MONTEMAYOR

CONSEJERÍA DE VIVIENDA
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

JUNTA DE ANDALUCIA

AYUNTAMIENTO DE MONTEMAYOR

Descargado de www.montemayor.es

DOCUMENTO I
INFORMACIÓN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

EQUIPO REDACTOR UTE PGOU MONTEMAYOR
RAFAEL SORIA, JOSÉ MORENO, Mª ANGELES LÓPEZ, CRISTINA PLAZA, MANUEL MANTILLA, ANTONIO J. FERNÁNDEZ, MIGUEL A.L CALERO

OCTUBRE - 2008

1. ANTECEDENTES
1.1. INTRODUCCIÓN....3
1.2. EQUIPO REDACTOR....3
1.3. ENCUADRE TERRITORIAL....3
2. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO
2.1. PLANEAMIENTO DIRECTOR DE ÁMBITO SUPRAMUNICIPAL....4
2.1.1. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA....4
2.1.2. CRITERIOS BÁSICOS PARA EL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DE LA INCIDENCIA Y COHERENCIA DE LOS PLANES GENERALES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA CON EL MODELO DE CIUDAD ESTABLECIDO EN EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA....9
2.1.3. PLAN ESPECIAL DEL MEDIO FÍSICO Y CATÁLOGO DE ESPACIOS Y BIENES PROTEGIDOS DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA....9
2.1.4. NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL Y COMPLEMENTARIAS EN SUELO NO URBANIZABLE DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA....9
2.2. PLANEAMIENTO ESTRUCTURANTE DE ÁMBITO MUNICIPAL....10
2.2.1. NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO VIGENTES....10
2.2.2. MODIFICACIONES PUNTUALES DE LAS NNSS....23
2.3. PLANEAMIENTO INSTRUMENTAL DE DESARROLLO....28
2.3.1. UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO....28
2.3.2. LAS ACTUACIONES AISLADAS. 29
2.3.3. SECTORES EN SUELO APTO PARA URBANIZAR....29
2.4. AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL....32
2.4.1. CARRETERAS....32
2.4.2. VÍAS PECUARIAS....33
2.4.3. MONTES PÚBLICOS....33
2.4.4. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS....34
2.4.5. HIDROLOGÍA – HIDRAÚLICA....35
2.4.6. GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL....36
2.4.7. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA....37
3. UNIDADES AMBIENTALES DEL TERRITORIO
3.1. ESTUDIO Y ANÁLISIS DEL TERRITORIO....38
3.1.1. MEDIO FÍSICO....38
3.1.2. MEDIO PERCEPTUAL....55
3.1.3. MEDIO SOCIOECONÓMICO....56
3.2. DESCRIPCIÓN DE UNIDADES AMBIENTALES....65
3.2.1. CRITERIOS GENERALES DE DELIMITACIÓN. 65
3.2.2. TIPOLOGÍA DE LAS UNIDADES AMBIENTALES....66
3.2.3. VALORACIÓN DE LAS UNIDADES AMBIENTALES....72
3.2.4. ANÁLISIS DE LA CAPACIDAD DE ACOGIDA DE LAS UNIDADES AMBIENTALES....72
4. ENCUADRE HISTÓRICO DEL MUNICIPIO
4.1.1. DATOS HISTORICOS DEL MUNICIPIO DE MONTEMAYOR....75
4.1.2. EVOLUCION DEL NÚCLEO URBANO....78
5. ANÁLISIS TERRITORIAL DEL MUNICIPIO
5.1. EJES BÁSICOS DE ARTICULACIÓN INTERTERRITORIAL....81
5.2. INFRAESTRUCTURAS DE ORDEN TERRITORIAL....81
5.2.1. AGUA POTABLE....81
5.2.2. SANEAMIENTO....81
5.2.3. ELECTRICIDAD....82
5.3. TRANSPORTE Y TRÁFICO....82
5.4. SISTEMA DE ASENTAMIENTOS....82
6. ANÁLISIS DEL NÚCLEO URBANO
6.1. LA ESTRUCTURA URBANA Y LA EDIFICACIÓN....83
6.1.1. ESTRUCTURA URBANA. RECORRIDO HISTÓRICO....83
6.1.2. LA ESTRUCTURA URBANA ACTUAL....83
6.1.3. SISTEMA DE COMUNICACIONES....84
6.1.4. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES....87
6.1.5. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS....88
6.1.6. LOS USOS DE LA EDIFICACIÓN....89
6.1.7. MORFOLOGÍA URBANA....89
6.1.8. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS....92
6.2. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO....93
6.2.1. ELEMENTOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y ARQUITECTÓNICO....93
6.2.2. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO....97
7. ASENTAMIENTOS EN SUELO NO URBANIZABLE
7.1. EVOLUCIÓN HISTÓRICA....101
7.2. CARACTERIZACIÓN DEL ÁREA....103
7.3. MODELO DE OCUPACIÓN DEL SUELO....103
7.4. DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELACIONES EXISTENTES....104
8. DEMOGRAFÍA Y VIVIENDA
8.1. PARÁMETROS POBLACIONALES Y ESTRUCTURA DEMOGRÁFICA....105
8.1.1. CARACTERÍSTICAS DE LA POBLACIÓN Y EVOLUCIÓN....105
8.1.2. ESTRUCTURA DE LA POBLACIÓN....106
8.1.3. MOVIMIENTO NATURAL DE LA POBLACIÓN....106

Descargado de www.montemayor.es

8.1.4. MOVIMIENTOS MIGRATORIOS.....107
8.1.5. CONCLUSIONES.....107
8.2. EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE LA VIVIENDA.....108
9. PARTICIPACIÓN PÚBLICA
ÍNDICE DE ILUSTRACIONES
ÍNDICE DE TABLAS
ÍNDICE DE PLANOS
ANEJO I: FICHA DESCRIPTIVA DE LAS PARCELACIONES EXISTENTES

Descargado de www.montemayor.es

1. ANTECEDENTES

1.1. INTRODUCCIÓN

El municipio de Montemayor cuenta con Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal que fueron Aprobadas Definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba con fecha de 28 de junio de 1.996.

Habiendo transcurrido un importante lapso de tiempo desde su entrada en vigor, las premisas de desarrollo del planeamiento y sus coordenadas territoriales han variado de forma notable, comprobándose una superación de las propias NN.SS.

Adicionalmente, la legislación vigente a nivel autonómico ha sufrido importantes variaciones, con la entrada en vigor de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, la Ley 13/2005 de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo, el Decreto 206/2006 de Aprobación del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, la Ley 7/2007 del Suelo, que cambia la situación normativa vigente desde la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias.

Descargado de www.montemayor.es

El Ayuntamiento de Montemayor, consciente de la necesidad de promover la revisión del planeamiento general vigente y su formulación adaptada a la normativa vigente de diversa naturaleza, ha decidido formular el presente Plan General de Ordenación Urbanística.

La redacción de este Plan General de Ordenación Urbanística encuentra su marco legitimador en el art. 8 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establece que los municipios serán competentes para redactar su propio planeamiento general.

1.2. EQUIPO REDACTOR

La redacción del Plan General de Ordenación Urbanística se realiza por la **UTE PGOU MONTEMAYOR**, compuesta por el equipo:

- Rafael Soria Naveso, Arquitecto.
- José Moreno Moreno, Arquitecto.
- María de los Ángeles López Rodríguez, Arquitecto.
- Cristina López Arregui, Arquitecto.
- Manuel Mantilla de los Ríos Aguilera, Arquitecto.
- Antonio Jesús Fernández López, Arquitecto.
- Miguel Ángel Calero Fernández, Ingeniero Agrónomo.

Con la colaboración de:

- María Yllescas Ortiz. Licenciada en Geografía e Historia.
- Bartolomé Muñoz Pozo. Biólogo. (EMASIG).

1.3. ENCUADRE TERRITORIAL

Montemayor es una ciudad de la Campiña Baja situada al Suroeste de la provincia de Córdoba. Limita al Norte, con Córdoba y Fernán Núñez; al Sur con Montilla; al Este con Espejo, y al Oeste con La Rambla.

La superficie del término municipal alcanza los 57,8 km^2 y se encuentra elevada 413 m sobre el nivel del mar.

Presenta un único núcleo de población que se encuentra localizado en el Oeste del término, anexo a la carretera N – 331, y edificaciones dispersas en los ejes dominantes de relación con Fernán Núñez y La Rambla.

Las conexiones viarias principales son la carretera N – 331 Córdoba – Málaga, que la une con Fernán Núñez y La Rambla a una distancia de 3 y 6 km, respectivamente, con Córdoba por una distancia de 30 km, así como con un enlace a la autovía A – 45 Córdoba – Málaga, presentando una distancia a los enlaces más cercanos de 4 km en dirección Sur y de 6 km en dirección Norte, atravesando Fernán Núñez, ambos por la carretera N – 331 y la carretera CO-4205, que conecta con Espejo por la A – 304 a una distancia de 16 km.

2. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

2.1. PLANEAMIENTO DIRECTOR DE ÁMBITO SUPRAMUNICIPAL

El marco supramunicipal del planeamiento que incide sustancialmente en el municipio de Montemayor lo configuran las siguientes figuras:

- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía
- Criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los planes generales de ordenación urbanística con el modelo de ciudad establecido en el plan de ordenación del territorio de andalucía
- Plan Especial del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos
- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Córdoba.

Descargado de www.montemayor.es

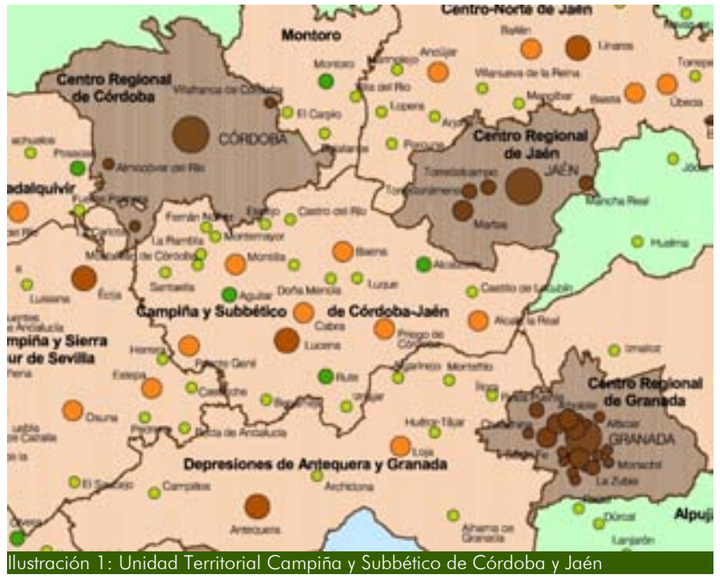


Ilustración 1: Unidad Territorial Campiña y Subbético de Córdoba y Jaén

2.1.1. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía es el instrumento mediante el cual se establecen los elementos básicos de la organización y estructura del territorio de la Comunidad Autónoma, siendo el marco de referencia territorial para los demás planes y la acción pública en general. Su elaboración y aprobación se ha realizado conforme a lo establecido en la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio en la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Decreto 83/1995, de 28 de marzo, por el que se acuerda su formulación, y el Decreto 103/1999, de 4 de mayo, por el que se aprueban las Bases y Estrategias del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

2.1.1.1. MODELO TERRITORIAL DE ANDALUCÍA

El Modelo Territorial de Andalucía que se contiene en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (en adelante, POTA) identifica cuatro sistemas básicos determinantes para la ordenación del territorio regional, en la perspectiva de conseguir que sus elementos y estructuras terminen por conformar sistemas, esto es, conjuntos coherentes de relaciones a partir de los cuales pueda mejorarse la integración y articulación de Andalucía. Estos referentes territoriales (art. 12) son: el Sistema de Ciudades, el Esquema Básico de Articulación Territorial de Andalucía, los Dominios Territoriales y las Unidades Territoriales.

Estas referencias territoriales básicas se complementan con la zonificación establecida que opera a diferentes niveles de desagregación espacial según las necesidades funcionales o específicas derivada de sus propias características y de las opciones políticas contenidas en el propio Modelo Territorial: Dominio Territorial, Unidad Territorial y Ámbito.

Montemayor se inserta de forma primaria en la Unidad Territorial denominada como Campiña y Subbético de Córdoba y Jaén, dentro de las Redes de Ciudades Medias Interiores del Valle del Guadalquivir.

Las Redes de Ciudades Medias Interiores están caracterizadas por la proximidad física del conjunto de ciudades que las componen, su continuidad y coherencia espacial y la existencia de bases económicas compartidas (usos agrarios, sistemas productivos locales, etc.) que constituyen factores que propician un entendimiento en red sobre numerosos aspectos relacionados con el desarrollo territorial de estas ciudades y sus ámbitos de influencia supralocales. De hecho, buena parte de estas ciudades medias han establecido ya importantes vínculos de cooperación en materias económicas, de gestión de servicios o de política territorial y ambiental.

Las Redes de Ciudades medias del Valle del Guadalquivir incluyen áquellas en las que existen ya procesos más o menos intensos de relación económica y territorial, en contraste con el menor nivel de consolidación interna de las Redes de Ciudades Medias de las Sierras y Valles Béticos.

2.1.1.2. ESTRATEGIAS DE DESARROLLO TERRITORIAL

a. Redes de Ciudades Medias

En su **sección 2** de Estrategias de Desarrollo Territorial, el POTA define los Objetivos, las Líneas Estratégicas, el contenido del Programa Andaluz de Ciudades para las Redes de Ciudades Medias y determinaciones relativas a los Planes de Ordenación del Territorio en los territorios organizados por

las Redes Ciudades Medias, el posicionamiento de las ciudades medias en relación a la localización de equipamientos y servicios especializados, las funciones de las Redes de Ciudades Medias en los Ejes de Articulación Regional y consideraciones en relación a las Redes de Ciudades Medias y Cooperación. Dado que el texto en el que se apoyan estos artículos es público y está disponible, se extractarán las implicaciones particulares que afectan al Planeamiento General de Montemayor.

En primer lugar, se establecen a nivel territorial los objetivos y líneas estratégicas.

Se indica también que el Programa Andaluz de Ciudades establecerá para las Redes de Ciudades Medias un contenido específico con el doble objetivo de potenciar su posición en los Ejes de Articulación Regional, y para reforzar las relaciones de complementariedad y cooperación entre los núcleos para hacer efectivo su funcionamiento en red, que se plasmarán a través de la formulación de la planificación territorial, la coordinación de acciones en materia de equipamientos y servicios públicos de carácter supramunicipal, así como para la dotación de suelos para actividades productivas.

Descargado de www.montemayor.es

De este modo, en los territorios organizados por las Redes de Ciudades Medias se formularán Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional que desarrollen las medidas para consolidar y desarrollar el Modelo Territorial de Andalucía, definiendo objetivos y condiciones específicas para su desarrollo orientadas hacia:

- Consolidación de un modelo territorial que favorezca una estructura policéntrica y su organización en red.
- Potenciación de los rasgos de la ciudad compacta, atendiendo especialmente a la mejora de la calidad de vida y la conservación del patrimonio urbano, ambiental y paisajístico.
- Localización adecuada de equipamientos, servicios y espacios libres, así como suelos para actividades productivas en las áreas de oportunidad.
- Establecimiento de un sistema de transportes y comunicaciones que potencie la interconexión a nivel urbano y territorial.
- Establecimiento de un sistema de espacios y bienes sujetos a protección en razón de su calores naturales, culturales y paisajísticos.

Se recogen también determinaciones en relación a la localización de equipamientos y servicios de carácter supramunicipal, de modo que, además de la consideración de las dotaciones de carácter local para cada Ciudad Media, se habrá de favorecer la extensión de determinadas dotaciones de servicios públicos más especializados, adecuada y necesaria para el conjunto de las redes de Ciudades Medias.

Por último, se hace referencia a que dentro de los principales ejes de articulación regional, las Redes de Ciudades Medias han desempeñar una función esencial, especialmente en lo que se refiere al refuerzo de su posición en el Sistema Intermodal de Transportes y Comunicaciones, en el Sistema Energético y en el Sistema de Telecomunicaciones.

Las acciones para reforzar esta posición den materializarse a través, principalmente, del Plan Director de Infraestructuras de Andalucía y de otros planes sectoriales.

En relación con las Redes de Ciudades Medias y Cooperación, se recoge que en el marco de la planificación económica regional, y teniendo en cuenta los requerimientos de apoyo a los sistemas productivos locales y supralocales, se desarrollarán los siguientes aspectos:

- Elaboración de estrategias de desarrollo de sistemas productivos locales.
- Coordinación de la oferta de suelo para actividades productivas.
- Coordinación en materia de cultura, deporte, infraestructuras y servicios de transporte.
- Las redes territoriales de Ciudades Medias identificadas no agotan todas las posibles relaciones que potencialmente puedan desarrollarse.

b. Orientación y control de los procesos de urbanización

Dentro de esta Sección se marcan los **objetivos** globales de: preservar el Modelo Territorial de Andalucía frente a procesos de urbanización no deseables, mejorar los niveles de competitividad, calidad de vida y cohesión social de las ciudades andaluzas; y contribuir desde el Sistema de Ciudades a la sostenibilidad global.

Y para ello se marcan tres **líneas estratégicas**: definir los modelos de ciudad que deben ser tenidos en cuenta por el planeamiento urbanístico y territorial; favorecer la aplicación de políticas públicas con especial incidencia en el medio urbano y su integración con procesos de planificación; y mejorar el balance ecológico de las ciudades con relación a los ciclos de consumo y procesamiento de recursos naturales.

De este modo se plantea desde el POTA un **modelo de ciudad** compacta, funcional, económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo; una ciudad mediterránea, permeable y diversificada en su totalidad y en cada una de sus partes, y que evita en lo posible la excesiva especialización funcional y de usos para reducir desplazamientos obligados, así como la segregación social del espacio urbano; una ciudad que genere proximidad y una movilidad asegurada por altos niveles de dotaciones de infraestructuras, equipamientos y servicios de transportes públicos.

En concreto, en las Ciudades Medias, la ciudad compacta debe ser un modelo preservado, evitando la reproducción de modelos expansivos propios de las grandes ciudades, manteniendo las características y valores propios, pero también dotando de infraestructuras capaces de sustentar su desarrollo urbano y su competitividad económica. Estas ciudades son especialmente aptas para estrategias de desarrollo urbano capaces de garantizar una elevada calidad de vida, y favorecer formas de desarrollo económico y social que no han de implicar consumos excesivos de suelo, ni la pérdida de su personalidad e implantación territorial característica.

Descargado de www.montemayor.es

Como norma y con criterio general, serán criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con este modelo de ciudad los siguientes:

- La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos, y su relación con la tendencia seguida en los últimos diez años. Con carácter general no se admitirán crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% de suelo urbano existente, ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años.
- El grado de ejecución en el desarrollo del planeamiento anterior, dando prioridad a la culminación de dichos desarrollos y a la intervención sobre la ciudad consolidada sobre los nuevos crecimientos.
- La no alteración del modelo de asentamiento, resultando excepcionales los desarrollos urbanos desvinculados de los núcleos.
- Un desarrollo urbanístico eficiente que permita adecuar el ritmo de crecimiento a la efectiva implantación de dotaciones y equipamientos básicos, los sistemas generales de espacios libres y el transporte público.
- La disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos y energéticos adecuados a las previsiones del desarrollo urbanístico establecido.

De acuerdo con los instrumentos previstos en la legislación urbanística, los órganos responsables de la política urbanística establecerán directrices y criterios relativos al tratamiento territorial y urbanístico de los procesos de urbanización característicos de Andalucía, para una **ordenación y mejora de los procesos de urbanización**. Además, se hace mención a la definición de objetivos de **políticas urbanas con incidencia en los procesos de planificación**. Se establecen criterios para la dotación y mejora de **equipamientos**, así como para la **mejora de la dotación de zonas verdes y espacios libres de carácter metropolitano o supralocal**. Se establecen directrices con respecto a la **política de vivienda y suelo residencial**, el **suelo para actividades productivas**, la **actividad** comercial y la **urbanización de áreas turísticas**. Todos estos aspectos afectan de modo muy tangencial al municipio de Montemayor.

En relación con la **movilidad urbana**, se fijan criterios básicos que deberán desarrollar la planificación territorial: modelos urbanos que favorezcan la ciudad multifuncional, equilibrada y accesible; incorporar el transporte público como modo preferente de transporte, creando una red coherente de plataformas reservadas para los medios de transporte colectivo; incorporar criterios de diseño urbanístico dirigidos a moderar y pacificar el tráfico urbano e incrementar las áreas peatonales; construir un sistema integrado de carácter intermodal; desarrollar sistemas de movilidad por medios de transporte no motorizado; y adaptar el diseño de las infraestructuras y equipamientos a las necesidades de la población con discapacidad y movilidad reducida. También se refiere a la gestión del transporte en áreas metropolitanas.

El **control de los procesos de parcelación urbanística en suelo no urbanizable** se trata de forma especial en el POTA, de modo que establece la necesidad de desarrollar las siguientes medidas: recomendaciones preventivas para evitar procesos de parcelación urbanística; recomendaciones dirigidas a la reconversión urbanística de las parcelaciones para su adecuación a la legislación vigente; y medidas para evitar la consolidación de los asentamientos ilegales.

Se habla de la **integración social en el espacio urbano**, especialmente en grandes ciudades y determinadas zonas del litoral.

En aras de la **valorización de los recursos patrimoniales de la ciudad**, se deberá favorecer desde el planeamiento urbanístico, el desarrollo de una política activa de protección y conservación de la ciudad histórica orientada a: diversificar las funciones urbanas; favorecer la accesibilidad a los centros históricos; mejora de la escena urbana y de la calidad ambiental de la ciudad histórica; y protección del patrimonio.

Se incorporan también **medidas y criterios para la sostenibilidad del sistema urbano**, de modo que se deberán incluir criterios o estrategias de actuación tanto a nivel de diseño del modelo urbano como de gestión del sistema respecto al planeamiento, debiéndose incorporar las siguientes:

Descargado de www.montemayor.es

- Se tendrá en cuenta que la configuración física de la ciudad contribuya en el modo de funcionamiento de los flujos y ciclos físicos del sistema urbano.
- Introducción del concepto de eficiencia en todas sus vertientes y aplicación efectiva en todas las áreas del planeamiento.
- Se deberán considerar en cuanto al modelo urbano: la introducción del concepto de sostenibilidad; la conservación de la diversidad y complejidad de las tramas urbanas; la distribución de los usos del suelo, según el principio de creación de proximidad; y la adecuación del planeamiento a la singularidad ecológica del territorio mediante la consideración especial de los suelos agrícolas y forestales y de los entornos urbanos y el reconocimiento, la protección y valoración de la capacidad estructurante para el proyecto urbano de los elementos del espacio rural y natural.

Asimismo, deberá considerarse un conjunto de indicadores de sostenibilidad, que serán integrados en el planeamiento urbano con objeto de determinar la sostenibilidad de los planes adoptados.

Se integran **medidas y líneas de actuación para la mejora del balance ecológico de las ciudades**, en términos de ahorro energético, ciclo del agua, ciclo de los materiales, configuración urbanística, edificación y modelo de transporte.

Respecto a la **calidad ambiental en el medio urbano**, el planeamiento urbanístico deberá abordar las siguientes cuestiones:

- Mejora de la calidad del aire y reducción de la contaminación atmosférica y acústica, teniendo en cuenta la ordenación adecuada de las fuentes que generan la mayor parte de la contaminación atmosférica, reordenando el tráfico y pudiendo reubicar las fuentes que empeoren la calidad atmosférica de la ciudad; la ordenación adecuada del tráfico; las condiciones de contaminación lumínica; y el uso de las mejores técnicas disponibles.
- Control de los residuos urbanos, considerando el modelo de ciudad para la recogida de residuos; las condiciones de edificios para la correcta separación y almacenamiento de las diferentes fracciones de residuos; y medidas encaminadas a proveer el sistema municipal de recogida y gestión de las instalaciones necesarias.
- Mejora del entorno ambiental y paisajístico.

