

**DILIGENCIA.**- Para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada, **PROVISIONALMENTE**, por acuerdo de **PLENO**, de fecha: **4 de MAYO de 2011**.

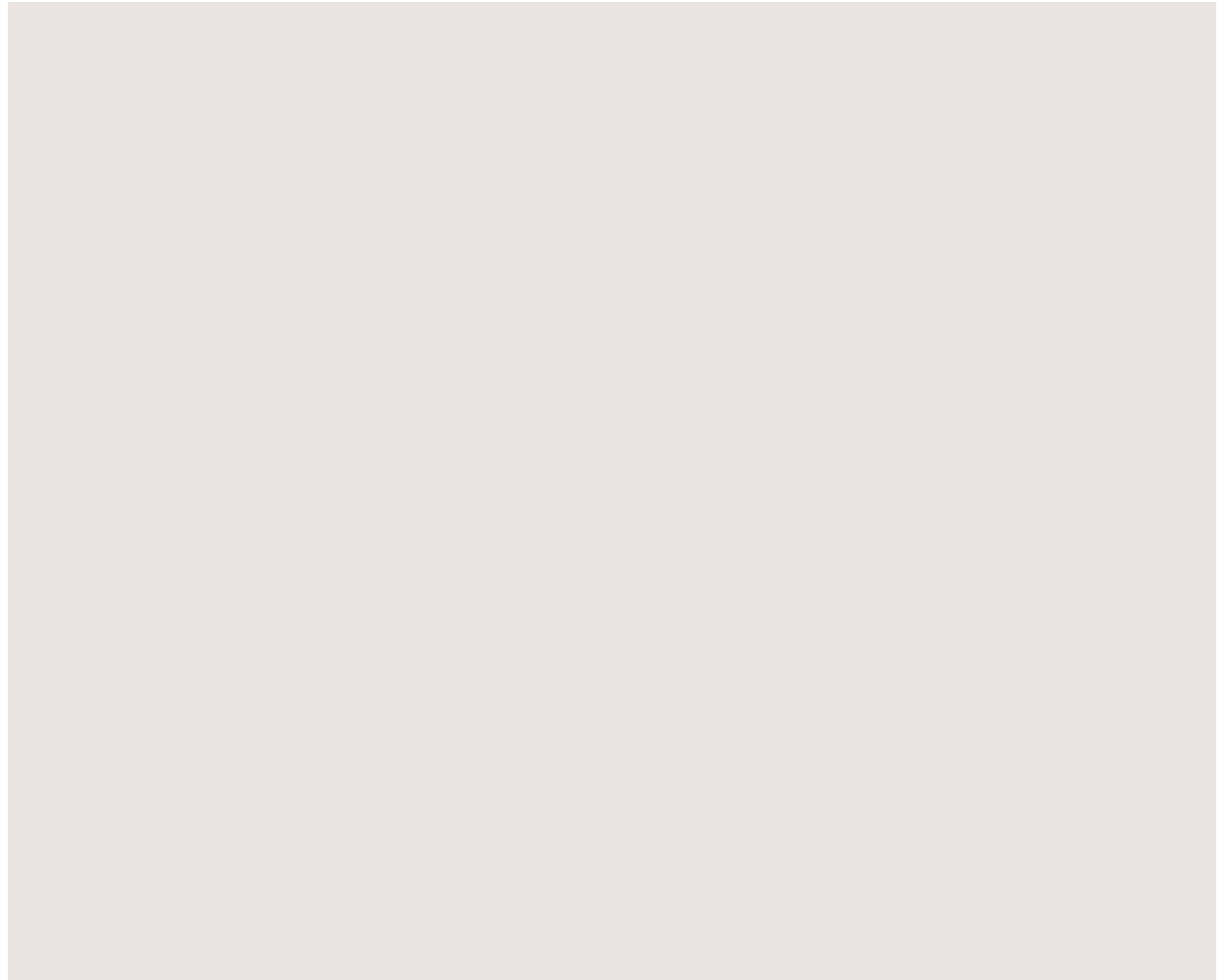
**APROBACIÓN PROVISIONAL**



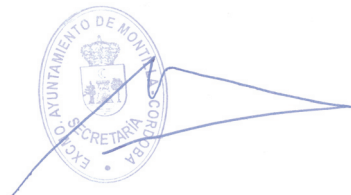
Firmado en Montilla,  
El Secretario General.



**8. LA OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE UN NUEVO PLANEAMIENTO GENERAL PARA MONTILLA.**

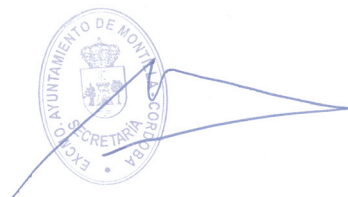


**DILIGENCIA.**- Para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada, **PROVISIONALMENTE**, por acuerdo de **PLENO**, de fecha: **4 de MAYO de 2011**.



