

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

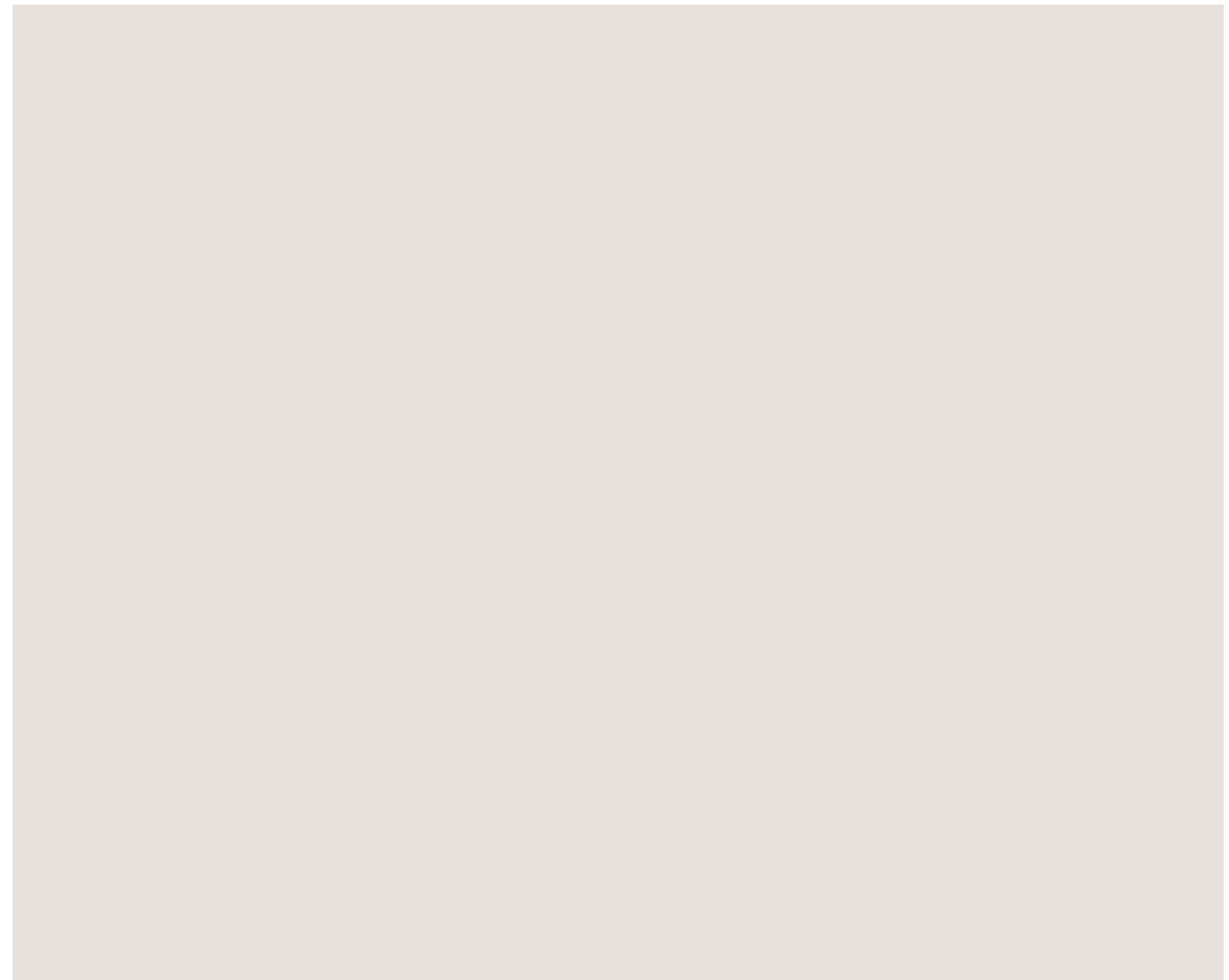
APROBACIÓN PROVISIONAL



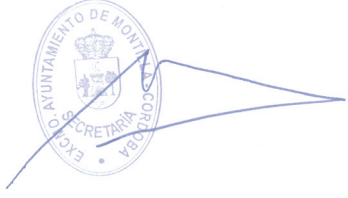
Firmado en Montilla,
El Secretario General.



