

**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**



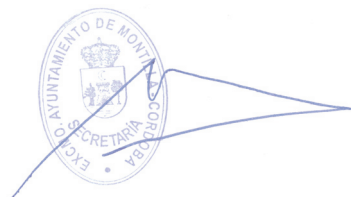
Firmado en Montilla,  
El Secretario General.



## 7. LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO Y NATURAL

- 7.1. DIRECTRICES AMBIENTALES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.
- 7.2. ESPECIAL CONSIDERACIÓN DE LA PROTECCIÓN DE CAUCES PÚBLICOS Y DE TERRENOS INUNDABLES.
- 7.3. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN.
- 7.4. LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO Y NATURAL.
- 7.5. PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEMANIALES.

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

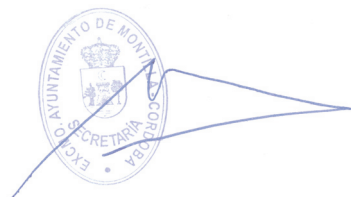


Firmado en Montilla,  
El Secretario General.

# 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**.



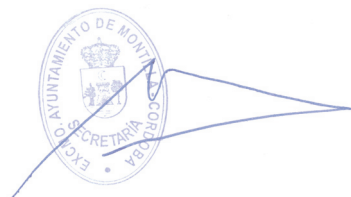
Firmado en Montilla,  
El Secretario General.

De forma complementaria al eje de sostenibilidad que de manera general incorpora el Plan y guía las propuestas de ordenación de este nuevo Plan, y que se exponen en otros apartados de esta Memoria, el nuevo Plan General establece una regulación específica de protección del medio urbano y natural en su Título IX de las Normas Urbanísticas a fin de asegurar el cumplimiento del objetivo de la sostenibilidad en la fase de desarrollo siguiente a su aprobación. Así, se incorpora una regulación de protección del medio natural que comprende la genérica del medio ambiente, la del suelo, la de los recursos hidrológicos, la de la vegetación y la fauna; culminando, con la protección de los recursos paisajísticos y la protección de los bienes demaniales.

Las normas que incorpora el nuevo Plan en esta materia derivan, de una parte, de la asunción de las determinaciones de la legislación sectorial en materia de protección ambiental, de los recursos naturales y de bienes demaniales, que, como se ha señalado, el planeamiento hace suyas incorporándolas a su normativa; y de otra, de la capacidad del planeamiento para establecer la normativa específica de protección y mejora de los valores paisajísticos municipales.

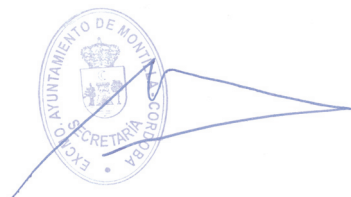
Los aspectos más destacados que se incorporan normativamente, son los que se exponen a continuación.

**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.

### 7.1. DIRECTRICES AMBIENTALES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

En primer lugar establece que las medidas ambientales correctoras y compensatorias incluidas en las Prescripciones de Control y Desarrollo Ambiental del Planeamiento del Estudio de Impacto Ambiental del presente Plan, así como los propios condicionantes que se establezcan en la Declaración de Impacto realizados por la Administración Ambiental competente, se consideran determinaciones vinculantes para los desarrollos urbanísticos.

En segundo lugar, el Plan establece el marco jurídico que deben respetar el planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones en lo que respecta a la valoración del medio ambiente urbano. A tal fin se establece que estos instrumentos deben:

- a. Concretar el sistema de saneamiento, abastecimiento y recogida de residuos sólidos urbanos, los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su conexión a las redes municipales de saneamiento y abastecimiento y la inclusión en el sistema de gestión de los residuos sólidos urbanos a nivel municipal.
- b. Justificar la disponibilidad del abastecimiento de agua para la puesta en carga de los nuevos suelos, especificando los consumos según los diferentes usos que se contemplan.
- c. Garantizar antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar la ejecución y buen estado de los distintos sistemas de abastecimiento y saneamiento, así como el resto de las distintas infraestructuras de urbanización.
- d. Detallar, en los nuevos suelos urbanos y urbanizables con uso industrial, la naturaleza de las actividades a implantar, así como los indicadores y valores mínimos de los vertidos, que se deberán determinar en función de las características mínimas previstas para las instalaciones de depuración, y de las emisiones a la atmósfera, conforme a la normativa vigente sobre calidad del aire.
- e. En los distintos suelos industriales previstos se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, olores, u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos industriales como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la

aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a desarrollar.

