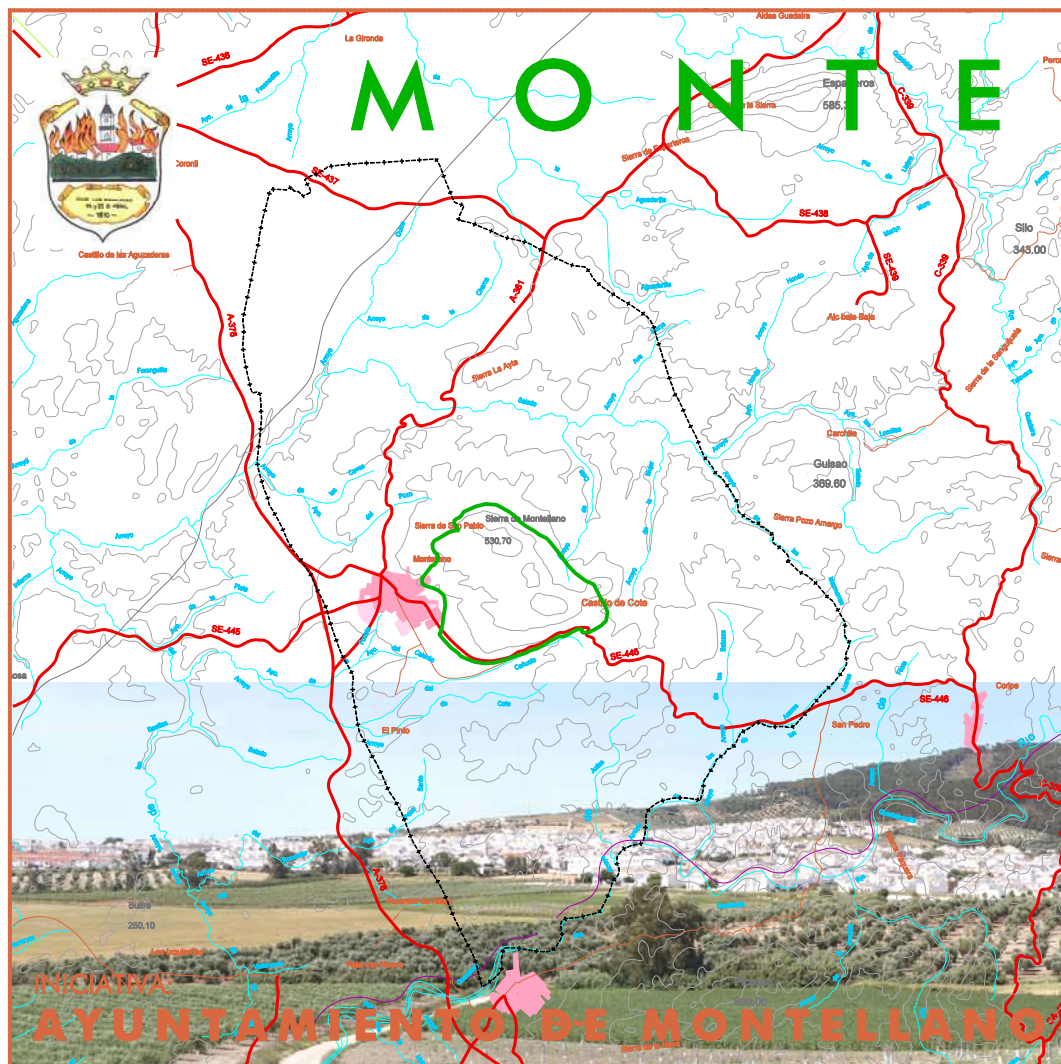




MONTELLANO

**MODIFICACIÓN Nº 3 DEL
PGOU-AdP DE MONTELLANO
ARTÍCULOS 70 Y 76 DE NNUU**

PGOU

**ALFREDO LINARES AGÜERA
ARQUITECTO**

**DOCUMENTO PARA
APROBACIÓN INICIAL**

SEP 2024

Avda. San Francisco Javier, 9
Edificio Sevilla-2, Planta 4ª, Módulo 13
41018 SEVILLA
Tel.: 954 925476
Fax.: 954 925476



MONTELLANO



MODIFICACIÓN Nº 3 DEL PGOU-AdP DE
MONTELLANO, ARTÍCULOS 70 Y 76 DE LAS NNUU

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN **INICIAL** / SEP 2024

Iniciativa: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MONTELLANO
Redacción: Alfredo Linares Agüera / ARQUITECTO



0. INTRODUCCIÓN.

0.1. INICIATIVA.

La presente Modificación nº 14 del *PGOU-AdP DE MONTELLANO*, se redacta y formula por iniciativa pública del Excmo. Ayuntamiento de dicho municipio, con domicilio en Plaza de la Concepción 5, 41770 Montellano (Sevilla).

Los trabajos de redacción y la tramitación de la Modificación, se han realizado durante el mandato de *D. Curro Gil Málaga*, que como Alcalde ha impulsado y dirigido las actuaciones del Ayuntamiento para formular esta iniciativa municipal.

La coordinación con el equipo redactor de los criterios técnicos municipales ha sido realizada por *D. Antonio Rivas González*, *Arquitecto Técnico Municipal*.

0.2. REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU.

- Técnico redactor: *Alfredo Linares Agüera, Arquitecto*
- Equipo colaborador: *Miguel Ortega Naranjo, Geógrafo*



0.3. IDENTIFICACIÓN.

La MODIFICACIÓN N° 3, tiene por objeto la innovación del planeamiento general vigente, constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NNSS) y el Plan General de Ordenación Urbanística, Adaptación Parcial a la LOUA (PGOU-AdP), aprobados definitivamente, respectivamente con fechas 12-05-1982 y 30-01-2009; con la finalidad de realizar un reajustar la redacción de los artículo 70 y 76 de las Normas Urbanísticas (NNUU) de las NNSS, para su mejora adecuación a las circunstancias objetivas reales del suelo rústico en el municipio.

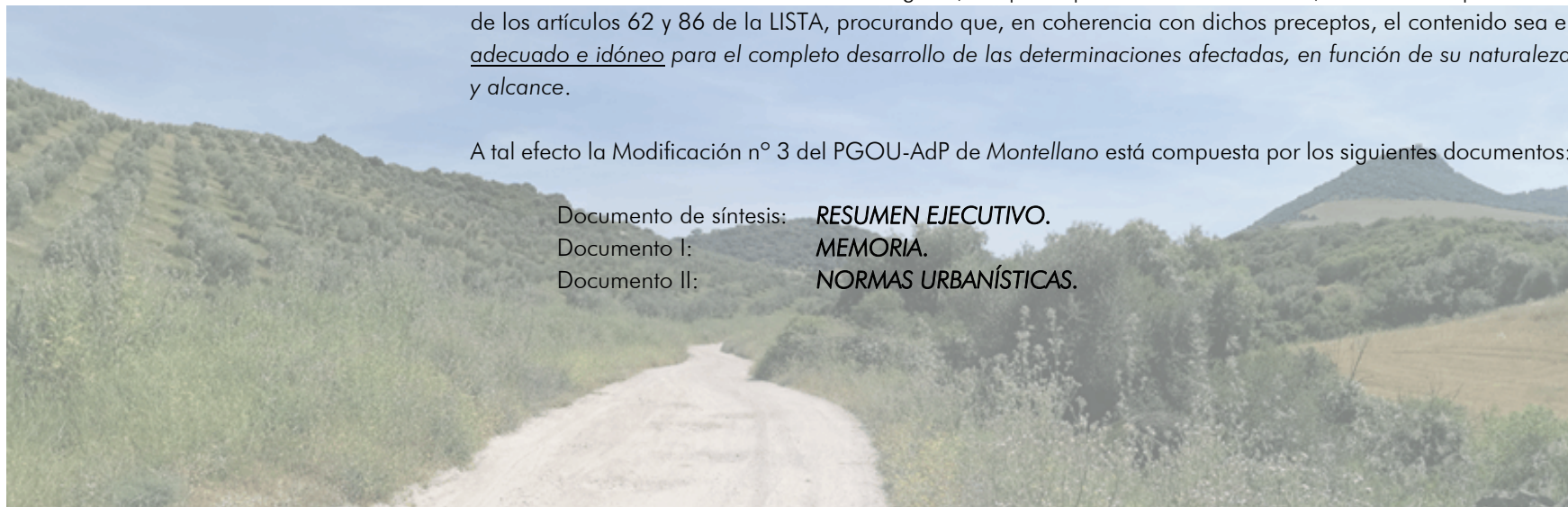
La presente Modificación, tal y como se justifica detalladamente en su Memoria está limitada al ámbito de los artículos citados, que forman parte de la escala de la “ordenación pormenorizada” del PGOU-AdP, al tratarse de normas de las NNSS, no afectadas por las de carácter estructuras dispuestas en el Anexo de NNUU del PGOU-AdP.

0.4. DOCUMENTOS INTEGRANTES DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU.

La organización del contenido documental de la Modificación ha procurado armonizar con las previsiones de la estructura documental del PGOU-AdP vigente, adaptado parcialmente a la LOUA, así como las previsiones de los artículos 62 y 86 de la LISTA, procurando que, en coherencia con dichos preceptos, el contenido sea el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance.

A tal efecto la Modificación n° 3 del PGOU-AdP de Montellano está compuesta por los siguientes documentos:

Documento de síntesis:	RESUMEN EJECUTIVO.
Documento I:	MEMORIA.
Documento II:	NORMAS URBANÍSTICAS.

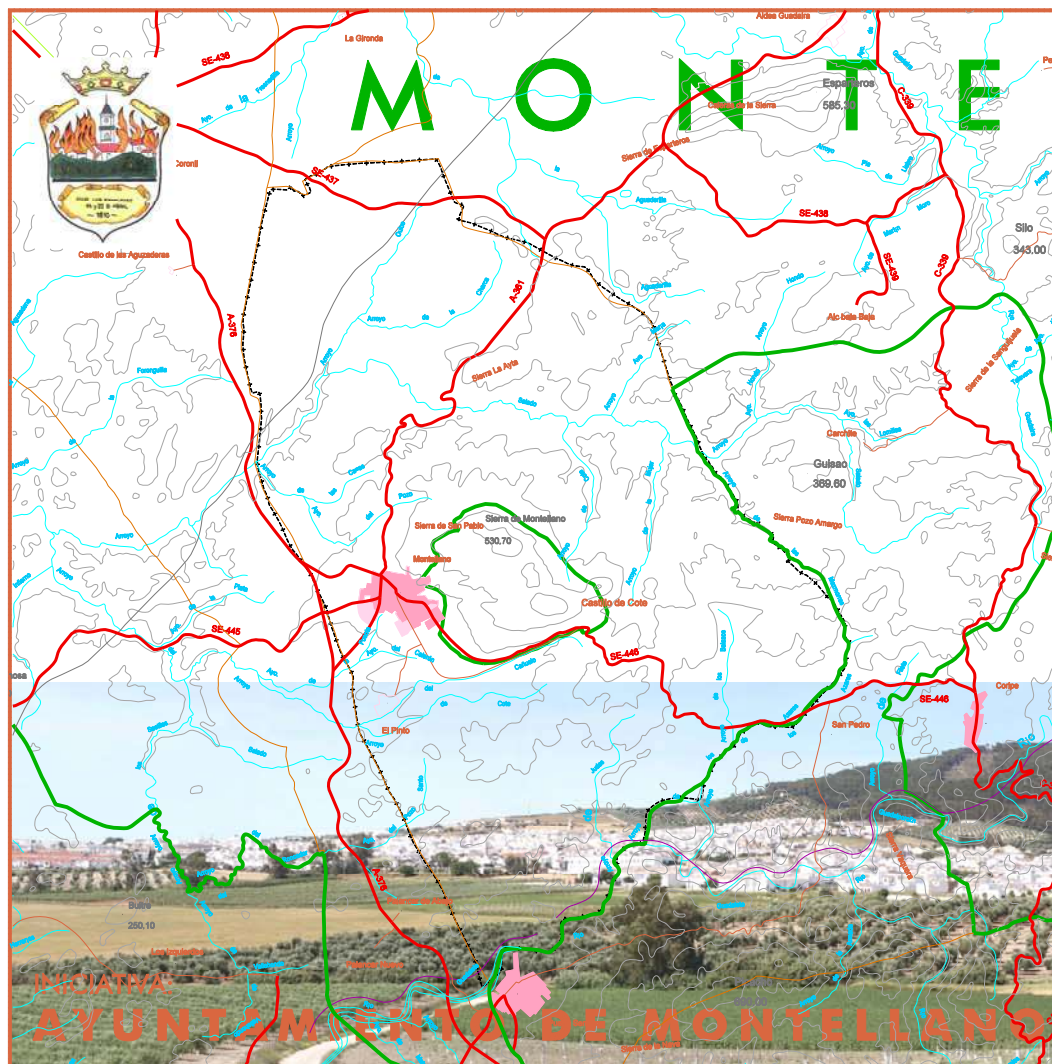


0.5. FORMACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

Las previsiones de fases de formación y tramitación son las siguientes:

- 30-09-24: Redacción de la Modificación nº 3 del PGOU-AdP de Montellano.
- __-__-24: Aprobación inicial por el Ayuntamiento.
- __-__-24: Publicación de la aprobación inicial en BOP.
- __-__-24: Informe de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.
- __-__-24: Informe de alegaciones y, en su caso, elaboración de versión final de la Modificación.
- __-__-25: Aprobación definitiva por el Ayuntamiento.