1. EL MODELO URBANO-TERRITORIAL Y LAS PROPUESTAS DEL NUEVO PLAN EN EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD

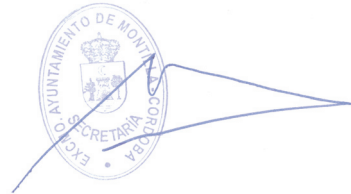


DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada, **PROVISIONALMENTE**, por acuerdo de **PLENO**, de fecha: **4 de MAYO de 2011**.



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.

La ciudad objeto de un plan general de ordenación tiene una estructura urbana expresable en forma de modelo, entendido como representación simplificada de la realidad y, asimismo, el plan de ordenación a partir del conocimiento del modelo existente propone un determinado modelo proyectual, que expresará sintéticamente las líneas básicas del desarrollo futuro de la estructura urbanística de la ciudad.

El alcance del presente capítulo se centra en avanzar la definición de una primera hipótesis de un modelo urbano-territorial para Montilla, con el objetivo de alimentar un proceso de participación abierto a la ciudadanía, a la sociedad civil y a las instituciones administrativas con competencia territorial. Y es que como se ha indicado anteriormente, todo Plan General contiene, explícito o implícito, un modelo urbano-territorial. Un modelo urbano-territorial no es sino la expresión sintética - literaria o gráfica- de las propuestas y aspiraciones que se tienen para un ámbito espacial determinado; existen fórmulas y convencionalismos que permiten comunicarlo o compartirlo sin que lo conviertan en un compromiso inflexible o en una trampa para la gestión del propio plan. El nuevo Plan General de Montilla debe comunicar explícitamente el modelo territorial al que aspira.

El modelo urbano-territorial debe apoyarse en un conjunto de principios rectores y generales que den fundamento a los objetivos y a los contenidos del nuevo Plan, y que deben orientar la ordenación urbanística a promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivos los principios constitucionales establecidos en los artículos 40, 45, 46 y 47 de la Constitución y, por tanto, a:

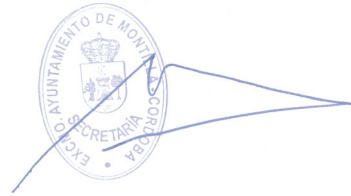
1. Promover un desarrollo económico y social cohesionado de la ciudad, garantizando la disponibilidad de suelo para los usos residenciales, la implantación de actividades económicas y la obtención de dotaciones y equipamientos públicos, vinculando los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, y regulando su utilización de acuerdo con el interés general, a los efectos de impedir la especulación.
2. Garantizar el disfrute de un medio ambiente natural adecuado, en el que, además de protegerse los espacios naturales conforme a la legislación específicamente aplicable, se preserven los valores del suelo rústico que no sea idóneo o que sea innecesario para atender las demandas económicas y sociales de transformación urbanística.

3. Garantizar un medio ambiente urbano adecuado, tanto en la ciudad ya existente como en el tejido de nueva creación, que, como mínimo: responda a una distribución equilibrada y compatibilizada de usos y actividades, así como a una densidad de la población adecuada y, en todo caso, proporcionada a la capacidad funcional de las infraestructuras y los servicios públicos o de interés general de carácter urbano; cumpla los estándares de calidad y de dotación suficiente de infraestructuras, equipamientos educativos, sanitarios, sociales y culturales, y zonas verdes, de recreo, expansión y deportivas públicas; cumpla, así mismo, las medidas que garanticen la accesibilidad del medio urbano y la edificación a las personas con discapacidad; y cuente con infraestructuras y medios de transporte de uso público que garanticen de forma adecuada la movilidad.
4. Garantizar la conservación y protección, efectiva, suficiente y adecuada, del patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio, así como del paisaje.
5. Promover las condiciones para que todos puedan acceder a una vivienda digna y adecuada, a un precio razonable en función de su capacidad económica, y a que se promueva su efectividad mediante políticas públicas permanentes de vivienda que cuando menos sujeten ésta a un régimen que habilite a tasar el precio de su oferta en venta o alquiler.
6. Asegurar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, la clasificación o calificación del suelo, y la ejecución de obras o actuaciones de los entes públicos que implique mejoras o repercusiones positivas para la propiedad privada; así como a respetar el principio de solidaridad de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, impidiendo la desigual atribución de beneficios en situaciones iguales.

El Plan General constituye, ante todo, el instrumento de planificación para el desarrollo y coordinación de las políticas, planes, programas y proyectos de las Administraciones y Entidades Públicas y de las actividades de los particulares en el término municipal de Montilla. Tiene además por objeto establecer los elementos básicos para la organización y estructura del territorio en su ámbito de actuación.