Por último, se hace referencia a la **mejora de los mecanismos de evaluación de impacto ambiental de la planificación urbanística y territorial.**

c. Sistemas de articulación regional

Esta sección del POTA define los objetivos, líneas estratégicas y directrices territoriales en relación con el **Sistema Intermodal de Transportes y Comunicaciones**, incluyendo los sistemas ferroviario, viario, portuario y aeroportuario.

Con respecto a la población que nos ocupa, no se configura como nodo de transporte, ni se integra en ningún área prioritaria para el desarrollo del mismo.

La siguiente sección de **Sistema de Telecomunicaciones**, establece principios rectores a nivel territorial y ciertamente inespecíficos para el ámbito de ordenación que nos ocupa.

La sección de **Sistema Energético** define directrices en este ámbito, especialmente aplicables a nivel territorial.

La sección en relación con el **Sistema Hidrológico – Hidraúlico**, establece determinaciones en relación con los objetivos, líneas estratégicas, componentes del sistema hidrológico, red hidrográfica, zonas húmedas, embalses, acuíferos, aguas costeras, ordenación territorial del regadío, el ciclo urbano del agua, el programa agua – territorio y programas coordinados de recuperación integral del río Guadalquivir.

d. Sistema regional de protección del territorio

Este capítulo recoge normas y directrices del **Sistema de Prevención de riesgos**. Pasamos a centrarnos en los que nos ocupan:

- En relación con el tratamiento de riesgos en la planificación territorial y urbanística, se deberá incorporar una delimitación de zonas afectadas por distintos tipos de riesgos, diferenciadas según el grado de peligrosidad o, si la información no fuese precisa, áreas de protección cautelar. Estas zonas deberán ser objeto de determinaciones y ordenanzas adecuadas a los objetivos de prevención.
- En relación con los criterios territoriales ante el riesgo de inundaciones, los planos urbanísticos a partir del deslinde de la administración delimitarán las zonas inundables y ordenarán los usos atendiendo a los siguientes criterios:
  - En zonas de riesgo de inundación para un periodo de retorno de 50 años o calado superior a 0,5 metros, se garantizará la ausencia de cualquier instalación o edificación temporal o permanente.
  - En zonas de riesgo de inundación para un periodo de retorno de 50 a 100 años, se garantizará la ausencia de cualquier instalación de industria pesada y de industria contaminante.
  - En las zonas sometidas a riesgo de inundación para periodos de retorno de 100 a 500 años, se garantizará la ausencia de industrias contaminantes.

  Hasta tanto se efectúe la delimitación de las zonas inundables por la Administración, se aplicarán por las administraciones competentes para la autorización de instalaciones, obras y edificaciones los criterios expuestos.

  La condición de inundable deberá tener reflejo en la clasificación del suelo.
- En relación con los criterios territoriales ante los riesgos geológicos, los planes urbanísticos deberán incluir información sobre las afecciones derivadas en su ámbito territorial de la Norma de Construcción Sismorresistente, la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil ante el Riesgo Sísimico y el Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo Sísmico en Andalucía.
- En relación con los criterios territoriales ante riesgos tecnológicos, los planes urbanísticos deberán recoger todas las instalaciones, infraestructuras y actividades en general afectadas por la normativa vigente.

La sección de **Sistema de Patrimonio Territorial**, define las determinaciones en relación con el sistema de patrimonio territorial andaluz.

Descargado de www.montemayor.es

2.1.1.3. ZONIFICACIÓN

Montemayor se integra dentro del Dominio Territorial denominado **Valle del Guadalquivir**, diferenciándose tres grandes ámbitos territoriales, en el que se encuentra la baja campiña, donde se incluye Montemayor. Este ámbito está definido por el predominio casi exclusivo del modelo agrícola de alternancia de trigo y cultivos industriales, por lo general sobre grandes propiedades, y en la que alcanzan su mayor nivel los problemas socioecnómicos, ambientales y paisajísticos del Dominio Territorial.

En relación con este Dominio Territorial se abordan temas como el **Desarrollo Rural del Valle del Guadalquivir**, la **Mejora de la eficiencia ecológica del espacio agrario del Valle del Guadalquivir**, la **Recuperación paisajística del Valle del Guadalquivir**, el Programa **Coordinado de Recuperación integral del río Guadalquivir**, y las **Redes de Ciudades Patrimoniales**. Estos aspectos deberán ser tenidos en cuenta en el planeamiento urbanístico.

2.1.2. CRITERIOS BÁSICOS PARA EL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DE LA INCIDENCIA Y COHERENCIA DE LOS PLANES GENERALES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA CON EL MODELO DE CIUDAD ESTABLECIDO EN EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA

El Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, en su Disposición adicional segunda desarrolla los criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los planes generales de ordenación urbanística con el modelo de ciudad establecido en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

De este modo, con el fin de potenciar el desarrollo económico que se pueda plantear en los municipios andaluces en el límite del 40% del crecimiento territorial de los Planes Generales no se computarán los suelos industriales.

Descargado de www.montemayor.es

Asimismo, con objeto de potenciar la utilización de los equipamientos existentes, el límite establecido con carácter general al crecimiento en cada municipio para los próximos ocho años, se modulará para los municipios con crecimiento inferior al 10,2%, media de Andalucía en los últimos diez años, con los siguientes parámetros:

a) 60% para municipios con menos de 2.000 habitantes,

b) 50% para municipios entre 2.000 y 5.000 habitantes, y

c) 40% para municipios entre 5.000 y 10.000 habitantes.

Estos criterios de modulación podrán aplicarse, según los tramos poblacionales establecidos, a los municipios de menos de diez mil habitantes que hayan superado el 10,2% de crecimiento en los últimos diez años, siempre que, en cada caso, estén garantizados las dotaciones, equipamientos, servicios e infraestructuras que establezca la legislación vigente.

En todas las actuaciones urbanísticas con destino mayoritario a vivienda protegida la Administración Autonómica garantizará la implantación de los equipamientos públicos que se precisen mediante la inclusión de los mismos en la planificación correspondiente y, a los solos efectos establecidos en esta norma, se computará el número de habitantes por vivienda con un coeficiente inferior al marcado con carácter general en función de la tipología de las viviendas protegidas.

Para la determinación del parámetro de crecimiento de población se referirá el dato de población existente para el conjunto de municipios de Andalucía al momento de la aprobación definitiva de la revisión o nueva redacción de cada Plan General de Ordenación Urbanística.

2.1.3. PLAN ESPECIAL DEL MEDIO FÍSICO Y CATÁLOGO DE ESPACIOS Y BIENES PROTEGIDOS DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA

El Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) de la provincia de Córdoba fue redactado por la antigua Dirección General de Política Territorial y aprobado en 1986. Se trata de un documento de ordenación territorial, urbanística y ambiental, uno de cuyos objetivos es elaborar una normativa para regular y controlar los usos y actividades a realizar en un determinado territorio. Como objetivo específico se elaboró el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos, con el fin de preservar los elementos naturales más sobresalientes. Dicho documento contiene previsiones detalladas para la protección del medio físico y los recursos naturales mediante normas particulares de regulación de usos y actividades.

No se han establecido figuras de protección en el término de Montemayor dentro del PEPMF.

2.1.4. NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL Y COMPLEMENTARIAS EN SUELO NO URBANIZABLE DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA

El ámbito de aplicación de este documento queda definido en su artículo 2, donde se prescribe que en municipios provistos de Normas Subsidiarias Municipales, como es el caso de Montemayor, las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la provincia de Córdoba serán de aplicación con carácter complementario en el Suelo No Urbanizable.

Las Normas de Aplicación en el Suelo No Urbanizable se desarrollan en el Título IV, Sección 1ª "Normas Generales" y Sección 2ª "Normas Particulares" de implantación, usos, edificación y tramitación, de los distintos tipos de obras definidas en las Normas Generales y que son:

- Edificación Agrícola: aquella vinculada a una explotación agrícola o ganadera y que sirve de asiento a la finca.
- Servicio de Carreteras: edificación o instalación situado junto a las carreteras y destinado al servicio de los usuarios de las mismas.
- Edificación Pública: de titularidad o uso público, con los siguientes usos pormenorizados:
  - Cuarteles, centros de instrucción, edificaciones e instalaciones militares.
  - Hoteles, paradores, vinculados a parajes de interés paisajístico o cinegético.
  - Conventos, monasterios, ermitas y edificaciones religiosas.
  - Cárceles, centros penitenciarios y rehabilitación de menores, toxicómanos y alcohólicos.
  - Centros docentes, de formación sindical, profesional, casas de ejercicios, noviciados y seminarios.
  - Residencias y albergues juveniles, de tercera edad, etc.
  - Centros sanitarios y hospitalarios.
  - Cementerios y necrópolis.
  - Equipamiento social (siempre que se justifique la necesidad de su implantación en el medio rural).
  - Instalación deportiva y recreativa: instalación destinada a actividades relacionadas con el ocio, esparcimiento y deportivas, que por la gran superficie de espacios libres que requieren hayan de implantarse necesariamente en el medio rural.
- Instalación agropecuaria: edificación destinada al almacenamiento o primera transformación de productos agrícolas, a la estabulación de ganado y aves, y piscifactorias.
- Industria: edificación o instalación destinada a la fabricación, manufacturación o elaboración y almacenamiento de productos.
- Instalación extractiva: instalación destinada a la obtención de materia prima inorgánica del subsuelo o de superficie, pudiendo incluir un posterior proceso de transformación inicial de esta materia.
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- Vertedero: instalación destinada al vertido de residuos y depósitos de escombros, basuras y material de desecho, pudiendo incluir su tratamiento y transformación posterior.
- Vivienda: edificación aislada para vivienda unifamiliar.
- Infraestructuras interurbanas: de superficie (carreteras, vías férreas, canales…), aéreas (líneas de alta tensión) o subterráneas (redes de agua, líneas telefónicas, emisarios…)

Descargado de www.montemayor.es

2.2. PLANEAMIENTO ESTRUCTURANTE DE ÁMBITO MUNICIPAL

2.2.1. NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO VIGENTES

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Montemayor fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 28 de junio de 1.996.

El modelo de ordenación propuesto estaba basado en unos objetivos y criterios generales:

- Consolidar la trama urbana existente, reordenando y aportando soluciones a un sucesivo crecimiento inconexo entre zonas.
- Ordenar los futuros crecimientos atendiendo a su uso y jerarquizándolos.
- Aumentar el control e intervención municipal en el desarrollo del municipio y en la gestión del planeamiento.
- Mantener el carácter multifuncional del casco urbano, a excepción de las actividades industriales, localizadas en zonas específicas.

– Determinar y garantizar la protección en el suelo urbanizable, a efectos de controlar la no aparición de núcleos de población.

En relación a la ordenación del núcleo urbano las Normas Subsidiarias ajustaban la clasificación del suelo urbano al estricto consolidado por la edificación localizando las expectativas de crecimiento y desarrollo en el extremo sur-suroeste del núcleo, dada la proximidad de la carretera y las buenas condiciones topográficas. Igualmente se incluía en suelo urbano y con la calificación de área libre/zona verde, los terrenos del entorno del Parque de los Eucaliptos y Escuelas del Mirador, hasta las preexistencias viarias, admitiendo además un uso docente compatible como ampliación del existente.

En relación a la ordenación y protección del territorio, para garantizar su preservación y valoración, las Normas Subsidiarias establecen pormenorizadamente las siguientes zonas en el suelo no urbanizable:

– S.N.U. de Especial Protección Agrícola.

– S.N.U. de Protección Arqueológica.

– S.N.U. de Protección Paisajística.

Descargado de www.montemayor.es

– S.N.U. de Protección de Infraestructuras.

– S.N.U. Genérico.

El control de la formación de núcleos de población quedaba regulado permitiendo tan sólo las edificaciones de carácter aislado al servicio de las actividades agrícolas.

Las instalaciones industriales y de servicios localizadas a lo largo de la CP-37 mantenían su carácter de construcciones en suelo no urbanizable.

2.2.1.1. ORDENANZAS DE SUELO URBANO

a. Normas de carácter general

Las Normas Urbanísticas de Ordenación de las Zonas de Suelo Urbano, establecen las condiciones a que debe atenerse la parcelación, el uso del suelo y la edificación, y las condiciones de edificación y estéticas de las nuevas construcciones.

Unidad de Actuación Edificatoria

La Unidad de Actuación a efectos edificatorios es la parcela catastral. Ninguna parcela catastral se considera no edificable por razones de su forma y dimensiones.

Alineaciones

Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las actualmente existentes, con las excepciones indicadas en los planos de ordenación.

En el caso de que un edificio se encuentre afectado por corrección de alineaciones recogidas en el plano correspondiente, se considerará "Fuera de Ordenación".

Uso del Suelo

Ningún uso queda expresamente prohibido por razón de su situación en la ciudad, salvo en las zonas de uso exclusivo industrial, en las que se excluye el uso residencial, excepto vivienda al servicio directo del uso o actividad industrial.

Las limitaciones a la localización de actividades serán consecuencia de su grado de compatibilidad con la vivienda y quedarán reguladas por la aplicación de la legislación específica que le afecte y de las condiciones particulares de zona que se establecen en las presentes Normas.

Además de los usos previstos en las determinaciones del planeamiento de aplicación será admisible cualquier otro uso que rehabilite y reutilice edificaciones históricas existentes recogidas en el artículo "Edificios Protegidos".

Cambios de Uso

Se prohíbe el cambio de uso en todas aquellas parcelas que en el Plano de Ordenación de Calificación del Suelo, aparezcan como sistemas y dotaciones, sean de dominio público ó privado, salvo que dicho cambio suponga el mantenimiento de su carácter de equipamiento.

Los cambios de uso del suelo y edificación están sometidos a licencia municipal, la cual se otorgará cumpliendo las determinaciones de las presentes Normas y la reglamentación vigente de aplicación.

Normas Generales de Salubridad

- PROGRAMA Y DISTRIBUCION. Toda vivienda unifamiliar se compondrá como mínimo de cocina, comedor, dormitorio de 2 camas y cuarto de aseo. El dormitorio no se utilizará como paso a otra habitación ni a cuarto de aseo.
- VIVIENDA INTERIOR. Nos e admitirán viviendas interiores, considerándose como tales a aquellas viviendas que no posean al menos dos estancias, excluidas cocina y aseos, con luces a la calle ó a patio de superficie mínima de 50 m2 y anchura mínima de 7 m.
- VIVIENDA BAJO RASANTE. No se permitirán viviendas en semisótanos. Entendiéndose como tales los que tengan su pavimento a nivel inferior a la calle ó espacio libre que recaiga su fachada.
- PATIOS. Los patios de luz y ventilación admitirán la inscripción de un círculo de diámetro no menor a 3 m.. Cuando sirvan a más de 3 viviendas, su superficie mínima será igual o superior a 15 m2.
- ESCALERAS. Las escaleras de acceso a viviendas en edificios de hasta tres plantas podrán iluminarse y ventilarse de forma cenital siempre que se proyecten con un lucernario de superficie mínima 2/3 de la superficie de la caja de escalera, y entre sus zancas exista un hueco en el que pueda inscribirse un círculo de 0,30 m. de diámetro por el número de plantas del edificio. El ancho mínimo será de 0,90 m.
- VENTILACION. Toda pieza habitable tendrá un hueco al exterior con una superficie de 1/8 de su planta. Las piezas ventiladas sólo a través de galerías de anchura mayor de 1 metro no podrán servir de dormitorios; la superficie mínima de los huecos de la galería será de ½ de la fachada, y la de los huecos de la pieza de 1/3 de la superficie de ésta. En cuartos de aseo y baños disponer de chimeneas de ventilación.

Altura de la Edificación.

- La altura desde la rasante de la calle a la cota superior del forjado que cubra a la planta baja, no será superior a 5 metros. La solería de planta baja podrá elevarse desde la rasante de la calle hasta un máximo de 1,20 metros, no pudiéndose situar por debajo de ella en ningún punto de la fachada. Las plantas de niveles superiores tendrán una altura mínima de 2,90 m. y máxima de 4,00 m. medida de suelo a suelo.
- Altura total: La altura total de la edificación habrá de fijarse dentro del margen que conceden las anteriores condiciones, debidamente justificada en función de la altura de las edificaciones próximas, debiendo igualmente justificarse en la documentación gráfica del proyecto la solución adoptada.
- Edificaciones en esquina: En las edificaciones en esquina a calles de diferente cota de rasante, podrá volverse la edificación de mayor altura por la calle de menor rasante, con arreglo a las siguientes condiciones, sin que ello suponga un aumento de la edificabilidad máxima permitida:
  - Para calles de embocadura inferior a 8 metros podrá continuarse la altura mayor por la calle de menor altura en una longitud máxima de 12 metros.
  - Para calles de embocadura de 8 metros o superior, la altura mayor podrá volver hasta una vez y media el ancho de dicha embocadura.
- Tratamiento de Medianeras: Será de cuenta del propietario de la cas más elevada decorar y conservar las superficies descubiertas de las medianeras ó paramentos colindantes de su propiedad.

Reserva de Plazas de Aparcamiento.

- USO RESIDENCIAL.

En el supuesto de Uso residencial para viviendas, apartamentos ó cualquier otro destino análogo, se reservará una plaza de aparcamiento dentro del propio terreno, por cada vivienda ó apartamento proyectado.

- USO COMERCIAL Y ADMINISTRATIVO.

Las edificaciones de nueva planta en las que se proyecten locales destinados a uso comercial o administrativo vendrán sujetas a la limitación de reservar espacios destinados a aparcamientos en el interior de la parcela, en proporción de una plaza por cada 75 m2 ó fracción.

- USO HOTELERO.

Descargado de www.montemayor.es

Se consideran comprendidos en este uso los Hoteles, Residencias y Pensiones, sea cual fuere su categoría. Para aquellas instalaciones de más de 25 habitaciones deberá reservarse un aplaza de aparcamiento por cada cinco habitaciones proyectadas, siempre que se proyecten en edificios de nueva planta.

– USO INDUSTRIAL.

El uso industrial estará regulado por el "Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas y Peligrosas".

Los usos industriales, entre los que está incluido el almacenaje, deberán reservar una plaza de aparcamiento por cada 75 m2 o fracción cuando se proyecten en edificios de nueva planta.

– OTROS USOS.

Cualquier otro uso no recogido en las presentes ordenanzas quedará obligado a la reserva de aparcamiento dentro de las proporciones ya especificadas, y de acuerdo con las características de la actividad que desempeñen, quedando, no obstante, exentos de dicha obligación las instalaciones que específicamente cumplan fines públicos o de tipo cultural ó benéfico.

Descargado de www.montemayor.es

– EDIFICIOS EXENTOS.

Quedarán exentos de las obligaciones estipuladas en el presente artículo:

· Edificios de nueva planta cuya fachada ó fachadas den exclusivamente a calles determinadas como peatonales o cuya anchura sea inferior a 3,50 metros en toda la longitud de la fachada del edificio proyectado.

· Edificios cuya superficie de solar sea inferior a 350 m2.

· Edificios en los que se proyecte un número inferior ó igual a seis viviendas, computándose a estos efectos como una vivienda cada 75 m2 o fracción de uso comercial ó administrativo.

– LOCALIZACIÓN.

Los aparcamientos sólo se autorizarán en planta sótano ó semisótano, excepto en viviendas unifamiliares, donde será posible incluirlo en la planta baja. El inicio de las rampas de garaje se separará un mínimo de tres metros respecto de la línea de fachada; su puerta debe situarse en la parte superior de forma que impida la visión de la rampa desde la calle.

Sótanos.

Podrá autorizarse una planta de sótano o semisótano, siempre que no se destine a usos residenciales ni a aquellos otros de carácter público, cuyo techo no supere en 1 metro de la cota de la rasante de la calle, medida en cualquier punto de ésta, y su suelo no podrá superar la profundidad de tres metros medidos con idéntico criterio.

Cuando se prevea el acceso de vehículos a sótanos, se dispondrá en la parte superior de la rampa de acceso al mismo un tramo horizontal, no menor de 3 metros de longitud medidos a partir de la alineación de la fachada.

División en zonas.

En suelo urbano se establecen las siguientes zonas de aplicación de normativa homogénea:

– Casco Histórico.
– Extensión del Casco Histórico.
– Ensanche.
– Extensiva.
– Industrial.

Los ámbitos de las diferentes zonas quedan delimitados en el Plano de Ordenación de Calificación del Suelo.

b. Normas de protección del patrimonio edificado

Ámbito de aplicación.

El articulado de este capitulo será de aplicación en todo el suelo clasificado como urbano en los planos de ordenación, con independencia de la división de zonas establecidas.

Alcance.

Es competencia del Excmo. Ayuntamiento velar por las condiciones arquitectónicas y estéticas de la Ciudad, y garantizar la conservación y usos adecuados del patrimonio arquitectónico que comprende.

Con tal fin se prohibe en los edificios protegidos, su demolición total, la demolición parcial que afecte a la parte de interés histórico artístico y las obras que alteren el carácter del edificio.

La regulación de las intervenciones en el mismo y su enjuiciamiento se ha de basar en criterios de valoración arquitectónicos y no puramente estilísticos, como los que se relacionan a continuación:

- Alineaciones históricas.
  - Parcelario existente anterior a la nueva edificación.
  - Tipología existente y prevista.
  - Volumen.
- Número de plantas, altura entre ellas y de cornisas en relación con las edificaciones colindantes.
- Tratamiento de cubiertas.
- Composición de huecos.
- Materiales y color en relación al entorno.
- Vuelos y Salientes de fachada.
- Tratamiento de planta baja, cuyo diseño de fachada y zonas comunes deberá estar determinado en el proyecto.

La mayor o menor importancia de estos valores será variable en función del entorno, memoria histórica del edificio anterior, topografía, parcelario y alineaciones.

c. Edificios protegidos y grado de protección.

Tendrán el carácter de protegible los siguientes edificios y Conjuntos Urbanos:

CATEGORÍA A . PROTECCIÓN INTEGRAL.

- Castillo

C/ Duque de Frías, 2.

- Parroquia de Nuestra Sra. de la Asunción

Plaza de la Constitución.

- Ermita de Jesús

Plaza de la Constitución

- Ermita de San Sebastián

C/ San Sebastián, 19 D

- Ermita de Veracruz

C/ Médico Rodríguez de la Fuente.

CATEGORÍA B . PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.

- Casa Grande

C/ Sebastián Garrido,1

- La Tercia

C/ Duque de Frías, 3

- Museo de Ulía

Plaza de la Constitución

CATEGORÍA C . PROTECCIÓN AMBIENTAL.

- Ayuntamiento

Plaza de la Constitución.

- Mesón Los Arcos

Plaza de la Constitución.

- Sebastián Garrido, 7-9.

Descargado de www.montemayor.es

CONJUNTOS URBANOS DE INTERES.

Entorno del Castillo y Plaza de Rafael Alberti.

Plaza de la Constitución.

La Inclusión de alguna nueva edificación en el conjunto de edificios protegidos señalados en el presente artículo o el cambio de categoría de alguna de ellas se tramitará como un Expediente de Modificación de las Normas Subsidiarias.

PROTECCIÓN INTEGRAL.

En los edificios sometidos a protección integral la naturaleza de la intervención es la de conservación. Sólo se autorizarán obras de consolidación, adecentamiento ó mejora, sin que puedan modificarse la tipología, estructura interior de la edificación, fachadas exteriores, aspecto exterior, etc.

Las obras autorizables se limitan a las necesarias para mantener la estabilidad de la edificación y acabados exteriores (pintura, revocos, carpintería, etc.) e interiores.

Descargado de www.montemayor.es

PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.

En los edificios sometidos a protección estructural, la naturaleza de la intervención posible es la de cambio de uso o redistribución. Se permitirán obras de consolidación, reforma y ampliación, que no supongan una modificación estructural básica, ni afecten a las partes fundamentales del edificio que dado su interés son objeto de protección.

Sólo podrán autorizarse obras de demolición parcial, previa resolución expresa de un expediente contradictorio de ruina.

PROTECCIÓN AMBIENTAL.