LLANO

**MODIFICACIÓN Nº 3 DEL
PGOU-AdP DE MONTELLANO
ARTÍCULOS 70 Y 76 DE NNUU**

P G O U

DOCUMENTO DE SÍNTESIS:

RESUMEN EJECUTIVO

**ALFREDO LINARES AGÜERA
ARQUITECTO**

DOCUMENTO PARA
APROBACIÓN INICIAL

SEP 2024

Avda. San Francisco Javier, 9
Edificio Sevilla-2, Planta 4ª. Módulo 13
41018 SEVILLA
Tel.: 954 925476
Fax.: 954 925476



DOCUMENTO DE SÍNTESIS: RESUMEN EJECUTIVO.

El objeto de este apartado es cumplimentar lo dispuesto en el artículo 25.3 del *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana* (TRLSRU), así como el artículo 62.1.e) de la LISTA que, en cuanto a contenido, remite al especificado en la antes citada legislación básica estatal, y que contendrá:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

1. DELIMITACIÓN, OBJETIVOS Y FINALIDADES DE LA MODIFICACIÓN N° 3 DEL PGOU.

La presente Modificación n° 3 del PGOU-AdP, tiene por objeto innovar la redacción de los artículos 70 y 76 de las Normas Urbanísticas de las NNSS vigentes, por no responder su redacción actual ni a la realidad objetiva contemplada en su día por las NNSS para la delimitación de las denominadas “Zonas de conservación prioritaria”, ni a las necesidades actuales del municipio en cuanto a regulación de las condiciones de implantación de edificaciones vinculadas a usos ordinarios y extraordinarios del suelo rústico.

En concreto la redacción actualmente vigente y la modificada de los dos artículos cuya redacción se reajusta es la que se detalla en la tabla siguiente.



TABLA COMPARATIVA DE REDACCIÓN ACTUAL Y PROPUESTA DE LOS ARTÍCULOS MODIFICADOS	
REDACCIÓN ACTUAL	REDACCIÓN MODIFICADA
Artículo 70. La superficie mínima de la parcela de las Zonas de Mantenimiento de Usos definidas en el Plano n° 21 "DETERMINACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE", para poder solicitar licencia de edificación destinada a uno de los usos definidos en el artículo 68, será de 35.000 m2. La distancia mínima entre la edificación proyectada y otra con licencia concedida, o existente, habrá de ser superior a 125 m, medidos en línea recta. Caso de demostrarse que se trata de finca de regadío, la parcela mínima será de 10.000 m2, con la misma limitación de distancia a cualquier otra edificación en su entorno, bien existente o bien en proyecto con licencia concedida.	Artículo 70. La superficie mínima de la parcela de las Zonas de Mantenimiento de Usos definidas en el Plano n° 21 "DETERMINACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE", para poder solicitar licencia de edificación destinada a uno de los usos definidos en el artículo 68, será de 35.000 m2. La distancia mínima entre la edificación o conjunto edificatorio proyectados, y otras con licencia concedida o existentes en parcelas colindantes, habrá de ser superior a 65 metros, medidos en línea recta. En todo caso se cumplirán las limitaciones de no inducción a la formación de nuevo asentamiento, del artículo 24.2.c) del Reglamento de la LISTA, y el concepto de "conjunto edificatorio" se entenderá como en el citado artículo. Caso de demostrarse que se trata de finca de regadío, la parcela mínima será de 10.000 m2, con la misma limitación de distancia a cualquier otra edificación en su entorno, bien existente o bien en proyecto con licencia concedida.
Artículo 76. En las zonas de conservación prioritaria tipo A no se podrá autorizar ninguno de los tipos de edificación que cita el Artículo (*) permiténdose exclusivamente instalaciones ligeras y fácilmente desmontables de tipo recreativo: merenderos, juegos de niños....etc. (*) No consta el artículo, creemos que se referirá al 68.	Artículo 76 En la Zona de Conservación Prioritaria Tipo A se aplicarán las siguientes reglas: a) En la Zona de Conservación Prioritaria Tipo A que se encuentre dentro del ámbito del espacio catalogado por el Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) de la Provincia de Sevilla identificado como "Área Forestal de Interés Recreativo FR-5 Sierra de Montellano", le será de aplicación lo dispuesto en la norma particular n° 38 de la normativa de dicho PEPMF.

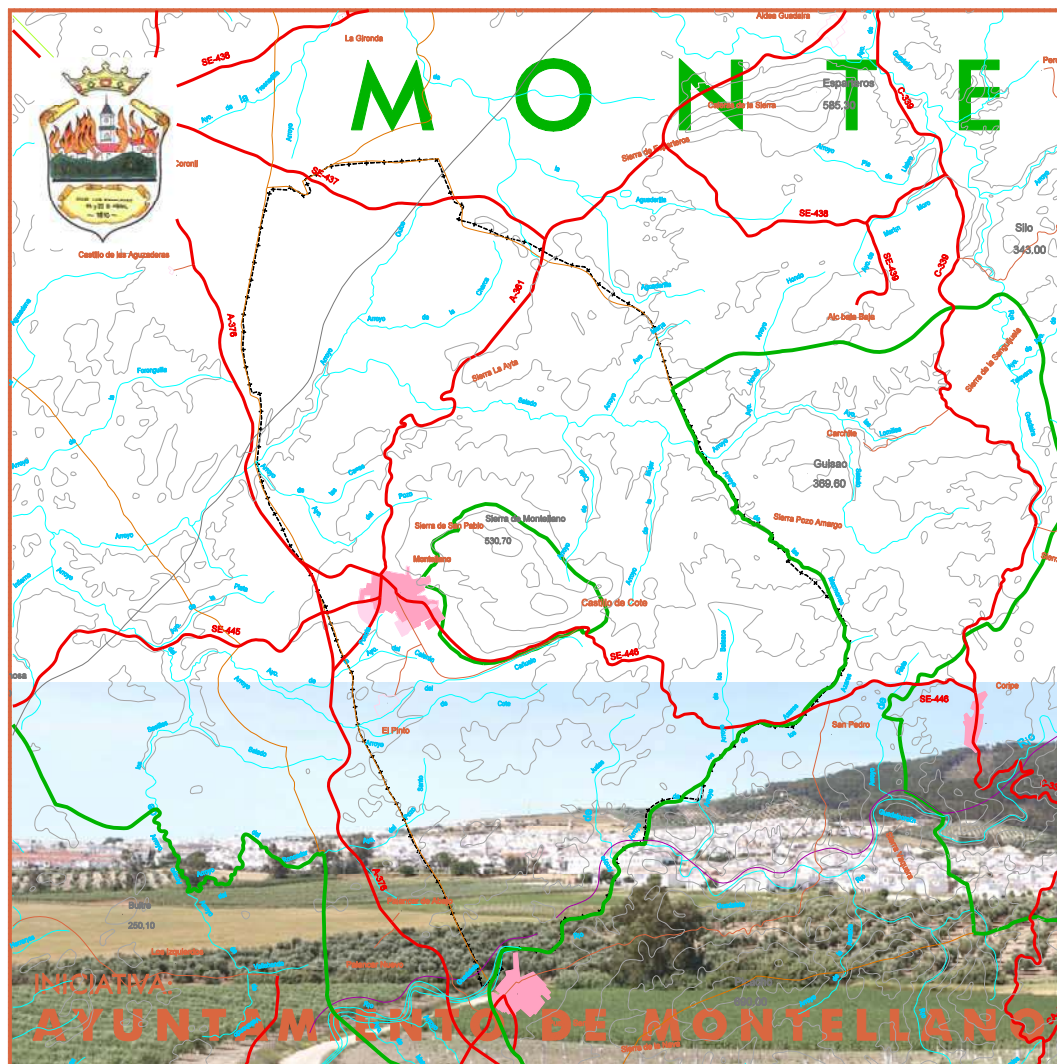


TABLA COMPARATIVA DE REDACCIÓN ACTUAL Y PROPUESTA DE LOS ARTÍCULOS MODIFICADOS	
REDACCIÓN ACTUAL	REDACCIÓN MODIFICADA
	b) En la Zona de Conservación Prioritaria Tipo A que se encuentre fuera del espacio catalogado por el PEPMF identificado como "Área Forestal de Interés Recreativo FR-5 Sierra de Montellano", con la excepción de las parcelas afectadas del apartado c) de este artículo, podrán autorizarse las edificaciones e instalaciones a las que se refiere el artículo 68, que puedan venir requeridos por las actuaciones ordinarias o extraordinarias autorizables en suelo rústico, según el régimen de los artículos 20 a 22 de la LISTA y concordantes de su Reglamento General. A dichas edificaciones e instalaciones autorizables, les serán de aplicación las condiciones de implantación del artículo 70 de estas Normas Urbanísticas. c) En la Zona de Conservación Prioritaria Tipo A, comprendida por las parcelas afectadas por el <i>entorno de protección</i> del BIC Castillo de Cote, definido por la Disposición adicional cuarta de la <i>Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía</i>; no se permitirá construcción ni instalación alguna, ni movimiento de tierras, ni transformación de la cobertura forestal actual del suelo.

2. ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDE LA ORDENACIÓN O LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN O DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA Y DURACIÓN DE DICHA SUSPENSIÓN.

A la vista del objeto y finalidad de esta innovación no procede la aplicación de ninguna suspensión de la ordenación o de los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística, en tanto se tramita, aprueba y entra en vigor la innovación objeto de la presente Modificación n° 3.





MONTE LLANO

MODIFICACIÓN Nº 3 DEL
PGOU-AdP DE MONTE LLANO
ARTÍCULOS 70 Y 76 DE NNUU

PGOU

DOCUMENTO I:
MEMORIA

ALFREDO LINARES AGÜERA
ARQUITECTO

DOCUMENTO PARA
APROBACIÓN INICIAL

SEP 2024

Avda. San Francisco Javier, 9
Edificio Sevilla-2, Planta 4ª. Módulo 13
41018 SEVILLA
Tel.: 954 925476
Fax.: 954 925476



DOCUMENTO I. MEMORIA.

ÍNDICE.	Páginas
1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA INNOVACIÓN DEL PGOU..	3
1.1. Necesidad de reajustar la redacción de los artículos 70 y 76 de las Normas Urbanísticas	3
1.2. Justificación de la figura de la Modificación para la innovación del PGOU.	7
1.3. Valoración de la necesidad de trámite de evaluación ambiental estratégica.	7
1.4. Valoración de la necesidad de evaluación de impacto en la salud.	10
1.5. Valoración de la posible incidencia territorial de la Modificación	11
1.6. Medidas y actuaciones previstas para el fomento de la participación ciudadana. Memoria de participación e información pública.	11
1.7. Conclusión. Es conveniente y oportuna la Modificación.	12
2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA..	13
2.1. Situación y ámbito de los terrenos objeto de Modificación..	13
2.2. Identificación de propietarios afectados.	15
2.3. Síntesis de determinaciones del planeamiento general vigente.	15
2.3.1. Planeamiento general vigente.	15
2.3.2. Problemas detectados en la regulación de la actual redacción de los artículos 70 y 76 de las NNUU.	19
3. OBJETIVOS, CRITERIOS Y ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN..	26
3.1. Objetivos y criterios de la Modificación	26
3.2. Evaluación de alternativas.	26



4. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA POR LA MODIFICACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES. 29

4.1. Propuesta de reajuste de redacción de artículos 70 y 76 de las NNUU.. . . . 29

4.2. Innecesariedad de Memoria Económica. 33



1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DE LA INNOVACIÓN DEL PGOU-AdP.