En consecuencia, requiere la definición de un marco de referencia que sirva para ajustar las distintas acciones sectoriales sobre

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.

el espacio. Este marco de referencia se plasma en forma de modelo urbano-territorial.

El modelo se concibe como síntesis de las determinaciones del Plan en forma de imagen final pretendida y no como una determinación vinculante más. No obstante, esto no impide que tenga una vertiente finalista y otra estratégica.

En efecto, debe tener cierto carácter finalista sobre elementos territoriales fundamentales, apoyado en actuaciones concretas, por cuanto que definen la imagen que presentaría el territorio municipal cuando se apliquen las determinaciones del Plan. A este respecto, son especialmente importantes las que giran en torno a los sistemas estructurantes, pues en su mayor parte no pueden abordarse por otra Administración que la municipal ni en otro marco de planificación más apropiado que el Plan General.

Por otro lado, el modelo tiene también carácter estratégico sobre otros componentes territoriales al servir de marco de referencia para los planes sectoriales y para los planes de desarrollo del mismo.

Esta bipolaridad en los efectos del modelo conlleva igualmente consecuencias duales. Así, puede calificarse de rígido en las materias de su exclusiva competencia, en tanto que se caracteriza por la flexibilidad en los aspectos que deberán ser desarrollados. En consecuencia, el Plan definirá pormenorizadamente la ordenación de los aspectos que son propios de la escala de todo el municipio, pero a la vez establecerá un marco de referencia que permite la intervención coherente de otras políticas planificadoras, de carácter sectorial o derivado en cuanto a los fines o zonas en relación con el ámbito espacial que abarca.

En sus atribuciones, el Plan General asume buena parte de la responsabilidad planificadora del ámbito del término municipal, precisando actuaciones de fuerte incidencia (red viaria, regeneración de espacios degradados, etc.), regulando las relaciones de la sociedad con ciertos espacios (de valor ecológico, paisajístico, productivo; espacios libres, etc.), proponiendo suelos para la ubicación de determinados usos (viviendas, actividades económicas, equipamientos, servicios, etc.), que vinculan a los organismos competentes en cada materia, sirviendo de referente para la coordinación de las intervenciones sectoriales sobre el territorio municipal.

De ahí la necesidad de definir el marco de referencia, que se sintetiza en el modelo territorial. Pero también por el hecho de que la ausencia de éste, conlleva la fragmentación espacial y funcional de las

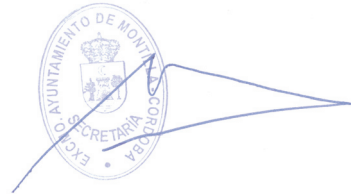
iniciativas públicas, así como la marginalidad continuada de ciertas áreas desfavorecidas tradicionalmente. Es por ello, que en el marco de actuación definido por el Plan General, con el modelo territorial propuesto y con los objetivos básicos a alcanzar se trata evitar esta situación, que daría lugar a una a la insostenibilidad y al despilfarro de los recursos públicos y privados.

Básicamente, la hipótesis de modelo urbano-territorial definido opta por una serie de fundamentos generales de ordenación que constituyen, en su conjunto, el argumento principal del Nuevo Plan y cuyas determinaciones procurarán el cumplimiento del mismo. Estos fundamentos generales, que quedarán explícita o implícitamente reflejados en el modelo urbano-territorial, pueden formularse como sigue:

1. La adecuada integración en la ordenación dispuesta en los documentos formulados por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. Y ello porque Montilla es un componente importante del modelo territorial futuro de la Comunidad Andaluza, y porque, hoy más que nunca, las políticas urbanas en Montilla no pueden circunscribirse al ámbito estricto de la ciudad, no solamente porque la realidad de lo urbano no coincide con la organización político-administrativa de la ciudad, sino porque las ciudades están hoy indisolublemente vinculadas al territorio circundante, del que dependen y al que dan sentido. La urbanización no se compadece hoy de los límites administrativos, y su lógica se asocia de manera esencial con una racionalidad de las actividades y flujos que asume el territorio comarcal como una unidad funcional. Más aún, el futuro de Montilla, sus roles territoriales y económicos han de estar asociados a la formalización de presupuestos de ordenación de ámbito supramunicipal anclados en las potencialidades que, en relación a este marco territorial, se presentan de forma específica respecto a otros escenarios. Ello supone reflexionar sobre dos cuestiones básicas: establecer una adecuada relación natural y ambiental con el soporte territorial en su condición de medio físico, y definir y realizar la nueva estructura territorial que el conjunto de la comarca necesita para llegar a ser un área cohesionada.