- f. Garantizar, para todos los suelos industriales, la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.), para lo cual se recomienda la dotación de espacios libres perimetrales a estos suelos y accesos independientes que impidan molestias a las poblaciones cercanas o al desarrollo de otras actividades.

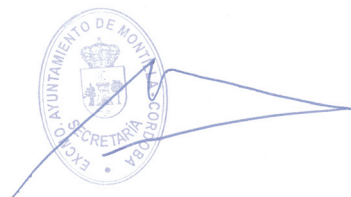
En tercer lugar, se dispone que en el establecimiento de la ordenación pormenorizada completa y detallada por parte de los Planes de Sectorización, Planes Parciales, Planes Especiales, y en su caso, Estudios de Detalle, se deben tener en cuenta una serie de directrices tendentes a asegurar que la opción de planeamiento que mejor responda a las mismas:

- a. Prevenir efectos significativos sobre el drenaje natural y no incrementar los coeficientes de escorrentía evaluados para los suelos en su estado natural.
- b. Evitar efectos significativos sobre los recursos hidrogeológicos y no reducir la tasa de infiltración del agua en el suelo y subsuelo.
- c. Se adaptarán a la topografía, propiciándose la edificación en diferentes volúmenes y rasantes frente a los diseños consistentes en edificaciones situadas sobre extensas explanaciones del terreno.
- d. Buscar la mejor orientación bioclimática de las edificaciones, zonas verdes y espacios públicos.
- e. Adoptar las medidas que garanticen el tránsito de la fauna.
- f. Poner en valor las formaciones y elementos vegetales autóctonos. La jardinería será mayoritariamente xérica.

De igual modo, se preservará de la edificación las zonas con pendientes superiores al 35% y se evitarán los desmontes de altura superior a 3 metros y vez y media de separación entre ellos.

En cuarto lugar, en materia de prevención de ruidos, se establecen las siguientes medidas:

**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.

- a. Que el Ayuntamiento debe aproba el Mapa de Ruidos del municipio en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor del Plan General. En cada área acústica deberán respetarse los valores límites que hagan posible el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.
- b. Que se consideran Zonas Acústicas Saturadas aquellas donde se supere en más de 10 dBA los valores admitidos en el Anexo Tabla 3 del Reglamento de Contaminación Acústica, debiendo el Ayuntamiento acordar la suspensión de nuevas licencias de actividades molestas, y en su caso, alterará las condiciones de funcionamiento de las existentes.
- c. Que en la determinación de los usos pormenorizados y compatibles de cada uno de los ámbitos del suelo urbano no consolidado y de los sectores del suelo urbanizable que precisen planeamiento de desarrollo para el establecimiento de su ordenación pormenorizada completa respetarán los objetivos de calidad acústica establecidos para área acústica por el Mapa de Ruidos Municipal.
- d. Que en los distintos suelos industriales previstos se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, olores, u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos industriales como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a desarrollar.
- e. Que en la ordenación pormenorizada de los ámbitos en los que se prevea la implantación de usos industriales y otros de actividades económicas generadores de ruido, se deberá garantizar por los Planes Parciales y Especiales la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.). A tal fin se seguirán los siguientes criterios:
  - Se establecerá la dotación de espacios libres perimetrales a estos suelos y accesos independientes que impidan molestias a las poblaciones cercanas o al desarrollo de otras actividades.
  - En la distribución interna de los usos de actividades económicas en el seno del sector o área, se establecerán

los usos industriales más molestos en las manzanas más alejadas de las zonas residenciales existentes o previstas. De igual forma, será preferente la disposición de usos de servicios terciarios no recreativos en las posiciones más cercanas a las zonas residenciales.

- f. Que los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle situarán la línea de edificación, sobre todo, en áreas residenciales, atendiendo a la minoración de ruidos probados por la intensidad de tráfico previsto en el vial al que dé frente, de modo que las viviendas se separarán de las vías principales la distancia necesaria para que el máximo nivel de ruido admitido en el exterior de éstas sea de 55 decibelios.