En los edificios sometidos a protección ambiental, la naturaleza de la intervención posible es la de renovación por vaciado o sustitución interior, incluso la reproducción formal del cerramiento exterior. Se podrán autorizar todo tipo de obras, e incluso las de demolición, siempre que la licencia se tramite conjuntamente con la del proyecto de nueva planta. Por tanto los proyectos de demolición deben formar parte inseparable de los de obra nueva, concediéndose licencia simultáneamente.

En los proyectos se especificará la adecuación al ambiente, en base al respeto de los valores de la edificación objeto de protección.

PROTECCIÓN DE LOS CONJUNTOS DE INTERES.

Todos los edificios incluidos en los "Conjuntos Urbanos de Interés" son objeto de las normas de "Protección Ambiental" señaladas en el artículo anterior.

Los proyectos que se presenten a licencia deberán contener los alzados de los edificios colindantes y justificar la adecuación de los mismos al medio urbano circundante.

CONSTRUCCIONES INMEDIATAS A EDIFICIOS PROTEGIDOS.

Se considerarán "construcciones inmediatas a edificaciones protegidas" las edificaciones colindantes o medianeras a las protegidas, las que quedan incluidas o presenten fachada al ámbito delimitado en el plano de ordenación "Alineaciones, alturas y elementos protegidos" y, en todo caso, las edificaciones que se encuentren incluidas en un radio de 25 m. a partir de la edificación protegida.

Las construcciones inmediatas a edificaciones protegidas, que puedan alterar las relaciones de los edificios protegidos con su entorno – como pudiera ser la modificación de las perspectivas tradicionales – tendrán que adecuar su ordenación a las edificaciones protegidas, especialmente en lo referente a alturas, disposición volumétrica y de medianeras, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada.

En estos casos, para la solicitud de licencia, deberán presentarse planos conjuntos con la totalidad de los edificios protegidos colindantes, de forma que se justifique la actuación.

d. Ordenanza de la zona de "CASCO HISTORICO".

Corresponde a las zonas históricas y tradicionales de la ciudad, caracterizadas por edificación en línea, con ocupación completa del frente de parcela y adosadas directamente a las edificaciones colindantes.

- Condiciones de parcelación.
- La unidad de intervención a efectos edificatorios es la catastral.

- Las agregaciones de varias parcelas catastrales a fin de agrupar una sola unidad de actuación serán autorizadas por el Excmo. Ayuntamiento, y han de cumplir las siguientes condiciones:

· Que el nº de parcelas agregadas sea como máximo de tres.

. Que la superficie resultante no supere el doble de la mayor parcela, ni en más de 300 m2 a la mayor parcela que intervenga en la agregación.

- La segregación de una parcela catastral en varias será autorizada por el Excmo. Ayuntamiento, previa solicitud, siempre que todas y cada una de las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:

· Longitud de fachada mínima: 4 metros.

· Fondo mínimo de parcela: 6 metros.

· Superficie mínima: 80 m2.

- Condiciones de Uso.

El uso admitido es el residencial; no obstante, se autorizará la localización de talleres artesanales y pequeña industria, así como comercio al por menor quedando regulado su grado de compatibilidad por la legislación de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y, en su caso, por la legislación que le afecte.

Descargado de www.montemayor.es

- Condiciones de Edificación.

  - TIPOLOGÍA. La tipología será de edificación entre medianeras.

  - EDIFICABILIDAD.

· La edificabilidad máxima de la parcela catastral (expresada en m2 construidos) resulta de la aplicación de la normativa de número de plantas y ocupación de parcela del presente artículo.

· Los edificios existentes tendrán como límite de edificabilidad el que se deduce de la aplicación de las presentes ordenanzas, tal como se señala en el apartado anterior.

· La superficie construida en áticos, sótanos y semisótanos, cuando sea permitida en desarrollo de las presentes ordenanzas, no será computable a efectos de edificabilidad máxima permitida.

  - ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS.

· El número de plantas permitido será de dos incluida la planta baja.

· Construcciones por encima de la altura permitida:

Ático retranqueado: Podrá autorizarse un ático retranqueado en su totalidad de la línea de fachada a vial o espacio público un mínimo de 3 metros, y cuya superficie no excederá de un 20% de la superficie total de la planta de cubierta; el ático comprenderá los espacios destinados a maquinaria de ascensor, salida de escalera, trasteros, etc. Así como las dependencias de posibles servicios generales del edificio con exclusión del uso de viviendas, incluso aquellas destinadas a portería.

Planta de desván: Para el caso de vivienda unifamiliar en parcela catastral podrá autorizarse una planta más de las permitidas (con el correspondiente aumento de la edificabilidad máxima fijada en las presentes ordenanzas), siempre que se destine a "desván" vinculado directamente a la vivienda, que contenga dependencias auxiliares de la misma y que, además, se realice con arreglo a las siguientes características:

- El tratamiento de fachada deberá expresar que se trata de una planta auxiliar y no de una más de la edificación.

- El desván deberá situarse bajo cubierta inclinada de pendiente no superior a 30 grados sobre la horizontal y con un frente de fachada inferior a 1 metro, medido desde la cota de arranque de forjado inclinado de cubierta.

Por encima de la planta de desván o de ático retranqueado no se permitirá ningún cuerpo adicional o instalación, incluyéndose toda edificación y dependencias auxiliares (salida de escalera, depósitos, etc.) en la citada planta.

· Diferencia en número de plantas:

Se permitirá construir una planta menos de la fijada, con la consiguiente pérdida de edificabilidad, que no podrá concentrarse en la planta inferior. Si quedasen por ese motivo medianeras al descubierto, deberán ser tratadas de la forma adecuada por quien provoque su aparición.

- OCUPACION MAXIMA.

La ocupación máxima de una parcela catastral es equivalente a la superficie de la misma que diste hasta veinte metros desde la línea de fachada.

Tendrá que dejarse libre de edificación una superficie equivalente a la superficie del solar que sé sitúe a una distancia mayor de 20 metros de las líneas de fachada a vía pública, con sujeción a las siguientes condiciones:

- Estará separada de las líneas de fachada al menos una crujía de la calle.
- Dichas crujías sólo podrán cubrirse a la altura del último forjado con los elementos tradicionales de cubrición, es decir, monteras de cristal no transitables o toldos. No se considerarán superficies cubiertas las proyecciones de las cornisas que con una dimensión máxima de 60 cm. Pudieran proyectarse.
- La cota de dicha superficie podrá elevarse sobre la calle a al misma altura del suelo de planta baja, no pudiendo situarse bajo rasante.
- Esta superficie libre de edificación no podrá estar ocupada por la rampa de acceso al sótano, si la hubiese.

Descargado de www.montemayor.es

Las parcelas que aparecen calificadas como equipamiento público estarán exentas de la obligación de dejar el espacio libre previsto.

Excepcionalmente, la ocupación de una parcela catastral podrá autorizarse al 100% en planta baja, cuando dicha planta se destine exclusivamente a uso comercial.

- Condiciones Arquitectónicas.

  - ALINEACIONES.

Serán las actuales e históricamente existentes, tales como se recoge en el plano de ordenación.

Los paramentos de fachada se situarán sobre las alineaciones establecidas cerrando todo el frente de la parcela, prohibiéndose los retranqueos totales o parciales de las plantas bajas.

Quedan prohibidos los patios abiertos a fachada, debiendo construirse al menos la primera crujía.

  - SALIENTES Y VUELOS.

· Salientes: Las jambas de portada y de huecos, podrán sobresalir de la alineación en la forma que a continuación se determina:

- En calles cuya acera sea inferior a un metro, el saliente no podrá exceder de 10 cm.
- En calles cuya acera sea superior a un metro, el saliente no podrá exceder de 20 cm.

A tales efectos, en calles sin tránsito rodado se considerarán como acera la mitad del ancho de la calle. Las rejas voladas y las molduras, se considerarán hasta un vuelo no inferior a 30 cm. Siempre que sobresalgan a una altura no inferior a 2 metros, de la rasante de la calle. Por debajo de dicha altura, dichos salientes se sujetarán a las condiciones del párrafo anterior.

· Vuelos:

- El vuelo máximo en balcones, terrazas, cornisas, marquesinas y viseras, será con relación a la alineación de la calle, el siguiente:

Calles de menos de 9 m. 0.35 m. máximo.

Calles de más de 9 m. 0.50 m. máximo.

Iguales condiciones regirán para los salientes y vuelos en espacios libres y patios.

- No se permitirán cuerpos volados cerrados, ni balcones que tengan elementos de fábrica en el frente o en los laterales.
- Los balcones y terrazas se retirarán de la edificación colindante vez y media el vuelo.
- No se permitirán balcones corridos. La longitud total acumulada de balcones y terrazas no podrá ser superior a la mitad de la fachada, ni cada uno separadamente superará los 2.5 m.

  - ANUNCIOS.

Los anuncios comerciales instalados en fachadas adecuarán su diseño y disposición a la edificación, formando parte de la composición arquitectónica del mismo, cumpliendo las siguientes condiciones:

- Los situados en antepechos de huecos de pisos, barandillas o pretiles tendrán una altura máxima de 90 cm.
- No podrán ocupar ni envolver siquiera parcialmente huecos de fachada.
- Quedan prohibidas las vallas publicitarias en todo el ámbito del "Casco Histórico"; excepcionalmente se permitirá la colocación de este tipo de anuncios sobre las vallas de solares o edificios de nueva planta en construcción, quedando, por tanto, prohibida la colocación sobre edificios aún en el caso de que éstos se encuentren en ruina, deshabitados, con licencia de obra de derribo en tramitación o concedida, o en el que se estén realizando obras de reforma.

e. Ordenanza de la zona de "EXTENSIÓN DEL CASCO HISTORICO"

Descargado de www.montemayor.es

Corresponde a áreas homogéneas de transición entre la zona histórica y las de reciente expansión, que conviene distinguir con unas ordenanzas específicas, evitando rupturas formales bruscas entre zonas de casco y zonas periféricas.

El ámbito de la zona de "Extensión del Casco Histórico" queda delimitado en el Plano de Ordenación de Calificación del Suelo.

- Condiciones de parcelación.

Serán de aplicación las condiciones especificadas para la zona de "Casco Histórico".

Se permitirán agregaciones de parcelas sin más limitaciones que el número máximo de parcelas agregadas sea de cinco.

- Condiciones de Uso.

Serán de aplicación las condiciones especificadas para la zona de "Casco Histórico" y, en su caso, las especificadas en el artículo de: Normas Generales Relativas al Uso del Suelo, de las Normas Urbanísticas.

- Condiciones de Edificación.
- TIPOLOGÍA. La tipología será de edificación entre medianeras, con ocupación completa del frente de parcela.
- EDIFICABILIDAD.

· La edificabilidad máxima de la parcela catastral (expresada en m^2 construidos) resulta de la aplicación de la normativa de número de plantas y ocupación de parcela señaladas en el artículo de. Condiciones de Edificación para la zona de Casco Histórico, todo ello en lo que no se oponga a las siguientes condiciones:

- No será de aplicación el art. 53.2.b. en virtud del cual se permitía una edificabilidad por encima de la autorizada para el caso de obras de mejora, reforma y consolidación de edificaciones, salvo que se trate de un edificio protegido.

- El ático retranqueado fijado en el art. 53.3.b. se permitirá con una superficie que no supere el 20% de la superficie de cubierta y siempre menor de 40 m2.

- Condiciones Arquitectónicas.

Será de aplicación la misma normativa que para la zona de "Casco Histórico", siendo por tanto de obligado cumplimiento las determinaciones del art. 54 de las Normas Urbanísticas con las siguientes salvedades:

- Podrán autorizarse retranqueos de alineaciones en planta baja, cuando la misma se destine a uso comercial exclusivo. En tal caso, se justificará adecuadamente en proyecto con la correspondiente documentación gráfica de fachadas que la solución adoptada no perjudica el carácter tradicional de la zona de que se trate.
- El vuelo máximo fijado para esta zona se establece en 50 cm. Para el caso de calles de latitud inferior a los 12 metros, y de 75 cm. Para el caso de calles cuyo ancho entre alineaciones sea igual o superior a 12 metros.
- Podrán admitirse balcones con elementos de fábrica o laterales, no admitiéndose, sin embargo, cuerpos volados cerrados.

f. Ordenanzas de la zona de "ENSANCHE"

Corresponde a zonas parcialmente consolidadas de edificaciones recientes, en las que se prevé un crecimiento que genere trama urbana y complete los vacíos existentes.

El ámbito de la zona de "Ensanche" queda delimitado en el Plano de Ordenación de Calificación del Suelo.

- Condiciones de parcelación.

- La unidad de intervención a efectos edificatorios es la catastral.

- La segregación de una parcela catastral en varias será autorizada por el Excmo. Ayuntamiento, siempre que todas y cada una de las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:

  · Longitud de fachada mínima: 6 metros.

  · Fondo mínimo de parcela: 8 metros.

  · Superficie mínima de parcela: 100 m2.

- Se autorizan las agregaciones de parcelas.

Descargado de www.montemayor.es

- Condiciones de Uso.

El uso admitido es el residencial; no obstante, se autorizará la localización de talleres artesanales y pequeña industria, así como comercio al por menor quedando regulado su grado de compatibilidad por la legislación de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y, en su caso, por la legislación que le afecte.

- Condiciones de Edificación.

  - TIPOLOGÍA. La tipología será de edificación entre medianeras, con edificación alineada a vial.

  - EDIFICABILIDAD.

  · La edificabilidad máxima de la parcela catastral (expresada en m2 construidos) resulta de la aplicación de la normativa de número de plantas y ocupación de parcela del presente artículo, todo ello en lo que no se oponga a las siguientes condiciones:

  - No se permitirá una edificabilidad por encima de la autorizada para el caso de mejora, reforma y consolidación de edificaciones.

  - La superficie construida en áticos, sótanos y semisótanos no será computable a efectos de edificabilidad máxima.

  - NUMERO DE PLANTAS.

  · Número de plantas fijado: El número de plantas permitido será de dos, incluida la planta baja.

· Sótano o semisótano: Podrá autorizarse la construcción de una planta de sótano o semisótano cuya cota de solería sea menor de 3 metros respecto a la rasante de la calle.

· Construcciones por encima de la altura permitida:

Ático retranqueado: Podrá autorizarse un ático retranqueado en su totalidad de la línea de fachada a vial o área libre un mínimo de 3 metros, y cuya superficie será menor de 60 m2, y no excederá de un 20% de la superficie total de la planta de cubierta. El ático comprenderá los espacios destinados a maquinaria de ascensores, castillete de escalera, trastero, así como servicios generales del edificio, con exclusión del uso de viviendas, incluso aquellas destinadas a portería.

  - Otras Construcciones: Por encima de la planta de ático retranqueado no se permitirá ningún cuerpo adicional o instalación, incluyéndose la edificación auxiliar en esta planta.

- OCUPACION MAXIMA.

La ocupación máxima de una parcela catastral es equivalente a la superficie de la misma que diste hasta veinte metros desde la línea de fachada, con las condiciones fijada en el art. 53.4. de las Normas Subsidiarias.

Excepcionalmente, podrá autorizarse la ocupación del 100% en planta baja, cuando dicha planta se destine exclusivamente a uso comercial, computando este exceso de edificabilidad a efectos de la máxima permitida.

- Condiciones Arquitectónicas.

  - ALINEACIONES.

Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las señaladas en el plano de Ordenación nº 5.

Quedan prohibidos los patios abiertos a fachada. La edificación que se proyecte deberá conservar preferentemente la alineación y altura marcada en todo su frente, admitiéndose con carácter excepcional ordenaciones libres de volúmenes.

Podrán autorizarse retranqueos de alineaciones en planta baja, cuando la misma se destine a uso comercial exclusivo, debiendo justificarse adecuadamente el proyecto con la correspondiente documentación gráfica de fachada y siempre que la solución adoptada no perjudique el carácter ambiental de la zona.

- SALIENTES Y VUELOS.

· Salientes: Las jambas de portada y de huecos, podrán sobresalir de la alineación en la forma que a continuación se determina:

- En calles cuya acera sea inferior a un metro, el saliente no podrá exceder de 10 cm.
- En calles cuya acera sea superior a un metro, el saliente no podrá exceder de 20 cm.

Descargado de www.montemayor.es

A tales efectos, en calles sin tránsito rodado se considerará como acera la mitad del ancho de la calle. Las rejas voladas y las molduras, se consentirán hasta un vuelo máximo de 30 cm. siempre que sobresalgan a una altura no inferior a 2 metros, de la rasante de la calle. Por debajo de dicha altura, dichos salientes se sujetarán a las condiciones del párrafo anterior.

Iguales condiciones regirán para salientes decorativos de tiendas (muestras, vitrinas, toldos, escaparates, etc.)

· Vuelos:

- El vuelo máximo de balcones, terrazas, cornisas, marquesinas y viseras será, con relación a la alineación de la calle, el siguiente:

Calles de menos de 12 m. 0.50 m. máximo.

Calles de menos de 15 m. 0.80 m. máximo.

Calles de menos de 20 m. 1.00 m. máximo.

Calles de más de 20 m. 1.25 m. máximo.

- No se admitirán cuerpos volados cerrados,
- Los balcones y terrazas se retirarán de la edificación colindante vez y media el vuelo.
- Los balcones y terrazas no podrán tener una longitud total acumulada superior a la mitad de la fachada.

g. Ordenanzas de la zona de "EDIFICACION EXTENSIVA".

Corresponde a las zonas de baja densidad que se localizan en los accesos desde la N-331, en ambas márgenes de la Avda. de Málaga y de Córdoba, así como en las áreas previstas en el borde oriental del núcleo, y en donde la tipología preferente es de edificación aislada.

El ámbito de la zona de "Edificación Extensiva" queda delimitado en el Plano de Ordenación de Calificación del Suelo.

- Condiciones de parcelación.

- La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral.

- La segregación de una parcela catastral en varias será autorizada por el Excmo. Ayuntamiento, siempre que todas y cada una de las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:

  · Longitud de fachada mínima: 10 metros.

  · Fondo mínimo de parcela: 15 metros.

  · Superficie mínima de parcela: 200 m2.

- Condiciones de Uso.

Serán de aplicación las determinaciones del art. Condiciones de Uso de la Zona de "Ensanche", de las Normas Subsidiarias.

- Condiciones de Edificación.

- TIPOLOGÍA. La tipología será preferentemente de vivienda unifamiliar aislada, pudiendo admitirse la edificación adosada a linderos.

- EDIFICABILIDAD.

· La edificabilidad máxima de la parcela catastral (expresada en m2 construidos) resulta de la aplicación de la normativa de número de plantas y ocupación de parcela del presente artículo, todo ello en lo que no se oponga a las siguientes condiciones:

- No se permitirá una edificabilidad por encima de la autorizada para el caso de mejora, reforma y consolidación de edificaciones.

- La superficie construida en áticos, sótanos y semisótanos no será computable a efectos de edificabilidad máxima.

- NUMERO DE PLANTAS.

· Número de plantas fijado: El número de plantas permitido será de dos, incluida la planta baja.

· Sótano o semisótano: Podrá autorizarse la construcción de una planta de sótano o semisótano cuya cota de solería sea menor de 3 metros respecto a la rasante de la calle.

· Construcciones por encima de la altura máxima:

- Podrá rematarse la edificación con cubiertas inclinadas cuyas cumbreras no podrán superar la altura de 2,75 metros contados a partir de la cota superior del último forjado y cuyo espacio interior no tendrá la consideración de habitable, pudiendo ubicarse sólo instalaciones al servicio de la vivienda.

- En el caso de cubierta plana, por encima de la altura máxima podrá autorizarse un ático cuya superficie no exceda del 20% de la superficie total de cubierta, destinado a castillete de escalera e instalaciones al servicio de la vivienda.

- OCUPACION.

La ocupación máxima de parcela es del 50% de la superficie neta de la misma. Esta superficie se dispondrá siempre con arreglo a las siguientes condiciones:

· Separación a frente de vial: con carácter de mínimo, serán las especificadas en el plano de ordenación número 5 y, en todo caso, si la edificación no se alinea a vial será de un mínimo de tres metros.

· Separación a linderos: para el caso de edificación no adosada, se establece un retranqueo mínimo de 3 metros a todos los linderos de carácter privado.

- Condiciones Arquitectónicas.

- ALINEACIONES.

La alineación a vial, caso de edificación retranqueada, se resolverá con valla que podrá ser opaca hasta 1metro de altura, realizándose el resto con cerramiento ligero y transparente, sin rebasar en ningún caso la altura total de 2,10 metros sobre la rasante del vial en cada punto.

El proyecto de valla se presentará conjuntamente con el proyecto de edificación.

- SALIENTES Y VUELOS.

· Salientes: Las jambas de portada y huecos, rejas voladas y molduras podrán sobresalir un máximo de 30 cm. del perímetro definido en el artículo anterior.

· Vuelos: El vuelo máximo de las marquesinas y viseras será inferior a 1 metro con relación al perímetro antes definido.

En el caso de balcones y terrazas, sólo podrá ocuparse, en el caso de edificación retranqueada, la banda definida por la separación al lindero a vial con vuelos menores a 1 metro.

Las edificaciones que presentan fachada a vial cumplirán las especificaciones determinadas en el artículo 64 de las Normas Subsidiarias.

h. Ordenanzas de la zona "INDUSTRIAL".

Corresponde a aquellas zonas sobre las que se propone un uso industrial y se excluye el residencial, salvo que esté al servicio directo de la actividad industrial.

Descargado de www.montemayor.es

El ámbito de la zona Industrial queda delimitado en el Plano de Ordenación de Calificación del Suelo.

- Condiciones de parcelación.

- La Unidad de Actuación edificatoria es la parcela catastral existente.

- Se permiten las agregaciones de parcelas.

- Las segregaciones de parcelas existentes no incluidas en Unidad de Ejecución, serán autorizables, siempre que la parcela mínima resultante sea de 200 m2 se solicitará licencia de Parcelación.

- Condiciones de Uso.

- Los usos permitidos quedan regulados por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

- Se prohíben expresamente aquellas industrias Nocivas y peligrosas, que aún aplicándoseles las medidas correctoras oportunas, resulten incompatibles con el uso residencial próximo.

Descargado de www.montemayor.es

- Se prohíbe expresamente el uso residencial, salvo que esté al servicio directo de la Industria, no sea incompatible con ésta y la parcela donde se localice tenga una superficie mínima de 500 m2.

- Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 de edificación.

- Condiciones de Edificación.

  - El número de plantas de la edificación será de dos plantas.

- No se fija altura máxima, debiendo la misma justificarse por el propietario en razón de la naturaleza de la actividad industrial.

- Edificabilidad máxima: 1 m2/m2 parcela neta.

- Ocupación: no se limita. No obstante, la situación de la edificación en el interior de parcela cumplirá las siguientes condiciones:

Separación a frente de vial: caso de que la edificación no se sitúe sobre la alineación de parcela, se establece un retranqueo mínimo de cinco metros.

Separación a linderos: para el caso de edificación no adosada, se establece un retranqueo mínimo de tres metros a todos los linderos de carácter privado.

- Condiciones Arquitectónicas.

Serán de aplicación las condiciones especificadas en el artículo 69 de las presentes Normas Urbanísticas.

Los espacios libres que resulten de los retranqueos y sean visibles desde la vía pública, podrán destinarse a aparcamientos y/o zona verde, quedando prohibido el uso de estos espacios como depósito de materiales, vertido de desperdicios o, en general, actividades que puedan dañar la estética e higiene de la zona.

i. Normas específicas de ordenación para las zonas incluidas en "Unidades de ejecución"

Corresponde a aquellas zonas incluidas en una "Unidad de Ejecución" para las que se prevé un desarrollo y gestión unitaria mediante Proyecto de Urbanización y las parcelaciones o reparcelaciones que procedan, siempre que se mantenga la ordenación y calificación pormenorizada establecida en las presentes Normas.

El ámbito de estas zonas queda delimitado en el Plano de Ordenación de Desarrollo de las Normas.

- Delimitación.