Montilla, como ciudad media que es, juega un papel capital en la difusión de los procesos de desarrollo al resto del territorio y en la prestación de los servicios urbanos de cierto nivel en las zonas rurales cercanas y más alejadas de los principales centros urbanos. Esta circunstancia proporciona una magnífica oportunidad para desarrollar estructuras urbanas de mayor

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.

tamaño y potencial, lo que posibilita una oferta de servicios y dotaciones más compleja y variada. La clave está en articular eficazmente los espacios de conexión, desarrollando en ellos actuaciones de mejora urbanística e impulsando la localización de equipamientos y espacios de actividad que favorezcan la unificación de los mercados de trabajo y una mayor integración funcional de los municipios, respetando siempre la identidad y la imagen de cada núcleo. De igual forma, Montilla puede aportar una excelente base para organizar una estructura de asentamientos policéntrica, que está llamada a desempeñar un papel central en la adecuada orientación de los procesos de desarrollo urbano del territorio. Además, Montilla, junto con otras ciudades medias cercanas, configura un modelo interesante para la nueva economía, formado por un conjunto interrelacionado de nodos potentes, cada uno de ellos en un sector predominante, capaces de dar un impulso al desarrollo económico, promoviendo la capacidad de innovación y el logro de mayores niveles educativos como factores fundamentales de competitividad económica y de riqueza de la vida ciudadana. El objetivo sería configurar a Montilla como "clusters de innovación" con capacidad para generar ventajas competitivas de forma sostenida.

2. Desde el modelo urbano-territorial debe apoyarse los recursos productivos territoriales. En este sentido, un instrumento como éste, de ordenación del territorio, puede contribuir con la optimización de los emplazamientos que acogerán en el futuro actividades que presumiblemente se habrán de implantar en el ámbito a tenor de las dinámicas socioeconómicas existentes y su proyección hacia el futuro. En definitiva, se trata de garantizar la capacidad de Montilla para cumplir con los requerimientos exigidos en el marco socioeconómico actual para desempeñar sus funciones económicas, territoriales y ambientales y, por tanto, tenga una posición favorable respecto a otras de similar rango. En relación con esta reflexión, los campos de actividad emergente que serán preciso activar y contextualizar en la propuesta de ordenación del Nuevo Plan General son: desarrollar las acciones oportunas para incidir en el fortalecimiento de Montilla como centro de servicios comerciales, empresariales, logísticos e industriales del área funcional de la subcomarca en la que se inserta, aprovechando la renta de emplazamiento que presenta en relación con el Eje de Articulación Regional de Primer Nivel en el que se asienta.

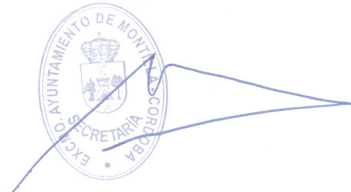
La consecución de este objetivo se apoya, fundamentalmente, en la intervención sobre infraestructuras y servicios que potencien el desarrollo local, tales como el establecimiento de una política explícita de localización y gestión de suelos productivos, evitando dejar este tipo de decisiones al mercado, y llevando a cabo la reserva de suelos estratégicos; y actuaciones estratégicas que valoricen la potencialidad del hecho urbano, especialmente en lo que se refiere a las oportunidades derivadas de su localización-posición, valorización de sus recursos patrimoniales (naturales, construidos, culturales) y de la selección de sectores y estrategias viables en el contexto del espacio económico de referencia.

3. La mejora de la habitabilidad de la ciudad, habitabilidad que se mide por la oportunidad que la ciudad ofrece a sus habitantes para desarrollar sus actividades de trabajo, relación y ocio dentro de un medio ambiente adecuado y no agresivo, que no deteriore su calidad de vida. Por tanto, el modelo urbano-territorial que se ha de proponer tiene que mejorar la habitabilidad en sentido funcional, social y medio ambiental, intentando:
 - a. Un nivel mínimo dotacional, en función de estándares admitidos comúnmente.
 - b. Consideración y configuración de la red de espacios libres como elemento básico -junto a la red viaria y al equipamiento- de la estructura de la ciudad.
 - c. Configuración de un sistema de dotaciones, intersectorial, con la consideración del ámbito supramunicipal y conectado con el sistema de transportes y comunicaciones.
 - d. Promover nuevos equipamientos sociales acordes con la actual estructura demográfica, posibilitando la inversión privada en su creación.
 - e. La mejora de los niveles de urbanización que suponga una reflexión crítica y eficaz sobre el espacio urbano y las demandas funcionales de los ciudadanos.