En quinto lugar, y en cuanto a la protección contra incendios, se incorporan las siguientes limitaciones a la ordenación:

- a. Que tanto el planeamiento urbanístico de desarrollo, como las condiciones de diseño y construcción de los edificios, deben posibilitar y facilitar la intervención de los servicios de extinción de incendios, así mismo, las construcciones e instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por el Código Técnico de la Edificación vigente, y las normas de prevención de incendios vigentes para cada tipo de actividad.
- b. Que en los sectores de suelo urbanizable y en los ámbitos del suelo urbano no consolidado no se permitirá que la línea de edificación se sitúe a distancia inferior a 25 metros de anchura de espacios con riesgo alto de incendios. Dicha franja debe estar libre de edificios así como de arbustos o vegetales que pueda suponer peligro de incendio, previéndose un camino perimetral. La zona edificada o urbanizada dispondrá preferentemente de dos vías de acceso y de evacuación de alternativas, cada una de las cuales tendrá una anchura de 5 metros más arcenes laterales. Cuando no sea posible disponer de ambas vías alternativas, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 metros de radio.

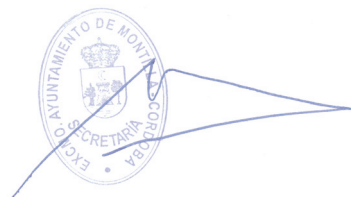
En sexto lugar, se establecen las siguientes exigencias sobre el uso de materiales en las edificaciones:

- a. Queda prohibido el uso de productos nocivos o peligrosos para la salud o el medio ambiente.

# 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.

- b. En la medida de lo posible tendrá preferencia el uso de materiales alternativos al PVC en todo elemento constructivo (carpinterías, paramentos, tuberías, aislamientos, mecanismos, etc.).
- c. Las maderas utilizadas en la construcción o urbanización deberán contar con el correspondiente certificado de provenir de explotaciones sostenibles.

De igual forma, con el fin de garantizar la seguridad y el bienestar de las personas y la protección del medio ambiente, las edificaciones se deberán proyectar, ejecutar, mantener y conservar de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos establecidos en la legislación vigente. Además de los requisitos referidos anteriormente, todo el proceso de la edificación deberá tender a la reducción de impactos ambientales producidos por el edificio y su construcción, atendiendo a principios de protección medioambiental y desarrollo sostenible, tales como:

- a. La optimización en la utilización de los recursos disponibles, mediante la adecuada reutilización, reciclaje y uso eficiente de los mismos, así como el empleo de recursos renovables.
- b. La conservación del medio ambiente, mediante el adecuado uso del terreno, la gestión de los residuos generados en las obras y la prevención de emisiones y contaminación.
- c. La obtención y el mantenimiento de ambientes saludables en el interior de los edificios, mediante la prevención de emisiones nocivas y la contaminación del aire, así como una adecuada ventilación.
- d. La aplicación de técnicas constructivas tendentes a evitar el uso de materiales contaminantes.
- e. La consecución de un mayor ahorro en el consumo energético y de agua.
- f. La adecuación del diseño a las condiciones bioclimáticas.
- g. La accesibilidad a todos los espacios de las personas con movilidad y comunicación reducida.

Así mismo, se incorporan las siguientes condiciones de diseño arquitectónico:

- a. Iluminación natural: en el diseño de todo edificio o construcción, la iluminación diurna será preferente y básicamente natural (solar) en las dependencias destinadas a la estancia o al trabajo prolongado de personas, de manera que la iluminación artificial sólo sea considerada como solución excepcional o de emergencia para las horas diurnas, sin perjuicio de determinadas actividades que requieran especiales condiciones de aislamiento lumínico o acústico.
- b. Alumbrado eléctrico: la instalación de alumbrado eléctrico se diseñará incorporando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica, minimizando en lo posible la potencia eléctrica instalada para este destino.
- c. Otras energías alternativas: Se exigirá lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación sobre dotación de energías alternativas con capacidad suficiente o razonable para las necesidades propias del edificio.