La justificación de la conveniencia y oportunidad de la formulación de la *innovación* del PGOU-AdP a través de la presente Modificación n° 3, por parte del Excmo. Ayuntamiento de Montellano, y que la iniciativa del mismo, por lo tanto, sea pública municipal, se fundamenta en los siguientes argumentos:

1.1. NECESIDAD DE REAJUSTAR LA REDACCIÓN DE LOS ARTÍCULOS 70 Y 76 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

Durante la vigencia del planeamiento general de Montellano se han detectado en los últimos años que la redacción de los artículos 70 y 76 de las NNUU de las NNSS están generando dificultades tanto para actuaciones de iniciativa pública municipal en el fomento de actividades recreativas en el monte público de la Sierra de San Pablo (o de Montellano), como a iniciativas particulares en el normal desenvolvimiento de actividades ordinarias y extraordinarias. En concreto las dificultades son las siguientes:

-Artículo 70: La actual redacción, entre otros aspectos, establece que *“la distancia mínima entre la edificación proyectada y otra con licencia concedida, o existente, habrá de ser superior a 125 m. medidos en línea recta”*. A la vista de la configuración parcelaria, en especial en los ruedos del núcleo y de la Sierra de Montellano, se estima que sería conveniente fijar una distancia mínima en torno a la mitad. Asimismo las prácticas agrarias ordinarias pueden requerir por necesidades de la misma, que en un mismo proyecto se puedan ser precisas varias edificaciones para diferentes funciones (nave para ganado, aperos, o similares, incluso vivienda integrada o colindante vinculada a la actividad cuando sea precisa), o bien que las edificaciones existentes precisen de una ampliación futura vinculada a la



actividad dentro de la misma parcela y que obviamente debería de formar parte del mismo “conjunto edificatorio”, y donde no debería de ser aplicable la distancia mínima, ya que no sería razonable ni funcional ni ambientalmente, que dentro de una parcela rústica con capacidad de ocupación para ello, las edificaciones en la propia parcela se tengan que dispersar en la misma a la distancia mínima, que debería interpretarse entre parcelas rústicas diferentes. A tal efecto hay que integrar el concepto de “conjunto edificatorio” del artículo 24.1.c) del R-LISTA, en el que se resuelve la problemática referida de forma muy similar, computándose el conjunto edificatorio que forme parte de una actuación ordinaria o extraordinaria autorizada, como una única edificación, tomándose como referencia la edificación principal a efectos de medir distancias mínimas establecidas por el planeamiento como condiciones de implantación, o en el cómputo de edificaciones que darían lugar a inducción a la formación de nuevo asentamiento del citado artículo 24.1.c) de la LISTA y que sería el límite de referencia a considerar para que cualquier nueva edificación quede prohibida.

-Artículo 76: Especifica que *“En las zonas de conservación prioritaria tipo A no se podrá autorizar ninguno de los tipos de edificación que cita el artículo 68) permitiéndose exclusivamente instalaciones ligeras y fácilmente desmontables de tipo recreativo: merenderos, juegos de niños ..etc”*. Con posterioridad a la aprobación definitiva de las NNSS sobrevino el *Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Sevilla*, aprobado por *Resolución de 7 de julio de 1986, del Consejero de Obras Públicas y Transportes* (BOJA 01-08-1986), si bien su normativa no se publicó en BOJA hasta Resolución de 14 de febrero de 2007, de la Dirección General de Urbanismo (BOJA 10-04-2007). La normativa de dicho PEPMF, para *“Áreas forestales de interés recreativo”* que es donde se adscribe el espacio **“FR-5 Sierra de Montellano”**, en su Norma 38 apartado 3, establece un régimen bastante más flexible que el del artículo 76 de las NNUU, y el Ayuntamiento estima prioritario simplemente ajustarse en la parte de la Zona A delimitada por las NNSS (y PGOU-AdP) dentro del citado espacio catalogado FR-5. Respecto al resto del espacio de la Zona A y no incluido en el espacio FR-5, tal y como acreditaremos en el apartado 2 de esta Memoria, reúne en su práctica totalidad (y también en el momento de aprobación de las NNSS-82) las mismas condiciones objetivas que el *“Suelo no urbanizable de carácter natural o rural”* y, por lo tanto, se estima conveniente remitir a que en la misma (sin modificar la categoría de clasificación), se apliquen unas condiciones similares a la normativa de la *“Zona de mantenimiento de usos”* de las NNUU de las NNSS, salvo que exista otra limitación sectorial. Por lo tanto, es conveniente que la nueva redacción del artículo 76 contemple esa diferenciación entre esas dos claras situaciones.



Por supuesto, la nueva redacción de los dos artículos, sería sin perjuicio de otras protecciones sectoriales superpuestas que puedan incidir sobre todas las categorías ya previstas en la normativa del planeamiento general vigente (yacimientos, líneas eléctricas, gaseoducto, carreteras, cauces, patrimonio histórico) o sobrevenidas al PGOU-AdP, como sería la declaración de Zona de Especial Conservación (ZEC) “Arroyo de Santiago, Salado de Morón y Matabueyes/Garrapata (ES6180007), mediante Decreto 113/2015, de 17 de marzo, y su Plan de Gestión aprobado por Orden de 12 de mayo de 2015; protecciones todas ellas sobre las que la presente Modificación no supondrá alteración alguna del régimen actualmente aplicable.

Igualmente, en ningún caso las posibles nuevas edificaciones cuya implantación pudiera facilitarse con la redacción modificada, tendrá el límite muy detalladamente regulado por el artículo 24 del Reglamento de la LISTA que daría lugar a supuesto de inducción a la formación de nuevo asentamiento, que obviamente prevalece sobre cualquier regulación municipal.

Para el Ayuntamiento es urgente y de interés público acometer esta innovación, ya que la actual regulación vigente hace tiempo que está generando problemas tanto para el propio Ayuntamiento en el fomento del uso recreativo de la Sierra de Montellano, como para el sector agrario que se ve sometido a restricciones injustificadas para el normal desenvolvimiento de las actuaciones ordinarias y extraordinarias que precisa dicho espacio rural.

Todo ello, sin perjuicio de que durante la elaboración del nuevo PBOM en fase actual de redacción del Avance, se profundice en una regulación más completa y sistematizada de las diferentes zonas homogéneas del suelo rústico del término municipal.

La limitada innovación propuesta, los problemas a resolver y los objetivos de exclusivo interés público a conseguir entendemos que claramente suponen una *mejora* de la regulación vigente, y mejoras obvias para el bienestar y de las dotaciones al servicio de la población en general y sector agrario afectado. Todo ello lo estimamos plenamente coherente con el régimen general de toda innovación que determina el artículo 86.1 de la LISTA . Estamos por lo tanto ante un mero ejercicio plenamente responsable de la potestad de innovación del planeamiento para su mejora y adaptación a nuevos objetivos de política urbanística municipal propuestos por los responsables políticos en coherencia con las actuales aspiraciones de sus vecinos. Tal y como han confirmado numerosas STS (la más reciente de 9-3-2011), *“la potestad para revisar o modificar el planeamiento es discrecional (ius variandi), de modo que, dentro de los márgenes establecidos en la normativa aplicable, el planificador urbanístico dispone de libertad para escoger, entre las distintas alternativas posibles, la que considere*



más conveniente para la satisfacción del interés público. Libertad de criterio -no condicionada por derechos adquiridos, ni por compromisos anteriores de la Administración- que no puede ser sustituida, en el núcleo de oportunidad, por la distinta opinión o voluntad de los particulares". Asimismo según la STS de 20-04-2011 "La potestad para establecer, reformar o cambiar la planificación urbanística no es solo una potestad, sino que constituye, además, **un deber administrativo** de inexorable cumplimiento cuando las circunstancias del caso lo exijan....estas circunstancias del caso vienen representadas por la satisfacción de los intereses generales, que puedan demandar los cambios precisos para mejorar y perfeccionar la ordenación del suelo. En definitiva, la potestad de planeamiento incluye la de su **reforma o sustitución**, para realizar los **ajustes necesarios** a las exigencias cambiantes del interés público".

Estamos también ante innovaciones de los denominados "contenidos discrecionales o de oportunidad del Plan", del exclusivo ámbito de decisión "local-municipal", puesto que, en principio, no está acreditado de que haya mínima incidencia en los dos únicos aspectos objeto de control y de competencia autonómica en la tramitación de cualquier plan urbanístico, según se deduce de una reiterada jurisprudencia al respecto del Tribunal Supremo y del Tribunal Constitucional, en coherencia con el principio jurídico básico de *subsidiariedad*, de dilatada tradición en el ámbito urbanístico. Dichos dos aspectos residuales de control autonómico son:

-Control administrativo de legalidad, es decir simple verificación de si el planeamiento se ajusta al articulado de las determinaciones legales aplicables. En consecuencia, cualquier reparo por parte de la Administración autonómica habrá de estar jurídicamente "motivado".

-Intereses supralocales: Verificación de que el planeamiento respeta y se ajusta a los límites y parámetros previamente concretados como "interés supralocal" en la legislación o en la planificación supramunicipal. Está claro que el objeto de la modificación no afecta a ninguna "incidencia o interés supralocal" de las determinadas con carácter reglado en el artículo 2 de la LISTA y, de hecho, estamos ante un contenido normativo o de ordenanza de edificación de carácter y de la escala de la "ordenación pormenorizada" del suelo no urbanizable de las NNSS vigentes, que posteriormente se vio complementada tanto a nivel gráfico como normativo por la escala de la "ordenación estructural" establecida por el PGOU-AdP-2009.



1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE LA “MODIFICACIÓN” PARA LA INNOVACIÓN DEL PGOU.

El artículo 86.2 de la LISTA entiende por “revisión” de los instrumentos de planeamiento, *“la adopción de un nuevo modelo establecido por el instrumento de ordenación urbanística”*. La adopción de un nuevo “modelo” sería un alcance muy similar a la *alteración integral de la ordenación establecida*, o bien *la alteración substancial de la ordenación estructural* del régimen LOUA en el que se aprobó el PGOU-AdP vigente.

El objeto de la presente innovación está muy limitado en el ámbito de un mero reajuste de los artículos 70 y 76, de las condiciones de normativa de edificación del suelo equiparable a “rústico común” o, en el protegido por el PEPMF, limitado a integrar la literalidad de su normativa para el espacio catalogado “FR-5 Sierra de Montellano”. Por lo tanto, a la vista de que se trata de una alteración parcial y de muy escasa relevancia, estamos claramente ante el supuesto de “**modificación**” del artículo 86.3 de la LISTA.

1.3. VALORACIÓN DE LA NECESIDAD DE TRÁMITE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (LGICA),

“....2. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones:

- a) Los instrumentos de ordenación urbanística general.*
- b) Los planes de ordenación urbana.*
- c) Los planes parciales de ordenación.*
- d) Los planes especiales de los apartados b), g), i) y j) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.*

3. Así mismo, estarán sometidas a evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado anterior, cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

- a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del*



territorio urbano y rural o del uso del suelo.

b) *Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000, en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*

4. *Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada:*

a) *Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2, conforme a la definición que de las mismas se establece en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.*

b) *Los planes de reforma interior y los estudios de ordenación, así como sus revisiones y modificaciones.*

c) *Los planes especiales de los apartados a), c), f), h) y k) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, así como sus revisiones y modificaciones.”*

Las denominadas “modificaciones menores” vienen definidas en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de Evaluación ambiental, en los siguientes términos:

“f) Modificaciones menores: cambios en las características de los planes y programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en una zona de influencia”.

De acuerdo con dicha conceptualización, se consideran modificaciones menores “las que producen diferencias en los efectos previstos o en su zona de influencia y, en ese caso, según el artículo 40.4 de la LGICA, solo las modificaciones menores que producen esas diferencias son las que estarían sometidas al trámite de evaluación ambiental. Por lo tanto si los aspectos innovados no son susceptibles de producir dichas diferencias, tampoco estaríamos en el supuesto de “modificación menor”.

Continuando con el artículo 40 de la LGICA,

“5. No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación detallada de la citada ley, así como sus revisiones y modificaciones:

a) *Los planes especiales de los apartados d) y e) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.*

b) *Los estudios de detalle y los instrumentos complementarios.”*



De acuerdo con el artículo 60.3.c) de la LISTA, entre los “instrumentos complementarios” se encuentran “Las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización”. La innovación de reajuste de redacción de los artículos 70 y 76 de las NNUU que se proponen, es sin duda lo más parecido en cuanto a alcance y equiparación a unas “ordenanzas de edificación”, ya que simplemente se están alterando parámetros de distancia entre edificaciones (artículo 70), o limitándonos a adoptar los parámetros de usos y edificaciones permitidas, de la literalidad de la Norma 38 del PEPMF, que está vigente desde 1986 y que su finalidad es la preservación urbanística del espacio catalogado “FR-5 Sierra de Montellano”.