Firmado en Montilla,  
El Secretario General.

**DILIGENCIA.**- Para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada, **PROVISIONALMENTE**, por acuerdo de **PLENO**, de fecha: **4 de MAYO de 2011**.



Firmado en Montilla,  
El Secretario General.

Los motivos y circunstancias que explican el incumplimiento de las previsiones del planeamiento vigente son de diversa naturaleza, pero baste decir que la necesidad del nuevo Plan no es abstracta. Surge de la existencia de problemas concretos que hoy es preciso resolver, y muy especialmente de aquellos que se derivan, aunque sólo de manera incipiente y en algunos casos, de la situación actual. Estos problemas no son nuevos, es cierto, pero la consideración misma de determinados aspectos de ellos es una novedad hoy. Incluso viejos problemas siempre enunciados como tales exigen hoy una reformulación. Como puede comprobarse por los datos expuestos hasta aquí, muy distintas han sido las vicisitudes sufridas por las previsiones de las Normas Subsidiarias vigente, pudiéndose resumir en una situación urbanística que se caracteriza básicamente por:

- Una ocupación del territorio con un escaso aporte de sistemas generales. El crecimiento se ha realizado sin la construcción de las infraestructuras viarias correspondientes, apoyándose en exceso en las redes de ámbito supramunicipal.
- Importantísima transformación del paisaje con un muy escaso aporte estructural, que da como resultado un espacio muy deficitario en orden y en servicios urbanos.
- El conjunto se caracteriza por la escasa racionalidad de las implantaciones y por la ausencia de una organización general que le de carácter urbano, así como por la dificultad de acceso desde el viario principal y por la escasez de servicios públicos y de equipamientos.
- Desarrollo suficiente de los suelos industriales, con una decidida intervención municipal en este sentido.
- Proceso descontrolado y cada vez más creciente de ocupación ilegal del Suelo no Urbanizable, con los consiguientes fenómenos de la rururbanización:
  - Consumo indiscriminado de suelo.
  - Graves problemas medioambientales.
  - Déficits de equipamientos y servicios públicos.
  - Exigencia de grandes inversiones publicas no estructurantes.

- Ausencia de mecanismos de financiación de las actuaciones.
- Ausencia de la equidistribución de los derechos y obligaciones.
- Deseconomías publicas y privadas.
- Ausencia de mecanismos para ejercitar todas las posibilidades que para intervenir en el mercado del suelo y de la vivienda ofrece la legislación vigente, así como para hacer más viable la consecución de los objetivos sociales exigidos por la población para su adecuado desarrollo.

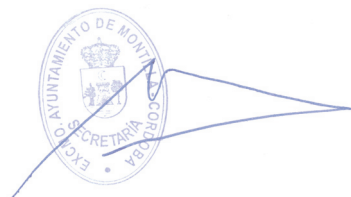
Quizás no pueda decirse con propiedad que el las Normas Subsidiarias vigentes estén agotadas, pero no es sólo una cuestión meramente cuantitativa la que puede demandar o requerir una revisión del planeamiento general; por el contrario, la necesidad de rectificar los aspectos cualitativos de un plan, que se plasman tanto en su estructura general como en los objetivos y principios que lo definen, justifican por sí sólo la necesidad de acometer un proceso de revisión.

Cuando se formula un Plan se establecen propuestas y se programan sus actuaciones. Si llegados los plazos previstos inicialmente para alcanzar el escenario deseado, resulta que la mayoría de los objetivos y propuestas no se han materializado, es evidente que la solución no consiste en ampliar el plazo de vigencia previsto para el Plan, sino que es imprescindible revisar las bases del planeamiento, sus criterios, estrategias y propuestas. En unos casos, para posibilitar su adaptación a los nuevos requerimientos derivados de una realidad distinta, y en otros, para corregir los desequilibrios no resueltos o inducidos por aquellos criterios que se muestran como inadecuados o erróneos. En todo caso, el tiempo transcurrido desde la aprobación de las Normas Subsidiarias vigentes aconseja replantear las bases de la ordenación territorial del municipio.

El desajuste producido entre la realidad y las expectativas de crecimiento contempladas en el Plan ha originado, además, dentro de los operadores urbanos y de los agentes sociales, una incredulidad respecto de las determinaciones contenidas en el mismo y, por lo tanto, el Plan se ve sometido, desde hace ya demasiado tiempo, a una profunda crisis que afecta a su operatividad y a sus objetivos.

Los motivos y circunstancias que explican el incumplimiento de las previsiones del planeamiento general vigente son de diversa naturaleza: por una parte, obedecen a la falta de voluntad de los

**DILIGENCIA.** - Para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada, **PROVISIONALMENTE**, por acuerdo de **PLENO**, de fecha: **4 de MAYO de 2011**.