En séptimo lugar, y en cuanto al vertido de residuos se incorporan las siguientes medidas dependiendo de su naturaleza:

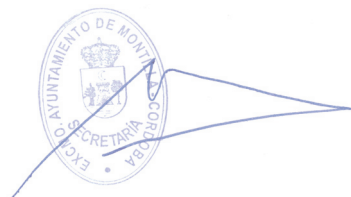
#### A. Vertidos sólidos:

- a. Se observarán las prescripciones establecidas en las leyes y reglamentos que constituyen la legislación de residuos.
- b. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones deberán incorporar las medidas que garanticen la recogida de los residuos sólidos urbanos, la inclusión de un sistema de gestión de residuos sólidos urbanos y la implantación progresiva de recogida selectiva.
- c. Las tierras y demás materiales sobrantes durante la fase de ejecución de las obras de urbanización, que no tengan un uso previsto, serán conducidos a vertederos legalizado, entendidas en ambos casos su compatibilidad con el medio, ya que aquellos que, por sus características intrínsecas, estén reguladas por normativa específica, en especial a los residuos peligrosos, deberán tratarse o acondicionarse según se establezca en las mismas.

# 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.

- d. Se prohíbe el vertido de cualquier tipo de residuos sólidos a la red de alcantarillado.
  - e. El Ayuntamiento establecerá a través de Ordenanzas las características y condiciones del servicio de recogida, conducción y depósito.
  - f. Para los sectores de uso dominante industrial o logístico en los que por las características de las instalaciones que puedan localizarse en ellos, se generen residuos peligrosos, se deberá garantizar la infraestructura mínima de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo.
  - g. Se exigirá el cumplimiento de las previsiones del Código Técnico de la Edificación sobre la dotación de cuartos para depósito temporal de residuos en aquellas edificaciones que por dimensión así estén obligadas.
- B. Vertidos líquidos:
- a. Las aguas residuales no podrán verter a cauce libre o canalización sin una depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los establecidos en la Ley de Aguas y Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
  - b. En todo caso, para poder efectuar vertidos a cauces públicos, riberas o embalses, se precisará informe favorable de la Confederación Hidrográfica competente previo a la licencia municipal.
  - c. En el Suelo Urbano, todo vertido se encauzará a la red de saneamiento municipal, encauzada ésta a la depuradora. En el caso de los núcleos secundarios, según lo dispuesto en la legislación complementaria, se instalarán depuradoras de bajo costo que eviten el vertido directo al terreno.

En caso de vertidos industriales se estará a lo regulado en la normativa ambiental y sectorial de aplicación.

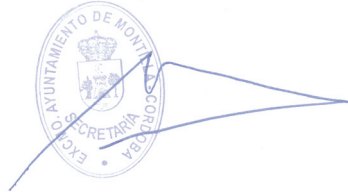
- d. Respecto a las fosas sépticas, se estará a lo dispuesto en la normativa medioambiental vigente.
- e. Durante las fases constructivas se tendrá especial cuidado en garantizar la no afección a la calidad de las aguas superficiales y subterráneas, evitando vertidos incontrolados o accidentales de aceites, grasas y combustibles, por lo que el mantenimiento y entretenimiento de la maquinaria habrá de realizarse en instalaciones autorizadas a tal efecto, a fin de garantizar su correcta gestión. Así mismo, deberá evitarse el vertido de productos químicos auxiliares procedentes de obras de fábrica, cuyos residuos habrán de ser adecuadamente recogidos, almacenados y tratados por gestor autorizado.
- f. Las redes de abastecimiento y saneamiento habrán de conectarse con las municipales existentes, no permitiéndose a las actividades instalar el vertido directo de aguas residuales de proceso. Las actividades a instalar en la fase de explotación que superen los parámetros de vertido establecidos por la entidad gestora del saneamiento municipal habrán de someter sus afluentes a depuración previa.
- g. No estará permitida la localización de instalaciones de tratamiento de residuos sólidos urbanos, industriales o agrícolas contaminantes en las zonas sujetas a posibles riesgos de avenidas e inundaciones o en aquellas en que se puedan producir filtraciones a acuíferos, cursos de aguas o embalses.
- h. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros admisibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir los límites regulados por el RD. 288/89 sobre Vertidos de Sustancias Peligrosas, o norma más limitativas que lo sustituya, y por las ordenanzas municipales que le sean de aplicación.