De la literalidad de la previsión del artículo 40 de la LGICA, parece claro que ni siquiera estamos ante el concepto de “modificación menor”, y que estaríamos ante lo más parecido a un alcance similar a una “ordenanza de edificación”, concepto expresamente excluido de evaluación ambiental, y además la modificación excluye expresamente la incidencia en afecciones de la legislación sectorial ya incluida en el planeamiento general o sobrevenida (declaración ZEC de determinados arroyos del TM), en las que se mantendrá la literalidad de la regulación actual del planeamiento general o de la normativa municipal sobrevenida.

Desde la posición municipal estimamos que la interpretación realizada es coherente con la jurisprudencia reciente en esta materia del Tribunal Constitucional (STC 123/2021) y del Tribunal Supremo (STS 253/2021, 1006/2020 y 2442/2020), en la que la argumentación clave para determinar si un instrumento urbanístico con un objetivo tan simple como el que nos ocupa debe de someterse o no a evaluación ambiental estratégica es si el instrumento de ordenación, en este caso Modificación n° 3, está en el supuesto de “*lo determinante para someter un plan urbanístico a la correspondiente evaluación ambiental es que establezca el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental o que puedan tener efectos significativos en el medio ambiente. Dicho de otro modo, no todo plan urbanístico ha de ser sometido a esta evaluación sino solo los que establezcan el marco para la elaboración de un proyecto que traduzca sus determinaciones en una previsión concreta de obras que produzcan la efectiva transformación física del terreno concreto sobre el que se actúa*”. Desde el análisis que debemos realizar desde la competencia urbanística municipal desde la que se ordena la redacción y la formulación de la presente Modificación, está claro que estamos también en los supuestos en los que la jurisprudencia ha descartado el sometimiento a evaluación ambiental estratégica y, por lo tanto excluimos esta hipótesis para este expediente por las razones indicadas.



1.4. VALORACIÓN DE LA NECESIDAD DE EVALUACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD.

El análisis de la posible necesidad de evaluación de impacto en la salud viene determinada por la *Ley 16/2011, de 23 de diciembre de Salud Pública de Andalucía* (LSPA), y por su desarrollo reglamentario mediante el *Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía*.

El artículo 56.1.b) de la LSPA establece que se someterán a informe de evaluación del impacto en la salud, entre otros:

“1º. Los instrumentos de ordenación urbanística general.

.....

4º. Las revisiones y modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística anteriores.”

El artículo 56.3. establece que:

“No obstante lo dispuesto en el apartado 1 del presente artículo, no se someterán a evaluación del impacto en la salud:

.....

b) Las actuaciones a las que hacen referencia los párrafos b) y c) del apartado 1 de este artículo, que no presenten impactos significativos en la salud y así se determine expresamente por la Consejería competente en materia de Salud. Este pronunciamiento tendrá lugar en el proceso de cribado inserto en el trámite de consultas previas al procedimiento de evaluación del impacto en la salud previsto en el artículo 59.5, al que con carácter potestativo podrán acogerse las personas promotoras de las actuaciones anteriormente citadas”.

Es patente que por el objeto de la Modificación nº 3, de un mero ajuste de redacción de dos artículos de las normas urbanísticas del suelo no urbanizable, no habrá impacto alguno en la salud, pero que dicha apreciación habrá de confirmarse por la Consejería competente en materia de Salud, razón por la que se propone que antes de proceder a la aprobación inicial del presente documento, se le realice a la Delegación Territorial en Sevilla de dicha Consejería la consulta a la que se refiere el artículo 59.5 de la LSPA, y formalizada en los términos establecidos en el artículo 13 del *Decreto 169/2014*, y se incorpore al expediente de la presente Modificación el resultado de la consulta, que ha de emitirse en el plazo de 15 días según establece el artículo 13 citado.



1.5. VALORACIÓN DE LA POSIBLE INCIDENCIA TERRITORIAL DE LA MODIFICACIÓN.

Tal y como se ha adelantado en el apartado 1.1. de esta Memoria, dado el limitado alcance y objeto de la Modificación n° 3, la misma se ciñe al ámbito de competencia estrictamente local-municipal, ya que está acreditado que en ningún caso se afecta a ninguno de los supuestos reglados de *“incidencia supralocal”* de competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma, enumerados en el artículo 2.1. de la LISTA. Por lo tanto la Modificación n° 3 no tiene ni siquiera que someterse a informe sobre *“incidencia territorial”* o supralocal alguna.

1.6. MEDIDAS Y ACTUACIONES PREVISTAS PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.

En cumplimiento de los artículos 10 y 78 de la LISTA y artículo 5 del TRLSRU, la ciudadanía y las entidades representativas de sus intereses tienen el derecho a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento en las formas que se habiliten al efecto y, en todo caso, mediante la formulación de alegaciones, observaciones y propuestas durante el periodo de información pública. A tal efecto se recomienda al Ayuntamiento que fomente y asegure la participación de la ciudadanía en general y de los propietarios afectados en particular (por el carácter genérico de la innovación *“no definidos”*, el ámbito rural en general) y que, aparte de las publicaciones formales en BOP y web municipal de la información pública, se de difusión relevante en los medios locales, facilitando la difusión pública del Resumen Ejecutivo y del contenido completo de la presente Modificación n° 3.

Hasta el momento de la redacción del presente documento para aprobación inicial, la participación que se ha producido ha sido interna municipal, si bien en los últimos años se han recibido propuestas del sector agrario afectado por la rigidez de la regulación actual, por lo que la *“Memoria de participación e información pública”* a la que se refiere el contenido documental del artículo 62 de la LISTA se limita al presente apartado. Si durante la tramitación e información pública tras la aprobación inicial se deducen otros contenidos o participación relevantes en dicha materia, se procedería a incorporar una explicación detallada del resultado y se incorporaría al documento a someter, en su caso, a aprobación definitiva.



1.7. CONCLUSIÓN: ES CONVENIENTE Y OPORTUNA LA MODIFICACIÓN.

Como conclusión de todo lo expuesto, se estima que está argumentada la conveniencia y oportunidad de acometer la innovación del PGOUAdP vigente, a través de la presente Modificación n° 3 por las siguientes razones:

- a) Conveniencia de modificar los artículos 70 y 76 de las NNUU de las NNSS vigentes, en el sentido de flexibilizar su regulación, para adecuarlo a la realidad física objetiva, prácticamente idéntica a la del momento de la aprobación de las citadas NNSS-82, o bien para integrar la simple literalidad de la regulación supramunicipal vigente de la Norma 38 del PEPMF.
- b) La innovación se inscribe de forma plenamente armónica y equilibrada dentro de las potestades y competencias municipales del “*ius variandi*” de su planeamiento urbanístico, sin duda el instrumento de más genuina competencia municipal, para adecuarlo a nuevas circunstancias y variables demandas sociales de cada momento, y coadyuvar al logro del modelo planificador del que quieran dotarse sus vecinos y responsables políticos.
- c) El instrumento de Modificación es claramente el idóneo y el que procede para la innovación de los aspectos y objetivos propuestos.
- d) La innovación en ningún caso afecta a cuestiones que tengan *incidencia territorial o supralocal* que enumera el apartado 1 del artículo 2 de la LISTA.
- e) La innovación no incurre en supuestos de necesidad de sometimiento a *evaluación ambiental estratégica* de la LGICA, ni de necesidad de *evaluación del impacto en la salud*, por las argumentaciones respectivas que se incluyen en los anteriores apartados 1.3 y 1.4. de este capítulo.

Como conclusión de todo lo expuesto, estimamos plenamente justificada la conveniencia y oportunidad de la formulación de la presente Modificación n° 3 del PGOU-AdP de Montellano, con el alcance y objeto previstos en el presente documento.



2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Con carácter general, la Información Urbanística del presente documento de Modificación, por sistemática y operatividad en relación con el soporte informativo del PGOU-AdP vigente, se centrará en los aspectos de la realidad física y urbanística del objeto de la innovación, en lógica referencia a su posible incidencia en el ámbito que pudiera verse afectado.

2.1. SITUACIÓN Y ÁMBITO DE LOS TERRENOS OBJETO DE MODIFICACIÓN.

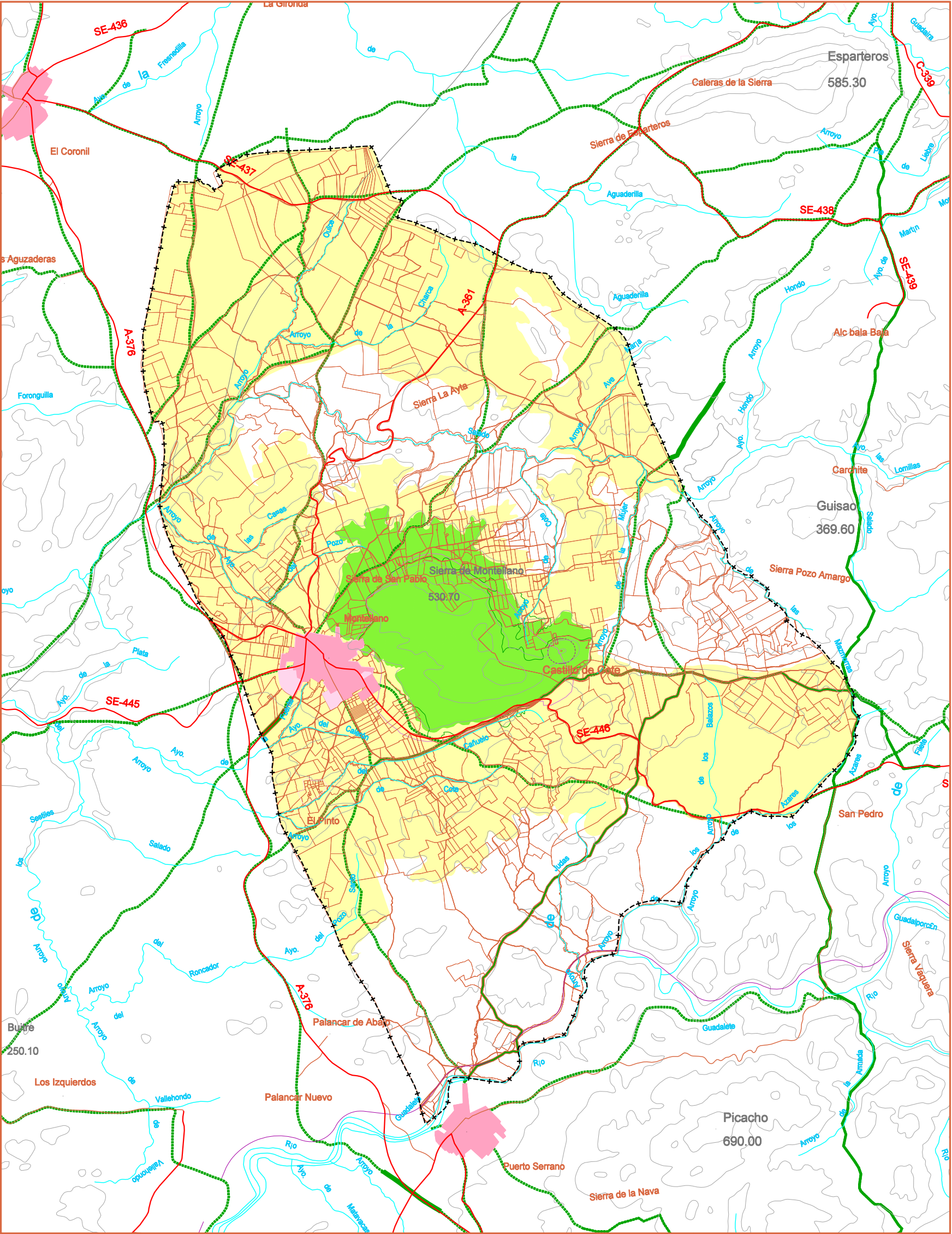
La presente Modificación n° 3, al tratarse su objeto limitado al reajuste de redacción de los artículos 70 y 76, su ámbito espacial sería el mismo que tienen en el PGOU-AdP vigente:

-Artículo 70: Es aplicable a la denominada **“Zona de mantenimiento de usos”**, de la categoría de Suelo no urbanizable de carácter natural o rural” del PGOU-AdP.

