo a través de Plan Especial que fue aprobado por el Ayuntamiento de Monturque con fecha de 20/01/05.
La ordenación contenida en el citado Plan Especial incluye:

1. El Plan establece algunas construcciones que se dejan fuera de ordenación por ser necesaria su expropiación para la construcción del edificio de equipamiento y para lograr una nueva apertura hacia la zona de Los Paseíllos.
   Estas actuaciones expropiatorias planteadas por la actuación AS-3 (Plan Especial del Entorno del Castillo) se vuelcan en el presente documento con la siguiente denominación: ***AE2, AE3, AE4*** para las actuaciones en suelo urbano consolidado y ***AE5*** para la actuación expropiatoria prevista en SNU***.***

2. Edificaciones colindantes a BIC. (parcelas nº 01, 02 y 08 de la manzana catastral nº 03879 y las parcelas nº 01 y 10 de la manzana catastral nº 03875). Si bien el Plan no las clasifica como fuera de ordenación, si debe recordarse que estas parcelas son colindantes con la Muralla del Castillo de Monturque, conjunto declarado como Bien de Interés Cultural por lo que cualquier obra a realizar aquí que pudiese afectar al BIC debe ser autorizada por las autoridades competentes, tal como contempla la legislación vigente (art. 6 de la Ley del Patrimonio Histórico Español).

3. La creación de un edificio de equipamiento que albergará el Museo Histórico y el Centro de Visitantes bajo la plaza situada frente a la Iglesia de San Mateo, donde en la actualidad existe un área libre, por lo tanto el Plan incluye el uso de equipamiento bajo rasante en esta área, pero la superficie sobre rasante de éste deberá mantener la calificación de área libre que tiene en la actualidad.
   Será preceptiva antes de la construcción de este edificio de equipamiento la realización en el área a ocupar por éste de un estudio arqueológico apropiado cuyos resultados deberán ser tomados en cuenta para la ubicación y configuración definitiva del edificio bajo rasante y de cualquier otra intervención en superficie que pudiese suponer un riesgo para la correcta conservación de los restos arqueológicos en el área.

4. Las Ordenanzas del Plan Especial que se estructuran, tras las disposiciones generales, en cuatro capítulos: Normas de Urbanización, Normas de Edificación, Normas de Protección y Ordenanzas Particulares. Los artículos de estos cuatro capítulos modifican artículos de las actuales Ordenanzas vigentes de las NN.SS., cuyo contenido se ha integrado en las Normas Urbanísticas del presente documento.

Análisis Actuación Aislada en Suelo Urbano no consolidado AA2: C/ Benito Pérez Galdos

Según la consideración contenida en la Resolución de la CPOTU de Córdoba con fecha de 20 de marzo de 2006 de Aprobación del Documento de "Subsanación y Modificación de las NNSS de Monturque", esta actuación tiene la condición de Suelo Urbano no consolidado y por los objetivos de ordenación perseguidos se considera una actuación de las previstas en el artículo 17.5 de la LOUA (Áreas de Reforma Interior). Según el cual se deberá justificar de forma expresa y detallada las determinaciones que de forma acorde con la entidad y los objetivos de las actuaciones a realizar se establezcan sobre reserva para dotaciones y densidad o edificabilidad; en este sentido, y dada la escasa superficie de esta actuación queda justificada la no aplicación de los criterios relativos a la vivienda protegida.

3.2.2. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

3.2.2.1. Condiciones Generales para la Ordenación.

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

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

Respecto a la ordenación del **Suelo Urbano Consolidado**, está integrado por los terrenos que clasificados con la clase de suelo urbano se encuentren urbanizados o tengan la condición de solares, siempre que no queden adscritos a la categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

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

El suelo urbano consolidado en el Municipio de Monturque está formado por los núcleos urbanos de población existentes ya consolidados y definidos en las Normas actuales, con las

modificaciones puntuales realizadas posteriormente; y los que en ejecución de los instrumentos de planeamiento urbanísticos y planes parciales de las estas Normas Subsidiarias se han desarrollado en la actualidad. Teniendo en cuenta que se han identificado y corregido las posibles incoherencias en el tejido urbano consolidado, con pequeños ajustes necesarios para su adaptación a la realidad urbana recogida en la cartografía base.

En definitiva***, esta categoría de suelo urbano incluye:*** Suelos urbanos definidos por las Normas Subsidiarias y los que han llegado a contar con los servicios urbanísticos y la consolidación de los mismos por la edificación. Dentro de este tipo de suelo se encuentra la ***UE-1, AS-1, AS-3, AE-1, AE-2, AE-3, AE-4, N-1, N-2***

3.2.2.2. Determinaciones Estructurales y Pormenorizadas.

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

- La **clasificación y categoría de la totalidad del suelo.** La identificación de la pertenencia de los terrenos a la categoría de Suelo Urbano consolidado se realiza en el Plano de Ordenación Estructural.

- Los **sistemas generales,** constituidos por la red básica de reserva de terrenos y construcciones de destino dotacional público. La identificación de los terrenos calificados como sistemas generales en suelo urbano consolidado se encuentran en

el Plano de Ordenación Estructural. (Ayuntamiento, Cementerio Antiguo, Instituto, Castillo y Cisternas Romanas)

- **Usos, densidades y edificabilidades globales** que en suelo urbano consolidado tienen carácter meramente indicativo. Los parámetros de la densidad y edificabilidad global se obtienen teniendo en cuenta los parámetros fundamentales de la Ordenanza de aplicación, esto es a través de la ocupación, la altura máxima edificable y la parcela mínima.

- Definición de los **elementos de protección integral (BIC)** que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto. Se identifican en el Plano de Ordenación Estructural.

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

- Las precisas que legitiman la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, estableciendo a tal efecto, la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, la fijación de usos pormenorizados y las Ordenanzas de aplicación.

- Definición de los restantes elementos o espacios que requieran especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, que no tengan el carácter de estructural.

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

3.2.3. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

3.2.3.1. Condiciones Generales de la ordenación del Suelo Urbano No Consolidado

Se incluye en esta categoría el suelo urbano de las NNSS que no está edificado y urbanizado conforme a las determinaciones del Documento. Se trata, pues, de terrenos que no han consolidado la urbanización y la edificación conforme lo establecido por las Normas Subsidiarias.

Pueden distinguirse dos tipos de suelo dentro del delimitado como urbano no consolidado:

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

Concretamente, en el Municipio de Monturque las intervenciones en Suelo Urbano no Consolidado se han instrumentado desde el punto de vista urbanístico en **un Sector de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC-SR1) y en cinco Áreas de Reforma Interior (ARI-1, ARI-2,ARI-3, ARI-4, ARI-5)**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
SECTORES	**AREAS REFORMA INTERIOR**
SUNC-SR1 (antigua UE-3)	ARI-1 (antigua UE-2.1)
	ARI-2 (antigua UE-2.2)
	ARI-3 (antigua UE-4)
	ARI-4 (antigua UE-5)
	ARI-5 (antigua AA-2)

3.2.3.2. Determinaciones Estructurales y Pormenorizadas.

A) Para la **ordenación estructural** de esta clase de suelo se establecen las siguientes determinaciones:

1.Respecto a las ARI:

- La delimitación como **Suelo Urbano No Consolidado** de la superficie adscrita
- Las **reservas de los terrenos** para su destino a **viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública**, al menos del 30% de la edificabilidad residencial de cada área con uso residencial (de aplicación a todos los Municipios, en virtud de las modificaciones de la LOUA introducidas por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo), a excepción de la ARI-5 que, como ya dijimos, no le es de aplicación los criterios de la VPO.

2. Para el Sector:

- La delimitación como **Suelo Urbano No Consolidado** de la superficie adscrita al sector.
- Las **reservas de los terrenos** para su destino a **viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública**, al menos del 30% de la edificabilidad residencial del sector con uso residencial (de aplicación a todos los Municipios, en virtud de las modificaciones de la LOUA introducidas por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo).
- **Usos, densidades y edificabilidades globales** para el sector de suelo urbano no consolidado. Estas determinaciones se contienen en la normativa y fichas del presente documento de adaptación y se grafían en el Plano correspondiente de Ordenación Estructural. Se mantienen los parámetros de las actuales normas, aumentando la densidad por la necesidad de incluir viviendas VPO.
- Identificación de su Área de reparto y aprovechamiento medio. (Normativa y fichas del Documento de adaptación)

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

- La delimitación de las **áreas de reforma interior** que precisan planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación detallada **(ARI1, ARI2, ARI-3, ARI4,** salvo la **ARI5** que no precisa de ordenación detallada**),** así como la definición de sus objetivos, la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de las áreas, incluyendo la delimitación de las áreas de reparto y la

determinación de su aprovechamiento medio, además de las previsiones de programación y gestión. Se contienen estas determinaciones en las Fichas de Planeamiento de las Normas Urbanísticas del presente documento para las ARI.

En cuanto a los criterios adoptados para la obtención de estos parámetros se debe tener en cuenta lo siguiente:

- La necesidad de ajustar la edificabilidad bruta a la realidad con objeto de establecer parámetros realmente alcanzables en la densidad establecida, teniendo en cuenta además la aparición de viviendas protegidas y su tamaño en relación a ésta.
- Por tanto, teniendo presente lo anterior, en primer lugar hay que decir que trabajamos con una tipología plurifamiliar de 105 m^2 /vivda con objeto de obtener un número de viviendas para establecer el número máximo de viviendas protegidas.
- El aprovechamiento objetivo se ha obtenido teniendo en cuenta la superficie de fondo edificable, el establecimiento de una línea de fondo de 20 metros sobre este suelo edificable, se le aplica el 90% de ocupación sobre este mismo suelo edificable y se multiplica por el número de plantas.
- El índice de edificabilidad se ha obtenido dividiendo el aprovechamiento objetivo por la superficie total.
- Para el parámetro de la densidad hemos calculado el número de viviendas máximo dividiendo la longitud de fachada existente entre 6 metros. Destinamos el techo de VPO a viviendas plurifamiliares ubicándolas en plano, restamos el número de viviendas unifamiliares perdidas y sumamos el número de plurifamiliares que entren.

- Los criterios y directrices para la ordenación detallada del **sector (SUNC-SR1)** definido en esta clase de suelo y que precisa de planeamiento de desarrollo, así como las previsiones de programación y gestión. Se contienen estas determinaciones en las Fichas de Planeamiento de las Normas Urbanísticas del presente documento, para el sector de suelo urbano no consolidado.

3.2.3.3 Definición de Ámbitos de Planeamiento.

1. Sectores de Suelo Urbano No Consolidado.

El Plan General identifica un Sector en Suelo Urbano No Consolidado, denominado **SUNC-SR1**, procedente de la UE-3,para la que el Planeamiento vigente tiene previsto su desarrollo a través de un Plan Parcial.
Se ha considerado como un Sector en Suelo Urbano no Consolidado al cumplir los requisitos establecidos en el artículo 17.4 de la LOUA, según el cual, el Plan General de Ordenación Urbanística podrá identificar como sectores las superficies de suelo urbano no consolidado que, sin perjuicio de esta clasificación, tengan una situación periférica o aislada o constituyan vacíos relevantes y resulten idóneas para su ordenación mediante Planes Parciales.

2. Áreas de Reforma Interior (ARI).

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

Las ARI incluyen las UE no desarrolladas en el planeamiento actual, pero que mantienen su vigencia por tratarse de ámbitos que precisan ser ordenados, aunque adaptados en sus determinaciones a los criterios reflejados en el artículo 17 de la LOUA.

Respecto a la actuación AA-2, en relación con la consideración de la Resolución de aprobación definitiva del “Documento de Subsanación de Deficiencias y Modificación de las NNSS”, según la cual, en atención de su condición de Suelo Urbano No Consolidado, y de los objetivos de

ordenación perseguidos, se debe considerar como una actuación de las previstas en el artículo 17.5 de la LOUA, referido a las Áreas de Reforma Interior, entendiéndose adecuado el establecimiento de una nueva ARI, que cuenta con ordenación detallada, coincidente con la actuación AA-2.