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.

- f. La mejora del medio ambiente urbano, que debe tener como principio de actuación que el mantenimiento de las condiciones de vida urbana y de las plusvalías obtenidas por sus actividades no sea a costa de la minusvaloración del resto del territorio, de sus recursos y de sus habitantes.
 - g. Establecimiento de los mecanismos que garanticen el incremento de los servicios de forma paralela a la densidad de la edificación.
 - h. Promover la adecuada integración paisajística de los usos y actuaciones con mayor incidencia en la configuración de la imagen de la localidad, estableciendo directrices que permitan una adecuada implantación de las futuras edificaciones y remodelaciones en el entramado urbano, desarrollando criterios paisajísticos para el diseño de los espacios libres y para la integración de infraestructuras y equipamientos con alta incidencia paisajística.
 - i. Criterios para la preservación y mejora del paisaje urbano, a través, fundamentalmente, del control de la planificación urbanística, ordenación y gestión, y de la garantía de la integración de las nuevas actuaciones en la estructura urbana.
 - j. Potenciación de la diversidad interna de la ciudad a través de un diseño urbano que busque la variedad y multifuncionalidad zonal en la misma, la concentración suficiente para hacer viables las distintas actividades, y que procure y proteja la personalidad o identidad local frente a la homogeneidad y banalidad de las formas genéricas.
 - k. Racionalización del consumo de los recursos y disminución de la producción de residuos.
4. La valoración y dimensionamiento del crecimiento urbano, y de la implantación de infraestructuras, en coherencia con las necesidades reales, evitando el consumo indiscriminado del espacio y la aparición de tensiones innecesarias. Ello implica, de un lado, apostar por la correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad ya existente, atendiendo a su conservación, cualificación, reequipamiento y, en su caso, remodelación, con lo que ello supone de reforzamiento del sistema urbano existente, tratando de revertir situaciones carenciales detectadas, y de apoyo a la adecuada conservación, protección y mejora del Centro Histórico, así como su adecuada inserción en la

estructura urbana del municipio. Y de otra parte, pautar las directrices del crecimiento urbano en consonancia con una adecuada y racional interpretación de la realidad sobre la que se actúa, y por ello, integrando los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, evitando su innecesaria dispersión y mejorando y completando su ordenación estructural, con una ordenación y previsión de usos globales del suelo fijada con criterios de racionalidad urbanística y ecológica.

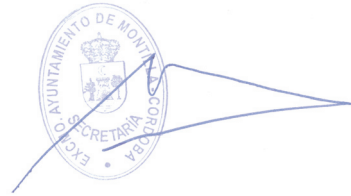
En este sentido, es preciso definir un modelo urbano-territorial donde sean valores activos: la preservación e integración de las actividades de los espacios rurales relevantes desde el punto de vista territorial, ambiental, productivo y cultural; la preservación de las identidades urbanas, evitando el proceso de destrucción de las formas y culturas urbanas, y mejorando los niveles de accesibilidad a las áreas urbanas de valor histórico; la utilización prioritaria del patrimonio edificado, en coherencia con lo planteado respecto a evitar la segregación espacial y la degradación zonal en la ciudad; el incremento de la intervención en los modos de expansión de la ciudad, para minimizar la especulación, evitar disfuncionalidades, tensiones y pérdida en control de la ordenación urbana por los poderes públicos y el establecimiento de programas de intervención globales, incluyendo reformas interiores, reurbanización, rehabilitación del patrimonio, condiciones para la nueva edificación, etc.

En definitiva se trata de superar las limitaciones de los modelos ortodoxos (ciudad difusa versus ciudad compacta) avalando el modelo de la "ciudad razonablemente compacta", como el que mejor se acomoda a la corrección de las disfunciones que presenta en la actualidad el territorio de Montilla, toda vez que nos encontramos, indudablemente, ante un momento determinante que va a suponer un cambio de paradigma respecto a las inercias de crecimiento urbano en continuidad que históricamente ha manifestado una ciudad caracterizada por la presencia de límites infraestructurales (trazado ferroviario) que, hasta la actualidad, han resultado infranqueables. No obstante en los últimos tiempos se han emprendido acciones que subvierten este principio de crecimiento; unas de carácter reglado y planificado. (ámbito de actividades económicas El Cigarral).