Los Planes Especiales o Estudios de Detalle podrán reajustar la delimitación de las "Unidades de Ejecución" señalada en las presentes Normas, justificando la decisión de un estudio pormenorizado del parcelario existente, y con el propósito de dar un más efectivo cumplimiento a los objetivos y directrices marcadas para cada Unidad de Ejecución. Las parcelas excluidas de la delimitación quedarán afectadas por las ordenanzas de aplicación de las zonas colindantes.

- Alineaciones y Rasantes.

Los Planes Especiales o Estudios de Detalle podrán justificadamente reajustar las alineaciones establecidas en las Normas, proponiendo, en su caso, retranqueos de la edificación respecto a la alineación de parcela,

preferentemente en frentes continuos de manzana, y deberán fijar las rasantes.

No podrán fraccionarse los espacios libres previstos para cada una de las Unidades de Ejecución y señalados en los planos de ordenación. Tampoco podrán variar su posición relativa respecto a la edificación y límites de la Unidad de Ejecución.

- Normas Relativas a la Parcelación del Suelo.

En las parcelaciones y reparcelaciones de terrenos necesarios para el desarrollo de las "Unidades de Ejecución", las parcelas resultantes tendrán una superficie no menor a los mínimos señalados para cada Unidad de Ejecución y, en cualquier caso, cumplirán las condiciones de parcelación de la Zona donde se incluyan.

- Aprovechamiento Edificatorio.

El aprovechamiento edificatorio queda reflejado en los cuadros incluidos en el Plano de Ordenación "Desarrollo de las Normas", así como en las fichas incluidas en el Título III de las Normas Subsidiarias.

Descargado de www.montemayor.es

La altura máxima de la edificación será de dos plantas.

- Ordenanzas

El aprovechamiento edificatorio queda reflejado en los cuadros incluidos en el Plano de Ordenación "Desarrollo de las Normas", así como en las fichas incluidas en el Título III de las Normas Subsidiarias.

Por lo que respecta a las Unidades de Ejecución se definían las siguientes: UE-1, subdividida en UE-1A y UE-1B; UE-2; UE-3 (subdividida en A, B y C); UE-4; UE-5; y UE-6 (subdividida en A y B) y se delimitan tres nuevas Unidades: UE-7, UE-8 y UE-9.

Los objetivos que se pretenden con cada uno de ellos y las determinaciones y parámetros más importantes que han de tenerse en cuenta para su redacción quedan señalados de forma particularizada en cada ficha de ordenación, y expuestos en el apartado 2.3.1 de la presente Memoria de Información.

Y se programaban las siguientes Actuaciones Aisladas: AA-1; AA-2; AA-3 y AA-4.

2.2.1.2. ORDENANZAS DE SUELO APTO PARA URBANIZAR.

a. Sectores incluidos en planes parciales

Comprende aquellos terrenos incluidos en el ámbito del suelo Apto para Urbanizar, cuyo desarrollo se prevé mediante la redacción del correspondiente Plan Parcial.

Los objetivos que se pretenden con su formulación, así como las determinaciones y parámetros más importantes que han de tenerse en cuenta para su redacción quedan señalados de forma particularizada en cada ficha de ordenación, y expuestos en el apartado 2.3.3 de la presente Memoria de Información.

2.2.2. MODIFICACIONES PUNTUALES DE LAS NNSS

Las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Montemayor de Córdoba fueron Aprobadas Definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de CÓRDOBA en sesión de 28 de Junio de 1.996.

El documento de las normas recoge la ordenación urbanística y territorial del municipio, cuyo periodo de vigencia previsto en las Normas es indefinido según se establece en la legislación urbanística, determinándose la revisión de las Normas cuando se produjera algunos de los supuestos que se recogen en los art. 154.3 y 156 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

A lo largo del periodo de aplicación de las normas, han sido objeto de diferentes modificaciones, considerándose como parte fundamental de la ordenación vigente, pudiendo destacarse las que se relacionan en el cuadro anejo, fijando la fecha de aprobación cada una de ellas:

Pasaremos a describir brevemente el objeto de cada modificación:

a. Modificación puntual para la subdivisión de la UE-6 en dos unidades UE-6A y UE-6B, la creación de una Nueva Unidad UE-7 y la determinación de una nueva Actuación Aislada AA-5.

Esta modificación tiene como objetivo reconocer en su totalidad el complejo dotacional como equipamiento comunitario eliminando el uso industrial previsto en parte de los terrenos, excluyéndolos de la Unidad UE-6

(reajustando los límites en el acceso de prolongación de la calle Montilla conforme a la nueva ordenación) y dividiendo en dos el resto de la unidad, incluyendo en la UE-6a los terrenos de propiedad municipal y en la UE-6b el resto.

Se incorpora una nueva Unidad de Ejecución UE-7 con el objetivo de dar continuidad al camino interior, hasta conectar con la carretera de la Estación . Así mismo se incorpora una nueva actuación aislada AA-5 que afectaría a la zona de carretera y espacio colindante necesario para la ejecución del nudo.

El uso en las unidades UE-6a y la UE-6b es industrial y la calificación: Zona Industrial, siendo en la UE-7 el uso residencial. El aprovechamiento según ordenanzas. Los espacios libres serán de cesión gratuita.

Las unidades delimitadas se desarrollarán mediante Proyecto de Urbanización.

b. Modificación puntual para cambio de uso de la casa nº 19 en C/ Ramón y Cajal.

Descargado de www.montemayor.es

Esta modificación Puntual plantea para la casa nº 19 de la calle Ramón y Cajal el cambio de Calificación, al darse el hecho de que la Unidad de Servicios de la Guardia Civil que se albergaba en el edificio objeto de la documentación, no se encuentra ya presente en la Ciudad, por tanto se entiende que con ello desaparece el uso específico que le otorgaba las NN.SS. de "Unidad de Servicio. Guardia Civil". Y pasar a una nueva Calificación como Zona de Casco Histórico Residencial incluido en Zona Protegida Conjunto Urbano de Interés.

La edificabilidad máxima de la parcela catastral resultará de la aplicación de la normativa de número de plantas y ocupación de la parcela.

Con la nueva modificación que se propone las ordenanzas reguladoras de uso y edificación son además de las disposiciones generales del TítuloIV, Capítulo 1, le serán de aplicación las específicas de la Zona de Casco Histórico previstas en el Capítulo 3 del Título IV.

c. Modificación puntual del Artículo 40 del Capítulo I de Disposiciones de Carácter General en relación al número de plantas de Sótano autorizadas.

Se propone una modificación puntual de las normas subsidiarias en su artículo 40 del capítulo I de Disposiciones de Carácter General en relación al número de plantas de sótano autorizadas. La modificación propuesta consiste en suprimir de dicho artículo la limitación a una única planta autorizable y dejar esta condición abierta al resto de las modificaciones que concurran en cada solar.

d. Modificación puntual para la incorporación de dos nuevas Unidades de Ejecución UE-8 y UE-9.

El objetivo de esta modificación puntual consiste en la alteración del límite del Suelo Urbano para incluir en el mismo unas pequeñas porciones de suelo clasificado como Suelo no Urbanizable, sin alteraciones del viario estructurante. Para el desarrollo de estos suelos se definen dos unidades.

Determinaciones:

- Ampliación del límite del suelo urbano sobre suelos adyacentes a la prolongación de la calle Arenal.
- Delimitación de la Unidad de Ejecución 8 sobre los suelos anteriores colindantes don el actual límite del suelo urbano consolidando este borde y permitiendo la futura conexión con el vacío existente en las traseras.
- Delimitación de la Unidad de Ejecución 9 sobre los suelos de propiedad municipal afectados rematando el borde del núcleo urbano con la implantación de un área libre como tránsito entre el suelo residencial y el rústico.

Unidad de Ejecución 8 (UE-8).

Condiciones de Desarrollo.

- Se sitúa en el extremo Este de la prolongación de la calle Arenal.
- Superficie 0,22 Ha. Uso Global: Residencial.
- Densidad máxima de viviendas : 50 viv/Ha.

- Planeamiento de Desarrollo mediante Estudio de Detalle para fijar alineaciones y rasantes y Proyecto de Urbanización.
- Se pretende colmatar, ordenar y consolidar el borde existente. Se prevé un viario de penetración en el contacto con la Unidad de Ejecución UE-9, para garantizar la continuidad de la trama urbana, ante una posible ampliación del casco urbano de la zona.
- Reserva mínima para viario y aparcamientos: 280 m2. Ancho mínimo de la calle rodada: 10 m (Aceras 1,2 m.).
- Condiciones de Desarrollo: Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Cap. 6 del Título IV para la Zona de "Edificación Extensiva" de acuerdo con la calificación especificada en el Plano de Ordenación "Calificación del Suelo". El fondo máximo edificable es de 20 m. desde la línea de fachada y se evitará la aparición de medianerías vistas.

Unidad de Ejecución 9 (UE-9).

Condiciones de Desarrollo.

Descargado de www.montemayor.es

- Se sitúa en el extremo Este de la prolongación de la calle Arenal, a continuación de la UE-8.
- Superficie 0,45 Ha. Uso Global: Residencial.
- Densidad máxima de viviendas : 20 viv/Ha.
- Planeamiento de Desarrollo mediante Proyecto de Obra Ordinaria, siempre que se mantenga la ordenación y calificación pormenorizada establecida en la documentación gráfica de estas normas. Para realizar una ordenación que modifique sustancialmente las alineaciones o calificación establecidas, se requerirá la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle o Plan especial de Reforma Interior, de acuerdo con la legislación vigente.
- La ordenación propuesta pretende rematar el borde del núcleo urbano con la ejecución de un área libre como paso intermedio entre el suelo residencial y el suelo No Urbanizable, además de permitir garantizar la continuidad de una trama urbana en el caso que se estime oportuna y conveniente una futura ampliación del casco urbano de la zona.
- Reserva mínima para viario y aparcamientos: 550 m2. Áreas Libres de Dominio y uso público: 3.100 m2.
- Ancho mínimo de la calle rodada: 8 m (Aceras 1,2 m).
- Condiciones de Desarrollo: Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Cap. 6 del Título IV para la Zona de "Edificación Extensiva" de acuerdo con la calificación especificada en el Plano de Ordenación "Calificación del Suelo".

e. Modificación puntual para la adecuación de la delimitación de categoría de SNU de Especial Protección Agrícola.

Esta modificación plantea la conveniencia de abordar un proceso de modificación de planeamiento que concrete la zonificación y los usos asignables al Suelo No urbanizable de Especial Protección Agrícola de las NN.SS. de Montemayor.

Se propone el correcto señalamiento de las zonas de Suelo No Urbanizable de Espacial Protección Agrícola, que comprende aquellos terrenos cuyas posibilidades de producción son de mayor calidad vitícola; y que se hacen coincidir con los recogidos como de 1ª calidad en ele " Estudio de clasificación y localización de los terrenos de I zona vitícola Montilla-Moriles". Dichos terrenos aparecían clasificados en el planeamiento vigente como SNU Genérico. Los suelos que en el planeamiento vigente se señalaban como SNU de Especial Protección Agrícola pasan a tener la clasificación de Suelo No Urbanizable Genérico de las NN.SS.

Finalmente se mantiene el resto de la determinaciones del Suelo No Urbanizable, así como las Zonas de Protección de Infraestructuras y Elementos Protegidos que se establecen en las vigentes NN.SS. de Planeamiento Municipal de Montemayor.

f. Modificación puntual para cambio de calificación de la manzana 99820 recayente a la Avenida de Córdoba.

El objeto de esta modificación puntual de las NN.SS de Planeamiento de Montemayor en lo referente a la delimitación de las Zonas de Ordenanzas en la Avda. de Córdoba con el fin de adaptar la tipología constructiva a las parcelas catastrales existentes.

Las parcelas Catastrales referenciadas en la Avda. de Córdoba, están clasificadas como " Edificación Extensiva". Dichas parcelas, que se encuentran edificadas, no responden a los parámetros de la edificación extensiva, ni cumplen las condiciones de parcela impuestas a la Zona de "Edificación Extensiva". Al estar calificada en la misma manzana y colindante con estas parcelas un área calificada como Zona de "Ensanche", se propone el cambio de calificación dadas las características edificatorias y de parcela.

g. Modificación puntual para la creación de un nuevo Sistema General en Suelo no Urbanizable, Planta de Gestión Integral de Residuos Sólidos.

El objetivo de esta modificación es el cambio de clasificación del Suelo del ámbito delimitado en esta modificación puntual que pasa de estar clasificado como "Suelo No Urbanizable de Especial protección Agrícola" a clasificarse como "Sistema General en Suelo No Urbanizable".

Los terrenos afectados se califican con el uso global Planta de Gestión de Escombros y restos de Obra, pasando a formar parte de los Sistemas Generales de Redes de Servicio.

Descargado de www.montemayor.es

Las Condiciones de Edificación son las siguientes:

Ocupación 1%,

Altura: nº Plantas: 2, Altura máxima: 8 m.

Condiciones Estéticas: se utilizarán en la medida de lo posible los acabados tradicionales de la zona para reducir el impacto visual y favorecer la integración en el paisaje.

Sistema de Actuación: Actuación Directa por el Ayuntamiento.

h. Modificación puntual para la creación de un nuevo Sector de SUS Industrial, en margen izquierda de la N-331.

Esta modificación se plantea para reclasificar como Suelo Urbanizable Sectorizado una franja de terreno que discurre paralela a la carretera N-331, para la posterior creación de un Parque Empresarial.

La modificación propone la configuración de un único Sector, que denomina SI-1, dicho Sector se reclasifica como Suelo Urbanizable Sectorizado.

El Uso global que se le asigna es Terciario- Industrial, con una Edificabilidad bruta de 0,60 m2t/m2s.

La modificación propone una única área de reparto, que denomina AR-I1, que coincide en extensión y límites con el Sector.

El Sector se desarrollará mediante un único Plan Parcial que comprende todo el ámbito del Sector. El Plan Parcial determinará la división en Unidades de Ejecución. Para la futura ordenación pormenorizada, se propone como estructurante la conexión del viario interior del Sector, con el viario de la Cooperativa San Acacio.

NN.SS. (Mod) 47/98	**UE-6A, 6B, 7 Y AA-5.** P: Ayuntamiento R: Ricardo Muñoz Molina y AntonioGarcía Ortega (Tec. SAU)	AD BOP	30-10-98 04-12-98	CPU
NN.SS. (Mod) 90/99	**Cambio de Calificación de Dotación a uso Residencial de Parcela en C/ Ramón y Cajal, 19.** P: SERROT, S.A. R: Joaquín Cabezas Cabezas	AD BOP	01-03-00 08-04-00	CPU
NN.SS. (Mod) 39/01	**Art. 40 de las Normas Urbanísticas "Sótanos"** P: Modiloza, CB R: Alejandro Ramos – Alvelo Farnocchia	ADs BOP	15-06-01 14-12-01	CPU
NN.SS. (Mod) 4/02	**Nuevas Unidades de Ejecución UE-8 y UE-9.** P: Provicosa R: Millan García y Gonzalez Martínez Eia: Muñoz Pozo y Morales Sánchez	AD BOP	21-03-02 30-04-02	CPU
NN.SS. (Mod) 44/02	**Adecuación delimitación de categoría de SNU de Especial Protección Agrícola.** P: Ayuntamiento R: Montero, Cobos y Saraza (Tec. SAU)	AD BOP	23-05-02 05-07-02	CPU
NN.SS. (Mod) 81/03	**Cambio de Calificación de la manzana 99820 recayente a la Avda. de Córdoba.** P: Varona Matas y Otros R: Serrano García	INF AD BOP	22-12-03 29-01-04 03-03-04	DP AYTO
NN.SS. (Mod) 81/03	**SG en Suelo no Urbanizable, Planta de Gestión Integral de Residuos Sólidos.** P: EPREMASA R: Aznarez López	ADPs BOP BOJA	11-03-04 07-12-04 18-08-04 (NN UU)	CPU
PGOU 27/04	**Nuevo Sector SUS Industrial, en margen izquierda de la N-331.** P: Ayuntamiento R: Iglesias Pérez y Ariza Herrera Eia: Pérez Saravia y Luna Vega	ADPs BOJA	21-12-04 11-02-05	CPU

Tabla 1: Relación de Modificaciones Puntuales de las NN.SS de Montemayor

Descargado de www.montemayor.es

UNIDAD	SUPERFICIE	USO	INSTRUMENTO DESARROLLO	DENSIDAD MÁXIMA (VIV/HA)	A.LIBRES	EQUIP.	VIARIO
UE-1A	1,68	RESIDENCIAL	PROYECTO URBANIZACION	50	250	1.000	4.187
UE-1B	0,10	RESIDENCIAL	PROYECTO DE URBANIZACION	50	150	100	480
UE-2	0,86	RESIDENCIAL	PROYECTO DE URBANIZACION	50	-	1.100	1.100
UE-3A	1,11	RESIDENCIAL	PROYECTO DE URBANIZACION	50	600	-	3.190
UE-3B	0,69	RESIDENCIAL	PROYECTO DE URBANIZACION	50	-	800	1.780
UE-3C	0,70	RESIDENCIAL	PROYECTO DE URBANIZACION	50	1.300	-	1.530
UE-4	2,68	RESIDENCIAL	PROYECTO DE URBANIZACION	30	1.350	-	8.330
UE-5	0,60	RESIDENCIAL	PROYECTO DE URBANIZACION	50	-	-	1.500
UE-6	4,70	INDUSTRIAL	PROYECTO DE URBANIZACION	-	-	1.400	12.150

Tabla 2: Relación de Unidades de Ejecución a la aprobación de las NN.SS de Montemayor

GRADO DE EJECUCION	UNIDAD DE EJECUCION	INCLUIDO NN.SS. (A.D. MOD)	SUP (m^2)	USO	ZONIFICACION	INSTRUMENTO DESARROLLO (A.D.)	RESERVA DE DOTACIONES		
							AREAS LIBRES	EQUIP	VIARIO
PLANEAMIENTO APROBADO (EJECUTADAS O EN EJECUCION)	UE-1A	SI	16.839	RES/DOT	ENSANCHE	ED (26 /01/2007)	308	1.694	3.758
	UE-2	SI	8.600	RES/DOT	ENSANCHE	PU/REP (25/01/20011)	-	1.100	1.100
	UE-3A	SI	11.100	RES	ENSANCHE	PU (8/01/2007)	600	-	3.190
	UE-3C	SI	7.346,29	RES	ENSANCHE	ED (27 /01/2005)	1.364	-	1.948
	UE-6A	NO (30/10/98)	9.300	IND	INDUSTRIAL	PU. (00/00/0000)	-	-	5.674
PLANEAMIENTO EN TRAMITACION	UE-9	NO (21/03/2002)	4.500	RES	EDIF. EXTENSIVA	PO	3.100	-	550
	UE-1B	SI	1.088,49	RES/DOT	ENSANCHE	ED (26 /01/2007)	167	265	442
	UE-3B	SI	7.211,19	RES/DOT	ENSANCHE	ED (27 /01/2005)	-	836	1.752
PLANEAMIENTO SIN DESARROLLAR	UE-4	SI	26.800	RES	ENSANCHE	PU	1.350	-	8.330
	UE-5	SI	6.000	RES	ENSANCHE	PU	0	-	1.500
	UE-6B	NO (30/10/98)	14.900	IND	INDUSTRIAL	PU	338	-	3.123
	UE-7	NO (30/10/98)	5.600	RES	EDIF. EXTENSIVA	PU	323	-	1.202
	UE-8	NO (21/03/2002)	2.200	RES	EDIF. EXTENSIVA	ED/PU/REP	-	-	280

Tabla 3: Relación de Unidades de Ejecución del planeamiento vigente y grado de ejecución

Descargado de www.montemayor.es

2.3. PLANEAMIENTO INSTRUMENTAL DE DESARROLLO

2.3.1. UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

Los Instrumentos de Desarrollo para las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, y siguiendo las determinaciones de las NN. SS., son en su mayoría los Proyectos de Urbanización, siempre que se mantenga la ordenación y calificación pormenorizada establecidas en la documentación gráfica de las NN.SS. Para realizar una ordenación que modifique sustancialmente las alineaciones o calificación establecidas, se requerirá la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle o Plan Especial de Reforma Interior, según la Legislación vigente.

En el documento de las NN.SS. se determinaban ocho Unidades de Ejecución en Suelo Urbano.

Estas Unidades suponían una superficie total de 131.200 m2.

Desde la Aprobación Definitiva de las Normas Subsidiarias se han presentado diversas modificaciones puntuales a las mismas, a través de las cuales se han delimitado nuevas Unidades de Ejecución o se han introducido modificaciones puntuales a las unidades existentes, quedando un total de trece Unidades de Actuación.

La superficie total de Suelo Urbano afectado por las Unidades de Ejecución es de 120.700 m2, las cesiones de espacios libres suponen una superficie de 7.411,00 m2, las cesiones para equipamientos suman una superficie total de 3.000,00 m2, y la reserva para viario y aparcamientos 32.926,00 m2.

En el transcurso del desarrollo urbanístico se han ido desarrollando parte de dichas Unidades, estando el grado de desarrollo del Planeamiento como se indica en la relación adjunta.

2.3.2. LAS ACTUACIONES AISLADAS.

Las actuaciones aisladas propuestas desde la Normas Subsidiarias son:

– ACTUACION AISLADA AA.1.

Apertura de nuevo viario, con ancho mínimo de 8,00 m., que permita la permeabilidad de la banda edificable creada en el margen oriental de la Avenida de Málaga, en prolongación del viario propuesto en el Suelo Apto para Urbanizar.

– ACTUACION AISLADA AA.2.

Apertura de nuevo viario, con ancho mínimo de 8,00 m., que conecte la Calle Ejido con el adarve existente en la Calle Che Guevara, favoreciendo así la necesaria permeabilidad del viario y suprimiendo el fondo de saco existente.

– ACTUACION AISLADA AA.3.

Apertura de nuevo viario, con ancho mínimo de 10,00 m., en el borde urbano, que contribuya a la accesibilidad de la Zona Industrial UE.6, así como al Cerro de La Alcoba, los equipamientos de gran superficie y las pistas rurales existentes.

– ACTUACION AISLADA AA.4.

Urbanización de la calle peatonal de ancho mínimo de 4,00 m. en las traseras de la Calle Manuel Caracuel, a la cota de las edificaciones existentes. Esta actuación, conjuntamente con la ejecución de la zona verde adyacente supondrá la recualificación de una zona que, por su elevada cota respecto a los terrenos circundantes, es especialmente adecuada para el recorrido peatonal.

– ACTUACION AISLADA AA.5.

Tras una Modificación puntual de las NN.SS. se determinó una quinta ACTUACIÓN AISLADA. AA.5. Ninguna de las Actuaciones se ha ejecutado.

2.3.3. SECTORES EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

Las Normas Subsidiarias establecen dos Sectores en Suelo Apto para Urbanizar, de uso residencial, denominados S1A y S1B, así mismo prevén la posibilidad del desarrollo unitario de ambos Sectores.

a. SECTOR S.1A

AMBITO: Delimitado por La Redonda (salida hacia Córdoba), la N-331, el límite del Suelo Urbano y la Prolongación de la calle 28 de Febrero.

· SUPERFICIE:

· 2,30 Has.

· USO GLOBAL:

· Residencial.

· DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS:

· 50 viv. /Ha.

· EDIFICABILIDAD BRUTA:

· 0,75 m2t / m2s bruto.

· PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

· Plan Parcial

· CONDICIONES DE ORDENACION:

· Mantenimiento del viario principal grafiado en las Normas, con los criterios fijados en el artículo 80.

· Destinar a Área Libre una franja de ancho mínimo 12 metros a lo largo de todo el frente en contacto con La Redonda.

· Las condiciones prescritas en este artículo.

· RESERVAS MINIMAS PARA CESIONES Y DOTACIONES:

· Las establecidas para la Unidad Elemental en el Anexo del Reglamento de Planeamiento. (se incorporan las de la LOUA)

· CONDICIONES DE PARCELACION, USO EDIFICACION Y ARQUITECTONICAS:

Descargado de www.montemayor.es

· Se podrán adoptar las tipologías de vivienda unifamiliar entremedianeras o aislada, siempre que en la totalidad de cada manzana se implante una sola tipología.