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

ARI	ANTIGUA U.E.
ARI1	UE-2.1
ARI2	UE-2.2
ARI3	UE-4
ARI4	UE-5
ARI5	AA-2

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

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

Respecto a la Densidad:

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

Respecto a la Edificabilidad:

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

3. Delimitación de Áreas de Reparto.

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

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

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

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

- Clasificación del suelo. Como primer criterio se ha entendido que no pueden existir suelos con distintas clasificaciones dentro de una misma área de reparto, es decir suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, por cuanto ambas clases de suelo tienen regímenes distintos de derechos y deberes, no procediendo su homogeneización dentro de una misma área de reparto.

- Usos globales diferenciados. Como segundo criterio dentro de cada clase de suelo, se ha aplicado el de no incluir unidades o sectores con diferentes usos globales dentro de una misma área de reparto. Se trata de que las unidades que integran un área de reparto presenten un grado de uniformidad en el destino de los suelos.

En definitiva, el Plan General de Ordenación Urbanística de Monturque para el Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización adopta el **criterio general** de que cada Área de Reforma Interior constituya un Área de Reparto independiente, al igual que el Sector de Suelo Urbano No consolidado denominado SUNC-SR1, evitando, de esta manera, las transferencias de aprovechamientos entre ámbitos.

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

Área de Reparto 01: ARI1
Área de Reparto 02: ARI2
Área de Reparto 03: ARI3
Área de Reparto 04: ARI4
Área de Reparto 05: ARI5
Área de Reparto 06: SUNC-SR1

B) Justificación de los coeficientes de Uso y Tipología.

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

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

La fijación de coeficientes se realiza de forma diferenciada para los distintos usos globales previstos en el municipio. Sin embargo, y dadas las características de la población de Monturque y su estructura territorial, y que cada ARI y el SUNC-SR1 se constituyen en Áreas de Reparto independientes, se ha considerado la unidad para todos los coeficientes correctores del aprovechamiento.
En cada Ficha de las de Áreas de Reparto en Suelo Urbano no Consolidado se indican los coeficientes de uso y tipología utilizados para el cálculo.

C) Aprovechamiento medio por Áreas de Reparto.

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

Con la fijación de los aprovechamientos medios de las áreas de reparto, se persigue establecer

una igualdad primaria en la distribución de las cargas y beneficios entre los propietarios afectados.

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

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

Teniendo en cuenta que en el Planeamiento de Monturque no existen Sistemas Generales adscritos.
En este sentido, y a los efectos del cálculo del Aprovechamiento Medio, definido en el Art. 60 de la LOUA el presente documento atribuye el **valor unitario** al uso predominante (residencial entre medianeras). La LOUA señala la necesidad de establecer coeficientes correctores de valor superior a los usos de mayor aprovechamiento (unifamiliar aislada) y de menor valor a los de aprovechamiento inferior (vivienda protegida), sin embargo, por la pequeña dimensión y la demanda de viviendas existente en Monturque no es necesario establecer coeficientes correctores, incluido el sector de aislada que al proceder de parcelaciones ilegales ya existentes en el municipio tienen valores similares, de ahí que se establezca la unidad como coeficiente de uso y para todas las tipologías edificatorias diferenciadas.

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

3.3. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

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

3.3.1 SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

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

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

SUS-SR2 : PLAN PARCIAL SECTOR 1 : LADERA OESTE

Tras la estimación de la alegación planteada por un particular, dentro del plazo de exposición pública, referida al ajuste de parámetros de este sector, se ha valorado positivamente que la adaptación incluya en el sector que nos ocupa la necesaria reserva de VPO, sin provocar

detrimento sobre las edificabilidades y densidades iniciales, al no plantearse su compensación en el resto de sectores, lo que obliga al ajuste de objetivos, el establecimiento de dos tipología edificatorias unifamiliares sobre las existentes y el resto entre medianeras, y el incremento de edificabilidades y densidades; todo ello , además, unido al informe emitido por Cultura que habilita la reducción del espacio libre y por tanto el establecimiento de cesiones según la LOUA.

SUS-SR2
Densidad: 45 viv/ha
Edificabilidad: 0,63 m^2t/m^2s

En todo caso, no superan el límite de 75 viviendas/hectárea, ni la edificabilidad de un metro cuadrado de techo por un metro cuadrado de suelo establecidos en el artículo 17.1 de la LOUA.

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

- La **clasificación y categoría de la totalidad del suelo.** La identificación de la superficie adscrita a la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado se realiza en el Plano de Ordenación Estructural.

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

- **Usos, densidades y edificabilidades globales** para los sectores del suelo urbanizable sectorizado. Estas determinaciones se contienen en la normativa y fichas del presente documento y se grafían en el Plano correspondiente de Ordenación Estructural.

- **Delimitación y aprovechamiento** de las áreas de reparto.

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

- Los criterios y directrices para la ordenación detallada del **sector SUS-SR2** que precisa de planeamiento de desarrollo, así como las previsiones de programación y gestión. Se contienen estas determinaciones en las Fichas de Planeamiento de las Normas Urbanísticas del presente documento, para el sector de suelo urbanizable sectorizado.

3.3.2. SUELO URBANIZABLE ORDENADO EN RÉGIMEN TRANSITORIO

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

Se establecen los siguientes sectores de Suelo Urbanizable Ordenado en régimen transitorio, bien por tener su planeamiento de desarrollo aprobados definitivamente, así como por contar con ordenación detallada en el PGOU con aprobación definitiva:

1. Los suelos del **Sector de Suelo Apto para urbanizar de uso Industrial PPI -1 "Santa Ana**", introducido por Modificación de las NNSS de fecha 25/06/1999, estableciéndose como documento vinculante el del Plan Parcial de ordenación aprobado definitivamente con fecha de 21/12/1999, en el cual se fija la calificación de los terrenos, los aprovechamientos, usos, ordenanzas, plazos, cargas de urbanización, que son de obligado cumplimiento. No siendo de aplicación la previsión de reserva del 30% de V.P.O. que establece el art. 10.1 A) b) de la LOUA.
   Asimismo son documentos vinculantes los instrumentos de gestión aprobados:

   - El Proyecto de Compensación con fecha de 3 de marzo de 2000.
   - El Proyecto de Urbanización con fecha de 16 de marzo de 2001

2. **Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial, Sector R2:"ladera Sur",** introducido en el Documento de "Subsanación y Modificación de las NNSS de Monturque", aprobado, con suspensiones, por la CPOTU de Córdoba con fecha de 20 de marzo de 2006," estableciéndose como documento vinculante el del Plan Parcial de ordenación aprobado definitivamente con fecha de 18/01/2007, en el cual se fija la calificación de los terrenos, los aprovechamientos, usos, ordenanzas, plazos, cargas de urbanización, que son de obligado cumplimiento. No siendo de aplicación la previsión de reserva del 30% de V.P.O. que establece el art. 10.1 A) b) de la LOUA.

3. **Sector de SUO SI-2 "La Vereda**, introducido con la Modificación del PGOU de Monturque, de fecha 19/06/2008, aprobada definitivamente, a reserva de la subsanación de deficiencias, se estable un Nuevo Sector que se clasifica como Suelo Urbanizable Ordenado (SUO), integrado por los terrenos que forman un sector para el que el PGOU establece la ordenación detallada que legitima la actividad de ejecución.

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

SUO-SR-1 : SECTOR RESIDENCIAL LADERA SUR

SUO-SI-1: SECTOR INDUSTRIAL SANTA ANA

SUO-SI-2: SECTOR INDUSTRIAL LA VEREDA

3.3.3. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

A) Criterios adoptados en la delimitación de Áreas de Reparto

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

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

Teniendo como base lo anterior, así como los criterios adoptados y que han servido para la delimitación de las Áreas de Reparto en suelo urbano no consolidado (Apartado 3.4.3. de esta Memoria), este documento delimita **una Área de Reparto en Suelo Urbanizable Sectorizado que coincide con un solo sector (SUS/SR2**), evitando transferencias de aprovechamientos entre ámbitos.

Área de reparto 07: SUS-SR2

Igualmente, el PGOU **delimita una Área de Reparto en Suelo Urbanizable Ordenado,** que coincide con el Nuevo Sector que se clasifica como Suelo Urbanizable Ordenado, en régimen transitorio **(SUO-SI-2)** y que cuenta con ordenación detallada por el propio PGOU:

Área de reparto 08: SUO-SI-2

B) Coeficientes de Uso y Tipología

Como ya vimos para el Suelo urbano no Consolidado los coeficientes de uso y tipología tienen por finalidad igualar dentro de cada área el valor de repercusión con independencia de los usos y tipología que el Plan permita o determine en cada una de ellas.
La fijación de coeficientes se realiza de forma diferenciada para los distintos usos globales previstos en el municipio. Sin embargo, y dado que en el municipio solo existe un Área de Reparto de uso global Residencial y otra de industrial, se ha considerado la unidad el coeficiente corrector del aprovechamiento, tal como se refleja en su correspondiente ficha.

C) Aprovechamiento medio

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

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

En el caso del municipio que nos ocupa, existe un sector de uso residencial en Suelo Urbanizable Sectorizado **(SUS/SR2)** y un sector de uso industrial en Suelo Urbanizable Ordenado, en régimen transitorio**(SUO-SI-2),** cada uno son su correspondiente Área de Reparto. El aprovechamiento del sector se calcula en función de sus condiciones de posición, uso y edificabilidad, atendiendo a los coeficientes homogeneizadores.

3.4. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

3.4.1. DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Las vigentes NNSS del municipio de Monturque, teniendo en cuenta el Documento de"Subsanación ***de Deficiencias y Modificación de las NNSS de Monturque***", formulada por el Ayuntamiento y Aprobada Definitivamente, con suspensiones, por la CPOTU el 20 de marzo de 2006, delimita dentro del Suelo calificado como No Urbanizable, diferentes zonas, dependiendo de las características concretas que cada una de ellas presenta:

- Suelo No Urbanizable de especial interés agrícola.
- Suelo No Urbanizable de especial protección agrícola
- Suelo No Urbanizable de protección arqueológica
- Suelo No Urbanizable de protección paisajística.
- Suelo No Urbanizable de protección de infraestructuras
- Suelo No Urbanizable de reserva
- Suelo No Urbanizable genérico

4. Suelo No Urbanizable de especial interés agrícola.

Se incluyen es esta categoría aquellos espacios que por sus especiales características deben ser objeto de una regulación específica que preserve sus valores agrícolas. Se corresponden con los suelos destinados a huertas en las márgenes del río Cabra. Como usos permitidos están las actividades agropecuarias en todas sus categorías y actividades vinculadas a las obras públicas.

5. Suelo No Urbanizable de especial protección agrícola.

Se incluyen es esta categoría aquellos espacios que por sus especiales características deben ser objeto de una regulación específica que preserve sus valores agrícolas. Comprende aquellos terrenos incluidos en la zona de la Denominación de Origen "Montilla- Moriles" cuyas posibilidades de producción son de 1ª y 2ª calidad.
En 1974 la empresa INVESTSOL, S.L. realizó un estudio titulado "Estudio, clasificación y localización de los terrenos de la zona vitícola Montilla-Moriles", donde se establece una jerarquía de los terrenos que componen el ámbito de la denominación de origen, en función de su idoneidad para el cultivo del viñedo. En consecuencia se establecen 5 categorías o clases:

- Terrenos de 1ª Calidad. Terrenos de gran predisposición para la obtención de viñedos de calidad. Donde otros cultivos (olivar, cereales, algodón o remolacha) no encuentran las mejores condiciones de por el elevado contenido calizo de los suelo.
- Terrenos de 2ª Calidad. Son terrenos de utilización también específica para viñedos de calidad pero que presentan alguna deficiencia para la obtención de vinos de 1ª calidad.
- Terrenos de 3ª Calidad. Terrenos propios de "viñedos vulgares" donde se puede cultivar la vid pero sin ninguna garantía de calidad. Son terrenos no específicos de viñedos en los que se pueden cultivar otro tipo de cultivos.
- Terrenos de 4ª Calidad. Terrenos en los que no se debe plantar viñedos porque se obtendrían productos de ínfima calidad. Lo constituyen fundamentalmente las vegas de los ríos, los sitios bajos de nivel o llanos.
- Terrenos de 5ª Calidad. Terrenos donde no se deben cultivar los viñedos, tales como los terrenos rocosos, terrenos de excesiva pendiente, casco de población, ríos, etc.