# APROBACIÓN PROVISIONAL

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

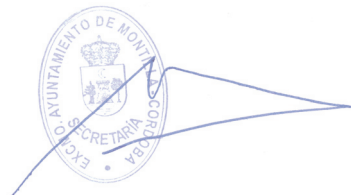
**DILIGENCIA.**- Para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada, **PROVISIONALMENTE**, por acuerdo de **PLENO**, de fecha: **4 de MAYO de 2011**.



Firmado en Montilla,  
El Secretario General.

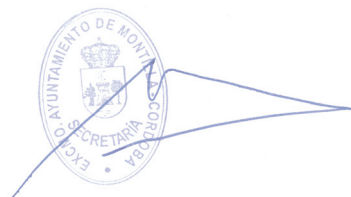
- i. En todo caso se aplicarán las disposiciones establecidas en las Ordenanzas Municipales reguladoras de vertidos a la red pública de saneamiento.
- C. Vertidos gaseosos
- a. En los proyectos de urbanización de los distintos sectores y áreas de reforma interior se asegurará el cumplimiento de la normativa vigente en materia de calidad del aire.
  - b. Las emisiones de contaminantes a la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles máximos de emisión establecidos en la normativa vigente.

**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.

### 7.2. ESPECIAL CONSIDERACIÓN DE LA PROTECCIÓN DE CAUCES PÚBLICOS Y DE TERRENOS INUNDABLES.

Por lo que respecta a la protección de recursos hidrológicos, el Plan recuerda la prohibición de las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos. Se garantiza igualmente que en la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.

De igual forma se ha tenido presente las afecciones del dominio público hidráulico sobre márgenes de las riberas, y garantiza la zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público, así mismo condiciona el uso del suelo y las actividades que se desarrollen en la zona de policía.

De igual modo, y sin perjuicio de lo establecido en la legislación estatal de aguas y en los Planes Hidrológicos de cuenca, el Plan establece que la ordenación de las zonas de servidumbre y policía en zonas inundables está sujeta a una serie de limitaciones, siempre que no sean menos restrictivas que las establecidas en el artículo 14 del Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces. En concreto:

- a. En la zona de servidumbre no se permiten nuevas instalaciones o edificaciones, de carácter temporal o permanente, salvo por razones justificadas de interés público y siempre que se garantice su adecuada defensa frente al riesgo de inundación así como la ausencia de obstáculos al drenaje, todo ello sin perjuicio de la competencia estatal en la materia.
- b. En suelo urbanizable, la localización de los espacios libres se situará en la zona de policía, y se establecerá la ordenación adecuada que facilite el acceso a la zona de servidumbre y cauce; de igual modo, se adoptarán las medidas en el proyecto de urbanización para que se mantenga o mejore la capacidad hidráulica, se facilite el drenaje de las zonas inundables y, en general, se reduzcan al máximo los daños provocados por las avenidas.

Podrán ser objeto de establecimiento de servidumbre de uso público aquellos pasillos que, a través de urbanizaciones y predios particulares, se consideren necesarios para enlazar la zona de uso público de la orilla de los ríos, lagos o embalses, con las carreteras y caminos públicos más próximos.

Así mismo, el Plan establece, que en ningún caso los terrenos del dominio público hidráulico pertenecerán a efectos de gestión urbanística al ámbito de los sectores o áreas de reforma interior. En aquellos casos en los que la delimitación de un sector o área realizada en los planos de ordenación -por razones de representación gráfica dada la escala empleada- incluya la presencia de terrenos del dominio público hidráulico los mismos quedarán excluidos de la delimitación de la unidad de ejecución, y sin que pueda ser objeto de atribución de aprovechamientos urbanístico ni generar edificabilidad. Por ello, en estos casos será necesario que el planeamiento derivado (Plan Parcial, Plan Especial o en su caso el Estudio de Detalle), procedan al establecimiento de la línea de deslinde del dominio público hidráulico de conformidad con el organismo de cuenca competente, y al ajuste de la edificabilidad total, aprovechamiento total y del resto de parámetros urbanísticos conforme a la superficie del ámbito excluida la perteneciente al dominio público, aplicando proporcionalmente el coeficiente de edificabilidad, de densidad y de aprovechamiento atribuidos por el Plan al ámbito.