· En todo lo que no se oponga a las determinaciones del presente artículo, se contemplará lo especificado en los capítulos 5 y 6 del Título Cuarto de las NN.SS. para Zonas de "Ensanche" y "Edificación Extensiva".

· Superficie mínima de parcela : 100 m2.

· Altura máxima permitida : 2 (baja + primera).

· CONDICIONES DE VIARIO:

· Todos los viales, tanto rodados como peatonales, tendrán un ancho mínimo de 8 metros. La calzada rodad mínima será de 6 metros.

b. SECTOR S.1B

ÁMBITO: Delimitado por traseras de La Redonda (salida hacia Málaga), la N-331 y la Prolongación de la calle 28 de Febrero.

Determinaciones:

Descargado de www.montemayor.es

· SUPERFICIE:

· 3,05 Has.

· USO GLOBAL:

· Residencial.

· DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS:

· 50 viv. /Ha.

· EDIFICABILIDAD BRUTA:

· 0,75 m2t / m2s bruto.

· PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

· Plan Parcial

· CONDICIONES DE ORDENACION:

· Mantenimiento del viario principal grafiado en las Normas, con los criterios fijados en el artículo 80.

· Ubicar Zonas Verdes y/o equipamientos en el vértice del Sector en el que confluye La Redonda con la N-331.

· Las condiciones prescritas en este artículo.

· RESERVAS MINIMAS PARA CESIONES Y DOTACIONES:

· Las establecidas para la Unidad Elemental en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

· CONDICIONES DE PARCELACION, USO EDIFICACION Y ARQUITECTONICAS:

· Se podrán adoptar las tipologías de vivienda unifamiliar entremedianeras o aislada, siempre que en la totalidad de cada manzana se implante una sola tipología.

· En todo lo que no se oponga a las determinaciones del presente artículo, se contemplará lo especificado en los capítulos 5 y 6 del Título Cuarto de las NN.SS. para Zonas de "Ensanche" y "Edificación Extensiva".

· Superficie mínima de parcela : 100 m2.

· Altura máxima permitida : 2 (baja + primera).

· CONDICIONES DE VIARIO:

· Todos los viales, tanto rodados como peatonales, tendrán un ancho mínimo de 8 metros. La calzada rodada mínima será de 6 metros.

c. SECTOR S.1

ÁMBITO: La suma de los ámbitos de los Sectores S.1A y S.1B.

Determinaciones:

· SUPERFICIE:

· 5,35 Has.

· USO GLOBAL:

· Residencial.

· MÁXIMO NÚMERO DE VIVIENDAS:

· 250 VIVIENDAS

· EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,75 m2t / m2s bruto.

· PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

· Plan Parcial

· CONDICIONES DE ORDENACION:

· Las descritas para cada uno de los Sectores S.1A y S.1B y las de carácter general prescritas en este artículo

· RESERVAS MINIMAS PARA CESIONES Y DOTACIONES:

· Las establecidas para la Unidad Elemental en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

· CONDICIONES DE PARCELACION, USO EDIFICACION Y ARQUITECTONICAS:

· Se podrán adoptar las tipologías de vivienda unifamiliar entremedianeras o aislada, siempre que en la totalidad de cada manzana se implante una sola tipología.

· En todo lo que no se oponga a las determinaciones del presente artículo, se contemplará lo especificado en los capítulos 5 y 6 del Título Cuarto de las NN.SS. para Zonas de "Ensanche" y "Edificación Extensiva".

· Superficie mínima de parcela : 100 m2.

· Altura máxima permitida : 2 (baja + primera).

· CONDICIONES DE VIARIO:

· Todos los viales, tanto rodados como peatonales, tendrán un ancho mínimo de 8 metros. La calzada rodad mínima será de 6 metros.

d. SECTOR SI "N-331"

Desde la Aprobación Definitiva de las Normas Subsidiarias se ha presentado una modificación puntual a las mismas, a través de la cual se ha delimitado un nuevo Sector de Uso Industrial en Suelo Apto para Urbanizar cuyas determinaciones son:

DENOMINACION SECTOR	SUPERFICIE (m^2)	USO GLOBAL	DENSIDAD (viv / Ha)	EDIF. BRUTA (m^2t/m^2s)	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
SI	149968	TERCIARIO – INDUSTRIAL	-	0,6	PLAN PARCIAL

La superficie total de Suelo Apto para Urbanizar afectado por los diferentes Sectores es de 203.468 m2.

Ninguno de los Sectores se ha desarrollado, quedando el grado de desarrollo del Planeamiento como se relaciona en la tabla adjunta.

GRADO DE EJECUCION	SECTORES	INCLUIDO NN.SS. (A.D. MOD)	SUP (m^2)	USO	ZONIFICACION	INSTRUMENTO DESARROLLO (A.D.)	RESERVA DOTACIONES
PLANEAMIENTO SIN DESARROLLAR	**S1.A**	SI	23000	RESIDENCIAL	ENSANCHE/ EDIFIC. EXTENSIVA	PLAN PARCIAL	MÍNIMAS
	S1.B	SI	30500	RESIDENCIAL	ENSANCHE/ EDIFIC. EXTENSIVA	PLAN PARCIAL	MÍNIMAS
	S.1	SI	53500	RESIDENCIAL	ENSANCHE/ EDIFIC. EXTENSIVA	PLAN PARCIAL	MÍNIMAS
	S.I.	NO (21/12/04)	149968	TERCIARIO - INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	PLAN PARCIAL	MÍNIMAS

Tabla 4: Relación de Sectores del planeamiento vigente y grado de ejecución

Descargado de www.montemayor.es

2.4. AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

2.4.1. CARRETERAS

Es de aplicación la normativa que se recogen a continuación:

- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras (LC).
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (RC).
- Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía (LCA).

El art. 64 de la LCA regula el uso de las restantes zonas de protección, refiriéndose al uso de las zonas de servidumbre legal, de afección y de no edificación. En particular, la zona de no edificación es la más limitante de estas tres, y en dicha zona, definida entre el borde exterior de la zona de servidumbre y la línea límite de edificación, está prohibido realizar cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones ya existentes, y siempre previa la correspondiente autorización administrativa, sin que esta limitación genere derecho a indemnización alguna. No obstante, se podrá autorizar la colocación de instalaciones fácilmente desmontables y cerramientos diáfanos en la parte de la zona de no edificación que quede fuera de la zona de servidumbre legal, siempre que no se mermen las condiciones de visibilidad y la seguridad de la circulación vial.

Descargado de www.montemayor.es

En el art. 56.1 del RC se define la zona de no edificación de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de cien metros en las vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la *red autonómica* y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas. Además también se recoge en su apartado 6 que en los tramos urbanos, las prescripciones sobre alineaciones del planeamiento urbanístico correspondiente determinarán la extensión de la zona de no edificación.

Atendiendo al art. 87.2 del RC, que define más detalladamente las instalaciones autorizables, dispone que la zona de no edificación, podrá autorizarse la colocación de instalaciones fácilmente desmontables, así como cerramientos diáfanos, siempre que no resulten mermadas las condiciones de visibilidad y seguridad de la circulación vial. Delante de la línea límite de edificación no se autorizaran más obras que las necesarias para viales, aparcamientos, isletas o zonas ajardinadas (art 94.h del RC).

El resto de zonas de protección son las denominadas:

- de dominio público, que está formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, de tres metros de anchura en las vías convencionales, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma, cuya titularidad es de la Administración competente,
- de servidumbre legal, consistente en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, y a una distancia de ocho metros en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas, donde no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial y previa autorización del órgano competente de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y,
- de afección, consistente en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de veinticinco metros, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas, en la cual para realizar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones, fijas o provisionales, modificar las existentes, o cambiar el uso o destino de las mismas, se requerirá la previa autorización administrativa.

El planeamiento urbanístico deberá recoger e implementar en la ordenación dichas zonas de protección de la red viaria.

Además, la legislación autonómica establece en su artículo 35 que "acordada la redacción, revisión o modificación de un instrumento de

planeamiento urbanístico que afecte a las carreteras andaluzas, la Administración Pública que lo estuviera tramitando podrá solicitar información previa, en relación con tales afecciones, con anterioridad a su aprobación inicial, a la Administración titular de la carretera quien deberá emitirla en el plazo máximo de un mes". Aunque, "aprobado inicialmente el instrumento de planeamiento urbanístico general, éste se someterá a informe vinculante de la Consejería competente en materia de carreteras, que versará exclusivamente sobre las afecciones a la red de carreteras de Andalucía y que deberá evacuarse en el plazo de un mes".

2.4.2. VÍAS PECUARIAS

Es de aplicación la normativa que se recoge a continuación:

- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas Fiscales y Administrativas.

La relación de vías pecuarias y descansaderos existentes en el término municipal de Montemayor se encuentra incluida en el "Proyecto de Clasificación de las vías pecuarias de Córdoba", elaborado por el Ministerio de Agricultura, Dirección General de Ganadería, Servicio de Vías Pecuarias. A continuación se describen las vías pecuarias del término municipal.

Descargado de www.montemayor.es

- Vereda del Camino de Córdoba.

  Anchura legal: 20.89 metros (25 varas)

  Longitud dentro del término: 8 Kilómetros.

  Dirección: Sur-Norte. Procedente de Montilla pasa por Montemayor con dirección al término municipal de Córdoba.

- Vereda de las Duernas.

  Anchura legal: 20.89 metros (25 varas).

  Longitud dentro del término: 7 Kilómetros.

  Dirección: Sur-Norte. Procedente de Montilla con dirección norte y cruzando el Camino de Espejo a Montemayor se dirige a Córdoba.

- Vereda del Borrego.

  Anchura legal: 20.89 metros (25 varas) en todo su recorrido, salvo desde el comienzo hasta el Molinillo del Pan que se reduce a ocho metros.

  Longitud dentro del término: 12 Kilómetros.

  Dirección: Desde su entrada en el término, procedente de La Rambla, hasta llegar al pueblo tiene dirección Sur-Norte, tomando después dirección este.

2.4.3. MONTES PÚBLICOS

Es de aplicación la normativa que se recoge a continuación:

- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

Según establece el artículo 1, esta Ley tiene por objeto garantizar la conservación y protección de los montes españoles, promoviendo su restauración, mejora y racional aprovechamiento, apoyándose en la solidaridad colectiva.

A efectos de esta Ley, se entiende por monte todo terreno en el que vegetan especies forestales arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas, sea espontáneamente o procedan de siembra o plantación, que cumplan o puedan cumplir funciones ambientales, protectoras, productoras, culturales, paisajísticas o recreativas. Tienen también la consideración de monte:

- Los terrenos yermos, roquedos y arenales.
- Las construcciones e infraestructuras destinadas al servicio del monte en el que se ubican.
- Los terrenos agrícolas abandonados que cumplan las condiciones y plazos que determine la comunidad autónoma, y siempre que hayan adquirido signos inequívocos de su estado forestal.
- Todo terreno que, sin reunir las características descritas anteriormente, se adscriba a la finalidad de ser repoblado o transformado al uso forestal, de conformidad con la normativa aplicable.

La Administración Forestal debe ser oída en la elaboración de cualquier instrumento de planificación que afecte de alguna manera a los recursos o terrenos forestales. Cuando en la elaboración del planeamiento

urbanístico se prevea alterar la clasificación de terrenos forestales para su conversión en suelo urbanizable o categoría análoga, el Ayuntamiento solicitará preceptivamente informe a dicha Administración Forestal.

2.4.4. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

2.4.4.1. RED DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

Es de aplicación la siguiente normativa:

- Ley 2/1989, de 18 de julio, por el que se aprueba el inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.

El marco normativo en el que se encuadra la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA) es la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales de protección. Las figuras de protección que contempla son, junto con las de carácter básico que marca la legislación estatal (Ley 4/1989, de 27 de marzo, de conservación de la flora y fauna silvestres): Parque Nacional, Parque Natural, Reserva Natural, Paisaje Protegido y Monumento Natural, otras propias del territorio andaluz, como son Paraje Natural (figura recuperada de la derogada Ley 15/1975, de 2 de mayo, de Espacios Naturales Protegidos), Parque Periurbano y Reserva Natural Concertada. Con dichas figuras de protección, más del 19% del territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía se encuentra protegido.

Descargado de www.montemayor.es

Figura de Protección	Descripción
Parque Nacional	Áreas naturales, poco transformadas por la explotación u ocupación humana que, en razón de la belleza de sus paisajes, la representatividad de sus ecosistemas o la singularidad de su flora, de su fauna o de sus formaciones geomorfológicas, poseen unos valores ecológicos, estéticos, educativos y científicos cuya conservación merece una atención preferente y es declarada de interés general de la Nación.
Parque Natural	Áreas naturales, poco transformadas por la explotación u ocupación humana que, en razón de la belleza de sus paisajes, la representatividad de sus ecosistemas o la singularidad de su flora, de su fauna o de sus formaciones geomorfológicas, poseen unos valores ecológicos, estéticos, educativos y científicos cuya conservación merece una atención preferente.
Parajes Naturales	Espacios con excepcionales exigencias cualificadoras de sus singulares valores que se declaran como tales con la finalidad de atender la conservación de su flora, fauna, constitución geomorfológica, especial belleza u otros componentes de muy destacado rango natural.
Reservas Naturales	Espacios naturales, cuya creación tiene como finalidad la protección de ecosistemas, comunidades o elementos biológicos que, por su rareza, fragilidad, importancia o singularidad merecen una valoración especial.
Reservas Naturales Concertadas	Predios que sin reunir los requisitos objetivos que caracterizan a las demás figuras legales de protección de ámbito estatal o autonómico, merezcan una singular protección y sus propietarios soliciten de la Consejería de Medio Ambiente la aplicación en los mismos de un régimen de protección concertado.
Paisajes Protegidos	Aquellos lugares concretos del medio natural que, por sus valores estéticos y culturales, son merecedores de una protección especial.
Parques Periurbanos	Espacios naturales situados en las proximidades de un núcleo urbano, hayan sido o no creados por el hombre, que atienden a las necesidades recreativas de la población.
Monumentos Naturales	Espacios o elementos de la naturaleza constituidos básicamente por formaciones de notoria singularidad, rareza o belleza, que merecen ser objeto de una protección especial, así como las formaciones geológicas, los yacimientos paleontológicos y demás elementos de la gea que reúnan un interés especial por la singularidad o importancia de sus valores científicos, ecoculturales o paisajísticos.

Tabla 5: Descripción de los Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Autónoma Andaluza. Fuente: Consejería de Medio Ambiente. Elaboración Propia.

A las figuras legales de protección antes mencionadas hay que añadir una nueva figura legal denominada "Zonas de Importancia Comunitaria" (ZIC's) de acuerdo con la modificación del artículo 2 de la Ley 2/1989, de 18 de julio, producida mediante el artículo 121 de la Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas. Esta nueva figura legal corresponde a todos los espacios naturales protegidos que integran la red ecológica europea "Natura 2000" en Andalucía, comprendiendo, por tanto, las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA's) y las Zonas Especiales de Conservación (ZEC's).

En Montemayor no se ha delimitado ninguna figura de protección ambiental.

2.4.4.2. RED NATURA 2000

La denominada "Red Natura 2000" es una red europea de espacios naturales configurada a partir de la aprobación de la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo, relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres (Directiva Hábitats), que obliga a los Estados miembros de la Unión Europea a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres calificados de interés comunitario. Se compone de Zonas de Especial Conservación (ZEC), seleccionadas a partir de la lista nacional de Lugares de Interés Comunitario (LIC) y quedan incluidas todas las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) declaradas en su día en virtud de la Directiva Aves (CEE/409/79 sobre la conservación de las aves silvestres).

La designación de las ZEC's pasa por las siguientes fases:

1. Proposición, por cada Estado Miembro, de una lista de lugares de interés (delimitación cartográfica y datos de hábitats y especies según formulario normalizado) tomando como base los criterios del Anexo III de la Directiva Hábitats.
2. Selección de los lugares por la Comisión Europea para la creación de la lista de lugares de importancia comunitaria, en colaboración con los Estado miembros y asesorada por el Centro Temático de la Naturaleza de la Agencia Europea de Medio ambiente.
3. Declaración de los lugares seleccionados como ZEC's por parte de los Estados miembros o, en el caso español, por las Comunidades Autónomas.

La Directiva Hábitats se traspuso al ordenamiento jurídico interno mediante el Real Decreto 1997/1995, en el que se atribuye a las Comunidades Autónomas la designación de los LIC. En este Real Decreto (art. 3.3) se atribuye a los órganos competentes de las comunidades autónomas la elaboración de la lista de los Lugares de Interés Comunitario (LIC's) a proponer a la Comisión como futuras ZEC. SEO/BirdLife ha elaborado un inventario de Áreas Importantes para las Aves (IBA), que son aquellos lugares que cumplen los criterios para ser considerados LIC's, pero son las Comunidades Autónomas las competentes para su declaración oficial. Andalucía es una de las regiones de la Comunidad Europea con mayor porcentaje de superficie incluida dentro de la propuesta de Red Natura 2000, con 22 zonas declaradas y 39 propuestas, lo que supone un 28% de la superficie total de la comunidad autónoma. Además se incluyen en la propuesta 84.178 hectáreas de zonas marinas.

El aprovechamiento de los recursos naturales en los sitios Natura 2000 debe impulsar la actividad socioeconómica local, potenciando los usos tradicionales y buscando alternativas que utilicen los recursos de forma compatible con la conservación de estos espacios. Se pueden realizar actividades agrarias e incluso se promueven e incentivan mediante ayudas comunitarias destinadas a fomentar los métodos de producción sostenibles. Por ejemplo, el Plan Andaluz de Agricultura Ecológica tiene un presupuesto de 93,84 millones de euros para el período 2002-2006, incrementados con las ayudas agroambientales procedentes de la Política Agraria Común (PAC). Además, para aquellas ZEPA y ZEC donde sea necesaria una extensificación de la actividad agraria para hacerla más sostenible, el Programa de Desarrollo Rural de Andalucía 2000-2006 contempla la concesión de ayudas por valor de más de 10 millones de euros (75% cofinanciado por el FEOGA-G)

La existencia de un espacio incluido en Natura 2000 aporta nuevas posibilidades de desarrollo rural y turístico, como aval de un espacio natural bien conservado, con infraestructuras para la interpretación de la naturaleza y con productos con un "sello de calidad ambiental".

2.4.5. HIDROLOGÍA – HIDRAÚLICA

Es de aplicación la normativa que se recoge a continuación:

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos preliminar, I, IV, V, VI y VIII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas
- Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional

Descargado de www.montemayor.es

- Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, por el que se aprueban los Planes Hidrológicos de cuenca.
- Plan Hidrológico de la Cuenca del Guadalquivir.
- Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La LOUA establece en su artículo 46.i que pertenecen al suelo no urbanizable los terrenos que el PGOU adscriba por presentar riesgos de inundabilidad.

En virtud del art. 6 de la Ley de Aguas se establece una zona de servidumbre y policía que es la siguiente:

- Zona de servidumbre de 5 metros de anchura, sobre el nivel máximo altura alcanzado por el cauce en época de crecidas, para uso público que se regulará reglamentariamente.
- Zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

Los cursos de agua que discurren por el término municipal de Montemayor se ven afectados por esta Ley.

Descargado de www.montemayor.es

El Plan Hidrológico Nacional, en su art. 28.4 de Protección del dominio público hidraúlico y actuaciones en zonas inundables, recoge que "las actuaciones en cauces públicos situados en zonas urbanas corresponderán a las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, sin perjuicio de las competencias de la Administración hidráulica sobre el dominio público hidráulico."

Según se recoge en la delimitación cartográfica de Unidades Hidrogeológicas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, el municipio de Montemayor no se encuentra incluido dentro de ninguna unidad hidrogeológica, motivado por la presencia de materiales impermeables como las margas y las arcillas, limitándose, por tanto, la presencia de acuíferos a los pequeños arroyos. Desde el PHCG, no se han inventariado dentro del TM de Montemayor embalses, tramos fluviales de interés ambiental, zonas húmedas, zonas sensibles o vulnerables.

El art. 67 de Objetivos y propuestas de actuación en materia de protección frente a avenidas, se recogen los siguientes:

- El Organismo de cuenca determinará las zonas inundables definidas de acuerdo al art. 14 del RDPH, como "las delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de quinientos años."
- Los cauces deberán ser capaces de soportar sin daños el paso de avenidas de hasta 500 años de periodo de retorno en el cruce de las ciudades. En ciudades con población inferior a 50.000 habitantes bastará con asegurar la evacuación de una avenida tal que ocupe íntegramente la zona de policía.
- Las obras de terceros que afecten al cauce o a sus márgenes, se dimensionarán para evacuar sin daños la avenida de 500 años de periodo de retorno, sin empeorar las condiciones preexistentes de desagüe.
- Los planes de expansión y ordenación urbana de poblaciones ribereñas deberán respetar las áreas inundables.

Se ha solicitado información al Organismo de Cuenca en relación a los cauces públicos existentes en el suelo susceptible de cambiar de clasificación y/o calificación.

2.4.6. GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL

Es de aplicación la normativa que se recogen a continuación:

- Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

La nueva Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental es de aplicación al Plan General de Ordenación Urbanística de Montemayo. Según se recoge en su art. 40.2.a de Evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico, en el caso de la fase que nos ocupa de avance, se recoge que "[...] coincidiendo con el trámite de información pública del instrumento de planeamiento, la Administración que tramita el Plan lo podrá enviar a la Consejería competente en materia de medio ambiente, la cual le facilitará la información que tenga disponible y que pueda ser de utilidad para la elaboración del estudio de impacto ambiental".

A pesar de que mediante la Disposición Transitoria Cuarta, de Evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico, se pospone hasta su desarrollo reglamentario la aplicación de esta Ley, dejando vigente el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, se incorporarán las cuestiones relacionadas con el Título IV de Calidad Ambiental a este instrumento de planeamiento. Así este Plan General incorporará las determinaciones que se establezcan en relación a la calidad del ambiente atmosférico en términos de contaminación atmostérica, lumínica y acústica, calidad del medio hídrico, calidad ambiental del suelo y residuos.

2.4.7. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

Es de aplicación la normativa que se recogen a continuación:

- Decreto 326/2003, de 25/11, de la Junta de Andalucía. Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica

En su capítulo IV de Planificación urbanística y planes de infraestructuras físicas, el art. 21 de Planes urbanísticos y de infraestructuras físicas, recoge que:

Descargado de www.montemayor.es

"1. La planificación urbanística y los planes de infraestructura física deberán tener en cuenta las previsiones contenidas en este Reglamento, en las normas que lo desarrollen y en las actuaciones administrativas realizadas en su ejecución, en especial, los mapas de ruido y las áreas de sensibilidad acústica.

2. La asignación de usos generales y usos pormenorizados del suelo en las figuras de planeamiento tendrá en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y velará para que no se superen los valores límite de emisión e inmisión establecidos en este Reglamento."

3. UNIDADES AMBIENTALES DEL TERRITORIO

3.1. ESTUDIO Y ANÁLISIS DEL TERRITORIO

En este apartado, se realiza un estudio y análisis del territorio afectado por las determinaciones del planeamiento, para determinar las alteraciones potenciales que ocasionará el P.G.O.U. de Montemayor.

Es imprescindible la descripción de la situación preoperacional para poder prever las alteraciones, que se pueden ocasionar en el entorno y constituye además la base de datos a partir de la cual comenzamos el presente trabajo y que, nos dará una idea de la magnitud alcanzada por los posibles impactos.

Incluimos, el estudio del medio físico (clima, geología, geotécnia, hidrogeología e hidrología, edafología, vegetación y fauna), del medio perceptual (paisaje) y del medio socioeconómico del entorno afectado.

3.1.1. MEDIO FÍSICO.

Descargado de www.montemayor.es

3.1.1.1. CLIMATOLOGÍA.

Las características climáticas de Andalucía se derivan en primer lugar y básicamente de su posición en el planeta. Andalucía se sitúa a una latitud comprendida entre 36º N en su punto más meridional y 38º44' N en el más septentrional, lo que la sitúa bajo el dominio de los climas subtropicales, una franja de transición entre los climas de las latitudes medias y los climas tropicales. Esta transición entre dominios se traduce, por un lado, en un comportamiento peculiar por lo que respecta al balance de radiación y, por otro lado, en una actuación también precisa sobre su territorio de la circulación atmosférica general.