6. Suelo No Urbanizable de protección arqueológica .

Tienen esta consideración aquellos espacios en los que se tengan constancia de restos arqueológicos de interés que deben ser objeto de una regulación específica que los preserve. Se corresponden con el área del Castillo Medieval y con el lugar conocido como “Las Pedrizas de las Pozas”. Asimismo se incluyen es esta categoría aquellos otros terrenos en los que en un futuro puedan detectarse restos arqueológicos de similar entidad.

7. Suelo No Urbanizable de protección paisajística.

Se incluyen en esta categoría aquellos terrenos que por su situación, vistas panorámicas, formas hidrológicas o particularidades de la vegetación merecen ser objeto de especial protección. Comprende los terrenos que se corresponden con los suelos situados en la ladera norte de la montaña en la que se asienta el núcleo urbano.

8. Suelo No Urbanizable de protección de infraestructuras.

Las actuales NNSS incluyen en esta zona los terrenos afectados por el Sistema de Comunicaciones, el Sistema Técnico General y el de cauces fluviales. Comprende las siguientes categorías:

1. Sistemas de Comunicaciones:
   - Red principal
   - Red Intercomarcal
   - Red Local
   - Otras redes

2. Sistema Técnico General:
   - Red de Oleoducto
   - Red de tendido eléctrico
   - Red de abastecimiento de agua

3. Cauces Públicos:

   El ámbito de estas zonas se corresponde con el de una banda de 15 metros medidos a ambos lados del eje de la infraestructura, salvo que exista legislación específica que lo determine con carácter particular.

9. Suelo No Urbanizable de reserva.

Se incluía en esta categoría unos terrenos no sujetos a especial protección, cuya adquisición se prevé para constituir o ampliar el patrimonio municipal de suelo. Así como para asegurase la posibilidad de ejecutar una ronda de circunvalación que sirva de prolongación hacia el sur de la actual ronda que baja desde el nudo de Moriles. Sin embargo, en el Documento de “ Subsanación de Deficiencias y Modificación de las NNSS de Monturque” se establece que con la construcción de la autovía Córdoba- Antequera, con sus respectivas vías de servicio ha abierto la posibilidad de alterar el tráfico urbano preexistente y resolver más adecuadamente el tráfico interurbano, lo que cuestiona la necesidad de la Ronda Sur que planteaban las NNSS, por lo que el documento de “ Subsanación de Deficiencias y Modificación de las NNSS de Monturque” resuelve la cuestión con la propuesta de clasificación de un sector de suelo urbanizable sectorizado para uso residencial.

10. Suelo No Urbanizable genérico.

Corresponde a esta zona todos aquellos suelos no incluidos en ninguna de las restantes zonas de suelo no urbanizable ya definidas. Como usos permitidos están las actividades agropecuarias en todas sus categorías y actividades vinculadas a las obras públicas.

3.4.2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.

Uno de los objetivos de la Adaptación del planeamiento municipal es la ordenación y protección de los valores y recursos territoriales, sean estos de tipo ambiental, productivo, cultural, paisajístico etc., en función de los criterios y categorías establecidas en la nueva Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La LOUA establece en su artículo 46 que los Planes Generales podrán establecer las siguientes cuatro categorías de suelo no urbanizable:

- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
- Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o Urbanística.
- Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.
- Suelo no urbanizable del Hábitat rural diseminado

Fruto del análisis del territorio realizado, la Adaptación del planeamiento general de Monturque recoge una pormenorizada calificación del Suelo No Urbanizable en base a una detallada y justificada zonificación del territorio municipal.
Dicha zonificación se traduce en una calificación del Suelo No Urbanizable encuadrada dentro de los tipos o supuestos de Suelos No Urbanizables que establece la LOUA.

Se denomina calificación del Suelo No Urbanizable al señalamiento de las áreas del territorio municipal que deben quedar sometidas a una misma normativa por tener características ambientales, paisajísticas, productivas, etc., similares y estar sometidas a procesos de explotación o transformación igualmente similares o por estar afectados por las determinaciones de la planificación territorial o ambiental.

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

Lo primero que hay que decir es que, en general, la estructura de la zonificación del suelo no urbanizable del planeamiento vigente se mantiene en su mayor parte en el documento de Adaptación. En efecto, tras un reconocimiento del territorio mediante ortoimágenes y sobre el terreno, el equipo redactor y los técnicos que han participado en el seguimiento del trabajo llegaron a la conclusión de que la zonificación urbanística vigente del suelo no urbanizable se ajustaba en gran medida a la realidad físico-ambiental del territorio. No obstante el trabajo de Adaptación ha comportado una serie de alteraciones en la zonificación urbanística que, de forma esquemática se resumen en:

a) Tal y como solicitaba el Ayuntamiento se ha analizado la mancha de SNU de protección paisajística de las NNSS y se ha redelimitado ligeramente excluyendo una pequeña porción de terreno que constituye sombra visual desde la antigua N-331 y cuya hipotética transformación en suelo urbano se estima no mermaría la imagen externa del núcleo urbano de Monturque, objetivo último de la protección que asignaban las NNSS Los terrenos excluidos quedan clasificados dentro del tipo Suelo No Urbanizable de Valores Agrícolas. La Campiña.

b) Se elimina una de las dos zonas que integraban el SNUEP Agrícola. Este tipo de suelo incluía dos ámbitos pertenecientes a la Denominación de Origen Montilla-Moriles y que por sus especiales características se consideraban ámbitos cuyas posibilidades de

producción de viñedos de calidad son mayores, según un estudio de 1974 realizado por la empresa INVESTSOL, S.L. Dicho estudio, denominado "Estudio, clasificación y localización de los terrenos de la zona vitícola Montilla-Moriles", jerarquizaba la zona de la Denominación de Origen en 5 categorías, de mayor a menor calidad para la obtención de vinos de 1ª calidad. Pues bien, las NNSS vigentes incluían dentro del SNUEP Agrícola una zona perteneciente a la 1ª categoría situada al sur del término, y otra perteneciente a la segunda categoría, situada al noroeste del municipio.

La Adaptación suprime la especial protección de la zona de Denominación de Origen Montilla-Moriles.

Los terrenos de menor calidad se adscriben al SNU de Valores Agrícolas 'La Campiña'. Y ello debido a diversos factores entre los que destacan el nuevo contexto de la Denominación de Origen Montilla-Moriles en el marco de la Política Agrícola Común (tendencia a la disminución de superficie cultivada de viñedo); que no se trata de los mejores suelos para este cultivo, que tampoco son suelos de gran capacidad productiva según el Mapa de Clases Agrológicas de la Provincia y, sobre todo, a que se ha constatado que en la actualidad dichos terrenos se encuentran completamente transformados en cultivos de olivar.

La zona restante, calificada como de 1ª calidad para producir viñedos, se ha clasificado como SNU de Carácter Rural 1ª calidad Denominación de Origen Montilla-Moriles, ya que por sus características deben ser objeto de una regulación que preserve sus valores agrícolas

En el contexto de una Revisión del PGOU será el adecuado para analizar con la profundidad suficiente y a escala comarcal (planeamiento de los municipios incluidos en la Denominación de Origen) la vigencia, interés y aplicación al planeamiento urbanístico del Estudio mencionado en el contexto actual.

c) Desaparece la pequeña zona de Suelo no urbanizable de Reserva al encontrarse ya clasificada como suelo urbanizable en el planeamiento vigente, cumpliéndose el destino que preveían las NNSS vigentes.

d) Se redelimita muy ligeramente la zona de vega del río Cabra para excluir terrenos que no poseen la misma capacidad productiva.

e) Se delimita una zona que aúna singularidad paisajística y problemas de inundación puntuales. Se trata del barranco del arroyo Hondo, que se adscribe a la categoría de SNUEP por la planificación territorial o urbanística: SNUEP Paisajística.

f) Finalmente, la transposición a la LOUA supone la inclusión de otros tipos de SNU de carácter lineal (vías pecuarias, carreteras, etc.) o puntual (recursos culturales: yacimientos, fuentes, etc.), que se clasifican como de especial protección.

En aplicación de todo lo anterior, la propuesta para la adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Monturque identifica tres de las cuatro categorías de Suelo No Urbanizable previstas en la LOUA:

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

Además de estas categorías, el Plan identifica dos Sistemas Generales en esta clase de suelo, que devienen de las NNSS vigentes.

A continuación se analizan los tipos incluidos en cada categoría, su correspondencia con el planeamiento vigente y describiendo los objetivos y criterios de ordenación ya expuestos.

1. La calificación o zonificación como Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica. En esta categoría deberán incluirse: los suelos del dominio público natural; los que estén sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón del dominio público, cuyo régimen jurídico demande para su integridad y efectividad, la preservación de sus características; y los que estén sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

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

- **S.N.U. ESPECIAL PROTECCIÓN : VÍAS PECUARIAS**

Como establece el artículo 39.1 del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, las vías pecuarias tendrán la consideración de Suelo No Urbanizable de especial protección en el planeamiento urbanístico.
En esta clase de suelo sólo están permitidos, aparte del uso tradicional para tránsito ganadero, aquellos otros que persigan el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de especies faunísticas y florísticas, la movilidad territorial de la vida salvaje, la mejora y diversificación del paisaje rural, además del uso del suelo público y actividades compatibles y complementarias. En principio no se permiten ningún tipo de obra.
Dado que la red de vías pecuarias no se encuentra deslindada, el trazado de aquellas en todos los planos de ordenación sólo puede revestir carácter orientativo.

A continuación se enumeran las vías pecuarias cuyo trazado discurre por el término municipal de Monturque, y que aparecen grafiadas a escala de todo el municipio en el plano de ordenación completa nº 03 E: 1:15.000 , éstas son:

- Vereda del Camino de Aguilar a Cabra
- Vereda del Conejo o del Camino Viejo de Montilla
- Vereda de Córdoba
- Vereda de Écija o de Metedores
- Vereda de la Campana
- Vereda de las Salinillas
- Vereda de los Pozos de Ramírez
- Vereda de Mora
- Colada del Camino del Cementerio

Igualmente se recogen los siguientes lugares asociados a estas vía pecuarias:

- Descansadero de los Pozos de Ramírez
- Pozo de la Tostada
- Pozo de Ramírez (1)
- Pozo de Ramírez (2)

- **S.N.U. DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES.**

Esta clase de suelo identifica infraestructuras de comunicaciones, transporte energético que, por razón de la preservación de su funcionalidad, tienen establecidas por la normativa sectorial a que están sometidas limitaciones o régimen de autorizaciones de usos edificatorios en sus correspondientes zonas de protección o afección. Entre las más importantes cabe mencionar la red de carreteras, red de energía eléctrica y el oleoducto que transcurre por el término municipal

que partiendo del puerto de Málaga abastece la Central Térmica de Puerto LLano. En estos casos se estará a lo dispuesto en las normativas sectoriales (zonas de dominio público, servidumbre, afección y no edificación)

- **S.N.U. ESPECIAL PROTECCIÓN HIDROLÓGICA: CAUCES, RIBERAS Y MÁRGENES**

El texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto 1/2001, de 20 de julio, el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y la modificación de este Reglamento mediante Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, estipulan que las aguas superficiales forman parte del dominio público hidráulico. Como tal, la Ley prevé una serie de normas para su protección. De especial interés a efectos urbanísticos es la sujeción de las márgenes de los cauces fluviales en toda su extensión longitudinal a:

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

A efectos de aplicación del correspondiente régimen de suelo, la Ordenanza urbanística para esta clase de suelo delimitará una banda de 25 metros medidos a partir del límite de la zona de servidumbre, dentro de la cual prácticamente se prohíben la mayoría de los usos urbanísticos, en base al criterio de no afectar negativamente a los cauces fluviales, tanto hidrológica como hidráulicamente y, recíprocamente, evitar que los cauces, en periodos de avenidas extraordinarias puedan afectar a edificaciones o instalaciones.