De igual forma, los terrenos del dominio público hidráulico localizados en el interior de los ámbitos clasificados como suelo urbanizable no sectorizados quedarán excluidos de la delimitación del Plan de Sectorización, manteniendo su carácter de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

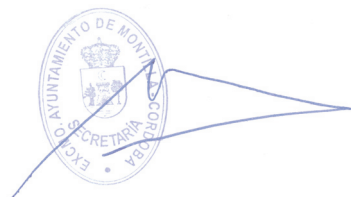
Por último, el Plan incorpora actuaciones de ejecución de infraestructuras de defensa de zonas consolidadas por la edificación que resultan ser inundables (si bien, con afecciones no sustantivas) y dispone la calificación de sistema de espacios libres o, en su caso, su calificación como suelo no urbanizable, de las zonas inundables no transformadas.

El Plan establece distintos criterios para procurar la protección del acuífero y del sistema hidrológico, y además de recordar las limitaciones derivadas de la legislación sectorial, incorpora una normativa específica. En efecto, se plantea que los proyectos de urbanización en suelo urbanizable adoptarán las medidas adecuadas para minimizar sus efectos territoriales y ambientales en las distintas fases de su ejecución. Los proyectos de urbanización deberán:

# 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.

- a. Restituir la continuidad de los cauces naturales ocupados, en su caso, en el proceso de ejecución de la urbanización mediante su acondicionamiento y eventual construcción de obras de drenaje transversal.
- b. Controlar las escorrentías inducidas por la actuación urbanística en lluvias extraordinarias estableciendo los medios para que estas no sean superiores a las que se producen en el ámbito en régimen natural.
- c. Verificar el comportamiento de las infraestructuras de drenaje ante el acontecimiento de lluvias extraordinarias.
- d. Considerar las repercusiones de las actuaciones urbanísticas en su conjunto, urbanización y edificación, sobre la infiltración del agua en el suelo y subsuelo e incorporar las infraestructuras y medidas de prevención y corrección adecuadas para restituir las escorrentías subterráneas.
- e. Realizar la regeneración del régimen hidrogeológico acondicionando suelos y formas del terreno para favorecer la infiltración.
- f. Evitar la pérdida de la capa de suelo vegetal existente en el ámbito afectado por la urbanización y la edificación a fin de su reutilización en las zonas verdes y espacios libres.
- g. En todo caso restituir con ejemplares autóctonos las formaciones vegetales alteradas por la urbanización.

**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.

### 7.3. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN

El Plan establece una serie de medidas cautelares para evitar los riesgos de incendios en masas forestales.

1. Los terrenos clasificados como no urbanizables que hayan sufrido los efectos de un incendio forestal no podrán ser objeto de expediente de modificación o revisión de planeamiento general con la finalidad de incorporarlos al proceso edificatorio durante al menos 30 años, a contar desde que se produjo el incendio.
2. De forma prioritaria, la ordenación del suelo urbanizable y urbano no consolidado en contacto con el suelo no urbanizable forestal se resolverá mediante la calificación de usos públicos que no requieran edificación y que disminuyan los riesgos de propagación de incendios.

También se establecen directrices para la ordenación urbanística relacionadas con la protección de la vegetación de modo que en el desarrollo urbanístico previsto por el Plan de espacios aún no urbanizados, se procurará el sostenimiento de la vegetación matorral existente, así como el mantenimiento de los rasgos morfotopográficos característicos del espacio a urbanizar.

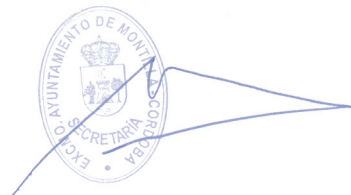
Y se recuerda que en la reforestación en suelo no urbanizable, conforme a lo dispuesto en el artículo 7.2.e de la Ley 8/2.003 queda prohibido introducir y hacer proliferar ejemplares de especies, subespecies y razas silvestres alóctonas, híbridas o transgénicas.

También se dispone que cualquier actuación de urbanización o edificación que impliquen la eliminación árboles, sólo se autorizará cuando el proyecto garantice el cumplimiento de la obligación de reponer tres (3) árboles por cada uno de los eliminados en zonas de dominio público, con las especies adecuadas.

Por último, se dispone como condición para que una parcela merezca la condición de solar, que la misma deber contar, además de los elementos infraestructurales, con una especie arbórea por cada fracción de 50 metros cuadrados edificables en el acerado del frente de la parcela, que deberá costearse por el promotor de la obra y plantarse antes de la finalización de las misma.