Firmado en Montilla,  
El Secretario General.

propietarios para cumplir con sus deberes urbanísticos; por otra, la existencia de edificaciones ilegales que acaban desmotivando a una gran parte del sector de la promoción privada. Y en ninguno de los dos casos la Administración ha tenido la capacidad para encarar el problema, ni del incumplimiento de plazos por los propietarios llamados a incorporarse al proceso urbanístico y edificatorio previsto, ni de la afloración de edificaciones surgidas al margen del planeamiento.

Esta ausencia de respuesta pública se explica en la complejidad de la tramitación de los expedientes expropiatorios, en la falta de gestión, en la insuficiente capacidad económica de la Administración Local, que se ve obligada a seleccionar de forma muy precisa las actuaciones donde existe un interés general que así lo exige. También, en gran parte de los casos, este incumplimiento generalizado obedece a una ordenación no ajustada a los nuevos requerimientos de la realidad, que no han podido ni pueden subsanarse mediante un simple expediente de modificación de las Normas Subsidiarias. Todos estos hechos, imputables a la falta de credibilidad del planeamiento general, hacen que el mismo deba ser revisado para, de nuevo, ofrecer una idea general de la ciudad que sea creíble y asumida por todos, así como para alcanzar unos objetivos más reales y ejecutables.

De igual forma, un proceso de revisión del planeamiento general tiene la ventaja de abrir un proceso de coordinación y concertación con el resto de Administraciones Públicas. En gran medida los incumplimientos del plan general vigente se deben a la no ejecución de infraestructuras públicas que dependen, por lo menos, de la colaboración de otras administraciones. El hacer depender el esquema territorial propuesto en un Plan de una actuación futura e incierta de otra Administración explica en muchos casos el fracaso de otros tantos planeamientos municipales.

Ante esta evidencia, se trataría ahora de iniciar, primero, un proceso de información y luego, de coordinación y concertación con las distintas Administraciones Supramunicipales que permita establecer un programa convenido de actuaciones públicas que se inserte y sirva de soporte al esquema territorial propuesto. La garantía de su ejecución mediante la firma de convenios de concertación de actuaciones dotaría al resto de las actuaciones propuestas en el Plan de un grado de certidumbre y viabilidad imprescindible para asegurar la consecución de los objetivos y finalidades perseguidas.

Por último, no podemos dejar atrás en la valoración de la conveniencia y oportunidad de la revisión del planeamiento general, los cambios sustanciales que ha introducido en el marco legislativo de referencia ante la aprobación en el Parlamento Andaluz de la nueva

Ley de Ordenación Urbanística de la Comunidad Autónoma. La desaparición de las Normas Subsidiarias como figura de planeamiento general, las nuevas categorías de los suelos urbanizables (ordenado, sectorizado y no sectorizado, ampliando su campo de aplicación a municipios de la escala de Montilla), el desarrollo, clarificación y complejión del régimen jurídico de los suelos urbanos consolidados y no consolidados, la posibilidad de delimitar áreas de reparto en los suelos urbanos no consolidados además de aquellos que han quedado incluidos en Unidades de Ejecución, las nuevas competencias ordenancísticas asignadas a determinadas figuras del planeamiento instrumental (Planes Parciales y Estudios de Detalle, principalmente), la innovación que supone la aparición de los Patrimonios Autonómicos del Suelo, la recuperación de las transferencias de aprovechamiento urbanístico como mecanismo equidistribuidor y su plena aplicación en municipios de esta escala, o la aparición de nuevas figuras en la gestión y desarrollo de las actuaciones urbanísticas, tales como la Áreas de Gestión Integrada o el agente urbanizador, son sólo un botón de muestra del cúmulo de nuevos recursos que introduce el texto legal y que, bien instrumentados, van a posibilitar la construcción de un proyecto público de ciudad y territorio eficazmente gestionable.

Lo expuesto hasta aquí, nos hace sugerir que a comienzos del siglo XXI, Montilla debe dotarse de unos objetivos renovados que serán fruto no del actual planeamiento general, sino de su revisión. Sólo un nuevo PGOU tendrá suficiente autonomía para establecer la ordenación integral del municipio, que demanda la actual sociedad de Montilla.

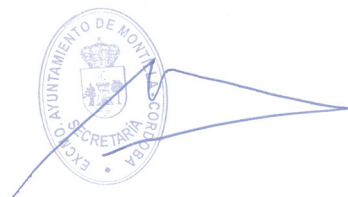
Las reflexiones de los modos de "hacer ciudad" han ido generando a lo largo de las últimas décadas, estrategias que en ningún caso pueden ser ajenas a una ciudad de la importancia de Montilla. Sobre esta inestimable base experimental y teórica, es el momento oportuno para poner en práctica teorías que perfeccionen las que se han venido desarrollando desde la crisis del Movimiento Moderno. Hoy está plenamente aceptado que un Plan General no es un instrumento mágico que soluciona todos los problemas existentes y obtiene una ciudad perfecta, sino que debe ser un marco de referencia flexible que vaya dirigiendo las inercias que se produzcan en la ciudad, durante los años de su vigencia.