Andalucía presenta rasgos climáticos peculiares que se derivan de la intervención en ella de factores específicos y propios. Merecen destacarse, por un lado, los de carácter termodinámico, ligados al modo de actuación de la circulación atmosférica en el ámbito concreto de la región y, por otro lado, los factores de orden geográfico, entre los cuales el relieve juega el papel primordial, aunque tampoco es desdeñable la acción de la naturaleza de la superficie, la alternancia de mares y continentes y el propio contraste térmico entre el Atlántico y el Mediterráneo constituyen las piezas clave.

El relieve andaluz presenta una orientación general SW-NE, especialmente marcada en las cadenas Béticas, en las cuales se sitúan además la alturas más elevadas, superándose los 3000 metros sobre el nivel del mar. En dicho sistema montañoso sólo se registra una gran apertura en el valle del Guadalquivir, a la que acompañan otras muy inferiores constituidas por las depresiones litorales mediterráneas y algunas planicies interiores emplazadas en el surco intrabético.

El relieve, además, contribuye a configurar un área muy continentalizada en el interior de la región (las hoyas interiores de las cadenas Béticas y, en general, todo el surco intrabético), donde tanto las influencias atlánticas como las mediterráneas se ven obstaculizadas para acceder. Los extremos térmicos y la exigüidad pluviométrica serán buena muestra de este carácter continental.

Por último, el relieve, por su peculiar disposición SW-NE y en buena medida W-E, genera importantes disimetrías térmicas entre las solanas y las umbrías; las primeras con abundante recepción de radiación solar y protegidas de las invasiones frías del norte por el relieve y, en consecuencia muy beneficiadas térmicamente, y las últimas con la situación justamente contraria.

La provincia de Córdoba en general se encuadra mayoritariamente dentro del clima mediterráneo semicontinental de veranos cálidos, si bien también está presente el clima mediterráneo semicontinental de inviernos fríos en la zona más septentrional. Además, la topografía tan variada de la misma y su influencia sobre el clima provocan la existencia de ciertas áreas con características climatológicas diferentes a las del régimen general.

Por su situación, características climáticas y vegetación, el municipio de Montemayor está incluido dentro del clima mediterráneo semicontinental de veranos cálidos. Por ello, su régimen climático se caracteriza por precipitaciones actualmente irregulares en invierno y escasas en verano. Las temperaturas medias oscilan entre los 26.7º registrada en el mes de agosto, y los 7.5º en el mes de enero.

El clima de una localidad queda definido por las estadísticas a largo plazo de los caracteres que describen el tiempo de esa localidad, como la

temperatura, humedad, precipitación, etc. Los datos climatológicos sobre los que se ha caracterizado a Montemayor pertenecen a la estación meteorológica de Montemayor, situada a unos 392 m. de altitud.

El clima tiene una importancia tan elevada que determina en alto grado el tipo de suelo y vegetación e influye, por lo tanto, en la utilización de la tierra. Se establecen relaciones entre el clima y la vegetación que limitan unos cultivos y benefician a otros, por lo que se ordenan los cultivos en función de sus requisitos térmicos y su resistencia a las heladas y a la sequía.

La temperatura del aire es, con la humedad, el carácter climatológico más importante. Por su influencia en todas las actividades del hombre, en la vegetación, fauna, etc., entra a formar parte de las clasificaciones climáticas.

El valor medio de la media de las temperaturas medias es de 15.8 °C., si bien durante el invierno el valor medio de las temperaturas mínimas es de -1.9 °C., mientras que en los meses de verano la media de la temperatura máxima es de 40.2 °C. En la tabla 1 se expresan las temperaturas medias mensuales y las medias de las temperaturas máximas y mínimas.

Descargado de www.montemayor.es

	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
T.media máx.	16.5	20	25	30	36	37.5	39	40.2	34	31	23.5	18
T.media medias	7.5	9	12	14.5	15	22	24	26	20	17	12	9
T.media mín.	-1.9	-0.9	0	2.5	-0.5	7.5	11	14	2.5	5	1	-1

Tabla 6: Temperaturas medias mensuales (1955-1988). Fuente: Sinamba. Elaboración propia.

Si se observan los valores absolutos, la temperatura media más alta de las temperaturas máximas es de 40.2 °C. registrados en el mes de agosto. Durante los meses de invierno, la temperatura media mensual mínima desciende hasta -1.9°C. registrados en el mes de enero.

El régimen termométrico es importante para el desarrollo de los cultivos, sobre todo por el riesgo de heladas ya que éstas serán el factor limitante para su desarrollo. El periodo frío (meses con una temperatura media de las mínimas inferior a 7 °C.) tiene una duración de nueve meses (desde septiembre a mayo), por lo que deberá ser tenido en cuenta en la agricultura.

Otra limitación para el desarrollo de los cultivos es el régimen de humedad (la resistencia a la sequía) por lo que el régimen pluviométrico también es un factor importante del clima.

La precipitación se define como el agua, tanto en forma líquida como sólida, que cae sobre la superficie de la tierra. La precipitación viene siempre precedida por los fenómenos de condensación y sublimación o por una combinación de los dos. Es uno de los caracteres del clima más definitorios.

El municipio de Montemayor registra una precipitación media anual de 691.9 mm., lo que supone un volumen de lluvias considerable, en comparación con el resto de la comarca donde se registran precipitaciones en torno a los 600 mm. los años más secos y 800 mm. los más lluviosos.

	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
P.media (mm).	89.6	88.3	70.9	63.5	40.7	28.5		6.4	29.0	67.2	91.9	110.8

Tabla 7: Pluviometría media de Montemayor y coeficiente pluviométrico (1951-1976). Fuente: Sinamba. Elaboración propia.

Las precipitaciones se concentran en los meses de octubre, noviembre, diciembre, enero, febrero, marzo y abril, con un máximo en el mes de diciembre. El mes más seco es, con gran diferencia, julio en el que no se superan los 5.1 mm. De esta forma, la duración media del período seco se extiende desde julio hasta agosto, es decir, dos meses. En todo este período de tiempo la evapotranspiración tiende a agotar el agua disponible en el suelo, hasta que se renuevan los recursos con las lluvias otoñales, existiendo un déficit de agua durante los meses de julio, agosto, septiembre y octubre.

Otro aspecto de interés que conviene definir es la evaporación, referida en climatología al agua transferida a la atmósfera a partir de las superficies libres de agua, hielo y nieve; la transferencia de vapor de agua a la atmósfera a través de los estomas de las plantas se denomina transpiración. Cuando se quiere determinar la pérdida de agua de una superficie cubierta de vegetación resulta prácticamente imposible separar la transpiración de la evaporación propiamente dicha. Por ello, se utiliza el concepto de evapotranspiración para expresar el conjunto de pérdidas

de agua en forma de vapor de la vegetación y de la superficie del suelo hacia la atmósfera.

La importancia de la evapotranspiración es evidente por su considerable influencia sobre el crecimiento y distribución de las plantas, constituyendo la base de cálculo de las necesidades hídricas.

La evapotranspiración potencial se define como el agua devuelta a la atmósfera en estado de vapor por un suelo que tenga la superficie completamente cubierta de vegetación y en el supuesto de no existir limitación en el suministro de agua (por lluvia o riego) para obtener un crecimiento vegetal óptimo.

Por su parte, la evapotranspiración real (o efectiva) se define como la evaporación de un suelo cubierto por vegetación en el que el suministro de agua es restringido.

	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
ETP (mm)	18.6	25.2	37.1	50.0	55.3	90.8	109.9	135.1	95.8	70.4	36.3	22.8
ETR (mm)	18.6	25.2	37.1	50.0	55.3	90.8	28.2	6.4	29.0	67.2	36.3	22.8

Tabla 8: Evaporación del suelo. Fuente: Sinamba. Elaboración propia.

Descargado de www.montemayor.es

Cuando la precipitación supera a la evapotranspiración potencial (meses de noviembre hasta abril) hay exceso de agua, que inicialmente se acumula en el suelo y acaba por sobrar, circulando por el terreno hasta unirse a otras corrientes de la zona (subterráneas o superficiales). En los meses de mayo y junio, aunque la precipitación sea inferior a la evapotranspiración real, no se produce déficit de agua, pues la vegetación utiliza la que todavía está acumulada en el suelo. A partir de julio, el suelo no tiene agua suficiente y se produce el déficit, que dura hasta octubre. En octubre el suelo empieza a recargarse de humedad y la evapotranspiración real vuelve a igualarse a la potencial, de forma que la precipitación alcanza el volumen suficiente como para producirse un exceso de agua en los meses de diciembre a abril.

	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
Var. Reserva	0.0	0.0	0.0	0.0	-14.6	-62.3	-23.1	0.0	0.0	0.0	55.6	44.4
Reserva	100.0	100.0	100.0	100.0	85.4	23.1	0.0	0.0	0.0	0.0	55.6	100.0
Exceso	71.0	63.1	33.8	13.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	88.0
Déficit	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	61.7	128.7	66.8	3.2	0.0	0.0

Tabla 9: Ficha hídrica de Montemayor .Fuente: Sinamba. Elaboración propia.

El conocimiento del probable déficit de agua es muy útil para la planificación del riego y para la predicción del rendimiento de cosechas en terrenos sin riego.

Montemayor está incluida dentro de la categoría de inviernos Av (Citrus/Avena Cálido) y veranos tipo G (algodón más cálido), con un régimen térmico SU (subtropical) y un régimen de humedad Me (Mediterráneo Seco), con un tipo climático Mediterráneo subtropical. Dicha caracterización se basa en la clasificación climática que J. PAPADAKIS (1966) da para Lucena, aunque ha sido tenida en cuenta por su proximidad geográfica.

Uno de los fenómenos meteorológicos que más preocupan a los agricultores, por sus efectos perjudiciales, son las heladas. Para que se produzca helada es necesario que la superficie de la planta adquiera una temperatura igual o inferior a cero grados centígrados.

Aunque el fenómeno de la helada se desarrolla a partir de un determinado umbral térmico, su reparto espacial y sobre todo su intensidad dependen en última instancia de un conjunto de factores principalmente de orden físico. En principio, se puede decir que la práctica totalidad de la superficie provincial registra heladas todos los años.

La sequía es otro problema que afecta tanto a los agricultores como al resto de la población, pues el agua es un recurso fundamental para la vida. La sequía se puede definir como un déficit de precipitaciones lo suficientemente intenso y prolongado como para generar impactos negativos sobre la sociedad que la padece. La sequía se define, pues, en relación con las condiciones habituales de aporte de agua y, más concretamente, como una anomalía pluviométrica negativa respecto a esas condiciones.

Se trata de un riesgo que resulta impactante, no tanto por su carácter intrínsicamente dañino, cuanto por su carácter anómalo y su ruptura de los ritmos pluviométricos habituales, de ahí que cada lugar concreto tenga su peculiar umbral de sequía. El umbral de sequía se sitúa en el momento en que las disponibilidades de agua con que cuenta la sociedad comienzan a ser insuficientes para satisfacer los consumos que esta misma sociedad realiza. Así, el umbral de sequía es más de responsabilidad social que de responsabilidad puramente climática.

En cualquier caso, la sequía no es un desastre con carácter catastrófico ni susceptible de generar pérdidas humanas en nuestro medio, así como tampoco genera grandes daños en infraestructuras. Lo que si puede generar la sequía es:

- Considerables pérdidas económicas en algunos sectores de actividad, esencialmente la agricultura y en menor medida la industria, el comercio y el turismo.
- Serios perjuicios ambientales: deterioro del paisaje natural, aumento de la contaminación en los cursos de agua, mortandad extraordinaria de los peces que habitan los cursos de agua y embalses, etc.
- Graves perturbaciones en el desarrollo de la vida colectiva de los núcleos de población cuando hay que establecer restricciones en el consumo de agua o mermas en la calidad de la misma.

Las zonas de mayor peligrosidad por sequía en Andalucía se sitúan en el centro de la región y no en las zonas más áridas de la misma. La razón estriba en que la peligrosidad por sequía se deriva de la intensidad, frecuencia y persistencia de las situaciones con precipitaciones inferiores a las habituales, y éstas muestran una mayor gravedad en estos enclaves interiores. El término municipal de Puebla de Cazalla se sitúa en la zona de riesgo máximo.

Descargado de www.montemayor.es

Como buena parte de los fenómenos climáticos y, más concretamente, como todos los que reciben su condición de catastróficos de su carácter inhabitual y anómalo, resulta muy difícil definir y, sobre todo, especializar el riesgo de sequía en Andalucía.

De forma generalizada, en Andalucía se produjeron grandes sequías tanto en la década de los ochenta como en la de los 90. La década de los 2000 se inició con una secuencia seca, la cual, no obstante, no es comparable ni en intensidad ni en duración a las anteriores. Sin embargo, en los años 2001, 2002 y 2003 se interrumpe dicha secuencia seca iniciándose entonces un periodo de ligero excedente pluviométrico.

Otro rasgo del clima importante es la radiación solar, que es el proceso de transmisión de energía por medio de ondas electromagnéticas y el modo por el cual llega la energía solar a la tierra. Su intensidad depende de la latitud, altitud, nubosidad y pendiente y su importancia estriba en que es una fuente de energía limpia.

3.1.1.2. GEOLOGÍA.

El término municipal de Montemayor se encuadra en la Depresión del Guadalquivir comprendiendo parte de dos regiones naturales, tan dispares como Sierra Morena, de relieve montañoso, y la Campiña andaluza, de grandes penillanuras de suave pendiente

La Cuenca del Guadalquivir es una depresión alargada en dirección ENE-OSO, casi completamente formada por sedimentos blandos. Desde los 800 metros de cota en que se sitúan los sedimentos más orientales, hacia el oeste se produce un descenso topográfico gradual hasta alcanzar en Huelva y Cádiz el nivel del mar. La sedimentación continúa hoy bajo el mar en el Golfo de Cádiz

Se trata de la última expresión de una cuenca de tipo antepaís situada entre los dominios Atlántico y Mediterráneo. Su límite norte está definido por una línea casi recta que separa los materiales paleozoicos y mesozoicos del basamento de Sierra Morena de los cenozoicos.

El relleno sedimentario de la Cuenca del Guadalquivir se puede dividir en varias unidades que poseen una morfología de sección sigmoidal debida a la progradación centrípeta a partir de los márgenes norte, este y sur de la cuenca de antepaís. Cada una de estas unidades está constituida por facies de plataforma, pendiente o talud, pié de talud, y cuenca.

Las facies de plataforma son areniscas fosilíferas que pasan hacia el mar a alternancia de limos y arcillas.

Las facies de pendiente o talud son arcillas con fracción terrígena dominante sobre la biogénica en la que los datos paleontológicos revelan elevadas tasas de sedimentación y pendientes de depósito relativamente altas (localmente superan el 10%).

Las facies de pié de talud corresponde a turbiditas en cuerpos alargados según el eje mayor de la cuenca con facies de canal, levee y lóbulo.

Las facies de cuenca son arcillas hemipelágicas ricas en microfósiles calcáreos planctónicos y bentónicos profundos.

En lo referente a la evolución paleográfica hay que señalar que el margen norte de la Cuenca del Guadalquivir fue esencialmente pasivo durante el Neógeno, sometido sólo a flexión. Por el contra el borde sur, relacionado con el erógeno bético, experimentó surrección y avanzó continuamente

hacia el norte a causa del apilamiento tectónico de unidades. De él se desprendieron masas deslizadas que forman el denominado olistostroma del Guadalquivir, cuya potencia supera localmente los mil metros. El avance del olistostroma rellenó gran parte de la depresión topográfica de la cuenca de antepaís y sirvió como margen móvil de la cuenca sobre el que se depositaron unidades marinas someras y litorales en gran parte erosionadas posteriormente.

a. Litología

El término municipal de Montemayor se localiza en las Hojas 944 (Espejo) y 966 (Montilla) del Mapa Geológico de España a escala 1:50000. Encontramos las siguientes litologías:

ZONA SUBBÉTICA

Terciario

Margas y margocalizas con arcillas verdes y areniscas

Descargado de www.montemayor.es

Constituyen facies y microfacies compuestas por una alternancia de margasy margocalizas generalmente blancas, a veces hay capas rojas, las cuales incorporan ocasionalmente niveles milimétricos a centímetros de areniscas calcáreas de carácter turbidítico. La facies localizada en varios puntos es de margas y/o arcillas verdes con pasadas areniscas calcáreas.

La potencia de esta formación en base a criterios cartográficos, dada la mala calidad de afloramientos, no debe ser inferior a 150 m.

Margas blancas arenosas (“albarizas” y/o “moronitas”)

A techo de los distintos materiales subbéticos, suprayacente en contacto discordante o mecánico, según los puntos, aparece un conjunto de margas arenosas de color blanco, son las llamadas “albarizas” o “moronitas”.

En la Hoja de Montilla, las albarizas constituyen un grupo litológico y por tanto cartográfico muy homogéneo y extendido, aunque se puede hacer una diferenciación en base a la sucesión de ciclos tectosedimentarios que controlan el depósito de estos materiales, distinguiéndose los siguientes:

- Tramo inferior, constituido por margas blancas con calizas bioclásticas.
- Tramo medio, con calizas o margo-calizas bioclásticas.
- Tramo superior, compuesto por una sucesión de muro a techo de: margas blancas albarizoides, margas grises con niveles arenosos y margas blancas.

SEDIMENTOS ALOCTONOS

Arcillas, areniscas y brechas de componente triásica

Los afloramientos están constituidos por un conjunto de arcillas verdes o rojizas que en ocasiones intercalan areniscas amarillas de carácter turbidítico.

Las areniscas no están cementadas y el tamaño arena es de medio a grueso. Los granos son normalmente de subangulosos a subredondeados. Se aprecian algunas marcas de corriente en la base de los estratos. También hay laminación paralela y laminación distorsionada.

Las arcillas son muy masivas y en ocasiones incorporan pequeños cantos de areniscas. Ocasionalmente se advierte laminación paralela.

Olistostroma

Eoceno-Mioceno Inferior

Formación constituida por una alternancia de arenas y/o areniscas de blanquecinas a amarillentas, margas arenosas, gris claro-verdosas y biomicruditas, biomicritas, biosparitas arenosas, en secuencia flyschoide, que podríamos considerar lito-estratigráficamente como unidad independiente del material plástico infrayacente, aunque unida tectónicamente en el conjunto del Olistostroma.

Pocas variaciones litológicas se han podido encontrar en los afloramientos de la serie. Sus capas tienen un espesor de 10-15 cm., aunque hacia el techo pueden tener 40-50 cm., e incluso en las areniscas se han observado bancos de un metro.

Las areniscas presentan estratificación gradada, y algunas capas de calizas, laminación cruzada.

Langhiense-Serravalliense

Tramo de margas y/o margocalizas blancas con sílex de aspecto albarizoide, que se encuentran suprayacentes en contacto tectónico con la serie flyschoide, anteriormente descrita.

La potencia es indeterminable, debido a que su tectónica es muy intensa y en los pocos afloramientos aparecen, ya verticales, ya inclinados, con un buzamiento suave.

SEDIMENTOS AUTÓCTONOS

Mioceno Superior

Margas gris-azuladas

Los afloramientos son escasos, debido a que el cultivo es intenso en todo el ámbito ocupado por esta formación, y sólo en las laderas del río Guadajoz y en las trincheras de las carreteras es posible su observación directa.

La estratificación es difusa o nula, presentando localmente laminación paralela y zonas más calcáreas con estructuras en bolos y fractura astillosa o foliar-concoidea.

Descargado de www.montemayor.es

Hacia el techo se hacen más limo-arenosas y localmente, debido a los pocos afloramientos.

Arenas, limos y margas amarillas con intercalaciones de calcarenitas

Por regla general, los afloramientos son malos, puesto que sobre éstos materiales tienen un gran desarrollo los cultivos agrícolas.

La relación estratigráfica de este tramo con las margas gris-azuladas parece ser transicional por su similitud de facies, aunque no se descarta la posibilidad de que exista entre ambos, una discontinuidad estratigráfica determinada por una ruptura en la sedimentación. Esta ruptura, en posiciones de cuenca (facies distales), pasa desapercibida, puesto que se comporta como una paraconformidad. En cambio, en zonas marginales se manifiesta por cambios litológicos bruscos.

Mitológicamente este tramo lo forma una alternancia de arenas, bastante homométricas, con niveles margosos y limosos, que a veces tienen pequeños paquetes decimétricos de areniscas cementadas (calcarenitas) intercaladas

Conglomerados y arenas con pasadas de margas y limos

En las cercanías de Montemayor y entre esta localidad y Montilla existen dos grandes afloramientos de conglomerados y gravas con arenas, limos y pequeños niveles de margas arcillosas intercaladas.

Normalmente, estos afloramientos están bastante degradados pues sobre ellos se asientan numerosos cultivos agrícolas. Sobre este afloramiento es poco lo que se puede decir dadas sus dimensiones tan reducidas. La litología de los cantos, fundamentalmente de la Meseta, los aspectos granulométricos de la misma (muy gruesos) y la fauna de ostreidos, indica un medio marino somero, en el que presumiblemente los relieves subbéticos o estaban sumergidos o sus afloramientos distaban tanto, que los aportes apenas si tenían incidencia en esta área de depósito. Probablemente este medio fuera sublitoral, aunque no hay argumentos claros que permitan indicar más precisiones.

Cuaternario

Aluvial actual y conos de deyección

Se incluyen en este apartado los aluviones recientes y los grandes meandros abandonados, así como los conos de deyección de poca importancia, dado su escaso desarrollo y potencia de materiales acumulados.

Los aluviones están constituidos esencialmente por conglomerados poligénicos de constitución muy variable y similar a la de sus terrazas. Predominan los materiales más finos hacia el oeste, con escasos cantos cuarcíticos y abundante material de las series flyschoides y olistostrómica.

Los meandros abandonados contienen gran cantidad de cantos acorazados. Los conos de deyección, de débil desarrollo, están constituidos por los materiales que circundan el cono, de forma caótica propia de régimen de arroyada.

Arenas arcillosas con cantos de caliza y arenisca. Coluvion

Coluviones, bastante desarrollados en la zona, se extienden formando estrechas orlas alrededor de las sierras y colinas. Los materiales que los constituyen son fundamentalmente arenas-arcillosas con cantos angulosos de caliza. En cualquier caso, dada su génesis, la litología de estos depósitos es heredada directamente del relieve a cuyo pie se instalan.

Arenas, arcillas y cantos. Fondos de valle. Aluvial actual

Corresponden a los aluviales principales del río Cabra, sus afluentes, los arroyos que discurren por la Hoja, y a los sedimentos que tapizan los fondos de vaguada. Su litología es arena y arcillas con cantos más o menos dispersos y de pequeño tamaño, de calizas y areniscas cementadas, subangulosos o subredondeados. No suelen sobrepasar el metro de potencia.

b. Aprovechamiento de los recursos geológicos. Actividad minera.

La actividad minera en el término municipal de Montemayor se reduce a varias canteras y graveras, cuyas características básicas se reflejan en la siguiente tabla.

Descargado de www.montemayor.es

Denominación	Estado	Aprovechamientos	Sometida a Ley de Minas
Excavaciones Serrano	Activa	Arena silícea y grava	Si
Gravera Cementerio	Inactiva	Arena y grava	Si
Gravera Montemayor 1	Inactiva	Arena silícea y grava	No
Gravera Montemayor 2	Inactiva	Arena silícea y grava	No
Gravera Montemayor 3	Inactiva	Arena silícea y grava	No
Cantera San José I	Inactiva	Arcilla común	Si
Cantera San José II	Inactiva	Arena y arcilla común	Si

Tabla 10: Actividad minera en el municipio de Montemayor.