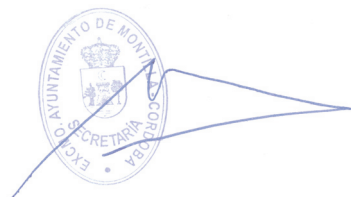
De igual forma se establecen medidas de protección de la fauna y del suelo.

**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.

### 7.4. LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO Y NATURAL.

La ordenación y gestión del paisaje establecida por este Plan se apoya en los siguientes principios generales:

- a. Se reconoce el derecho de los ciudadanos del municipio a disfrutar y mejorar el paisaje heredado, así como a disfrutar de unos niveles de calidad paisajística adecuados en los espacios donde desarrollan sus actividades personales, profesionales y sociales.
- b. Tanto las instituciones públicas como las personas físicas y jurídicas que vivan y desarrollen su actividad en el municipio tiene el deber de mantener y mejorar la calidad paisajística de los espacios de dominio público, especialmente aquellos que favorecen la convivencia ciudadana o que permiten el esparcimiento y el ocio de la población, así como de las construcciones y espacios libres de su propiedad o de cuyo uso disfruten temporalmente.
- c. El Ayuntamiento, a través del órgano u órganos que se determinen, se constituye en el garante último del derecho al paisaje urbano y natural, debiendo ejercer las funciones de información, fomento, asesoramiento, regulación, vigilancia y sanción en relación con la implantación o el desarrollo de los usos e intervenciones con mayor incidencia paisajística.
- d. Todos los Planes y Ordenanzas Municipales que tengan como objeto materias que pudieran tener relación con el mantenimiento o mejora del paisaje municipal y especialmente aquellos referidos a los usos e intervenciones urbanísticas recogerán expresamente el derecho de los ciudadanos al uso y disfrute de los recursos paisajísticos del municipio, y se ajustarán a los principios y disposiciones contenidas en las presentes Normas.

En congruencia con estos principios, el Plan establece una serie de normas directas a fin de que se asegure en todo caso el respeto al paisaje. Son las siguientes:

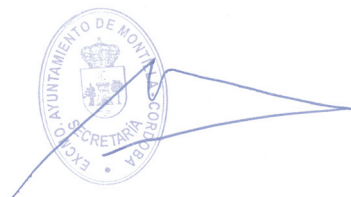
- 1º Normas relativas a la obligación de adaptación de toda edificación al ambiente e imagen urbana, estableciéndose que las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas, y que:
  - a. Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuviesen situadas.

- b. En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.
- c. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.
- d. Se evitará la edificación en las cimas de las lomas. Cuando el uso a implantar precise de esa ubicación por tratarse de actividades o implantaciones tradicionales (cortijos, casas forestales, etc.) o requieran esa ubicación por motivos funcionales deberá presentarse documentación suficiente para valorar su incidencia en el paisaje así como las medidas propuestas para su integración.

2º. Normas de prohibición de instalaciones aéreas de suministros de servicios. Así, en todo el ámbito del suelo clasificado como urbano y urbanizable, se prohíben todo tipo de instalaciones aéreas de suministro de servicios públicos. La nueva instalación y la sustitución o ampliación de redes de servicios, se efectuará siempre mediante canalización subterránea. Esto afecta, en particular, a las redes de energía eléctrica y de telecomunicación, aunque sean de baja, media y alta tensión o de servicio supramunicipal.

3º. Normas limitativas de la publicidad exterior. En suelo no urbanizable se prohíbe la publicidad exterior, salvo los carteles informativos, de conformidad con la vigente legislación. En el ámbito del suelo urbano se prohíbe la manifestación de la actividad publicitaria, salvo en aquellos espacios debidamente acondicionados y autorizados por la Administración. Se

**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.

admitirán los anuncios comerciales en los propios locales promocionados, que deberán adaptarse al ambiente en cuanto a tamaño, diseño y materiales.