Este tipo de suelo engloba todos los cauces de los ríos o arroyos del término municipal de Monturque, constituidos principalmente por río Cabra, arroyo Hondo, arroyo Camarata, arroyo del Pozo de la Tostada, arroyo de Santa María, arroyo de Chavarri, arroyo Seco y arroyo Riofrío, y que aparecen grafiados en la colección de planos de ordenación completa.

- **S.N.U. DE ESPECIAL PROTECCIÓN HISTÓRICO-CULTURAL.**

Se incluyen en este tipo de suelo los lugares o elementos de alto valor científico o cultural, por ser yacimientos arqueológicos, geológicos o paleontológicos de especial relevancia, monumentos, conjuntos o elementos inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz con inscripción específica, declarados como Bienes de Interés Cultural o en proceso de incoación de expediente.

Concretamente se recoge dentro de esta clase de suelo el yacimiento arqueológico “Castillo Peñas del Cid”, elemento declarado como BIC genérico (Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía; Disposición adicional segunda de la ley del Patrimonio Histórico Español de 25 de junio de 1985). De este bien es muy poco lo que se conserva, al menos en superficie. A escasos metros de la cima del pequeño cerro donde se emplazaba la fortificación, hacia el noreste, se puede apreciar la existencia de un muro de tapial de 90 cm de anchura máxima y unos 50 cm de altura. La longitud del paramento es de aproximadamente 1 m, pero el hecho de estar semienterrado, aflorando en una ladera, hace presumir que puede quedar una buena parte de él bajo el subsuelo en dirección suroeste.

Su emplazamiento ha sido cubierto por depósitos procedentes del movimiento de tierras originado por las obras de la autovía Córdoba-Málaga, de reciente construcción, a su paso por el término municipal de Monturque. Según informes del Museo Histórico de la localidad, el elemento carece de interés por tratarse, no de un elemento construido, sino de un afloramiento rocoso de origen natural. No obstante se ha optado por la incorporación del citado elemento en el catálogo de Bienes y Espacios protegidos a través de su correspondiente ficha a efectos de su localización.
Aparece grafiado en el plano de ordenación estructural O4.

2. La calificación o zonificación como Suelo no Urbanizable de Especial Protección por la planificación territorial o urbanística. En esta categoría deberán incluirse aquellas áreas del territorio que, a pesar de no estar protegidas por normativas sectoriales específicas, son reconocidas por el planeamiento urbanística como poseedoras de unos valores o intereses de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico productivo o histórico- cultural, que las hacen merecedoras de un régimen de especial protección. En el municipio de Monturque se han distinguido los siguientes tipos:

- **S.N.U. ESPECIAL PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA: LADERA NORTE.**

Las NNSS vigentes ya contemplaban este tipo de Suelo No Urbanizable de especial Protección Paisajística, y que se mantiene en la Adaptación, con un ligero reajuste en su delimitación. Se incluyen en esta categoría aquellos terrenos que por su situación y vistas panorámicas merecen ser objeto de especial protección. Comprende los terrenos que se corresponden con los suelos situados en la ladera norte de la montaña en la que se asienta el núcleo urbano.

Quedando fuera de esta categoría de SNU de Especial Protección Paisajística aquellos terrenos de suelo no urbanizable que por su situación, parece oportuno no considerar como de especial protección, puesto que su interés paisajístico es relativo al tratarse de una sombra visual, que no se aprecia en el acceso al municipio por la autovía Córdoba-Málaga que rodea el núcleo urbano por su lado oeste, desde el norte hasta el sur; y por lo tanto no afecta a la percepción dinámica desde la distancia del municipio, ni daña la imagen atractiva de Monturque desde lejos.
Los terrenos pertenecientes a este tipo de suelo aparecen grafiados en los planos nº 03 de la colección de planos de ordenación completa a escala 1:15.000.

- **S.N.U. ESPECIAL PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA: BARRANCO ARROYO HONDO**

Se trata de una novedad introducida por la Adaptación y que identifica, al sur del término municipal, un cauce con un encajamiento muy acusado que le otorga singularidad paisajística, que lo hace merecedor de ser preservado. El Arroyo Hondo está incluido en el Anexo de Puntos de Riesgo de Inundación del Plan de Prevención contra Avenidas e Inundaciones en Núcleos Urbanos de Andalucía, lo que refuerza el interés de su exclusión del proceso urbanizador y justifica plenamente la decisión de evitar su ocupación para usos urbanos. Anteriormente estos terrenos estaban clasificados como SNU Genérico.

Su delimitación viene recogida en los planos nº 03 de la colección de planos de ordenación completa a escala 1:15.000.

- **S.N.U. DE ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA: ENTORNO DEL CASTILLO**

Identifica un ámbito que ostentaba esta misma clasificación en las NNSS vigentes tanto en planos como en Memoria y Normas Urbanísticas. Tienen esta consideración aquellos espacios en los que se tiene constancia de restos arqueológicos de interés que deben ser objeto de una regulación específica que los preserve. Se corresponde con el área del Castillo Medieval.

Otros elementos arqueológicos cuyo régimen no quedaba claro en el planeamiento vigente han pasado a engrosar el tipo siguiente.

Su delimitación se recoge en los planos de ordenación completa nº 03 a escala 1:15.000.

- **S.N.U. DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE RECURSOS CULTURALES**

En este tipo de suelo no urbanizable de especial protección se incluyen los elementos singulares existentes en el territorio municipal de interés patrimonial, pero que no están protegidos específicamente por la legislación sectorial de Patrimonio. El objetivo de la Adaptación es su reconocimiento y puesta en valor compatible con la preservación de los valores que los hacen singulares. La Adaptación incluye entre estos recursos culturales los elementos del **Patrimonio arqueológico:** Integrado por los yacimientos arqueológicos del municipio, según la información suministrada por la Consejería de Cultura, y algunos que se identificaban en el planeamiento vigente. Estos yacimientos no aparecen recogidos en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan, por tratarse de elementos de interés pero sin protección inicial.

1. El Silillo
2. Las Pozas
3. Isla de la Moza
4. Los Torilejos I
5. las Campiñuelas
6. La Campana

Para estos recursos culturales se establece una protección urbanística. Se identifica en los planos de ordenación a efectos de advertir su existencia y en su caso, sobre la necesidad de obtener las preceptivas autorizaciones o informes del órgano sectorial.

Cada tipo de patrimonio aparece grafiado con un icono representativo en los planos de ordenación completa y estructural.

Por otra parte, debemos hacer aquí una especial mención a los elementos protegidos con nivel 1 incluidos en el Inventario de Cortijos, Haciendas y Lagares de la Provincia de Córdoba con los que cuenta el municipio.

a) **Lagar de la Campana:** Se localiza sobre una colina de terrenos margocalizos en las proximidades del núcleo urbano de Moriles conserva elementos pertenecientes a técnicas tradicionales para la obtención del vino.

3. El Suelo No Urbanizable de carácter rural. En esta categoría deberán incluirse los suelos, que sin poseer valores sobresalientes que los hagan merecedores de ser incluidos entre los Suelos No Urbanizables sujetos a especial protección, se considera necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.
Dentro de este grupo se delimita un solo tipo de suelo:

- **S.N.U. DE CARÁCTER RURAL: 1ª CALIDAD DENOMINACIÓN DE ORIGEN MONTILLA-MORILES**

Se incluyen es esta categoría aquellos espacios que por sus características deben ser objeto de una regulación que preserve sus valores agrícolas. Comprende aquellos terrenos incluidos en la zona de la Denominación de Origen “Montilla- Moriles” cuyas posibilidades de producción de viñedos son de 1ª calidad, según un estudio de 1974 realizado por la empresa INVESTSOL, S.L.

Como ya se ha manifestado, la Adaptación suprime la especial protección de la zona de denominación de origen Montilla-Moriles

Los terrenos incluidos en esta clase de suelo aparecen grafiados en los planos nº 03 de ordenación completa a escala 1:15.000.

- **S.N.U. DE CARÁCTER RURAL: LA CAMPIÑA**

Está integrado por la mancha de suelo más extensa del municipio. Se caracteriza por asentarse sobre terrenos alomados cuyas pendientes suelen estar entre el 3 y 7% y estar integrada por tierras de cultivo destinadas, fundamentalmente a cereal y olivar.
Este tipo de suelo se corresponde con el Suelo no Urbanizable Genérico de las NNSS vigentes pero incluye además la zona de 2ª calidad para la producción de viñedos de calidad, la cual, en las NNSS vigentes se incluía en el Suelo no urbanizable de especial protección agrícola. Las causas del cambio de clasificación de esta zona se han explicado en páginas precedentes y, en nuestra opinión, se encuentra claramente justificada.

Los terrenos incluidos en esta clase de suelo aparecen grafiados en los planos nº 03 de ordenación completa a escala 1: 15.000.

- **S.N.U. DE CARÁCTER RURAL: VEGA EL RÍO CABRA**

Se incluyen es esta categoría aquellos espacios caracterizados por sus valores agrícolas y elevada capacidad productiva, espacialmente se corresponden con los suelos destinados a huertas, en las márgenes del río Cabra.

El objetivo de su inclusión en esta clase de suelo es la preservación de la identidad rural de los terrenos afectados mediante la conservación del recurso suelo, evitando la implantación de usos no relacionados directamente con la actividad agraria que se desarrolla sobre él.

Los terrenos pertenecientes a este tipo de suelo aparecen grafiados en los planos nº 03 de ordenación completa a escala 1:15.000.

3.4.3.CONDICIONES GENERALES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA DEL SUELO NO URBANIZABLE

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

- La delimitación de la clasificación y categorías del Suelo No Urbanizable
- Los sistemas generales**,** constituidos por la red básica de reserva de terrenos y construcciones de destino dotacional público. La identificación de los terrenos calificados como sistemas generales en suelo no urbanizable se encuentran en el Plano de Ordenación Estructural O1. (Cementerio Nuevo, Complejo deportivo, Parque Periurbano y la EDAR)
- Normativa de las categorías del Suelo No Urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes.
- La especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.
- Definición de los elementos de protección integral (BIC) que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto. Se identifican en el Plano de Ordenación Estructural.

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

4. MARCO PARTICIPATIVO. RESULTADO DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.

4.1.DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO DOCUMENTAL.

El presente documento de Adaptación ha sido formulado por iniciativa del Ayuntamiento de Monturque y en cumplimiento del Programa de Planeamiento Urbanístico de la Diputación de Córdoba, fruto del Convenio con la Consejería de Obras Públicas y Transportes, y cuya elaboración ha venido procedida de distintas sesiones de seguimiento y trabajo con participación de la Delegación de Obras Publicas y Transportes, el Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación de Córdoba (SAU) y el propio equipo redactor del documento de Adaptación.

Este Plan General de Ordenación Urbanística de Monturque sustituye a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, vigentes hasta ahora en Monturque, y que fueron aprobadas definitivamente con suspensiones por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba el 30 de julio de 1996.