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.

5. Articular y cohesionar el sistema urbano resultante incidiendo en la ordenación de los elementos con capacidad estructurante y voluntad relacional (infraestructuras, movilidad y transporte, dotaciones y paisaje como materiales básicos para la construcción de la ciudad-territorio). En este sentido, se constituyen en líneas de acción prioritaria, de un lado, la puesta en valor de los recursos naturales y medioambientales del municipio; y de otro lado, la funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo. En definitiva, una planificación integrada, coherente con la capacidad sustentadora del territorio y del medio ambiente y que, por tanto, requiere la consideración de los servicios auxiliares imprescindibles para el funcionamiento de la ciudad existente y los nuevos crecimientos que se proyecten, para los que el modelo propuesto debe realizar no sólo un dimensionamiento adecuado, sino una propuesta de localización idónea y adaptada a los diferentes requerimientos de los mismos.
6. La preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los siguientes terrenos: los colindantes con el dominio público natural precisos para asegurar su integridad; los excluidos de dicho proceso por algún instrumento de ordenación del territorio; aquellos en los que concurren valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos, o cualesquiera otros que, por razón de la ordenación urbanística, merezcan ser tutelados; aquellos en los que se hagan presentes riesgos naturales o derivados de usos o actividades cuya actualización deba ser prevenida por respeto a la identidad territorial y a la productividad y recursos del entorno natural inmediato, como partes integrantes del proyecto de ciudad; y aquellos donde se localicen infraestructuras o equipamientos cuya funcionalidad deba ser asegurada. De igual modo, el modelo urbano-territorial debe intervenir sobre el espacio rural con el fin de aproximarlos a los ciudadanos, revalorizándolos y regenerándolos donde se estime preciso y, en casos de fragilidad ecológica, protegiéndolos con los instrumentos de que se dispone. En este último ámbito, el espacio rural, las medidas encaminadas a proteger el paisaje y a hacerlo más reconocible y observable devienen también en una mejora de las condiciones de habitabilidad por sus efectos sensoriales.
7. Establecer las condiciones necesarias para la regularización de los asentamientos marginales que se detectan en el escenario

territorial del término municipal, introduciendo signos de racionalidad en los mismos, resolviendo la sintomatología carencial que presenta su estructura urbana en materia dotacional, viaria y de espacios libres y solucionando los déficit infraestructurales.

En todo caso, es necesario advertir que nadie debe pensar que el Nuevo Plan General va modificar radicalmente el modelo urbano-territorial propuesto por el Plan General vigente, transformando las localizaciones espaciales de los distintos asentamientos y actividades. Pero sí hay que pensar en ajustar dicho modelo a:

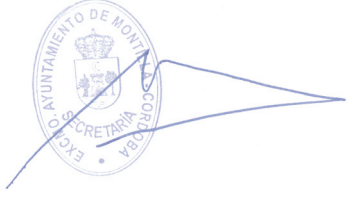
- Una nueva realidad caracterizada por un cambio en el territorio, como soporte y como paisaje, precisamente por la ejecución o inejecución de las previsiones del planeamiento vigente.
- Los fundamentos generales de la ordenación que se proponen una vez analizada la situación de partida.
- A los cambios producidos en los modos de usar la ciudad y en las estrategias de los operadores y actores del desarrollo urbano.

Este ajuste del modelo se obtendrá de los trabajos técnicos, del debate y del diálogo, de la concertación con otras Administraciones, y de las aportaciones que se originen en los procesos de participación ciudadana. Pero ya se pueden avanzar algunas características generales que deben configurar nuestro modelo urbano-territorial, y cuyo criterio básico ha sido definir la forma general del territorio, conformada básicamente por el sistema arterial y de movilidad, el sistema ambiental y la localización de los grandes equipamientos y lugares centrales.

En base a los criterios y fundamentos explicitados, el modelo urbano-territorial propuesto por el Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Montilla se compone de los siguientes elementos:

- **La forma general del modelo de ciudad: Los Sistemas de Articulación Urbana y Territorial.**
- **Las estrategias para la movilidad sostenible.**
- **Las redes de infraestructuras y servicios básicos.**
- **La clasificación del suelo y la asignación de los usos característicos.**

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.