3.1.1.3. GEOTECNIA.

La geotecnia es el área de la ingeniería civil que estudia el comportamiento de suelos bajo la intervención de cualquier tipo de obra civil. Su finalidad es la de proporcionar interacción suelo/obra en lo que se refiere a estabilidad, resistencia (vida útil compatible) y viabilidad económica. Para ello se lleva a cabo el estudio del comportamiento mecánico del subsuelo, de las tensiones y deformaciones que el suelo experimenta bajo diferentes estados de carga utilizando los mapas geotectónicos que son mapas geológicos en los que se incluyen las características geotécnicas necesarias para el cálculo de estructuras industriales y urbanas, suministrando además datos cualitativos y cuantitativos del terreno.

La importancia de la cartografía geotécnica se debe a que mediante estudios de investigación de la estructura tectónica de la corteza terrestre, composición de las orcas que forman la parte más superficial de la misma, análisis de los fenómenos geológicos actuales- aguas subterráneas y geográficas similares, se establece una distribución de las condiciones geotécnicas de la corteza terrestre, se explica el carácter zonal y regional de la distribución de los procesos y fenómenos geotécnicos, se descubren los factores que rigen las condiciones geológicas para la construcción, y se predice los cambios que en las condiciones geotécnicas pueden producir esas construcciones.

El Mapa Geotécnico General del Instituto Geológico y Minero de España (1:200.000), Hoja 76 (Córdoba) diferencia dentro del término municipal las siguientes áreas geotécnicas: II1, II2 y III3.

a. Área II_1.

Esta área se corresponde con morfologías totalmente llanas, ligadas, en muchos de los casos, a los cauces actuales de los ríos. Sus materiales están formados por una mezcla de arcillas y arenas, recubiertas por limos y gravas más o menos sueltas, incluyendo a veces niveles de conglomerados.

La estabilidad de sus terrenos es elevada, pudiendo verse disminuida en las márgenes de la red fluvial y en obras que tiendan a producir taludes importantes.

Sus materiales son semipermeables, con un drenaje, en general, deficiente, y más allí donde exista un nivel freático a cotas próximas a la superficie. Es normal la existencia de agua en profundidad.

Sus características mecánicas oscilan de deficientes a aceptables, con capacidades de carga bajas y asentamientos de magnitud media.

Presenta unas condiciones constructivas aceptables. Los problemas que predominan en estos tipos de terrenos son principalmente de tipo litológico, geomorfológico y geotécnico debido a las irregulares distribuciones en profundidad de algunos niveles arcillosos, de peores características mecánicas que el resto de formación.

b. Área II_2.

Se incluyen en ella el conjunto de terrenos que forman la Depresión Bética y que han sido datados como pertenecientes al Terciario. En su litología predominan de forma muy acusada las margas arcillosas y limosas, alternándose y, en ocasiones, arenas, gravas, y niveles de areniscas. Por lo general, presentan una coloración ocre verdosa o blanquecina, poca cementación y escasa resistencia a la erosión, en el caso de existir limos. Su morfología es alomada, de pendientes topográficas en torno al 7 y 15%, incluso a veces del 25%. Los materiales se consideran semipermeables, con un drenaje, efectuado por percolación natural aceptable. En general, sus terrenos admiten capacidades de carga medias, produciéndose para los mismos asentamientos de la misma magnitud. Normalmente las características mecánicas de estas superficies son bastante homogéneas, siempre que no se rebase el muro de la misma, debiendo por consiguiente mantener las cotas de cimentación a profundidades máximas de 10 m y mínimas de 2 a 1,5 m. Estos terrenos muestran tendencia a deslizar a favor de las pendientes, a veces bajo estímulos naturales, pero siempre al ser sometidas a cargas no naturales. Son sensibles a la erosión, lo que produce abundantes abarrancamientos, siendo muy inestables. Por ellos circula el agua a gran velocidad, pudiendo inundar zonas de difícil drenaje. En general, los problemas que se pueden presentar en esta zona son geomorfológicos y geotécnicos, y se clasifica con condiciones constructivas desfavorables. Como consecuencia deberá estudiarse con detalle las obras que se realicen en esta área para evitar problemas, que si bien a veces no podrán paliar, si al menos se podrán prevenir y en parte atenuar.

Descargado de www.montemayor.es

c. Área III_3.

Su litología está formada por una mezcla de margas arcillosas, de coloraciones rojizas y verdosas, areniscas, limonitas y frecuentes niveles de yesos, todo ello recubierto por una capa arcillosa procedente de la alteración de los anteriores grupos.

Su morfología muestra una serie de relieves llanos y alomados, con pendientes topográficas inferiores al 7 por ciento en casi todas las zonas.

La fácil erosionabilidad de sus materiales, y el hecho de que algunos de ellos (yesos) se disuelvan fácilmente por el agua, condiciona la aparición de una serie de fenómenos geomorfológicos (abarrancamientos, entalladuras, etc.) que provocan una serie de problemas (hundimientos, deslizamiento, etc.) geomorfológicos que confieren al Área un marcado carácter de desfavorabilidad.

Sus materiales se consideran impermeables, con un drenaje, por escorrentía poco activa, desfavorable. A esto hay que añadir el hecho de la posible existencia de yesos, con lo cual el agua que discurre por ellos disuelve dicha litología, cargándose de iones sulfatos, aumentando su agresividad frente a los aglomerantes hidráulicos ordinarios de manera peligrosa.

La posible aparición de agua en profundidad es nula o muy escasa.

Sus características mecánicas se consideran de tipo medio, tanto bajo el aspecto de capacidad de carga como en el de magnitud de los posibles asentamientos.

3.1.1.4. HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA.

a. Hidrología.

La totalidad del territorio de Montemayor se asienta sobre la cuenca fluvial del río Guadalquivir. Este río drena una superficie de 57.527 km2, comprendiendo 20 subzonas, 48 áreas y 300 unidades hidrográficas. Recoge aguas de cuatro comunidades autónomas, siendo Andalucía, con el 90% de la superficie total, la comunidad más representada.

El término municipal de Montemayor se incluye en la Zona 3, denominada "Jandulilla-Arroyo Culebras".

La Zona 3, "Gandulilla-Arroyo Culebras", abarca las cuencas de los siguientes ríos:

- Río Jandulilla, totalmente jiennense, carece de estructuras de regulación. Su principal población es Jódar.
- Río Bédmar, discurre en su totalidad por Jaén, nace en la vertiente septentrional de Sierra Mágina y no existen presas en su cauce.
- Río Torres, su origen se localiza en el macizo de Sierra Mágina y se desarrolla en su totalidad por la provincia de Jaén. No hay presas en su tramo.
- Río Guadalbullón, discurre por la provincia de Jaén. En su afluente principal, Quiebrajano, se sitúa el embalse del mismo nombre que regula sus aportaciones para abastecer a la población de Jaén.
- Arroyo Salado de Arjona, pertenece en su totalidad a la provincia de Jaén. Presenta escasa pluviosidad y aportación. Carece de regulación y su principal población es Arjona.
- Arroyo Salado de Porcuna, discurre en toda su longitud, por la provincia de Jaén; los niveles de precipitación existentes son bajos y, consecuentemente, también lo son sus aportaciones. No dispone de presas de regulación y las principales poblaciones de la cuenca son Martos y Lopera.

En la zona 3, que tiene una superficie de 7.422 Km², se engloban 3 subzonas, 5 áreas y 57 unidades hidrográficas. El municipio de Montemayor se encuadraría, concretamente, en la subzona 3.3 (Guadajoz-Arroyo Culebras), y en el área 3.3.1. (Guadajoz, con una superficie de 2.414,7km²).

En el ámbito municipal confluyen los siguientes afluentes del Río Guadajoz:

- Arroyo Ventogil.
- Arroyo de la Peña.
- Arroyo de Tornavacas.
- Arroyo de los Pilones.
- Arroyo de la Huertezuela.
- Arroyo de la Condesa.
- Arroyo de la Gitana.
- Arroyo de la Carchena.

b. Hidrogeología.

El municipio de Montemayor no se encuentra incluido dentro de ninguna unidad hidrológica, motivado por la presencia de materiales impermeables como las margas y las arcillas, limitándose, por tanto, la presencia de acuíferos a los pequeños arroyos.

3.1.1.5. EDAFOLOGÍA.

Conocer las características de los suelos desde el punto de vista agrario es necesario para determinar si existe un equilibrio entre la potencialidad y el aprovechamiento actual del suelo. La capacidad productiva del suelo, tanto actual como futura, depende de una serie de factores climáticos, fisiográficos y/o edáficos. La clasificación del suelo en clases agrológicas nos permite localizar las zonas donde existe un buen ajuste entre sus características y potencialidad y el uso agrario que se está haciendo de él, pero también se manifiestan zonas donde no existe este equilibrio y, por tanto, están siendo sometidas a pérdida de potencialidad, es decir, a procesos de erosión y degradación.

Esta clasificación se basa en los Mapas de Clases Agrológicas a escala 1:50000 elaborados por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (1974). Para definir las clases de capacidad agrológica se adoptan los siguientes caracteres: pluviometría, temperatura, pendiente, erosión, profundidad, textura, pedregosidad, rocosidad, encharcamiento, salinidad y el sistema actual de explotación. De la valoración de estos caracteres podemos clasificar el suelo dentro de unas de las ocho clases agrológicas.

- CLASE I: suelos que no presentan limitaciones que restrinjan su explotación o estas limitaciones son muy pequeñas. Exigen prácticas de conservación muy sencillas y tendentes a mantener la fertilidad.

Descargado de www.montemayor.es

- CLASE II: suelos que presentan alguna limitación que restringe la gama de plantas cultivables y/o son necesarias las prácticas de conservación moderadas.
- CLASE III: presenta mayores limitaciones que la clase anterior, es decir, una mayor restricción de los cultivos posibles y/o métodos de conservación más difíciles de aplicar y mantener.
- CLASE IV: existen limitaciones muy severas, ya que solo es posible el cultivo de dos o tres especies y además requieren un manejo muy cuidadoso. Es la última de las clases cultivables.
- CLASE V: suelos que no presentan riesgos de erosión, pero tienen limitaciones derivadas de la situación desfavorable de alguno de los caracteres edáficos y/o climáticos.
- CLASE VI y VII: suelos que solo pueden ser explotados como pastos y bosques o como reserva natural.
- CLASE VIII: suelos que solo se pueden destinar al recreo, reserva natural, abastecimiento de agua,..En esta clase también se incluyen los afloramientos rocosos, las playas, los materiales de arrastre por los ríos, escombreras,…

Descargado de www.montemayor.es

Para conocer la limitación que afecta y condiciona un suelo dentro de una clase agrológica se han establecido las subclases de capacidad agrológica.

- Subclase e: suelos cuya limitación o riesgo dominante es la susceptibilidad a la erosión y/o la erosión aparente.
- Subclase w: suelos limitados por tener un drenaje deficiente, una capa freática alta o riesgo de inundación.
- Subclase s: suelos cuyas limitaciones afectan al desarrollo radicular. Tienen escasa profundidad, pedregosidad, baja fertilidad, salinidad,..,
- Subclase c: suelos limitados por el clima (temperatura o falta de humedad).

Las clases agrológicas que encontramos en el término municipal de Montemayor se describen a continuación.

a. Clase II.

En esta clase nos encontramos suelos donde el aprovechamiento es adecuado a la capacidad productiva que presentan, proporcionando buenos rendimientos. Requieren prácticas de conservación moderadas como el laboreo siguiendo las curvas de nivel, el cultivo en fajas o aterrazado.

La subclase que encontramos en el municipio de Montemayor es la IIs, constituida por suelos aluviales de gran estabilidad geomorfológica, llanos y sin o con suaves pendientes. La profundidad es superior a las 60 cms., no presentando problemas de pedregosidad, salinidad ni hidromorfismo. Son suelos básicos y con buen contenido en materia orgánica, nitrógeno, fósforo y potasio.

En estos terrenos se destinan a la labor intensiva de secano, cultivos herbáceos en regadío, frutales y olivar.

b. Clase III.

Se incluyen en esta clase terrenos asentados sobre laderas con pendientes superiores al 10 %, por lo que presentan moderados riesgos de erosión. No obstante, permiten sin riesgo de pérdida de capacidad productiva el laboreo permanente.

En el término municipal de Montemayor encontramos las subclases.

- IIIs
- IIIes
- IIIe

Los suelos de la subclase IIIs tienen limitaciones en cuanto al riesgo de erosión, mientras que los de la subclase IIIes, presentan además de las limitaciones debidas a la erosión, limitaciones de tipo edáfico. Los suelos de la clase IIIe presenta la limitación única debida a problemas de erosión suave.

Los terrenos IIIs tienen una pendiente menor de 3 % y una profundidad comprendida entre los 30 y 60 cm. Presentan una pedregosidad escasa y no tienen problemas de hidromorfismo ni salinidad. El contenido en potasio

y sulfatos es excelente, notable en fósforo y bajo en materia orgánica y nitrógeno.

Los suelos de la subclase IIIes se localizan en áreas con pendientes del 3 % al 10 % y presentan menor profundidad y contenido en nutrientes.

Se dedican preferentemente al cereal y olivar, si bien, ocasionalmente encontramos cultivos herbáceos de regadío. Son necesarias medidas preventivas para no favorecer la degradación, sobre todo en los terrenos IIIes e IIIe.

c. Clase IV.

A esta clase agrológica pertenecen terrenos apropiados para un laboreo ocasional, pero no sistemático. Se caracterizan por presentar una textura equilibrada, pero son escasos en materia orgánica y nutrientes.

En su aprovechamiento se debe evitar la degradación del suelo, por ello es imprescindible sustituir el laboreo permanente por uno ocasional mediante alternativas orientadas a aprovechamientos forrajeros.

Descargado de www.montemayor.es

En el término municipal de Montemayor encontramos la subclase IVes. Los suelos de esta subclase tienen pendientes estables, pero presentan limitaciones en cuanto a la pedregosidad y la escasa profundidad efectiva (30- 40 cm.).

Se cultivan con cereales y olivos, aunque algunos años las cosechas son escasas debido a las pocas precipitaciones de primavera y la baja retención de las precipitaciones invernales por el suelo.

d. Clase VI.

Por sus características topoedafológicas, estos terrenos no son apropiados para el cultivo sistemático, pero son capaces de mantener una vegetación permanente susceptible de mejora por la acción antrópica.

En el término municipal encontramos la subclase VIes, los suelos de esta subclase son suelos con factores erosivos a los que se les suman factores limitantes de la naturaleza del suelo como excesivo porcentaje de elementos gruesos, aparición de áreas rocosas en superficie y profundidad menor a 30 cm. Ocupan laderas y penillanuras, así como terrenos marginales de la subclase IVes y aparecen en gran cantidad de casos asociados a pequeñas manchas de clase VIII y VIIes.

Estos suelos están ocupados por matorral mezclado con pastizal, labor y olivar que sirve de soporte a la ganadería ovina y caprina de la zona y por vegetación arbórea forestal.

e. Clase VIII.

Estos suelos no son aprovechables desde el punto de vista agrario debido a su fuerte pendiente (superior al 50 %), gran rocosidad y a los afloramientos rocosos. Están cubiertos por asociaciones de matorral-pastizal y en las zonas más altas apenas encontramos vegetación.

Clase	Características	Subclases
II	Suelos que presentan alguna limitación que restringe la gama de plantas cultivables y/o son necesarias las prácticas de conservación moderadas.	IIs
III	Suelos con una mayor restricción de los cultivos posibles y/o métodos de conservación más difíciles de aplicar y mantener.	IIIs IIIes IIIe
IV	Suelos con limitaciones muy severas, ya que solo es posible el cultivo de dos o tres especies y además requieren un manejo muy cuidadoso. Es la última de las clases cultivables.	IVes
VI	Suelos no apropiados para el cultivo sistemático, pero que son capaces de mantener una vegetación permanente susceptible de mejora por la acción antrópica.	VIes
VIII	Suelos que solo se pueden destinar al recreo, reserva natural, abastecimiento de agua,.. En esta clase también se incluyen los afloramientos rocosos, las playas, los materiales de arrastre por los ríos, escombreras,...	

Tabla 11: Tabla resumen de las Clases y Subclases agrológicas de Montemayor.

3.1.1.6. VEGETACIÓN.

a. Bioclimatología y Biogeografía

Según Rivas Martínez (1987), "entendemos como pisos bioclimáticos cada uno de los tipos o espacios bioclimáticos que se suceden en una cliserie altitudinal o latitudinal. En la práctica, tales unidades bioclimáticas se conciben y delimitan en función de aquellas fitocenosis que presentan evidentes correlaciones con determinados intervalos o cesuras termoclimáticas".

De acuerdo con el citado autor los pisos bioclimáticos pueden caracterizarse mediante el índice de termicidad. Este se calcula mediante la formula It = (T+m+M) 10. T representa la temperatura anual, m la temperatura media de las mínimas del mes más frío y M la temperatura media de las máximas del mes más frío.

De los seis pisos bioclimáticos identificados en la Región mediterránea (crioromediterráneo, oromediterráneo, supramediterráneo, mesomediterráneo, termomediterráneo oinframediterráneo), en el término municipal se ha identificado sólo uno, el piso mesomediterráneo.

b. Vegetación potencial.

A continuación se describe la serie de vegetación identificada en el municipio de Montemayor, siguiendo *Los modelos de restauración forestal* de la Junta de Andalucía (2004).

Pc-Qr.t. Serie mesomediterránea, bética, seca-subhúmeda basófila de la encina (*Quercus rotundifolia*): *Paeonio coriaceae-Querceto rotundifoliae* S. Faciación termófila bética con *Pistacia lentiscus*.

Descargado de www.montemayor.es

Esta faciación está bastante extendida en las zonas basales del termotipo mesomediterráneo con ombrotipo fundamentalmente seco y subhúmedo. Se sitúa sobre suelos ricos en bases y presenta una extensión considerable en el valle de Guadalquivir (sector Hispalense). La serie típica se enriquece en especies termófilas como: *Pistacia lentiscus, Asparagus albus, Smilax aspera, Ephedra fragilis*, *Olea europea* var. *sylvestris*, *Cytisus fontanesii*, *Bupleurum gibraltaricum,* etc. Algunos territorios (por ejemplo en la provincia de Málaga) que pertenecen a esta faciación, no han sido cartografiados como tales en el mapa, si bien pueden intuirse por ser los más próximos a las series termomediterráneas.

Fisionómicamente, tanto la clímax como las etapas de sustitución son similares a la faciación típica, es decir, la cabeza de serie es un encinar (*Paeonio coriaceae-Quercetum rotundifoliae)* pero, como ya se ha mencionado, presenta un conjunto de especies características de apetencias termófilas dentro de la misma. La siguiente etapa de sustitución es un coscojal o lentiscar (*Asparago-Rhamnetum oleoidis)*, con distinta composición en las distintas unidades fitogeográficas que abarca esta faciación. En zonas de ombrotipo subhúmedo y con exposición a la umbría se puede enriquecer en madroños (*Arbutus unedo*) y durillos (*Viburnum tinus*). En zonas muy desforestadas aparecen los retamales (*Genisto speciosae-Retametum sphaerocarpae)* y espartales (*Helianthemo squamati-Stipetum tenacissimae, Thymo gracilis-Stipetum tenacissimae)* que acompañan a los bosquetes en zonas abiertas y algo pastoreadas, en suelos ricos en sales puede aparecer un albardinar (*Dactylo hispanicae-Lygeetum spartii)*. Los romerales-tomillares (*Teucrio lusitanici-Coridothymetum capitati*) están igualmente muy diversificados, existiendo una gran variabilidad fitogeográfica.

Aparecen también comunidades de tomillares nitrófilo-colonizadores *(Andryalo ragusinae-Artemisietum barrelieri, Artemisio herba-albae-Salsoletum vermiculatae)*. Las comunidades herbáceas vivaces *(Phlomido lychnitis-Brachypodietum retusi, Plantagini albicantis-Stipetum parviflorae)* y anuales (*Saxifrago tridactylitis-Hornungietum petraeae)* descritas para la serie anterior se hacen igualmente patentes aquí, si bien pueden aparecer algunas nuevas fitocenosis que necesiten más termicidad para desarrollarse. Otras formaciones, de escasa incidencia en estos ambientes termófilos, aparecen representadas por cerrillares (*Aristido coerulescentis-Hyparrhenietum hirta,* comunidad de *Hyparrhenia hirta* y *Thymus gracilis*); los suelos más esqueléticos, incluso rocosos, débilmente nitrificados son colonizados por comunidades de *Hyparrhenia hirta*. Hacia los suelos más profundos, con mayor disponibilidad de agua y aporte de sustancias nitrogenadas (generalmente bordes de caminos y carreteras) se instala una comunidad de *Hyparrhenia podotrichia*, rica en terófitos nitrófilos. Los pastizales terofíticos por moderado pastoreo evolucionan hacia los prados subnitrófilos (*Aegilopo geniculatae-Stipetum capensis, Ononido crotalarioidis-Aegilopetum geniculatae)*. Cuando el redileo se hace constante y de manera ordenada se transforman en majadales calcícolas *(Astragalo sesamei-Poetum bulbosae)*.

c. Vegetación Actual.

La vegetación que hoy día cubre el municipio de Montemayor puede caracterizarse, desde el punto de vista fisionómico, es decir, considerando las principales formaciones vegetales a partir del Mapa de Usos del Suelo y Coberturas Vegetales, elaborado por la Consejería de Medio Ambiente y actualizado cuatrimestralmente.

De las numerosas unidades que aparecen cartografiadas en este mapa las que se corresponden con algún tipo de vegetación (tanto natural como cultivada) se comentan y relacionan a continuación.

Superficies forestales y naturales.

Aquí se incluyen formaciones vegetales de muy diversa fisionomía y correspondientes a diversos estadios de la sucesión ecológica, y desde el punto de vista legal se trata de terrenos sometidos a la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, y a la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía. Esta última Ley, en su artículo 1, define los "montes o terrenos forestales", como "elementos integrantes para la ordenación del territorio, que comprenden toda superficie rústica cubierta de especies arbóreas, de matorral, o herbáceas, de origen natural o procedente de siembra o plantación, que cumplen funciones ecológicas, protectoras, de producción, paisajísticas o recreativas".

Formaciones de matorral con arbolado.

- Matorral con quercíneas.

Formaciones de pastizal con arbolado.

- Pastizal con quercíneas.

Superficies agrícolas.

El resto de los usos y coberturas vegetales relacionados con algún tipo de vegetación se corresponden con las áreas agrícolas, que en comparación con la superficie forestal desempeñan un papel destacado en el paisaje vegetal del término municipal de Montemayor.

A continuación se relacionan las distintas categorías cartografiadas:

Superficies en secano.

- Cultivos herbáceos en secano.
- Olivares.
- Viñedos.
- Otros leñosos en secano

Superficies en regadío.

- Herbáceos en regadío.

Áreas agrícolas heterogéneas.

- Mosaico de cultivos herbáceos y leñosos.

A continuación se muestra en una tabla la extensión superficial en hectáreas de los usos y coberturas vegetales comentadas en este epígrafe.

Superficies agrícolas	5.701,654
Superficies en Secano	4.779,084
Cultivos herbáceos en secano	3.776,665
Olivares	429,921
Viñedos	319,121
Otros leñosos en secano	253,377
Superficies en regadío	0,463
Herbáceos en regadío	0,463
Áreas agrícolas heterogéneas	922,107
Mosaicos de cultivos herbáceos y leñosos	922,107
Superficies forestales y naturales	19,449
Formaciones de matorral con arbolado	3,761
Matorral con quercíneas	3,761
Formaciones de pastizal con arbolado	15,688
Pastizal con quercíneas	15,688

Tabla 12: Usos y coberturas vegetales

Las formaciones forestales más extendidas son las formaciones de pastizal con arbolado, seguidos de las formaciones de matorral con arbolado, que ambos casos que ocupan casi 19,5 hectáreas.

En cuanto a las superficies agrícolas destacan los cultivos herbáceos en secano, con a4.779,084 hectáreas.

d. Hábitats naturales de interés comunitario

En el término municipal de Montemayor se localiza los siguientes hábitats de interés comunitario (para su conservación es necesario designar Zonas Especiales de Conservación según el Real Decreto 1977/1995, de 7 de

Descargado de www.montemayor.es

diciembre, en aplicación nacional de la Directiva 92/43/CE, de 21 de mayo, y que complementa la Ley 4/89):

Grupo: Bosques.