El PGOU- Adaptación de Monturque está integrado por la siguiente documentación:

A) MEMORIA GENERAL
B) PLANOS
   B.1. Planos de Información
   I1.- Término Municipal
   I2.- Núcleo Urbano
   B.2. Planos de Ordenación:
   O1.- Ordenación Estructural Suelo No Urbanizable (E/1:15.000)
   O2.- Ordenación Estructural Núcleo Urbano (E/1:2.000)
   O3.- Ordenación Completa Suelo No Urbanizable (E/1:15.000)
   O4.- Ordenación Completa Suelo Urbano (E/1:2.000)
C) NORMAS URBANÍSTICAS
D) CATÁLOGOS DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
E) ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

4.2. TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO

La adaptación supone la adecuación de las vigentes NNSS de Monturque a la LOUA, innovando los contenidos de las mismas para conseguir dicho objetivo. De conformidad con el artículo 36 LOUA esta innovación pudiera tener la naturaleza de revisión parcial que afectaría a la totalidad del término municipal ordenado y que operaría principalmente sobre la delimitación, señalamiento y clasificación de las determinaciones de naturaleza estructural y pormenorizadas y secundariamente sobre las distintas cuestiones derivadas de éstas actuaciones.

Por lo tanto, en la tramitación del PGOU- Adaptación sería de aplicación la regla prevista en el referido artículo 36 según el cual "la innovación deberá ser establecida por la misma clase de instrumento observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos". Desde este planteamiento, la formulación del documento corresponde al Municipio y la aprobación definitiva a la Consejería competente en materia de urbanismo (artículo 31 apartados 1.A.a y 2.B.a. de la LOUA).

En base a lo expuesto la tramitación del documento se ha ajustado a las reglas establecidas en el artículo 32 LOUA y artículo 30 y siguientes del Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental.

TRÁMITES SEGUIDOS POR EL PGOU- ADAPTACIÓN DE MONTURQUE.

1. Presentado por el equipo redactor el Documento del PGOU de Monturque - Adaptación del Planeamiento vigente a la LOUA en al Sección Campiña del SAU en julio de 2006, el mencionado Servicio emitió un Informe de Valoración previo a la Aprobación Inicial del Documento de Adaptación con fecha de 31 de julio de 2006, donde se informa favorablemente a los efectos de su aprobación inicial, apreciándose , no obstante, una serie de deficiencias, que al no ser sustanciales no exigen su subsanación con carácter previo al Aprobación Inicial, procediendo a requerir del equipo redactor la subsanación de las deficiencias apreciadas antes de la aprobación provisional del documento.

2. Informado favorablemente a los efectos de su aprobación inicial, el Ayuntamiento Pleno de Monturque, en sesión extraordinaria celebrada el día 5 de octubre de 2006, adoptó entre otros el Acuerdo de **Aprobar Inicialmente el Documento de PGOU de Monturque-Adaptación del Planeamiento vigente a la LOUA**, a excepción de los artículos 66,84, y 163 de las Normas, la delimitación del conjunto histórico recogido en el plano 02 y la delimitación del suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística en la zona del río Cabra; abriéndose un periodo de información pública de un mes mediante anuncio en el B:O.P. de Córdoba nº 203, de 13 de noviembre de 2006, en el Diario CÓRDOBA de 13 de noviembre 2006 y el tablón de Edictos Municipal.

3. Simultáneamente durante dicho plazo el Ayuntamiento dio audiencia a los Municipios colindantes y procedió a requerir los informes de los órganos y entidades gestoras de intereses públicos afectados previstos legalmente como preceptivos y que una vez analizada la legislación sectorial resultaron ser los siguientes:

    - Informe preceptivo y vinculante del Ministerio de Fomento con relación a carreteras estatales (artículo 10.2 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado).
    - Informe preceptivo y vinculante de la consejería de Obras Públicas y Transportes con relación a carreteras de titularidad autonómica (artículo 35.2 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía).
    - Informe preceptivo y vinculante de la Diputación Provincial con relación a carreteras de titularidad provincial (artículo 35.2 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía).
    - Informe preceptivo y no vinculante de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir con relación a los elementos pertenecientes al dominio público hidráulico (artículo 25.4 del RDL 1/2001, de 20 de julio, Texto Refundido de la Ley de Aguas).
    - Informe preceptivo y no vinculante de la Consejería de Cultura por estar incluidos en el ámbito bienes inmuebles objeto de inscripción específica o declarados BIC (artículo 31 Ley 1/1991, de 3 de julio, Reguladora del Patrimonio Histórico de Andalucía y 41 del Decreto 19/1995, de 7 de febrero, Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía).
    - Informe preceptivo y no vinculante a la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes con relación a la incidencia territorial del PGOU-Adaptación (Disposición Adicional Octava de la LOUA añadida por la Ley 13/2005).

4. Así mismo, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 18 de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza y artículos concordantes del Decreto 292/1995, de 12 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, se somete a información pública el Estudio de Impacto Ambiental preceptivo para llevar a cabo la presente adaptación, con un plazo a efectos de presentación de alegaciones y sugerencias, con la misma duración de un mes que se señalaba para el documento técnico que se aprueba inicialmente. Durante dicho período no se presentaron alegaciones de carácter ambiental, en consecuencia, la Delegación Provincial de Medio Ambiente formuló Declaración Previa de Impacto Ambiental sobre el Proyecto de Adaptación del PGOU del término municipal de Monturque (Córdoba), con fecha de 19 de febrero de 2007, al considerar que la actuación puede ser Ambientalmente viable, siempre y cuando se cumplan las especificaciones indicadas en el Estudio de Impacto Ambiental, así como el condicionado establecido en esta Declaración Previa de Impacto Ambiental. Estos condicionantes serán tenidos en cuenta en la fase de ejecución del presente planeamiento (Licencias, Proyectos Urbanización, etc...).

5. Dentro del plazo legal de información pública del Documento de PGOU de Monturque-Adaptación del Planeamiento vigente a la LOUA se presentaron 19 alegaciones por parte de particulares interesados y una alegación o sugerencia del propio Ayuntamiento de Monturque. Las cuestiones sobre las que versan son: ampliación del ámbito de la ARI-1; ajustes de parámetros y de instrumento de planeamiento de la ARI-1; Ajustes de parámetros del SR-2; eliminación de la protección estructural del “lagar Villa Luisa” y ajuste en el articulado de las Ordenanzas; propuesta de un nuevo sector; consideración del ARI-5 como SUC; cambio de calificación de parcela colindante a la Ermita Santo Cristo; petición de una nueva información pública y asignación de nueva clasificación –calificación a terrenos de su propiedad; exclusión del SR-2 o valoración de las mejoras realizadas, oposición de inclusión del terreno en SUNC; disconformidad con la ARI-1; reducción del ámbito de la ARI-1 y ajustes de la calificación del suelo.
   Todas estas alegaciones son analizadas y valoradas por el equipo redactor conjuntamente con los servicios Técnicos y Jurídicos del SAU Campiña y contestadas mediante el correspondiente informe de alegaciones elaborado por los mencionados Servicios, cuyo contenido específico aparece recogido como Anexo a esta Memoria, y que ha sido remitido al Ayuntamiento de Monturque para su aprobación en la misma sesión de Pleno celebrada para la Aprobación Provisional del Documento PGOU-Adaptación de Monturque, pero con carácter previo, proponiéndose estimar parcialmente tres alegaciones, estimar dos y desestimar catorce.

6. Solicitados los informes sectoriales preceptivos para esta fase de tramitación del Documento de Adaptación y dentro de los plazos establecidos en su legislación específica, se han recibido los siguientes informes:

   - Informe favorable del Ministerio de Fomento con relación a carreteras estatales.(21/12/2006).
   - Informe favorable de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.(19/12/2006)
   - Informe favorable de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes con relación a la incidencia territorial (19/02/2007).
   - Informe favorable de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes con relación a carreteras de titularidad autonómica.(22/02/2007)
   - Informe desfavorable con deficiencias a subsanar de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura. (24/01/2007).
   - Declaración Previa de Impacto Ambiental de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente favorable con deficiencias a subsanar (21/02/07).
   - Informe favorable de la Diputación Provincial con relación a carreteras de titularidad provincial (28/03/07).

7. Tras una primera valoración de los informes sectoriales, la toma en consideración de las alegaciones estimadas y estimadas parcialmente y la introducción de algunas matizaciones necesarias para perfeccionar el contenido del Documento de Adaptación, pero sin que en ningún caso constituyan modificaciones sustanciales, se elabora un nuevo Documento que con fecha 25 de abril de 2007 se remite a los Servicios Técnicos y Jurídicos del SAU Campiña. Estos servicios emiten informe favorable de valoración del documento presentado y el Pleno del Ayuntamiento de Monturque, en sesión celebrada el 24 de mayo de 2007, acordó la Aprobación del informe de alegaciones presentado como Anexo con esta Memoria, así como la Aprobación Provisional del documento de Adaptación- PGOU de Monturque, y realizó los trámites subsiguientes instando a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente la emisión de la Declaración de Impacto Ambiental y remitiendo el expediente completo a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en adelante CPOTU) para que una vez unida aquélla procediera a la valoración y aprobación definitiva del PGOU.

   Como resultado de ello, la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente mediante oficio de 6 de agosto de 2007requirió al Ayuntamiento la subsanación de determinados aspectos del documento aprobado provisionalmente con carácter previo a la emisión de la Declaración de Impacto Ambiental. Por su parte, y ante la omisión en el Documento aprobado provisionalmente de dos Bienes de Interés Cultural (BIC), el Ayuntamiento formula escrito a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de Córdoba, que en contestación al mismo, procede, con fecha de 6 de noviembre de 2007, a remitir información sobre dichos elementos con vistas a su tratamiento e incorporación al Planeamiento General.

   Llegados a este punto se plantea por tanto la necesidad de introducir determinadas modificaciones al documento aprobado provisionalmente a fin de obtener los preceptivos informes favorables de las dos Administraciones sectoriales implicadas, debiendo contar con el visto bueno municipal, a través del correspondiente acuerdo plenario.

   Para ello se procede a la elaboración de una documentación complementaria que recoge exclusivamente las modificaciones que se proponen y que una vez aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 27 de febrero de 2008, se remitió a la CPOTU para su unión al Documento de Adaptación- PGOU de Monturque, aprobado provisionalmente y ya remitido con anterioridad, en orden a su Aprobación Definitiva.

8. Emitido informe por el Servicio de Urbanismo, en el que se contiene la descripción detallada, el análisis y la valoración de la documentación, tramitación y determinaciones del instrumento de ordenación urbanística, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Córdoba, en sesión celebrada el 19 de junio de 2008 (BOJA nº 165 de 20/08/2008), acuerda ***Aprobar Definitivamente*** el Plan General de Ordenación Urbanístico de Monturque, como consecuencia de la adaptación a la LOUA y demás legislación urbanística, del planeamiento general vigente en el municipio, con las valoraciones y consideraciones contenidas en el apartado 1º del cuarto fundamento de derecho de la Resolución. **A reserva de la simple subsanación de deficiencias** señaladas en el apartado 2º del referido fundamento de derecho, quedando condicionada su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento y la publicación de las Normas Urbanísticas, en tanto no sean efectuadas y aprobadas por la Corporación Municipal y comunicadas a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

   En cumplimiento de la presente Resolución, en relación con las ***deficiencias a subsanar***, contenidas en el apartado 2º del cuarto fundamento de derecho de la Resolución, se han introducido, con carácter de subsanación las siguientes modificaciones en el Documento:

SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICO DE MONTURQUE APROBADO DEFINITIVAMENTE.

a) En relación con la documentación del PGOU.

DEFICIENCIA PRIMERA.

Contenido:
"Se elaborará un Texto Refundido que integre las determinaciones resultantes del cumplimiento de la Resolución de la CPOTU para los distintos documentos del PGOU"

Carácter de la Subsanación:
Se procede a la elaboración del presente **Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Monturque,** que integra las determinaciones resultantes del cumplimiento de la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Córdoba, de fecha 19 de junio de 2008 (BOJA nº 165 de 20/08/2008), para los distintos documentos principales y complementarios del Plan General de Ordenación Urbanístico de Monturque, como consecuencia de la adaptación a la LOUA.

DEFICIENCIA SEGUNDA.