-Artículo 76: Es aplicable a la denominada **“Zona de Conservación Prioritaria. Tipo A Forestal”**, de la categoría de Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística.

En la Figura 1 de la página siguiente se sintetizan los ámbitos de aplicación de las zonas a las que se refieren los artículos innovados.





- ÁMBITOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN N° 3
- ZONA DE MANTENIMIENTO DE USOS
 - ZONA DE CONSERVACIÓN PRIORITARIA "A FORESTAL"

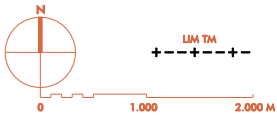


Figura: 1
TERRITORIO MUNICIPAL
SITUACIÓN
ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN



2.2. IDENTIFICACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS.

Estamos ante reajustes de artículos de aplicación genérica a las zonas del término municipal especificadas en el anterior apartado 2.1. y, por lo tanto, la infinidad de parcelas catastrales comprendidas en las mismas se verán afectadas solo en la medida en que los usos ordinarios y extraordinarios admisibles según el planeamiento general vigente y legislación sectorial que pudiera ser concurrente, pudieran precisar de las “actuaciones ordinarias” y “extraordinarias” a las que se refieren los artículos 21 y 22 de la LISTA.

Por lo tanto a la visto del objeto genérico de la Modificación, no es necesaria la identificación de los propietarios afectados, ya que estaríamos en el supuesto de afección a una “pluralidad indeterminada de propietarios”, a la que se refiere en artículo 104.4b) del R-LISTA, por lo que está excluida la necesidad de realizar audiencia a los mismos durante la tramitación.

2.3. SÍNTESIS DE DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.

2.3.1. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.

El planeamiento general vigente en el municipio está constituido por los siguientes instrumentos:

- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas definitivamente por la CPU el 12-05-1982.

- PGOU. Adaptación Parcial a la LOUA, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento con fecha 30-01-2009. Este instrumento por limitación del Decreto 11/2008 que los regulaba, se refería solo a escala de la “ordenación estructural”.

Se han tramitado y aprobado 23 modificaciones de las NNSS y 2 del PGOU-AdP referidas íntegramente al ámbito del núcleo urbano y su entorno inmediato.

En la Figura 2 de la página siguiente se sintetiza la ordenación del PGOU-AdP para el término municipal, y donde se delimitan con precisión los ámbitos de aplicación de los artículos 70 y 76 de las NNUU y objeto específico de la presente Modificación.



[illegible]

Además el municipio está afectado por otras protecciones de espacios naturales protegidos que no constan en el PGOU-AdP, ni en su Anexo de NNUU ni en el Plano de Clasificación del suelo del término municipal y que es conveniente tener de referencia (ver Figura 3 de página anterior):

-Zona de Especial Conservación (ZEC) Arroyo de Santiago, Salado de Morón y Matabueyes/Garrapata (ES6180007), declarada por *Decreto 113/2005, de 17 de marzo*. Dispone de Plan de Gestión aprobado por *Orden de 12 de mayo de 2015*.

-Zona de Especial Conservación (ZEC) Río Guadalete (ES6120021), declarada mediante *Decreto 113/2015 de 17 de marzo*. Dispone igualmente de Plan de Gestión aprobado por *Orden de 12 de mayo de 2015*.

-Monumento Natural Protegido “Tajos de Mogarejo”, declarado Monumento Natural de Andalucía por *Decreto 250/2003, de 9 de septiembre*.

En las dos ZEC indicadas es explicable que no consten en el PGOU-AdP vigente, ya que su declaración fue posterior. En el caso del Monumento Natural, no vemos explicación a su no constancia en el PGOU-AdP. En cualquier caso el régimen de dichas protecciones es de aplicación inmediata y directa desde su entrada en vigor, con independencia de que hayan sido integradas o no en el planeamiento municipal, siendo la instrumentación adecuada para hacerlo a través del nuevo PBOM en fase de redacción del Avance.

Por lo tanto, aparte de las protecciones sectoriales que sí constan en el PGOU-AdP, más las antes indicadas que no constan, en ningún caso es objeto de la presente Modificación n° 3 alterar el régimen actual de las mismas, y seguirán siendo prevalentes sobre la aplicación genérica de los artículos 70 y 76, en los ámbitos en los que dichas protecciones sectoriales se superpongan a la “Zona de conservación prioritaria Tipo A Forestal” o a la “Zona de mantenimiento de usos”.



2.3.2. PROBLEMAS DETECTADOS EN LA REGULACIÓN DE LA ACTUAL REDACCIÓN DE LOS ARTÍCULOS 70 Y 76 DE LAS NNUU.

La actual redacción de los artículo 70 y 76 de las NNUU de las NNSS vigentes es la siguiente:

Artículo 70.

La superficie mínima de la parcela de las Zonas de Mantenimiento de Usos definidas en el Plano n° 21 “DETERMINACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE”, para poder solicitar licencia de edificación destinada a uno de los usos definidos en el artículo 68, será de 35.000 m².

La distancia mínima entre la edificación proyectada y otra con licencia concedida, o existente, habrá de ser superior a 125 m, medidos en línea recta.

Caso de demostrarse que se trata de finca de regadío, la parcela mínima será de 10.000 m², con la misma limitación de distancia a cualquier otra edificación en su entorno, bien existente o bien en proyecto con licencia concedida.

Artículo 76.

En las zonas de conservación prioritaria tipo A no se podrá autorizar ninguno de los tipos de edificación que cita el Artículo (*) permiténdose exclusivamente instalaciones ligeras y fácilmente desmontables de tipo recreativo: merenderos, juegos de niños....etc.

(*) No consta el artículo, creemos que se referirá al 68.

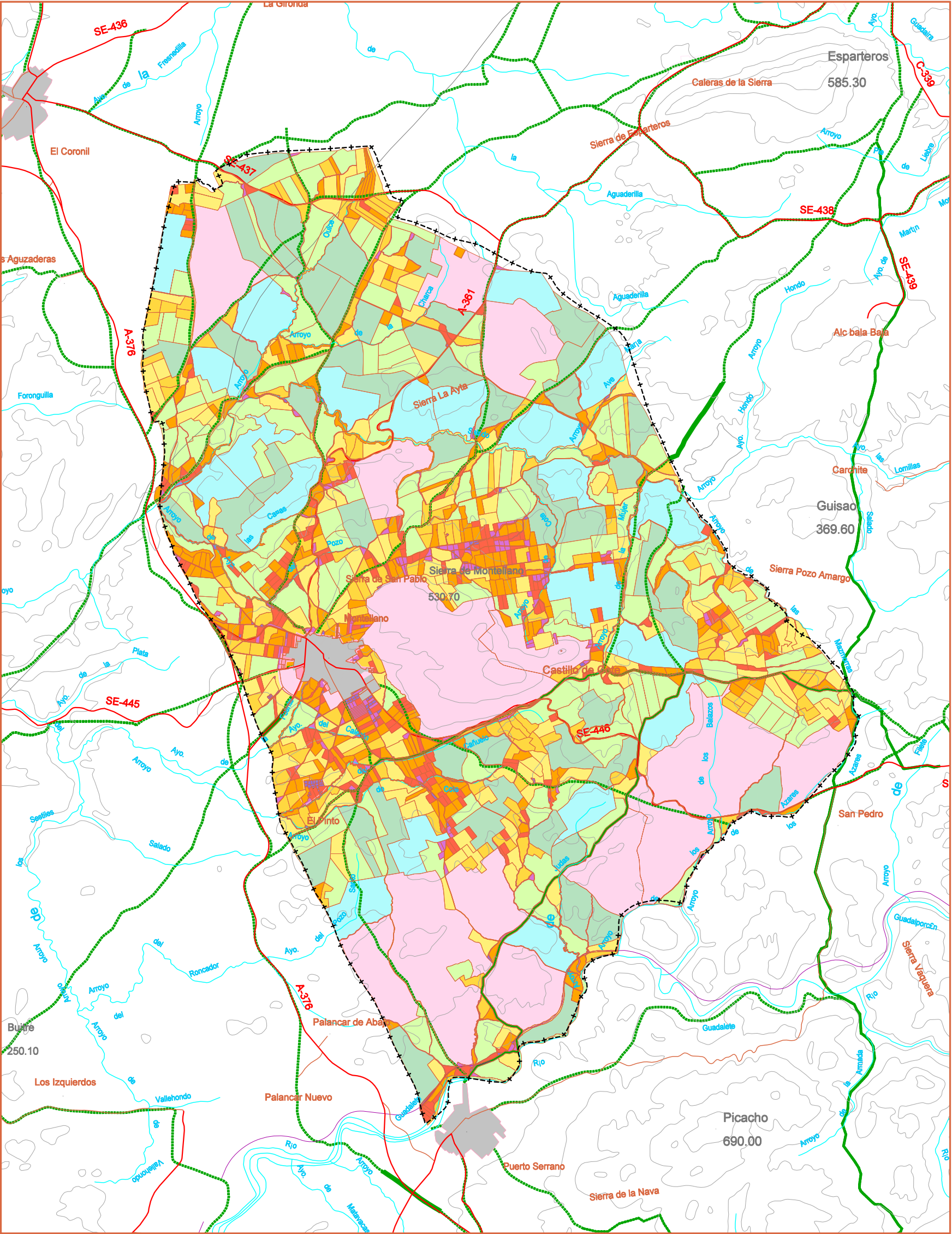
Los problemas que viene planteando la redacción actual y que están en el origen de la decisión municipal de su innovación son los siguientes:

a) Artículo 70:

-Para la configuración parcelaria rústica (ver Figura 4 de página siguiente), en especial en los ruedos del núcleo urbano y del entorno se estima muy restrictiva, aspirándose a una distancia mínima en torno a la mitad (65 m) como la más idónea e interpretarse claramente que es entre edificaciones de parcelas rústicas diferentes.

-Es necesario igualmente incorporar el concepto de “conjunto edificatorio”, ya que hay casos en los que el sector agrario precisa de una edificación principal para la actividad y edificaciones auxiliares que para garantizar la funcionalidad debe estar cercanas. No tiene mucho sentido la interpretación de la





TAMAÑO DE PARCELAS: CATASTRO DE RÚSTICA.

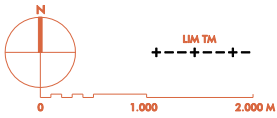
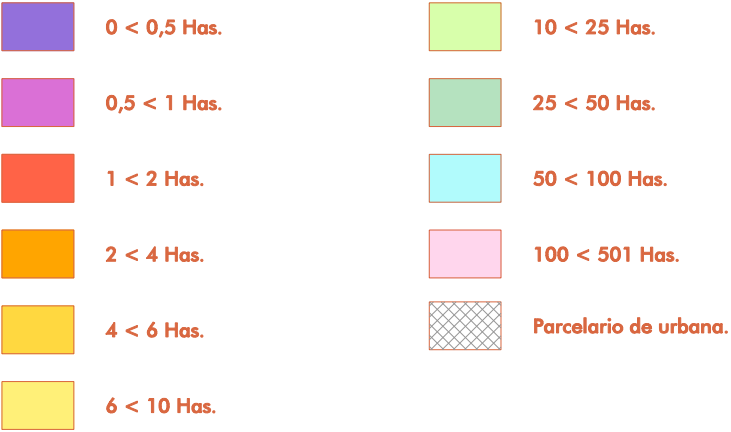


Figura: 4
TERRITORIO MUNICIPAL
ESTRUCTURA DE
LA PROPIEDAD



literalidad actual de que si ya hay una edificación en una parcela rústica, y es preciso otra que complemente funcionalmente la existente, la misma tenga que situarse a la nueva distancia mínima considerada adecuada (65 m) y menos aún a la distancia mínima actual (125 m).