4º. Normas de control de impactos paisajísticos. Para ello se establece que la implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como canteras, desmontes, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia, así como en los planes de restauración. Para la atenuación de estos impactos se propone que:

- a. En los edificios que contengan elementos que no se integren en el medio en que se insertan, la concesión de licencia de obras quedará condicionada a la realización de las obras que eliminen o atenúen los impactos negativos que contengan.
- b. La obligatoriedad de realizar las citada labores se exigirá cuando las obras solicitadas sean de reestructuración o cuando sean de igual naturaleza que las necesarias para eliminar los referidos impactos negativos.
- c. La Administración Urbanística Municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.
- d. Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, demostrarán, la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes estudios del impacto. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

- Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).
- Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.
- Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

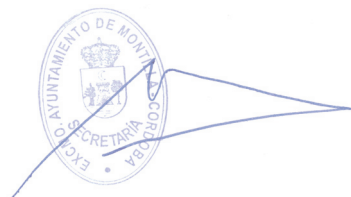
5º. Normas para asegurar la integración en el paisaje urbano edificado. Disponiendo a tal efecto, entre otras, las siguientes medidas:

- a. Cuando la edificación sea objeto de una obra que afecte a su fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.
- b. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiere.
- c. En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente de él.
- d. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.

# APROBACIÓN PROVISIONAL

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

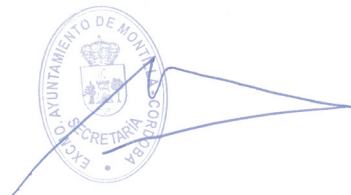
**DILIGENCIA.**- Para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada, **PROVISIONALMENTE**, por acuerdo de **PLENO**, de fecha: **4 de MAYO de 2011**.



Firmado en Montilla,  
El Secretario General.

- e. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas una solución de diseño unitario.
  - f. Las obras tendentes a la buena conservación de los edificios habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio. En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse las características básicas del edificio.
- 6º. Normas para asegurar la integración paisajística de los cerramientos de parcelas y solares. A tal efecto se establecen medidas de control en lo relacionado con el diseño y empleo de materiales de los cerramientos

**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.

### 7.5. PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEMANIALES.

Todos los terrenos colindantes con los bienes de dominio público (vías de comunicación, infraestructuras energéticas, red de vías pecuarias y caminos rurales y cauces públicos) estarán sujetos a las limitaciones de uso que establecen las correspondientes legislaciones sectoriales, sin perjuicio de las normas establecidas por el presente Plan. La regulación relativa a las servidumbres de protección a los bienes demaniales y a los servicios públicos es una limitación al uso de los predios que prevalece, en los términos establecidos en cada regulación sectorial sobre las condiciones establecidas en la normativa de zona.

# 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**.

## 1.- SUELO URBANO-URBANIZABLE

SUELO URBANO-URBANIZABLE

## 2.- SUBCATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

2.1.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

• SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR SU SISTEMA DE VÍAS PECUARIAS (SNU-EP-LE)

• RI(D) DE VÍAS PECUARIAS EXISTENTES  
• RED DE VÍAS PECUARIAS, ALTERNATIVAS DE TRAZADO  
• DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (SNU-EP-LE-DPH)  
• RED HIDROGRÁFICA Y RIBERA

2.2.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA Y TERRITORIAL (SNU-EP-PU)

• SIERRAS DE MONTILLA (SNU-EP-PU-SM)  
• PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA DE LA LOMA DEL CASTILLO (SNU-EP-PU-PPLM)  
• INCINARIAS Y MAJORRAIS DISPERSOS (SNU-EP-PU-FM)  
• ÁREAS DE RESERVA ARQUEOLÓGICA, SNU-EP-PU-ARA CATEGORÍA I

① Cortijo de Casavacas  
② Cerro Palosí  
③ Cruz de las Canteras I

2.3. SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL (SNU-CNR)

• CAMPIÑA MONTILLANA (SNU-CNR-CM)

## 3.- SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE

3.1 SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

A. VIARIO

3.2 SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

A. ABASTECIMIENTO

DEPÓSITO

B. SANEAMIENTO

ESTACIÓN DE PURIFICADORA (E.P.A.R.)

C. ELECTRICIDAD

SUBESTACIÓN

3.3 SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

① CEMENTERIO

## 4.- SISTEMAS GENERALES EXCLUIDOS DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO

4.1 SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

A. VIARIAS

B. FERROVIARIAS

4.2 SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

② HOSPITAL COMARCAL

## 5.- DETERMINACIONES GRÁFICAS

--- LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

--- RESERVA VIARIA