Contenido:
"La representación gráfica de los elementos de protección vinculados a los yacimientos arqueológicos y espacios protegidos incluidos en el ámbito del Castillo y cisternas Romanas, realizada en el plano de ordenación estructural del núcleo urbano de Monturque, dificulta su correcta legibilidad, debiendo expresar los aspectos relacionados con la protección mediante la incorporación de una zona de detalle, que no se solape al resto de determinaciones estructurales."

Carácter de la Subsanación:
Las deficiencias señaladas se resuelven con la modificación del Plano de Ordenación Estructural del núcleo urbano de Monturque (O2) para incorporar un cuadro de detalle, así mismo se modifica el Plano de Ordenación Completa del Suelo Urbano (O4).

DEFICIENCIA TERCERA.

Contenido:
"Igualmente, en el plano de Ordenación Completa O4 del núcleo urbano de Monturque deberá arbitrarse un modo de representación de las altura de la edificación y de los Conjuntos de Interés que garantice su lectura inequívoca. En el mismo plano se incluyen en la leyenda de las ordenanzas del suelo urbano consolidado de Servicio y Agropecuarias, vinculadas al uso global Terciario y Residencial respectivamente, cuando del análisis de la regulación contenido en las normas urbanísticas se deduce que se trata de zonas vinculadas al uso global industrial. Deberá completarse la leyenda con la nomenclatura utilizada en el plano para la identificación de los inmuebles catalogados; además de completarse con la delimitación e identificación de cada uno de los Conjuntos de Interés. Finalmente se ha utilizado erróneamente la trama de equipamientos del suelo urbano no consolidado para representar la calificación de la parcela del actual Cuartel de la Guardia Civil."

Carácter de la Subsanación:
La diversas inadecuaciones marcadas se corrigen en el Plano de Ordenación Completa del núcleo urbano de Monturque (O4), en el sentido señalado por la Resolución de la CPOTU .

DEFICIENCIA CUARTA

Contenido:
"Al objeto de normalizar las abreviaturas en siglas sobre clase y categorías del suelo, y evitar una innecesaria e inadecuada dispersión de las mismas, éstas se homologarán a SUC, SUNC, SUS y SUO."

Carácter de la Subsanación:
Se normalizan y homologan las abreviaturas en siglas sobre clase y categorías del suelo a SUC, SUNC, SUS y SUO tanto en Memoria General como en Normas Urbanísticas y Planos.

b) En relación con el núcleo urbano de Monturque.

DEFICIENCIA QUINTA

Contenido:
"La definición de un zona de ordenanza específica como "Zona Arqueológica" carece de sentido pues el objeto de la regulación ya está garantizado mediante la catalogación del espacio declarado "Zona Arqueológica" en el ámbito de las Cisternas Romanas y Paseillos y Entorno (ARQ-1) del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del PGOU."

Carácter de la Subsanación:
Se consideró oportuno incorporar una nueva Ordenanza para una zona de protección arqueológica, por tratarse de un área caracterizada por ser una parcela de titularidad privada que necesita de una protección de tipo arqueológico, y aunque su regulación estaría ya garantizada mediante la catalogación del Castillo y su entorno (I-01) del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del PGOU, entendemos que es compatible, que desde la normativa se haga una regulación más detallada y específica para esta zona particular en lo que respecta a sus condiciones de uso, donde se establece de forma concreta que los usos permitidos deben referirse a pequeños equipamientos y servicios que justificadamente sean compatibles con el Proyecto de Recuperación e integración de restos arqueológicos, aprobado por el Plan Especial del Entorno del Castillo de Monturque. A lo anteriormente expuesto, que sumar la actual falta de normativa en lo que respecta a esta parcela.
En consecuencia se mantiene las Normas Particulares de la Zona de Protección Arqueológica establecida en el Capítulo X del Título VII de las Normas Urbanísticas.

DEFICIENCIA SEXTA

Contenido:
"Por otra parte, resulta incoherente con su inclusión en el sector SUZs R2 la definición del ámbito del Cerro de Santo Cristo como en suelo no urbanizable de especial protección arqueológica, según la leyenda del plano de ordenación completa del núcleo urbano O4 y el contenido del artículo 214.2; en todo caso, la protección de ese espacio la establecerá el planeamiento de desarrollo del sector SUZs R2, que entre sus condiciones de ordenación tiene la obligación de realizar un estudio arqueológico de la zona."

Carácter de la Subsanación:
Se procede a la eliminación de la trama de suelo no urbanizable de especial protección arqueológica, dentro del sector SUZs R2, que con la subsanación pasa a denominarse SUS SR-2 y que está representado en el plano de ordenación completa del núcleo urbano O4, marcándose en su ficha de planeamiento correspondiente una línea que delimita el ámbito del Cerro de Santo Cristo y señalando entre sus objetivos la obligación de realizar un estudio arqueológico de la zona.

c) En relación a la definición de la Ordenación estructural y pormenorizada.

DEFICIENCIA SÉPTIMA

Contenido:
"Se aprecian diversas inadecuaciones en la identificación, en los diferentes documentos integrantes del PGOU, de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, conforme a la definición de ésta efectuada en el artículo 10.1 de la LOUA. Las mismas responden al detalle siguiente:

La omisión en el Plano de Ordenación O2 de OE del núcleo, espacios libres que pertenezcan a la ordenación estructural. En el mismo plano se representa una zona de suelo urbano consolidado, con un color de trama que no está representado en la leyenda (zona de servicios de la N-331), por lo que expresa incertidumbre sobre el uso global del ámbito."

Carácter de la Subsanación:
Se incorpora, tanto en la Memoria General como en el actual artículo 108 de las Normas y en el Plano de Ordenación Estructural del Núcleo Urbano (O2), un Sistema General de Espacios Libres correspondiente a la Plaza de la Constitución.
Igualmente se corrige en el mismo plano O2 la trama de la zona de servicios N-331 que pasa a ser Industrial, subsanándose también en la leyenda.

d) En relación a las Actuaciones Expropiatorias, Áreas de Reforma Interior y Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable.

DEFICIENCIA OCTAVA

Contenido:
"Resulta incoherente la calificación expresada en los planos de ordenación completa del núcleo urbano de Monturque por cuanto omite, para los suelos incluidos en las actuaciones expropiatorias AE 2,3, 4, la calificación como espacio libre dispuesta para ellos en las fichas de planeamiento."

Carácter de la Subsanación:
Se modifica el plano de ordenación completa del núcleo urbano O4, señalándose en el mismo los espacios libres dispuestos en las fichas de planeamiento de las actuaciones expropiatorias AE 2, AE 3 y AE 4.

DEFICIENCIA NOVENA

Contenido:
"Se ha omitido en los planos de ordenación estructural y completa del núcleo urbano la delimitación de las ARI 1 y 2."

Carácter de la Subsanación:
Se subsana en ambos planos O2 y O4, señalándose una línea de delimitación entre las ARI 1 y ARI 2.

DEFICIENCIA DÉCIMA

Contenido:
"Se constata error aritmético en la determinación de la densidad de viviendas en el ARI 3 al no corresponderse con el número máximo de viviendas establecido; además, no resulta coherente su ordenación con las superficies de viario y espacios libres señalada en la ficha. Igualmente para el ARI 4, el aprovechamiento subjetivo, y el homogeneizado, no se deducen

con exactitud de la edificabilidad global establecida. Los datos de aprovechamiento homogeneizado, subjetivo, excesos y municipal, deben expresarse en unidades de aprovechamiento."

Carácter de la Subsanación:
Se modifica el ARI 3 corrigiendo el error detectado en la densidad de viviendas y se ajusta su ordenación una vez deducidas las superficies de viario y espacios libres señalada en su ficha. También se modifican las cifras del aprovechamiento subjetivo y el homogeneizado de la ficha de planeamiento del ARI 4.
Igualmente se modifican en los diferentes documentos integrantes del PGOU los datos de aprovechamiento homogeneizado, subjetivo, excesos y municipal, expresándose en unidades de aprovechamiento (U.A.).

DEFICIENCIA DÉCIMOPRIMERA

Contenido:
"La ordenación contenida en el plano de ordenación completa del núcleo urbano O4, para el ARI 4, deberá entenderse orientativa, debiendo establecerse un Plan Especial de Reforma Interior, para el desarrollo definitivo de las determinaciones de la ficha de planeamiento, en atención a la topografía y disposición de las edificaciones colindantes."

Carácter de la Subsanación:
Se modifica la ficha de planeamiento de la ARI 4, estableciéndose como instrumento de desarrollo un PERI, igualmente se señala que su ordenación es orientativa y se recomienda la realización de un Estudio Topográfico previo a su desarrollo, al objeto de comprobar las rasantes.

DEFICIENCIA DECIMOSEGUNDA

Contenido:
"Las actuaciones transitorias en suelo urbanizable, que cuenten con instrumento de ordenación detallada aprobado definitivamente, se adscribirán a la categoría de suelo urbanizable ordenado, e incorporarán una ficha de planeamiento expresiva de sus determinaciones estructurales y pormenorizadas, sin perjuicio de mantener la vigencia del mencionado planeamiento de desarrollo. Debiéndose completar la Adaptación con la inclusión del sector de suelo urbanizable ordenado PP-I2 "La Vereda", cuya clasificación ha sido definitivamente aprobada, incorporándolo como transitorio."

Carácter de la Subsanación:
Para dar respuesta a estos cambios se introducen modificaciones tanto en los apartados 2.1.b), 2.2, 3.1.2, 3.3.2 y 3.3.3 de la Memoria General, en el Título VIII de las Normas Urbanística, con la incorporación de dos nuevas ordenanzas, así como en los planos O2 Ordenación Estructural Núcleo Urbano y O4 Ordenación Completa Suelo Urbano.

DEFICIENCIA DÉCIMOTERCERA

Contenido:
"Igualmente deberá señalarse el ámbito del Plan Especial del Entorno del Castillo y Ladera Norte, manteniendo su condición de transitoriedad en el ámbito de aplicación, sin perjuicio de mantener en el PGOU las actuaciones que en coherencia con dicho instrumento se estimen convenientes."

Carácter de la Subsanación:
Se marca el ámbito del Plan Especial del Entorno del Castillo y Ladera Norte en el Plano de Ordenación Completa Suelo Urbano (O4).

DEFICIENCIA DÉCIMOCUARTA

Contenido:
"Resultan Innecesarias las fichas de planeamiento de las realineaciones N1 y N2, por cuanto su definitiva obtención requiere operaciones de gestión urbanística cuya regulación se encuentra determinada en las Normas Urbanísticas del PGOU y en la vigente legislación urbanística."
Carácter de la Subsanación:
Si bien es cierto que las fichas de planeamiento de las realineaciones N1 y N2 no resultan obligatorias, no cabe duda que aportan datos sobre su delimitación, situación y objetivos que hacen importante su mantenimiento.
En consecuencia se mantienen las fichas mencionadas al solo efecto de suministrar una mayor información que consideramos necesaria.

e) En relación con el Suelo No Urbanizable.

DEFICIENCIA DECIMOQUINTA

Contenido:
"La condición de apreciación y acreditación de la condición de "parcelas históricas" referida al momento de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, en lugar de con anterioridad a la aprobación inicial de éste (art. 193.2.a)."
Carácter de la Subsanación:
La deficiencia que se señala es debida a una redacción confusa de un párrafo del anterior artículo 193.2.a), que por planeamiento general vigente el artículo pretendía referirse a las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes con anterioridad a la aprobación del nuevo PGOU, pero es cierto que también podría dar lugar al malentendido de que se refiere a la aprobación definitiva del PGOU fruto de la Adaptación. El carácter de la subsanación está en la modificación de la redacción del referido párrafo del actual artículo 216.2.a), que quedaría así:

> "*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 Municipal de Monturque*** *(Aprobación Definitiva con suspensiones de fecha 30 de julio de 1996)*"

DEFICIENCIA DECIMOSEXTA

Contenido:
"Resulta inadecuada la previsión de usos regulados para las condiciones de implantación de los alojamientos rurales previstos en los artículos 198.3.e), y 199.3.a.2ª, por cuanto permiten la implantación de apartamentos turísticos rurales, como alojamiento compatible con los Complejos de Ocio y como Establecimiento Turístico, resultando ésta una tipología cuyos requerimientos formales y funcionales de edificación no resultan compatibles con la naturaleza urbanística del suelo no urbanizable."
Carácter de la Subsanación
Se elimina cualquier alusión al tipo de uso "apartamentos turísticos rurales" en las normas urbanísticas relativas al suelo no urbanizable. Concretamente se elimina de los actuales artículos 221.3.e, y 222.3.a.2ª.