-En cualquier caso debe de quedar claro que se deberán de cumplir los requisitos del artículo 24.2.c) del R-LISTA en orden a evitar las circunstancias que inducen a la formación de un nuevo asentamiento, por lo que, en el momento en el que en un círculo de 200 m existan al menos 6 edificaciones o construcciones de uso residencial, industrial o terciario, o 10 de otros usos, ya no sería posible la implantación de ninguna edificación adicional, en los términos detallados regulados en el citado artículo 24 del R-LISTA

b) Artículo 76:

-La regulación actual es extremadamente restrictiva. La Sierra de Montellano, aparte de la conocida romería anual de San Isidro Labrador, dicho espacio es un foco de atracción turístico-recreativa, con diversos itinerarios, y que precisa de unas mínimas dotaciones “permanentes” para garantizar el uso público adecuado y sostenible de este espacio, y que no ha sido posible abordar desde la actual redacción del artículo 76 de las NNUU. Con posterioridad a las NNSS-82, sobrevino la planificación supramunicipal del Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF), que adscribe este espacio a la tipología de protección de las denominadas “Áreas forestales de interés recreativo”, y en concreto este área se cataloga con la denominación “Sierra de Montellano FR-5”, y su régimen de protección es regulado con gran precisión en el artículo 38 de su normativa, en la que aparte de unos aspectos prohibidos (apartado 2), hay en el apartado 3 una serie de usos y actividades “compatibles” que, en principio darían perfecta satisfacción a las aspiraciones municipales, razón por la que se propone la simple integración de su literalidad, en sustitución de la actual regulación del artículo 76.

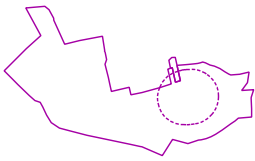
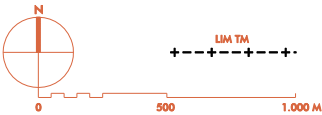
-La delimitación de actual de la Zona de Conservación Prioritaria, Tipo A Forestal”, es incongruente con la realidad física especialmente en el borde Norte, con una amplia franja de usos claramente agrarios en vez de forestales que supuestamente justifican la delimitación de esta Zona. Además, la incongruencia con la realidad objetiva, no es porque en las 4 décadas transcurridas desde la aprobación de las NNSS-82 se haya producido una reducción del espacio forestal por avance del suelo agrícola, sino que ya era así en la realidad que queda de manifiesto en la ortofoto del PNOA de 1978. En la comparación de las Figuras 5 y 6 de las páginas siguientes, queda acreditada esta cuestión.





CONDICIONANTES DE LA MODIFICACIÓN

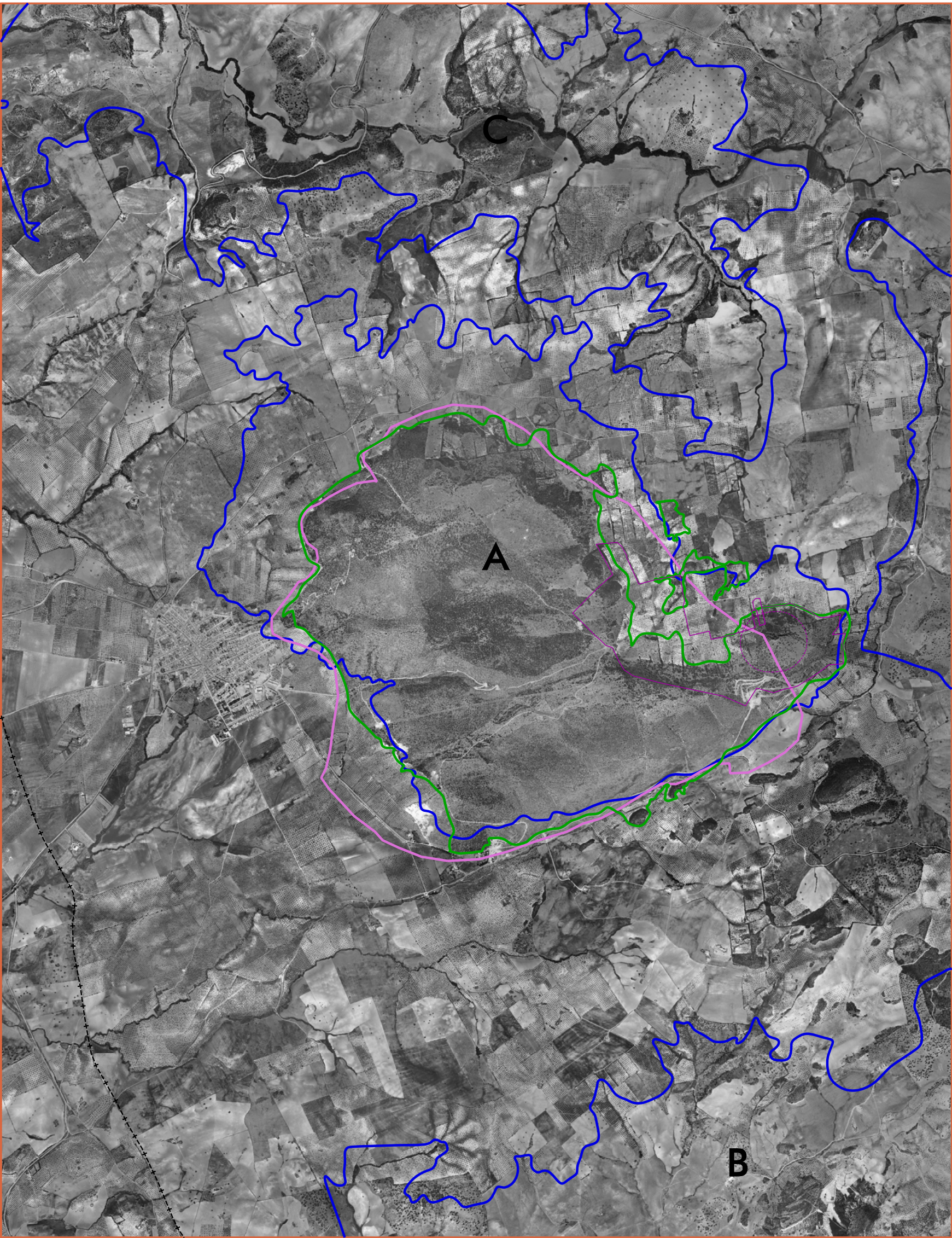
- LÍMITE DE PEPMF DE "FR-5 SIERRA DE MONTELLANO"
- LÍMITE ACTUAL DE ZONAS DE CONSERVACIÓN PRIORITARIA
- A Forestal
- B Cultivos intensivos y extensivos
- C Abundancia de cultivos intensivos, extensivos y de olivar
- LÍMITE OBJETIVO IDÓNEO DE ZONA "A" Y DE FR-5 COHERENTE CON REALIDAD ACTUAL



PARCELAS AFECTADAS POR ENTORNO DEL BIC CASTILLO DE COTE

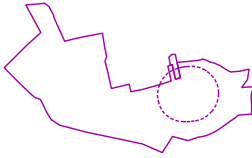
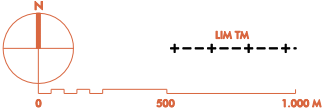
Figura: 5
SIERRA DE MONTELLANO Y ENTORNO
LÍMITES DE PLANIFICACIÓN
Y REALIDAD FÍSICA ACTUAL





CONDICIONANTES DE LA MODIFICACIÓN

- LÍMITE DE PEPMF DE "FR-5 SIERRA DE MONTELLANO"
- LÍMITE ACTUAL DE ZONAS DE CONSERVACIÓN PRIORITARIA
- A Forestal
- B Cultivos intensivos y extensivos
- C Abundancia de cultivos intensivos, extensivos y de olivar
- LÍMITE OBJETIVO IDÓNEO DE ZONA "A" Y DE FR-5 COHERENTE CON REALIDAD ACTUAL



PARCELAS AFECTADAS POR ENTORNO DEL BIC CASTILLO DE COTE

Figura: 6
SIERRA DE MONTELLANO Y ENTORNO
LÍMITES DE PLANIFICACIÓN
Y REALIDAD FÍSICA DE ORTOFOTO DE 1978



-Por lo tanto, las conclusiones a la vista de las figuras 5 y 6 anteriores, respecto a los problemas que plantea la regulación del artículo 76 son las siguientes:

-Estamos ante una determinación que otorga la condición de espacio “Tipo A FORESTAL”, a un ámbito que aparentemente sigue una curva de nivel (+300 m), y que abarca unas franjas claramente de uso agrícola en vez de forestal, que es el que supuestamente justifica el régimen de “Zona de Conservación Prioritaria Tipo A”. En la Memoria de Ordenación de las NNSS-82, no encontramos justificación alternativa, aparte de vagas apelaciones a razones paisajísticas, igualmente sin justificación alguna, ya que el único espacio sobre el que cabría objetivamente “protección paisajística” del nivel de restricción actual del artículo 76, es sobre el promontorio de la Sierra de Montellano coincidente con el uso forestal, desde una análisis paisajístico más objetivo y completo desde las técnicas actuales.

-La delimitación del espacio protegido por el PEPMF identificado como “Sierra de Montellano FR-5”, tal y como reconoce expresamente la Norma 4 del mismo en sus diferentes apartados, está realizada desde la “escala provincial” y debe de ser objeto de ajuste desde la escala planificadora municipal. Tal y como se comprueba de la Figura 5 anterior, la delimitación literal del espacio FR-5 del PEPMF, tampoco se ajusta a la realidad actual del espacio forestal, ni a la existente en 1986 a la fecha de su aprobación.

-Evidentemente las discordancias anteriores respecto a la realidad objetiva, tanto por parte de las NNSS-82, como por parte del PEPMF y la adecuación sistematizada de sus límites, es algo que solo se puede corregir con una revisión en profundidad de toda la ordenación del SNU del planeamiento general vigente y por supuesto sometida a evaluación ambiental estratégica, o aprovechando la redacción el curso del nuevo PBOM en fase de redacción del Avance. Pero mientras tanto, las incoherencias más relevantes y que es urgente para el Ayuntamiento resolver, se estima que se pueden resolver mediante un reajuste de la redacción del artículo 76, donde se establezca una nueva redacción lo más simple posible que contemple básicamente tres situaciones diferentes de aplicación dentro de la zona “Tipo A Forestal” :

-Subzona dentro de la actual Tipo A, pero no incluida en el espacio FR-5 del PEPMF.

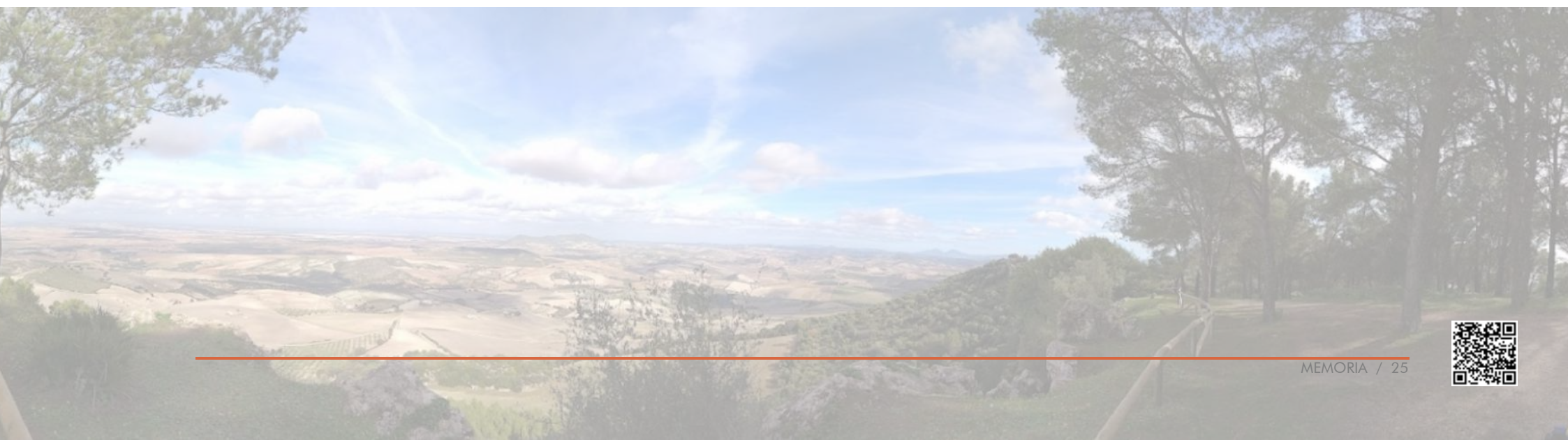
-Subzona dentro de la actual Tipo A, e incluida dentro del espacio FR-5 del PEPMF, donde nos remitiríamos a la literalidad de la Norma 38 de su normativa.



-Subzona dentro de la actual Tipo A, y afectada por el entorno de protección general para el BIC Castillo de Cote, definido por la Disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA).