Así, el Nuevo Plan General de Montilla debe aspirar a facilitar la acción urbanística, definiendo para ello, las determinaciones, actividades y acciones territoriales estructurantes que configurarán el modelo urbano a medio y largo plazo. Para ello, establecerá con carácter vinculante los elementos fundamentales que configurarán la organización y estructura del territorio, tales como los sistemas de

# APROBACIÓN PROVISIONAL

m e m o r i a g e n e r a l

**DILIGENCIA.**- Para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada, **PROVISIONALMENTE**, por acuerdo de **PLENO**, de fecha: **4 de MAYO de 2011**.



Firmado en Montilla,  
El Secretario General.

espacios libres, los de necesaria protección o preservación, el sistema de transportes, las redes de infraestructuras, los equipamientos y dotaciones, las operaciones estratégicas, las zonas de desarrollo, etc.

El Nuevo Plan contendrá aquellos rasgos básicos y esenciales así como los prioritarios, en detalle suficiente, que definan la ciudad futura, debiendo materializarse y concretarse el resto de sus previsiones en cada momento oportuno, permitiendo de esta forma una continua adaptación del Plan a la realidad socioeconómica cambiante, sin que implique esta opción renuncia a la dirección pública del proceso de crecimiento urbano. Para lo cual establecerá las actividades que son compatibles, las intensidades máximas y mínimas de los usos en las distintas zonas de nueva urbanización, las obligaciones urbanísticas, e incluso ordenando pormenorizadamente en zonas urbanas consolidadas que no precisan de instrumentos de planeamiento de desarrollo. La evolución de las teorías urbanísticas antes mencionadas, conceden en la actualidad una atención especial a hechos a los que el Nuevo Plan General no será, sin duda, ajena. De una parte, el tratamiento, protección y/o regeneración del paisaje tanto urbano como rural, y de otra y en íntima relación con lo anterior, el tratamiento de las áreas periféricas

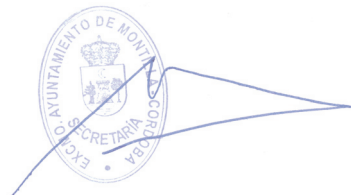
La metodología con que se afronta el Nuevo Plan, parte de integrar en ella los programas y experiencias realizados, que propicien de una parte, la adaptación a las necesidades territoriales y socioeconómicas de la ciudad y sus tendencias de desarrollo a corto y medio plazo y de otra, un primordial, y hasta ahora nunca bien entendido, proceso de concertación entre las distintas administraciones concurrentes sobre el territorio y entre dichas administraciones y los agentes económicos y sociales que operan sobre dichos territorios.

El resultado de todo este proceso de revisión del planeamiento general de Montilla debe desembocar en la definición de un modelo de ciudad que supere lo meramente municipal para adentrarse en un más amplio marco físico, social, económico y administrativo, que a su vez se integre dentro de un ámbito territorial que permita a la ciudad conectarse y aún competir con las de su entorno. Superamos por tanto, los tradicionales esquemas estancos de elaboración del planeamiento, para pasar a concebir un plan de trabajo global que posibilite el modelo de ciudad que pretendemos, incorporando a la Comarca y mejorando la accesibilidad y las infraestructuras del transporte como base de un modelo de crecimiento y de desarrollo comarcal y regional.

Surge pues, el Nuevo Plan General como un instrumento inmediato que sirva de nuevo soporte para actuar con nuevos objetivos, con la voluntad de resolver los problemas acumulados e

impedir que surjan otros nuevos, y para ofrecer propuestas alternativas para conseguir una ciudad mejor. Junto al nuevo Plan General, hay que ser conscientes de que será imprescindible una gestión eficaz y potente, porque un Plan es necesario, pero no es suficiente. Y hay que ser consciente que será precisa, en todo caso, una intervención directa del Ayuntamiento como motor de las necesarias transformaciones de la ciudad. Pero tanto gestión como intervención directa deberán encontrar en el Nuevo Plan un apoyo adecuado y coherente y no un lastre ni una barrera. Y por encima de todo, la necesidad de redactar un Nuevo Plan General para Montilla es, y ha de ser, la consecuencia de acometer una nueva política urbanística cuyo fin último es conseguir progresivamente una ciudad más humana y más solidaria.

**DILIGENCIA.**- Para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada, **PROVISIONALMENTE**, por acuerdo de **PLENO**, de fecha: **4 de MAYO de 2011**.



Firmado en Montilla,  
El Secretario General.