DEFICIENCIA DECIMOSÉPTIMA

Contenido:
"La regulación adicional y detallada a que se hace referencia para la tramitación de Proyecto de Actuación o Plan Especial, para las instalaciones extractivas o las industriales, introduciendo la exigencia de realizar una descripción detallada de la actividad, que excede de lo previsto y regulado al respecto en el art.42.5.B de la LOUA (arts. 197.5 y 201.5)."
Carácter de la Subsanación:
Dichos párrafos pretenden que el Proyecto de Actuación o Plan Especial preceptivo precise una serie de datos, de fácil cumplimentación por parte del promotor, y completen la descripción de la actividad, ya que pueden resultar de gran utilidad al Ayuntamiento a la hora de admitir o no a trámite, o de aprobar el Proyecto de actuación o Plan Especial.
En base a los motivos expuestos anteriormente, se da nueva redacción a los citados párrafos de los actuales artículos 220.5 y 224.5, de forma que la regulación adicional y detallada para la tramitación de Proyecto de Actuación o Plan Especial pasa de ser una exigencia a una potestad del Ayuntamiento que podrá requerir, previamente a su admisión a trámite, la información que resulte necesaria.

DEFICIENCIA DECIMOCTAVA.

Contenido:
"La inclusión en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación urbanística o territorial de la zona de Valores Agrícolas: 1ª Calidad denominación de origen Montilla-Moriles (VA-MM) y de Valores Agrícolas: Vega del Río Cabra (VA-RC), por cuanto su vocación agraria lo vincula con la categoría de suelos de carácter rural, sin perjuicio de mantener un adecuado régimen de usos adaptado a su concreto destino productivo."

Carácter de la subsanación
A continuación se analiza separadamente cada uno de los tipos objeto del señalamiento de deficiencias.

SNUEP de Valores Agrícolas: 1ª Calidad Denominación de Origen Montilla-Moriles

Lo primero que hay que reseñar es que las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Monturque recogían como **Suelo no Urbanizable de Especial Protección Agrícola** el ámbito al que se refiere la especial protección otorgada por el PGOU, por lo que el PGOU no altera la categoría de suelo, sino que mantiene la preexistente, circunstancia *a priori* razonable en un proceso de Adaptación a la LOUA. No obstante lo anterior, lo cierto es que las NN.SS. también recogían bajo el mismo grado de protección una mancha de terrenos pertenecientes a la 2ª Calidad Denominación de Origen Montilla-Moriles, y el equipo redactor, conforme con los servicios técnicos del SAU, estimó, tras comprobarse que la mayor parte de los mismos estaban ocupados por olivar, que dichos terrenos no reunían ya el mérito para ser clasificados como de especial protección, debido a una serie de razones que justificaron su asimilación al resto de terrenos campiñeses del municipio, y motivo por el cual se clasificaron en la Adaptación dentro del tipo SNU-CR Campiña.

Es decir, podría decirse que el equipo redactor y el SAU se "atrevieron" a cambiar de categoría la mancha de terrenos de 2ª Calidad, pero no la de 1ª Calidad, donde el viñedo seguía siendo hegemónico, al considerar que el análisis realizado desde la Adaptación no era "suficiente" para cambiar también dicha determinación. Y ello también porque independientemente de la denominación de "valores agrícolas", la preservación de los mejores terrenos para el viñedo en la Zona de denominación de Origen se entendía podía asimilarse a la preservación de "valores territoriales" a que se refiere el artículo 46.1.C y que determinan su adscripción a SNUEP por Planificación Urbanística.

Dicho todo lo anterior, si los Servicios Técnicos del Servicio de Vivienda y Ordenación del Territorio, y por ende la Comisión, que tiene una visión de la evolución del planeamiento en la Comarca y en la Provincia de primer orden, y que se sobreentiende conoce los argumentos expuestos en párrafos precedentes porque aparecían en el instrumento de planeamiento, considera más adecuado el

cambio de categoría para los suelos de 1ª Calidad, no se aprecia inconveniente ninguno por parte del equipo redactor ni del Municipio.

SNUEP de Valores Agrícolas: Vega del río Cabra

Opinamos que en la determinación o no de la idoneidad de otorgar un régimen de especial protección a la vega del río Cabra existen factores de índole muy diversa que deben ser tenidos en cuenta:

- Factores de índole normativo

  - Quizá el argumento prioritario en que se apoya la propuesta de la Comisión para clasificar los terrenos integrantes de la vega del río Cabra dentro de la categoría SNU de Carácter Natural o Rural es que la protección de valores agrícolas a los que alude la denominación del tipo de suelo de la Adaptación (SNUEP de Valores Agrícolas: Vega del Río Cabra), no está contemplada entre los "valores e intereses" que a tenor del artículo 461.c) deben concurrir en un suelo para ser merecedores de algún régimen de especial protección otorgado por el propio Plan General. También se expresa en la resolución de la Comisión que la vocación agraria lo vincula con la categoría de suelos de carácter rural.

    A este respecto hay que reconocer que la elección de la denominación del tipo de suelo no urbanizable SNUEP de Valores Agrícolas empleada en el PGOU resulta desafortunada, por cuanto el objeto real de la protección es, en primer lugar un recurso ambiental muy escaso: el suelo de vega (menos del 6,7% de la superficie provincial) y muy amenazado, al que frecuentemente van asociados otros elementos ambientales de calidad, fundamentalmente de tipo paisajísticos, e incluso de riesgo de inundación, como ocurre en este caso. Ello no obsta para resaltar que una de las principales cualidades de dicho suelo es su excelente capacidad productiva, que lo convierte en un recurso de primer orden.

    Quizá pesó también en la denominación del tipo la inercia de las NN.SS., que reconocían este ámbito como de especial interés agrícola.

    Este problema probablemente no se hubiera suscitado si la Adaptación se hubiera producido en el marco legislativo vigente desde finales de junio de 2008, cuando se promulga el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, ya que en su artículo 12.2.a) se recoge entre los valores que pueden motivar un régimen de protección por ordenación territorial o urbanística, "..los ecológicos, **agrícolas**, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquellos con riesgos naturales o tecnológicos.." Esta concepción de la especial protección de la legislación básica estatal entendemos que abre la puerta a nuevas razones para clasificar un suelo como de especial protección por el planificador municipal.

  - El otorgamiento de un régimen de especial protección por la planificación urbanística se caracteriza, precisamente, porque es el planificador municipal el que hace uso de la potestad planificadora para, a la escala municipal y en función de su modelo urbanístico territorial, poder preservar del proceso urbanizador determinadas porciones de su territorio en base a una serie de valores.

    Conviene recordar que la Ley 6/98 sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, en su artículo 9 trató de restringir la especial protección a circunstancias estrictamente regladas (protección por legislaciones administrativas, dominio público), es decir, circunstancias exógenas al propio Plan, pero fracasó en su intento, y así la Sentencia del Tribunal Constitucional 164/2001 estableció que puede haber otros valores o fines que hagan necesaria la preservación del suelo (agrícola, forestal, ganadero, así como riqueza natural) *o de otras circunstancias.*

    El legislador andaluz, en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, con el antecedente de dicha sentencia, incluyó una categoría de suelo de especial protección por la planificación urbanística, categoría que no deja de ser el exponente del ejercicio de una potestad discrecional.

Obviamente el principal agente en la determinación de los suelos de especial protección de un suelo por la planificación urbanística es el municipio. Por eso la opinión del Ayuntamiento resulta fundamental para dilucidar el sentido de la subsanación de la deficiencia objeto del presente análisis. Hay que reseñar que el Ayuntamiento, una vez conocida la resolución de la CPOTU consultado de nuevo para la respuesta a esta cuestión, considera que la vega del río Cabra debe permanecer como una categoría de especial protección dentro del PGOU, y de hecho considera este ámbito como una "pieza territorial" fundamental para cualquier estrategia de valorización del paisaje rural del municipio y desarrollo sostenible.

- El otorgamiento de un régimen de especial protección por la planificación urbanística se caracteriza, precisamente, porque es el planificador municipal el que hace uso de la potestad planificadora para, a la escala municipal y en función de su modelo urbanístico territorial, poder preservar del proceso urbanizador determinadas porciones de su territorio en base a una serie de valores.

- Cabría entender, opinamos, que los suelos de especial protección por la planificación urbanística, responden a una potestad municipal que se formula en el contexto político, temporal y circunstancias socioeconómicas concretas durante el proceso de elaboración de un PGOU. Por ello, cuando se revise o formule un nuevo PGOU el planificador municipal podrá plantearse, como lo ha venido haciendo hasta ahora, la idoneidad o no de mantener dicha clasificación, a la vista de las circunstancias, voluntad política, dinámica socioeconómica, etc. que concurran en ese momento. Es decir, mientras que los suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica tienen un carácter de "inmutabilidad" en su delimitación, no ocurre así con los especialmente protegidos por el planificador municipal, que podrían ser removidos de categoría, siempre de manera justificada ante un nuevo modelo urbanístico-territorial planteado por el municipio, entendemos que en el marco de una revisión global del modelo.

- Factores técnicos

  - El suelo de vega es un elemento ambiental muy escaso. La escasez es un motivo de calidad, sobre todo cuando las cualidades asociadas a dicho elemento constituyen un recurso endógeno (suelo de gran capacidad productiva). Que un elemento ambiental reviste calidad significa que reúne méritos para ser conservado.

  - La Vega del río Cabra tiene suficiente entidad superficial como para constituir un ámbito claramente identificable y representativo a la escala de planeamiento del término municipal. De hecho, dicho ámbito ya aparecía delimitado en las NN.SS., que lo clasificaban como Suelo no Urbanizable de Especial Interés Agrícola. Por el contrario, otras bolsas de suelo de similar naturaleza dentro del municipio no se han protegido desde el Plan al no tener entidad superficial y territorial significativa, no constituir elementos claramente identificables desde el punto de vista perceptual ni territorial y no contar con los valores paisajísticos asociados a la vega del río Cabra.

  - La génesis morfofluvial de este espacio hace que se trate de un ámbito diferenciado y singular desde el punto de vista abiótico (suelo, topografía, aguas subterráneas, etc.), biótico (fauna y vegetación) o paisajístico, aunque en dicha diferenciación paisajística influya decisivamente el curso meandriforme y la vegetación de ribera del río, clasificados como SNUEP de Cauces, Riberas y Márgenes. Es decir, opinamos que la vega constituye una "pieza territorial" susceptible de un tratamiento diferenciado del resto de terrenos agrícolas del municipio.

  - Se considera que la preservación de un elemento y recurso de calidad no se consigue sólo con un adecuado régimen urbanístico, sino que debe impedir la principal amenaza para la conservación de cualquier ámbito: la posibilidad de delimitar sectores dentro del mismo mediante modificaciones del planeamiento.

    Este hipotético "handicap" no constituye en este caso un impedimento para el otorgamiento de un régimen de especial protección puesto que la vega del río Cabra no constituye el "área de

expansión natural" del núcleo urbano, y su clasificación dentro de una categoría de especial protección no encorseta ni asfixia el futuro desarrollo urbano del municipio. No hay que olvidar tampoco que terrenos incluidos en dicho ámbito han padecido secularmente episodios de inundación, hecho que recomienda evitar procesos de urbanización en los mismos, al menos hasta que exista información acreditada sobre riesgos de inundación en la zona. En definitiva, la imposibilidad de delimitar sectores en el ámbito clasificado como SNUEP de la vega del río Cabra no impedirá crecimientos urbanísticos orgánicos, racionales y previsibles del núcleo urbano de Monturque, que se orientan hacia otros ámbitos.