-Tal y como se deduce del análisis de límites que consta en la Figura 5, la remisión de la nueva redacción del artículo 76 a 3 claras subzonas, claramente delimitadas administrativamente en la actualidad, por PGOU-AdP, PEPMF, y DA 4ª de la LPHA, evidentemente no es una solución perfecta respecto a la realidad, pero supone un avance muy relevante en aproximación y en coherencia con la misma, que daría solución transitoria y de tramitación sencilla a los problemas más urgentes que tiene el Ayuntamiento con la regulación vigente, en tanto por el nuevo PBOM se diseña una solución normativa plenamente actualizada coherente con la realidad.

Por lo tanto, respecto a la problemática principal de la redacción actual de los dos artículos objeto de la Modificación nº 3, nos estaríamos limitando en gran parte a ajustar la redacción de dichos artículos, por una parte a la “realidad objetiva” existente incluso en el momento de aprobación de las NNSS-82, y por otra parte a la mejor coherencia del planeamiento general con las normativas supramunicipales sobrevenidas: PEPMF, LPHA y la propia regulación muy sistematizada respecto a implantaciones ordinarias y extraordinarias en suelo rústico del artículo 24 del R-LISTA, en orden a evitar las circunstancias que inducen a la formación de nuevo asentamiento.



3. OBJETIVOS, CRITERIOS Y ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA MODIFICACIÓN.

El objetivo exclusivo de la Modificación n° 4, es reajustar la redacción de los artículos 70 y 76 de las NNUU de las NNSS-82, para adaptarlos a la realidad física actual, y a la realidad jurídica sobrevenida de diversas normativas supramunicipales, que curiosamente y desde dicho interés supralocal ofrecen unas posibilidades de usos ordinarios y extraordinarios que responde mucho mejor a las necesidades actuales que la propia normativa municipal (NNSS-82), que claramente ha incurrido en obsolescencia y un nivel de rigidez claramente contrario a las actuales aspiraciones tanto de interés público municipal como de desenvolvimiento de las actividades agrarias y las actuaciones ordinarias y extraordinarias en suelo rústico.

3.2. EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS.

3.2.1. ALTERNATIVAS CONSIDERADAS.

A) ALTERNATIVA 0: NO TRAMITAR LA MODIFICACIÓN N° 3:

No tramitar la Modificación n° 3, sería renunciar a poder resolver de forma sencilla y transitoria los problemas mas relevantes de inadecuación y rigidez regulatoria de la redacción actual de los artículos 70 y 76 de las NNUU vigentes y tener que esperar de 2 a tres años para que dichos problemas se pueda culminar su solución de forma más sistematizada y completa a través del nuevo PBOM.



B) ALTERNATIVA 1: ACOMETER UNA REVISIÓN MÁS COMPLETA DE LAS ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE:

Es patente que las NNSS-82, cuya ordenación del suelo rústico es la mayoritariamente aplicable en el medio rural del municipio, es de las más antiguas y anticuadas de la provincia de Sevilla, cuestión que solo se pudo mejorar y actualizar algo en el PGOU-Adp-2009, limitado en exclusiva a las determinaciones de la escala de la “ordenación estructural”, por las limitaciones instrumentales del Decreto 11/2008.

Por lo tanto una alternativa planteada ha sido acometer los problemas actuales con una revisión en profundidad tanto del articulado de las NNUU de las NNSS-82, como del propio Plano de clasificación del suelo del término municipal, sobre el que en el apartado 2.3 de esta Memoria hemos puesto de manifiesto algunas desactualizaciones relevantes respecto a la legislación urbanística, sectorial y la conveniencia de ajustar a la realidad física el propio espacio protegido por el PEPMF identificado como “FR-5 Sierra de Montellano”.

Pero acometer esta revisión o modificación de mayor profundidad, está claro que sería una innovación más compleja y sin duda sometida a evaluación ambiental estratégica. Ello unido a que el municipio se encuentra al inicio del proceso de elaboración del nuevo PBOM, estaríamos ante una solución que en términos temporales posiblemente tardaría casi lo mismo que la tramitación del PBOM, con lo cual no sería operativa ni coherente con la urgencia con la que el Ayuntamiento necesita resolver los problemas existentes de extrema rigidez y obsolescencia de la regulación actual.

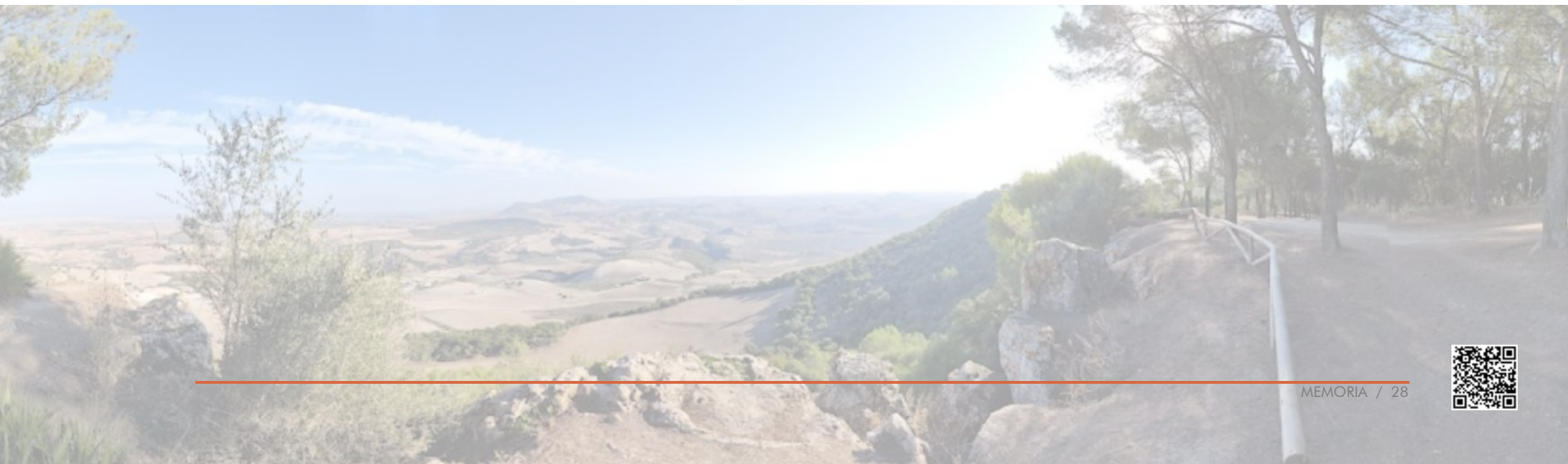
C) ALTERNATIVA 2: INNOVACIÓN DE ALCANCE MUY LIMITADO AL Estrictamente IMPRESCINDIBLE.

Puesto que desde el Ayuntamiento y sus Servicios Municipales, se tienen identificados los artículos concretos, el 70 y el 76 en el que se centran la mayor parte de los problemas, y estaríamos ante normas u ordenanzas de la escala de la ordenación pormenorizada del SNU del régimen LOUA, está claro que un mero reajuste de redacción de estos artículos para, en su mayor parte, simplemente integrar novedades regulatorias o conceptuales de la legislación o normativas supralocales sobrevenidas a las NNSS-82 y que tal vez debió haberse realizado dicho esfuerzo integrador, por lo menos en parte, en el PGOU-AdP-2009, y que aún no siendo una solución perfecta, si conseguiría resolver por lo menos de forma transitoria durante los 2 a 3 años que dure la tramitación del nuevo PBOM, los problemas más relevantes de la rígida redacción actual de los citados artículos



70 y 76 de las NNUU.

La clara innecesariedad de sometimiento de este mero reajuste de redacción de estos dos artículos a evaluación ambiental estratégica, se estima que permitirá resolver de forma ágil y eficaz los problemas existentes más relevantes, y esa precisión quirúrgica de dirigir los esfuerzos a un alcance sustantivamente tan limitado, y simple, es la razón que ha tenido más peso en la selección de esta alternativa 2.



4. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA POR LA MODIFICACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES.

Una vez justificada la conveniencia y oportunidad de formular la presente Modificación nº 3, analizado el ámbito específico, tanto espacial como de regulación, centrado exclusivamente en acometer una nueva redacción de los artículos 70 y 76 de las NNUU; los objetivos y criterios fijados para resolver la problemática actual y alternativas planteadas que justifican la seleccionada; procede en este apartado, a modo de conclusión, describir y proponer la redacción final reajustada a los dos artículos citados.

4.1. PROPUESTA DE REAJUSTE DE REDACCIÓN DE ARTÍCULOS 70 Y 76 DE LAS NNUU.

La redacción reajustada de los dos artículos es la que se refleja en la tabla de la página siguiente, donde se compara la redacción actual y la modificada. Los rasgos más relevantes de la nueva redacción en relación con el cumplimiento de los objetivos son los siguientes:

a) Artículo 70:

-Se reduce de 125 a 65 las distancia mínima entre edificaciones y se aclara que es entre edificaciones de parcelas rústicas colindantes.

-Se introduce el concepto de “conjunto edificatorio” del artículo 24.2 del R-LISTA, ya que la rigidez de la redacción actual llevaba al absurdo de tener que interpretar que varias edificaciones dentro de una misma parcela que funcionalmente deban de estar próximas, deban de situarse a la distancia mínima regulada.



TABLA COMPARATIVA DE REDACCIÓN ACTUAL Y PROPUESTA DE LOS ARTÍCULOS MODIFICADOS	
REDACCIÓN ACTUAL	REDACCIÓN MODIFICADA
Artículo 70. La superficie mínima de la parcela de las Zonas de Mantenimiento de Usos definidas en el Plano n° 21 "DETERMINACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE", para poder solicitar licencia de edificación destinada a uno de los usos definidos en el artículo 68, será de 35.000 m2. La distancia mínima entre la edificación proyectada y otra con licencia concedida, o existente, habrá de ser superior a 125 m, medidos en línea recta. Caso de demostrarse que se trata de finca de regadío, la parcela mínima será de 10.000 m2, con la misma limitación de distancia a cualquier otra edificación en su entorno, bien existente o bien en proyecto con licencia concedida.	Artículo 70. La superficie mínima de la parcela de las Zonas de Mantenimiento de Usos definidas en el Plano n° 21 "DETERMINACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE", para poder solicitar licencia de edificación destinada a uno de los usos definidos en el artículo 68, será de 35.000 m2. La distancia mínima entre la edificación o conjunto edificatorio proyectados, y otras con licencia concedida o existentes en parcelas colindantes, habrá de ser superior a 65 metros, medidos en línea recta. En todo caso se cumplirán las limitaciones de no inducción a la formación de nuevo asentamiento, del artículo 24.2.c) del Reglamento de la LISTA, y el concepto de "conjunto edificatorio" se entenderá como en el citado artículo. Caso de demostrarse que se trata de finca de regadío, la parcela mínima será de 10.000 m2, con la misma limitación de distancia a cualquier otra edificación en su entorno, bien existente o bien en proyecto con licencia concedida.
Artículo 76. En las zonas de conservación prioritaria tipo A no se podrá autorizar ninguno de los tipos de edificación que cita el Artículo (*) permiténdose exclusivamente instalaciones ligeras y fácilmente desmontables de tipo recreativo: merenderos, juegos de niños....etc. (*) No consta el artículo, creemos que se referirá al 68.	Artículo 76 En la Zona de Conservación Prioritaria Tipo A se aplicarán las siguientes reglas: a) En la Zona de Conservación Prioritaria Tipo A que se encuentre dentro del ámbito del espacio catalogado por el Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) de la Provincia de Sevilla identificado como "Área Forestal de Interés Recreativo FR-5 Sierra de Montellano", le será de aplicación lo dispuesto en la norma particular n° 38 de la normativa de dicho PEPMF.



TABLA COMPARATIVA DE REDACCIÓN ACTUAL Y PROPUESTA DE LOS ARTÍCULOS MODIFICADOS	
REDACCIÓN ACTUAL	REDACCIÓN MODIFICADA
	b) En la Zona de Conservación Prioritaria Tipo A que se encuentre fuera del espacio catalogado por el PEPMF identificado como “Área Forestal de Interés Recreativo FR-5 Sierra de Montellano”, con la excepción de las parcelas afectadas del apartado c) de este artículo, podrán autorizarse las edificaciones e instalaciones a las que se refiere el artículo 68, que puedan venir requeridos por las actuaciones ordinarias o extraordinarias autorizables en suelo rústico, según el régimen de los artículos 20 a 22 de la LISTA y concordantes de su Reglamento General. A dichas edificaciones e instalaciones autorizables, les serán de aplicación las condiciones de implantación del artículo 70 de estas Normas Urbanísticas. c) En la Zona de Conservación Prioritaria Tipo A, comprendida por las parcelas afectadas por el entorno de protección del BIC Castillo de Cote, definido por la Disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía; no se permitirá construcción ni instalación alguna, ni movimiento de tierras, ni transformación de la cobertura forestal actual del suelo.

-Dada la problemática de asentamientos irregulares existentes en el entorno inmediato del núcleo urbano, aunque sea de aplicación directa, se estima conveniente recordar la imprescindible coordinación de esta flexibilización de la redacción del artículo 70, con los requisitos del artículo 24.2.c) del R-LISTA, en cuanto a no inducción a la formación de nuevo asentamiento y que, una vez que en un círculo de 200 m de radio existan el nº de edificaciones ahí regulados, simplemente no se podrá autorizar ninguna más, por incurrir en dicho riesgo de generación de nuevo asentamiento..



b) Artículo 76:

-La innovación de redacción está dirigida a reconocer los tres ámbitos administrativamente delimitados de forma inequívoca y vigentes:

-Ámbito de la “Zona Tipo A Forestal” de las NNSS y del PGOU-Adp.

-Ámbito del espacio protegido por el PEPMF denominado “FR-5 Sierra de Montellano”.

-Ámbito de protección del entorno del BIC Castillo de Cote, delimitado por el criterio de la Disposición adicional 4ª de la LPHA, que implica a unas parcelas rústicas muy concretas.

-El reconocimiento espacial inequívoco de los tres ámbitos anteriores, nos permite realizar una redacción reajustada del artículo 76, adaptada a la situación objetiva de la realidad urbanística en cada uno de ellos, en especial que hay franjas relevantes que ni son suelo forestal (carece de cobertura vegetal de tal carácter) sino claramente agrícola, y que dicho error de valoración, se cometió desde el origen de redacción de las NNSS-82 por las limitadas técnicas urbanísticas de dicha época, ya que según acreditamos en la Figura 6 del apartado 2.3.2 de esta Memoria (página 23) la ortofoto PNOA interministerial de 1978 acredita que en dicho año la cobertura vegetal forestal era incluso algo inferior a la actual.

-Es evidente que dichos límites, tanto del PEPMF, como la protección genérica del entorno del BIC, son delimitaciones que corresponde al planeamiento general su adaptación a la escala municipal, pero eso sería una innovación mas compleja o ejercicio de la plena potestad planificadora a través de un nuevo Plan, y que ambos supuestos estarían sometidos a una tramitación más compleja, incluyendo evaluación ambiental estratégica. Pero para el interés público municipal, está también claro que con el mero reajuste de redacción realizado de los artículos 70 y 76, se resuelven de forma precisa y sencilla de tramitación los problemas más relevantes existentes.



4.2. INNECESARIEDAD DE MEMORIA ECONÓMICA.

A la vista del reducido alcance y objeto de la presente Modificación n° 3, limitado a un reajuste de redacción de dos artículos de las NNUU de las NNSS-82, se parte de la base de la clara innecesariedad del documento de **“Memoria económica”**, al que se refiere el apartado 1.a).4° del artículo 62 de la LISTA, y que tendría que abarcar los siguientes contenidos:

-Un **“Estudio Económico-Financiero”**: Se corresponde con el contenido tradicional de evaluación económica de ingresos y costes de los instrumentos de ordenación urbanística que implican *transformación urbanística* de nueva urbanización o de reforma interior. Puesto que no es el objeto de la Modificación, está clara su exclusión

-Conforme a la legislación básica estatal:

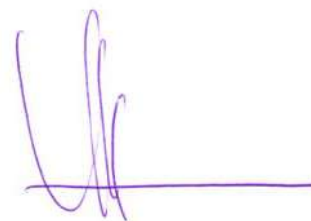
-Un **“Informe de sostenibilidad económica”**: De acuerdo con lo establecido en el artículo 22.4 del TRLSRU-2015, está extremadamente claro que este contenido documental se refiere a los **“instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística”**, es decir Planes Parciales o Planes de Reforma Interior; o bien planeamiento general o de detalle (PGOM, POU, PBOM), que delimiten, o posibiliten la delimitación posterior de *actuaciones de transformación urbanística* (ATUs) o de *actuaciones urbanísticas* (AUs); actuaciones en las que habrá de valorarse el impacto de su implantación y posterior mantenimiento de urbanización e infraestructuras en las haciendas públicas. Por lo tanto tampoco procede para el caso de la presente Modificación.

-Una **“Memoria de viabilidad económica”**: El objeto es el establecido el artículo 22.5 del TRLSRU-2015, y está extremadamente claro que este contenido es aplicable en exclusiva a **“la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística”**; es decir está dirigida y pensada para actuaciones complejas sobre el suelo urbano sometidas a reforma interior o regeneración urbana y, por lo tanto de nula relación con el objeto de la presente Modificación n° 14, limitada al reajuste de ordenanza que, si bien puede contribuir de forma *“indirecta”* a facilitar la gestión de dichas actuaciones en medio urbano, la innovación carece de relación *“directa”* con cualquier incidencia en la viabilidad económica de dichas ATUs o AUs.



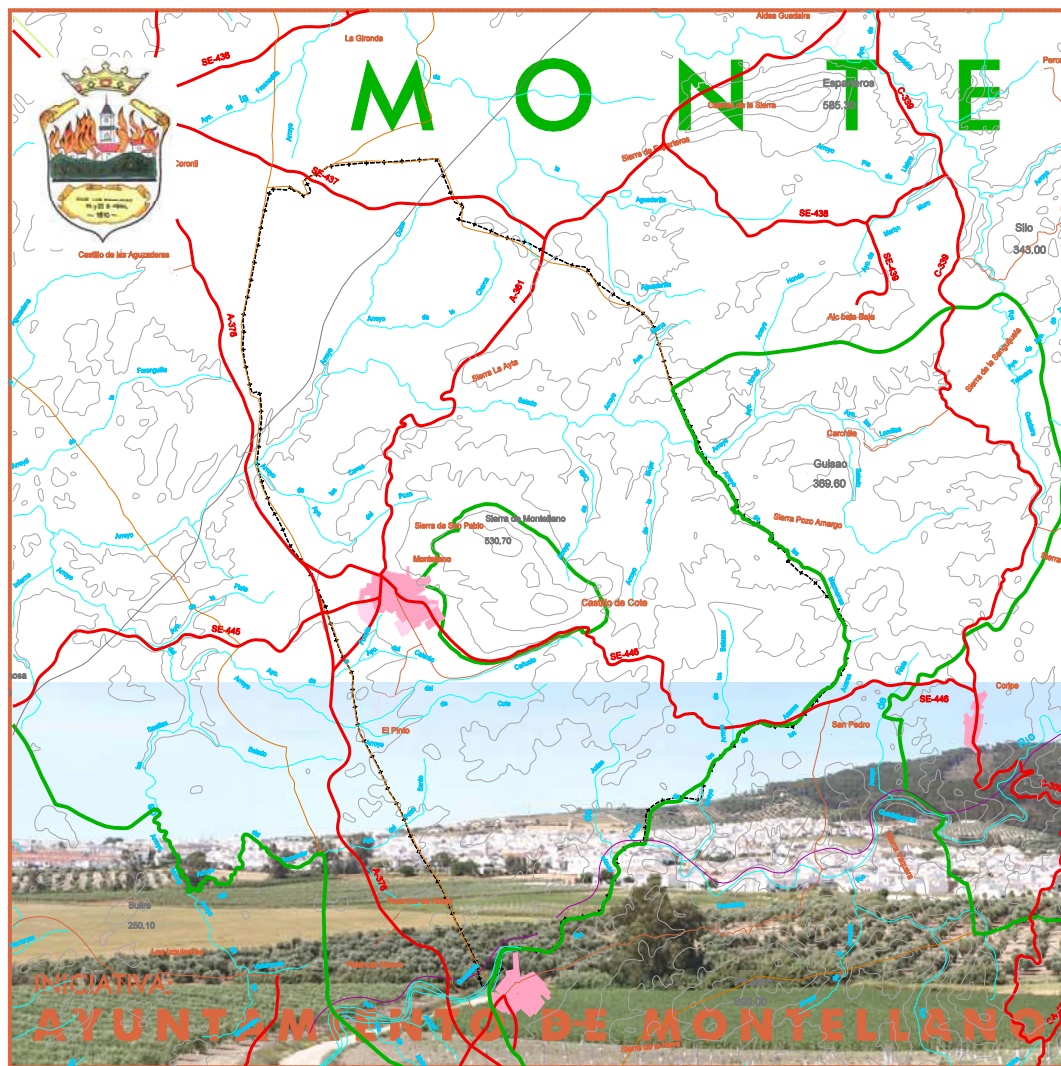
Por lo tanto concluimos que está plenamente argumentado que la presente Modificación no debe incorporar Memoria Económica, ni ninguna de las partes diferenciadas de contenido a las que se refiere el artículo 62.1.a)4° de la LISTA.

Montellano, a la fecha de la firma digital



Fdo.: Alfredo Linares Agüera
ARQUITECTO





LLANO

**MODIFICACIÓN Nº 3 DEL
PGOU-AdP DE MONTELLANO
ARTÍCULOS 70 Y 76 DE NNUU**

P G O U

DOCUMENTO: II:

NORMAS URBANÍSTICAS

**ALFREDO LINARES AGÜERA
ARQUITECTO**

**DOCUMENTO PARA
APROBACIÓN INICIAL**

SEP 2024

**Avda. San Francisco Javier- 9
Edificio Sevilla-2, Planta 4ª. Módulo 13
41018 SEVILLA
Tel.: 954 925476
Fax.: 954 925476**



DOCUMENTO II. NORMAS URBANÍSTICAS.

De acuerdo con el objeto único de la presente Modificación n° 3 del PGOU-AdP de Montellano, la nueva redacción de los artículos 70 y 76 de las NNUU es la siguiente:

Artículo 70.

La superficie mínima de la parcela de las Zonas de Mantenimiento de Usos definidas en el Plano n° 21 “DETERMINACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE”, para poder solicitar licencia de edificación destinada a uno de los usos definidos en el artículo 68, será de 35.000 m².

La distancia mínima entre la edificación o conjunto edificatorio proyectados, y otras con licencia concedida o existentes en parcelas colindantes, habrá de ser superior a 65 metros, medidos en línea recta. En todo caso se cumplirán las limitaciones de no inducción a la formación de nuevo asentamiento, del artículo 24.2.c) del Reglamento de la LISTA, y el concepto de “conjunto edificatorio” se entenderá como en el citado artículo.

Caso de demostrarse que se trata de finca de regadío, la parcela mínima será de 10.000 m², con la misma limitación de distancia a cualquier otra edificación en su entorno, bien existente o bien en proyecto con licencia concedida.

Artículo 76

En la Zona de Conservación Prioritaria Tipo A se aplicarán las siguientes reglas:

a) En la Zona de Conservación Prioritaria Tipo A que se encuentre dentro del ámbito del espacio catalogado por el Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) de la Provincia de Sevilla identificado como “Área

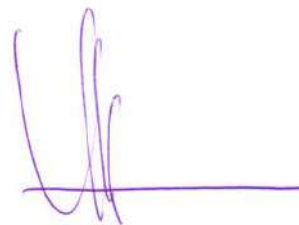


Forestal de Interés Recreativo FR-5 Sierra de Montellano”, le será de aplicación lo dispuesto en la norma particular n° 38 de la normativa de dicho PEPMF.

b) En la Zona de Conservación Prioritaria Tipo A que se encuentre fuera del espacio catalogado por el PEPMF identificado como “Área Forestal de Interés Recreativo FR-5 Sierra de Montellano”, con la excepción de las parcelas afectadas del apartado c) de este artículo, podrán autorizarse las edificaciones e instalaciones a las que se refiere el artículo 68, que puedan venir requeridos por las actuaciones ordinarias o extraordinarias autorizables en suelo rústico, según el régimen de los artículos 20 a 22 de la LISTA y concordantes de su Reglamento General. A dichas edificaciones e instalaciones autorizables, les serán de aplicación las condiciones de implantación del artículo 70 de estas Normas Urbanísticas.

c) En la Zona de Conservación Prioritaria Tipo A, comprendida por las parcelas afectadas por el *entorno de protección* del BIC Castillo de Cote, definido por la Disposición adicional cuarta de la *Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía*; no se permitirá construcción ni instalación alguna, ni movimiento de tierras, ni transformación de la cobertura forestal actual del suelo.

Montellano, a la fecha de la firma digital



Fdo.: Alfredo Linares Agüera
ARQUITECTO