- La Vega del río Cabra es susceptible de especial protección en el municipio de Monturque porque aún no se ha visto afectada significativamente por procesos de urbanización o edificación que degraden su calidad ambiental, o hagan inviable una actividad agrícola eficiente, con el "plus" de su susceptibilidad al regadío.

- En toda la Depresión del Guadalquivir, las Vegas de los ríos más importantes constituyen uno de los pocos elementos diferenciadores del paisaje rural, y son mayores potencialidades no sólo para la explotación agrícola de regadío, sino para desarrollar estrategias de valorización paisajística y turismo rural.

A tenor de los argumentos expuestos en el análisis precedente, se adoptan las siguientes decisiones de subsanación:

a) La mancha de terrenos correspondiente a 1ª Calidad Denominación de Origen Montilla Moriles. localizada al Sur del Término municipal, cambia de categoría, pasando de estar clasificado como SNUEP de Valores Agrícolas: 1ª Calidad Denominación de Origen Montilla-Moriles, a *SNU de Carácter Rural: 1ª Calidad Denominación de Origen Montilla-Moriles***.** Se mantiene el mismo régimen urbanístico.

   Este cambio introduce modificaciones tanto en el Título X de la normativa como en los planos O1 Ordenación Estructural Término Municipal, como O3 Ordenación Completa Término Municipal.

b) Respecto al SNUEP de Valores Agrícolas: Vega del Río Cabra, se cambia su denominación a SNUEP de Valores Edafológico-Paisajísticos: Vega del Río Cabra, pero se mantiene dentro de la categoría de suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística. Por otro lado, se mantiene el mismo régimen urbanístico. En definitiva, no se altera ninguna determinación relativa a este tipo de suelo.

DEFICIENCIA DECIMONOVENA

Contenido:
"El ámbito de la zona de Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Recursos Culturales resulta incompleto al omitir los elementos protegibles incluidos en el Inventario de Cortijos, Haciendas y Lagares de la Provincia de Córdoba."

Carácter de la Subsanación:
Debemos tener presente que pese al interés patrimonial de los elementos incluidos en el Inventario de Cortijos, Haciendas y Lagares de la Provincia de Córdoba no es posible la inclusión de estos elementos en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan, por tratarse de elementos sin protección inicial, y ni tan siquiera su reconocimiento como suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística, al ser necesario, para su inclusión un estudio más pormenorizado, no siendo, por lo tanto, el objeto de la Adaptación que nos ocupa.
No obstante, sí consideramos interesante la mención de los mismos en el apartado 3.4.2.de esta Memoria, dentro del SNUEP de recursos culturales, a los solos efectos de su conocimiento y difusión.

f) En relación con las Normas Urbanísticas.

DEFICIENCIA VIGÉSIMA

Contenido:
"La reiteración de los efectos que comporta la declaración de impacto ambiental sobre el Planeamiento al ser una cuestión innecesaria garantizada por la resolución del expediente y la vigente legislación ambiental (art. 27.5)."

Carácter de la Subsanación:
Se elimina el apartado 5 del artículo 27 de las Normas Urbanísticas, introducido por el Documento Complementario a la Aprobación Provisional.

DEFICIENCIA VIGÉSIMOPRIMERA

Contenido:
"La regulación excepcional de superar el número de plantas establecidas por el PGOU, al resultar contradictorio con la ordenación en él contenida, y fomentar indirectamente la vulneración de sus preceptos (art. 126)."

Carácter de la Subsanación:

Se elimina el apartado 2 del artículo 126 de las Normas Urbanísticas referido a las excepcionalidades al número de plantas en la zona de Casco Histórico.

DEFICIENCIA VIGÉSIMOSEGUNDA

Contenido:
"La regulación como uso exclusivo de la industria de producción y almacenamiento en la zona de ordenanza de Extensión del Casco, y de usos no residenciales, en la zona de ordenanza de Edificación Aislada, al ser un modo de implantación impropio en zonas adscritas al uso global residencial (art. 137.1 y 144.1)."

Carácter de la Subsanación:

Se corrige el régimen de usos tanto en la zona de ordenanza de Extensión del Casco como en la zona de ordenanza de Edificación Aislada, lo que supone introducir modificaciones en los artículos art. 137. y 144.de las normas urbanísticas.

g) En relación con el Catálogo.

DEFICIENCIA VIGÉSIMOTERCERA

Contenido:
"Se constatan incoherencias entre el nivel de protección asignado en las fichas de catalogación para los edificios situados en C/ Gran Capitán 25 (A-02) y C/ Santo Cristo 10 (E-05), y el reseñado en el Cuadro Resumen de Elementos Protegidos."

Carácter de la Subsanación
Se subsanan en el Cuadro Resumen de Elementos Protegidos de la Memoria del Catálogo las incoherencias constatadas con el nivel de protección asignado en las fichas de catalogación, así para el edificio situado en C/ Gran Capitán 25 (A-02) se corrige estableciendo un grado de protección Ambiental y para el edificio de la C/ Santo Cristo 10 (E-05) un grado de protección Estructural.

DEFICIENCIA VIGÉSIMOCUARTA

Contenido:
"Resulta incompleta la definición de los grados de protección; ya que, se basa exclusivamente en los niveles de intervención permitidos en los bienes y no en los valores patrimoniales que los hacen acreedores de su protección."
Carácter de la Subsanación
Los valores que hacen acreedores de su protección a los elementos catalogados ya vienen recogidos, aunque brevemente, en las fichas de catálogo, concretamente en el apartado de valoración cualitativa. Además de una forma más detallada se establece en el Capítulo 3 del Título VI de la Normas Urbanísticas referente a las condiciones generales de protección, y más precisamente en el artículo 98 donde se recoge el alcance y los criterios de valoración de los elementos protegidos.

9. Con fecha 9-12-08 es aprobado por la Corporación Municipal, el Texto Refundido del Plan General de Ordenación urbanística de Monturque (adaptación del planeamiento vigente a la LOUA) en cumplimiento de la resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Córdoba de fecha 19 de Junio de 2.008 (BOJA nº. 165 de 20-08-08) y se remite a la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio para su toma de conocimiento.

10. La Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio en ejercicio de sus competencias, analiza la documentación técnica constata que el documento técnico remitido por el Ayuntamiento no cumplimenta satisfactoriamente todas las cuestiones requeridas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 19 de Junio de 2.008 y además detecta nuevos errores materiales. Por tanto, se interesa se subsanen tales deficiencias y errores, debiéndose completar el expediente, señalándose que en tanto no obre en esta Delegación el expediente completo se tendrán por no cumplimentado la dación de cuenta a que se refiere el art. 132.3b ultimo párrafo del Reglamento de Planeamiento en relación con el art. 33.3b de la Ley 7/2.002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

    En cumplimiento del requerimiento para completar el expediente en relación a las deficiencias y errores se han introducido con carácter de subsanación de deficiencias o errores las siguientes modificaciones en el Documento que pasamos a distinguir y a enumerar a continuación:

SUBSANACION DE DEFICIENCIAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANISTICA DE MONTURQUE APROBADO DEFINITIVAMENTE.

DEFICIENCIA PRIMERA.

Contenido.
"La subsanación efectuada sobre la afección arqueológica del Sector SUSR2, no ha eliminado del listado de yacimientos arqueológicos descritos en el art. 218.2g del Texto Refundido, la denominación del yacimiento del Cerro de Santa Cristo; en segundo lugar, en la ficha de planeamiento se hace referencia a la delimitación de un ámbito de afección en el Sector, expresado en el plano que acompaña a la referida ficha y en dicho plano no se advierte tal definición".

Carácter de la subsanación.
Se elimina del art. 218.2 del Texto Refundido (ahora renumerado como el 217.2) el apartado g. correspondiente al yacimiento "Cerro de Santo Cristo". Asimismo se incluye en la planimetría contenida en la ficha del Sector SUSR2, la delimitación del ámbito de afección del Cerro de

Santo Cristo, de conformidad con la información suministrada por la Delegación de Cultura. Finalmente, se elimina la referencia al yacimiento en la Memoria (pag. 36).

DEFICIENCIA SEGUNDA.

Contenido.
"Los suelos pertenecientes a la Vega del río Cabra siguen adscritos a la categoría de Especial Protección, cuando esto ha sido rechazado por la CPOTU; estos suelos deben incorporarse como una zona especifica del suelo de carácter natural o rural, tal y como dice la resolución",

Carácter de la subsanación.
La mancha de los terrenos correspondiente a la Vega del Río Cabra cambia de categoría pasando de estar clasificado como SNUEP Valores Edafológicos-Paisajísticos: Vega del Río Cabra, a SNU de Carácter Rural: Vega del Río Cabra y se mantiene el mismo régimen urbanístico.
Este cambio introduce modificación tanto en el Titulo X Normativa Especifica en Suelo No Urbanizable, art. 182 Categorías y art. 214 que pasa a ser el 220 como en los planos 01. Ordenación Estructural Término Municipal y 03 como Ordenación Completa Término Municipal. Además se producen ajustes en la Memoria en las pags. 35 y 37.

DEFICIENCIA TERCERA.

Contenido.
"Los cortijos incluidos en el inventario con nivel 1. deben ser identificados en la planimetría de ordenación e incluidos en el listado de elementos protegidos en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección de recursos culturales".

Carácter de la subsanación.
La subsanación propone un ajuste del art. 218 (ahora renumerado como el 217) SNUEP Recursos Culturales para la inclusión del Cortijo como recurso arquitectónico, únicamente el Lagar de la Campana que es el incluido en el inventario con nivel 1. Además, se identifica el Lagar en los planos 01. Ordenación Estructural del Término Municipal como en el 03 Ordenación Completa del Término Municipal.
Además, se ajusta la referencia en la Memoria y se elimina la alusión introducida en la Memoria del Catálogo.

SUBSANACION DE ERRORES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANISTICA DE MONTURQUE APROBADO DEFINITIVAMENTE.

ERROR PRIMERO.

Contenido.
"En las fincas de planeamiento de las ARI se identifica incorrectamente como perteneciente a la ordenación estructural las Determinaciones de "Definición del ámbito", "Uso e intensidad" y "Aprovechamiento".

Carácter de la subsanación.
Se ajustan en las fichas de las ARI las determinaciones mencionadas señaladas de forma incorrecta como estructurales.

ERROR SEGUNDO.

Contenido.
"En las fichas de planeamiento de las actuaciones expropiatorias AE2, AE3 y AE4 se contiene un plano de reforma del ámbito que no se corresponde con el nuevo plano de ordenación completa 04 del PGOU resultando las calificaciones representadas para estas actuaciones incoherentes con las nuevas determinaciones subsanadas".

Carácter de la subsanación.
Se ajusta el plano que contiene las fichas de la AE2, AE3 y AE4 correspondiente con el contenido del plano de ordenación completa 04.

ERROR TERCERO.

Contenido.
"Para el ARI5 se incluye en la ficha de planeamiento un 30% de edificabilidad destinada a VPO".

Carácter de la subsanación.
Se ajusta la ficha del ARI5 eliminando la referencia al 30% de edificabilidad destinada a VPO.

11. Una vez aprobado el Texto Refundido por la Corporación Municipal, conteniendo las determinaciones anteriores, resultantes del cumplimiento de requerimiento del Delegado Provincial de completar el expediente con fecha 13 de Mayo de 2.009, será comunicado a la Delegación provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento y la publicación de las Normas Urbanísticas.

En Monturque, a 3 de julio de 2009

José Luis Rubio Priego
Arquitecto. Director del Equipo Redactor