Se localiza en los siguientes enclaves: Casa del Plantonar, Cerro de la Pollera y Arroyo de la Carchena.

Subgrupo: Bosques mediterráneos caducifolios (92).

En el territorio municipal aparecen dos hábitats:

– Bosques galería de *Salix alba* y *Populus alba* (92A0).

Bosques en galería de los márgenes de los ríos, nunca en áreas de alta montaña, dominados por especies de chopo o álamo (*Populus*), sauce (*Salix*) y olmo (*Ulmus*).

– Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos (*Nerio-Tamaricetea y Securinegion tinctoriae*) (92D0).

Formaciones arbustivas de ramblas y riberas mediterráneas en climas cálidos, de semiáridos a subhúmedos: tarayales, adelfares, tapujares, saucedas, tamarizales, toreras y saucedas con hediondo y mirto Bravante.

Descargado de www.montemayor.es

Subgrupo: Bosques esclerófilos mediterráneos (93).

En Montemayor se localiza un hábitat:

– Bosques de Quercus ilex y Quercus rotundifolia (9340).

Bosques esclerófilos mediterráneos dominados por la encina (*Quercus rotundifolia = Q. ilex Subs. Ballota*), en clima continental y más o menos seco, o por la alzina (*Quercus ilex Subs.. ilex*), en clima oceánico y más húmedo.

3.1.1.7. FAUNA.

El significado de la fauna andaluza, en cuanto a vertebrados se refiere, en relación con la de la España peninsular es notable. Tanto en aves como en mamíferos, anfibios y reptiles aparecen en Andalucía más del cincuenta por ciento de las especies que se censan en la Península, a pesar de representar sólo el 17% del territorio peninsular (Rubio, 2003). En la tabla comparativa siguiente se muestran los datos globales sobre biodiversidad de vertebrados referida.

Grupo zoológico	España	Andalucía	%
Mamíferos	82	48	58
Aves	400	240	60
Reptiles	53	27	50
Anfibios	28	16	57
Peces	51	19	35

Tabla 13: Diversidad de vertebrados en España y Andalucía. Fuente: Geografía de Andalucía. Elaboración propia

De acuerdo con la información más actualizada de los Atlas de vertebrados de España (peces, anfibios y reptiles, aves y mamíferos) así como de los muestreos llevados a cabo, en las cuadrículas UTM de 10 x 10 Km que abarcan el término municipal de Montemayor, se pueden encontrar 81 especies: 5 peces, 4 de anfibios, 10 de reptiles, 57 de aves y 5 de mamíferos.

a. Peces.

En el municipio de Montemayor los peces se hayan representados de manera moderada, presentando tan sólo 5 especies de las 19 catalogadas en Andalucía.

Nombre científico	Nombre común
Barbus sclateri	Barbo gitano
Cobitis paludica	Colmilleja
Cyprinus carpio	Carpa común
Squalius alburnoides	Calandino
Squalius pyrenaicus	Cacho

Tabla 14: Peces. Fuente: Atlas y Libro Rojo de los Peces de España y datos propios. Elaboración propia.

b. Anfibios.

No existe una buena representación de este grupo, citándose 4 en el municipio, el 25% de especies citadas en Andalucía.

Nombre científico	Nombre común
Bufo bufo	Sapo común
Bufo calamita	Sapo corredor
Discoglossus jeanneae	Sapillo pintojo meridional
Rana perezi	Rana común

Tabla 15: Anfibios. Fuente: Atlas y Libro Rojo de los Anfibios de España y datos propios. Elaboración propia.

c. Reptiles.

Los reptiles se hallan bien representados en el municipio, con 10 especies autóctonas (27 especies en Andalucía (ver Tabla)).

Nombre científico	Nombre común
Blanus cinereus	Culebrilla ciega
Coluber hippocrepis	Culebra de herradura
Elaphe scalaris	Culebra de escalera
Lacerta lepida	Lagarto ocelado
Malpolon monspessulanus	Culebra bastarda
Mauremys leprosa	Galápago leproso
Natrix maura	Culebra de agua
Podarcis hispanica	Lagartija ibérica
Psammodromus algirus	Lagartija roquera
Tarentola mauritanica	Salamanquesa común

Tabla 16: Reptiles. Fuente: Atlas y Libro Rojo de los Anfibios y Reptiles de España y datos propios. Elaboración propia.

d. Aves.

Con 57 especies reproductoras, las aves son el grupo taxonómico de vertebrados mejor representado en el territorio municipal.

Nombre científico	Nombre común
Acrocephalus arundinaceus	Carricero tordal
Acrocephalus scirpaceus	Carricero común
Alectoris rufa	Perdiz roja
Anas platyrhynchos	Ánada real
Apus apus	Vencejo común
Apus pallidus	Vencejo pálido
Athene noctua	Mochuelo
Burhinus oedicnemus	Alcavarán común
Calandrella brachydactyla	Terrera común
Caprimulgus ruficollis	Chotacabras pardo
Carduelis cannabina	Pardillo
Carduelis carduelis	Jilguero
Carduelis chloris	Verderón común
Cercotrichas galactotes	Alzacola
Certhia brachydactyla	Agapeador común
Cettia cetti	Ruiseñor bastardo
Ciconia ciconia	Cigüeña blanca
Circus pygargus	Aguilucho cenizo
Cisticola juncidis	Buitrón
Coracias garrulus	Carraca
Corvus monedula	Grajilla
Coturnix coturnix	Codorniz
Delichon urbica	Avión común
Falco naumanni	Cernícalo primilla
Falco tinnunculus	Cernícalo vulgar
Fringilla coelebs	Pinzón común
Galerida cristata	Cogujada común
Galerida theklae	Cogujada montesina
Gallinula chloropus	Polla de agua
Garrulus glandarius	Arrendajo común
Himantopus himantopus	Cigüeñuela
Hippolais pallida	Zarcero pálido

Descargado de www.montemayor.es

Nombre científico	Nombre común
Hirundo daurica	Golondrina daurica
Hirundo rustica	Golondrina común
Lanius excubitor	Alcaudón real
Lanius senator	Alcaudón común
Luscinia megarhynchos	Ruiseñor común
Melanocorypha calandra	Calandria
Merops apiaster	Abejaruco
Miliaria calandra	Triguero
Muscicapa striata	Papamoscas gris
Oenanthe oenanthe	Collalba gris
Oriolus oriolus	Oropéndola
Otus scops	Autillo
Parus caeruleus	Herrerillo común
Parus major	Carbonero común
Passer domesticus	Gorrión común
Passer montanus	Gorrión molinero
Serinus serinus	Verdecillo
Streptopelia decaocto	Tórtola turca
Streptopelia turtur	Tórtola común
Sturnus unicolor	Estornino negro
Sylvia atricapilla	Curruca capirotada
Sylvia melanocephala	Curruca cabecinegra
Turdus merula	Mirlo
Tyto alba	Lechuza común
Upupa epops	Abubilla

Tabla 17: Aves. Fuente: Atlas de las aves reproductoras de España y datos propios. Elaboración propia.

Descargado de www.montemayor.es

e. Mamíferos.

De los 48 mamíferos silvestres citados en Andalucía, en el municipio de Montemayor se presentan 5 especies, que se muestran en la siguiente tabla.

Nombre científico	Nombre común
Lepus granatensis	Liebre
Mus domesticus	Ratón doméstico
Oryctolagus cuniculus	Conejo
Rattus norvegicus	Rata común
Vulpes vulpes	Zorro

Tabla 18: Mamíferos. Fuente: Atlas y libro rojo de los Mamíferos de España y datos propios. Elaboración propia.

f. Hábitats zoológicos

La diversidad zoológica del término municipal de Montemayor es relativamente elevada debido a la existencia de un amplio territorio constituido por un mosaico de hábitats muy variados, tanto naturales como antrópicos: a) bosque y matorral mediterráneo; b) bosque y matorral ripario, c) cultivos (olivares y cereal); y d) asentamientos urbanos.

Bosque, y matorral mediterráneo y dehesas.

Los biotopos o hábitats que albergan una fauna más interesante desde el punto de vista de la conservación de los Vertebrados pertenecen al ámbito del Monte Mediterráneo, En estos hábitats encuentran refugio, alimento y lugares de reproducción numerosas especies de depredadores. Las dehesas son un hábitat de gran diversidad, puesto que en la comunidad existente se combinan especies típicamente forestales con otras de espacios relativamente abiertos.

El grupo de vertebrados mejor representado en este tipo de ecosistemas es el de las aves. En la comunidad de aves de pequeño y mediano tamaño del bosque y matorral mediterráneo, se pueden destacar numerosas especies: pinzón común (*Fringilla coelebs*), carbonero (*Parus major*), herrerillo (*Parus caeruleus*), agateador común (*Certhia brachydactyla*), curruca cabecinegra (*Sylvia melanocephala*), abubilla (*Upupa epops*) y alcaudón común (*Lanius senator*).

En cuanto a las rapaces que nidifican en los árboles se puede destacar el mochuelo (*Athene noctua*).

En estos ecosistemas típicamente mediterráneos habitan mamíferos de hábitos crepusculares y nocturnos, por lo que son difícilmente avistados,

teniendo que recurrir a marcas y rastros tales como huellas y excrementos para poder detectar su presencia en el territorio. Es el caso de carnívoros como el zorro (*Vulpes vulpes)* y herbívoros y omnívoros como la liebre (*Lepus granatensis*).

De los reptiles propios de estos hábitats se pueden destacar: culebra bastarda (*Malpolon monspessulanus*) y lagarto ocelado (*Lacerta lepida*).

Hábitats riparios.

Entre la fauna típica de los ríos y arroyos, así como de los bosques, matorrales y praderas-juncales asociados a dichos cursos fluviales, se pueden destacar las siguientes especies: ruiseñor bastardo (*Cettia cetti*), polla de agua (*Gallinula chloropus*), culebra de agua (*Natrix maura*), y la rana común (*Rana perezi*).

Áreas cultivadas.

Los cultivos herbáceos y los barbechos y pastizales nitrófilos sin arbolado asociados presentan una fauna vertebrada pobre en especies, comparada con la del Monte mediterráneo y dehesas, debido a la simplificación del ecosistema. Algunas de estas especies son: buitrón (*Cisticola juncidis*), cogujada común (*Galerida cristata*), triguero (*Miliaria calandra*), jilguero (*Carduelis carduelis*), codorniz (*Coturnix coturnix*) y calandria (*Melanocorypha calandra*).

Descargado de www.montemayor.es

En los olivares la fauna es más diversa, debido a la existencia de lugares de nidificación para las especies arborícolas, por lo que es posible encontrar especies propias de los ecosistemas mediterráneos como las siguientes aves: carbonero (*Parus major*), verdecillo (*Serinus serinus*), pardillo (*Carduelis cannabina*), tórtola común (*Streptotelia turtur*), y estornino negro (*Sturnus unicolor*). En invierno son muy comunes en estos hábitats aves como la curruca capirotada (*Sylvia atricapilla*). Entre los mamíferos podemos destacar la liebre (*Lepus granatensis),* entre otros.

Núcleos urbanos y edificaciones dispersas.

En el núcleo urbano de Puebla de Cazalla así como en los numerosos cortijos existentes podemos encontrar una fauna de carácter antrópico caracterizada por la presencia de especies como el ratón doméstico (*Mus domesticus*), rata (*Rattus norvegicus*), el gorrión común (*Passer domesticus*), el estornino negro (*Sturnus unicolor*), avión común (*Delichon urbica*), golondrina común (*Hirundo rustica*), salamanquesa (*Tarentola mauritanica*) y lagartija ibérica (*Podarcis hispanica*).

g. Fauna amenazada.

De acuerdo con el Libro Rojo de los Vertebrados Amenazados de Andalucía el estado de conservación de este grupo zoológico puede resumirse en la siguiente tabla:

		Categoría UICN					
	Nº especies	RE	CR	EN	VU	LR	DD
Peces	19	1	4	5	7	2	0
Anfibios	7	0	0	0	2	3	2
Reptiles	14	0	1	6	4	2	1
Aves	92	2	12	14	22	21	21
Mamíferos	48	1	6	7	20	4	10
TOTAL	180	4	23	32	55	32	34

Tabla 19: Estado de conservación de los Vertebrados Amenazados de Andalucía. Fuente: Libro Rojo de los Vertebrados Amenazados de Andalucía (2001).

De acuerdo con los atlas consultados, en las cuadrículas UTM de 10x10 km que se corresponden con el término municipal de Montemayor, se han citado un total de 11 especies incluidas en el Libro Rojo de los Vertebrados Amenazados de Andalucía (Consejería de Medio Ambiente, 2001). A continuación se relacionan dichas especies para cada uno de los grupos de vertebrados:

- 2 peces: colmilleja (*Cobitis paludica*) y barbo gitano (*Barbas sclateri*).
- 9 aves: Alcavarán común (*Burhinus odicnemus*), alzacola (*Cercotrichas galactotes*), aguilucho cenizo (*Circus pygargus*), carraca (*Coracias garrulus*), cernícalo primilla (*Falco naumanni*), zarcero pálido (*Hippolais pallida*), golondrina daurica (*Hirundo daurica*), autillo (*Otus scops*) y tórtola común (*Streptopelia turtur*).

Como puede observarse, el grupo con mayor representación de especies amenazadas es el de las aves, circunstancia que está relacionada con la mayor riqueza relativa de este grupo por un lado, y con el mayor conocimiento de la biología y ecología de las diferentes especies que lo componen por otro.

De todas las especies aquí referidas, las más amenazadas son las siguientes, indicando la categoría de amenaza de UICN 2000:

- En peligro de extinción (EN): Alzacola (*Cercotrichas galactotes*).

En cuanto a su status legal, a continuación se relacionan las especies incluidas en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas, regulado por el Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo y diversas órdenes con modificaciones.

- 2 Anfibios: Sapo corredor (*Bufo calamita*) y sapillo pintojo meridional (*Discoglossus jeanneae*). Incluidas en la categoría "De interés especial".
- 7 Reptiles: Culebrilla ciega (*Blanus cinereus*), culebra de herradura (*Coluber hippocrepis*), culebra de escalera (*Elaphe scalaris*), culebra de agua (*Natrix maura*), lagartija ibérica (*Podarcis hispanica*), lagartija roquera (*Psammodromus algirus*) y salamanquesa común (*Tarentola mauritanica*). Incluidas en la categoría "De Interés especial".
- 38 Aves, catalogadas "De interés especial", son todas las restantes aves citadas en el municipio, con excepción de las siguientes: perdiz roja (*Alectoris rufa*), ánade real (*Anas platyrhynchos*), alcaváran común (*Burhinus oedicnemus*), terrera común (*Calandrella brachydactyla*), pardillo (*carduelis cannabina*), jilguero (*carduelis carduelis*), verderón común (*Carduelis chloris*), grajilla (*Corvus monedula*), codorniz (*Cotunix coturnix*), polla de agua (*Gallinula chloropus*), arendajo común (*GArrulus glandarius*), triguero (*Miliaria calandra*), gorrión común (*Passer domesticus*), gorrión molinero (*Passer montanus*), verdecillo (*Serinus serinus*), tórtola turca (*Streptopelia decaocto*), tórtola común (*Streptopelia turtur*), estornino negro (*Sturnus unicolor*) y mirlo (*Turdus merula*).

Descargado de www.montemayor.es

Además, todas ellas están incluidas en el Catalogo Andaluz de Especies Amenazadas, de acuerdo con el Anexo II de la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y la fauna silvestre.

El decreto 4/1986, de 22 de enero, por el que se ampliaba la lista de especies protegidas y se dictaban normas para su protección en el territorio de la comunidad autónoma de Andalucía, y que no ha sido derogado por la Ley 8/2003, protege las siguientes especies que aparecen en el término municipal de Montemayor:

- Anfibios: sapo común (*Bufo bufo*), no amparado bajo ninguna categoría de protección en el catálogo nacional.
- Reptiles: culebra bastarda (*Malpolon monspessulanus),* no amparada bajo ninguna categoría de protección en el catálogo nacional.
- *Aves:* Alcaraván *(Burrhinus oecdinemus*) y mirlo común *(Turdus merula),* el último no amparado bajo ninguna categoría de protección en el catálogo nacional.

3.1.2. MEDIO PERCEPTUAL.

El término municipal de Montemayor se encuentra situado dentro de la unidad de paisaje denominada Campiñas andaluzas, concretamente en La Campiña Cordobesa (ocupa la mayor parte del territorio) y en la Alta Campiña de Córdoba.

Las Campiñas andaluzas se localizan bordeando las Sierras Béticas. Este paisaje está muy difundido por la depresión Bética, especialmente por las tierras situadas al sur del río Guadalquivir. Existen tres rasgos que configuran la estructura interna de este tipo de paisaje:

- formas de relieve suavemente alomadas sobre materiales margo-arcillosos de buenos suelos para la labor;
- aprovechamiento agrícola dominante, tradicionalmente de secano.
- poblamiento concentrado en grandes núcleos, de emplazamientos predominantemente culminantes, que hacen de los pueblos y agrovillas de campiña hitos destacados en la composición del paisaje, y al mismo tiempo, atalayas de amplias panorámicas.

Se pueden diferenciar tres subtipos en el seno de las Campiñas Andaluzas, dentro de un marco de fisiografía homogénea e indudable personalidad, de acuerdo con los aprovechamientos dominantes y las formas de explotación, así como del parcelario y hábitat disperso asociados: a) campiñas cerealistas; b) campiñas olivareras, y c) campiñas de viñedo y olivar. En el municipio de Montemayor están representados dos subtipos "Campiñas de viñedo y olivar", en concreto aparece la Unidad paisajística denominada "Alta Campiña de Córdoba"; y "Campiñas cerealistas", representadas por la Unidad "Campiña Cordobesa".

La Alta Campiña Cordobesa se caracteriza por:

- transmitir una imagen de ruralidad que se asocia a viñedo y a la cultura vitivinícola,
- alternar terrazgos muy parcelados con grandes explotaciones, lagares, haciendas y molinos,
- poseer un interés paisajístico evidente,
- ser frágiles sobre todo en entornos urbanos y metropolitanos con fuertes presiones constructivas.

La Campiña acortijada cordobesa presenta, como todas las campiñas andaluzas, un relieve dominado por formas suavemente redondeadas, de modestas altitudes (entre 120 y 400 m), labradas sobre materiales margo-arcillosos del Mioceno marino. El conjunto va ganando altitud, en forma de graderío, de norte a sur, desde la vega del Guadalquivir hasta el borde alto-campiñés, desde donde se avistan ya los contrafuertes Subbéticos. Los encadenamientos de lomas tienden a seguir rumbo sureste, la misma dirección de la red de drenaje, integrada por arroyos con nacientes en la propia campiña, y cuyo eje mayor es el río Guadajoz, de procedencia subbética, que logra modelar, en su divagante tránsito por la campiña, una estrecha llanura alivial. Otro elemento geomorfológico de cierta originalidad, vinculado también a la hidrografía, aunque de carácter mucho más local, son las torronteras, cortados abruptos, casi verticales, resultado de la zapa de la parte cóncava de algunos meandros del Guadalquivir sobre las margas campiñesas.

Descargado de www.montemayor.es

La homogeneidad de formas y de litologías superficiales se traduce en la monotonía de la envoltura vegetal, de naturaleza eminentemente agrícola, hasta el punto de que uno de los rasgos más sobresalientes de este paisaje es la práctica inexistencia de vegetación natural y su sustitución por un agrosistema de cultivos anuales, tradicionalmente basado en el trigo. La expansión de la superficie cultivada ha llegado hasta el mismo lecho de los regatos campiñeses; sólo el río Guadajoz y ciertos tramos de los arroyos más importantes (Carchena, Ventogil, Cansinos, etc) conservan algo de vegetación de ribera, destacando en el paisaje los espléndidos tarajales de los tramos medio y bajo del Guadajoz, junto a pequeñas alamedas de *Populus alba*. No obstante, estas tierras campiñesas constituyen un habitat importante para las aves esteparias, con presencia, entre otras especies, de sisón, alcaraván, aguilucho cenizo, un pequeño número de avutardas, así como una importante población de cernícalo primilla.

Un rasgo del paisaje campiñés acortijado es la escasez o la falta absoluta de pueblos, esto obedece a la impronta espacial del extenso término municipal cordobés, de algo más de 124.000 Ha, que no tiene más núcleo concentrado que el de la capital, ubicada ya en la Vega del Guadalquivir y al pie de Sierra Morena. Los pueblos cuando aparecen, lo hacen casi siempre en posición culminante y originariamente defensiva, sobre las más altas colinas miocenas.

El paisaje de la campiña cuenta con una serie de rasgos estructurales, geoecológicos y, sobre todo, agrarios, que juegan a favor de su estabilidad. El intenso laboreo de los suelos margo-arcillosos tiende a regular y a reproducir las formas alomadas, aunque no faltan, especialmente en años o periodos más húmedos, procesos de abarrancamiento y de deslizamientos en masa. Pero el elemento que mejor explica la estabilidad del paisaje es el cortijo.

3.1.3. MEDIO SOCIOECONÓMICO.

3.1.3.1. POBLACIÓN.

El análisis demográfico permite conocer la evolución de la población de un lugar durante un período determinado; los parámetros valorados en este apartado resultan especialmente útiles a la hora de planificar políticas económicas y sociales que se dirijan hacia el desarrollo del municipio.

Si se hace un recorrido por la historia demográfica de Montemayor, se observa como la población ha ido creciendo progresivamente desde comienzos del siglo XX hasta alcanzar la población actual en 2005 de 3.890 habitantes que supone un aumento poco considerable en relación a la población existente en 1990.

1900	3.109
1910	3.437
1920	3.754
1930	3.938
1940	4.383
1950	4.316
1960	4.360
1970	4.033
1987	3.707
1990	3.821
2001	3.824
2005	3.890

Tabla 20: Evolución de la población de Montemayor en el siglo XX. Fuente: IEA, 2005. Elaboración propia.

La población de Montemayor está sufriendo en los últimos años un aumento paulatino, tras el descenso brusco de los años ochenta, como se puede observar en la siguiente tabla.

Descargado de www.montemayor.es

	1987	1988	1989	1990	1992	1993	1994	1995	1998	2000	2001	2003	2005
Varones	1875	1897	1918	1940	1853	1886	1893	1901	1916	1912	1924	1915	1943
Mujeres	1832	1837	1855	1881	1845	1864	1872	1881	1893	1901	1900	1911	1947
Total	3707	3716	3773	3821	3698	3750	3765	3782	3809	3813	3824	3826	3890

Tabla 21: Evolución de la población de Montemayor en los últimos años. Fuente: IEA, 2005. Elaboración propia.

Para poder explicar los factores que han condicionado la evolución de una población se debe estudiar la dinámica natural de la misma y los movimientos migratorios.

La dinámica natural de la población depende de dos fenómenos: la natalidad y la mortalidad, así como de la diferencia entre ambos, lo que se denomina crecimiento vegetativo.

a. Natalidad.

Año	Mujeres	Varones	Total
1995	13	20	33
1996	25	18	44
1997	14	24	38
1998	26	18	44
1999	17	19	36
2000	10	21	31
2001	21	21	42
2002	18	23	41
2003	21	22	43
2004	20	21	41

Tabla 22: Evolución de la natalidad en Montemayor. Fuente: IEA, 2003. Elaboración propia.

Al contrario que en otras poblaciones, en Montemayor a lo largo de la última década los nacimientos se han ido manteniendo sin grandes altibajos.

b. Mortalidad.

En España, las tasas de mortalidad han disminuido desde principios del siglo XX, aunque existen algunos aumentos circunstanciales, en particular el motivado por la guerra civil. En esta acusada reducción de la tasa bruta de mortalidad general desempeña un importante papel el fuerte descenso de la mortalidad infantil, es decir, del número de niños nacidos vivos que fallecen antes de cumplir un año de edad. La tasa de mortalidad de la población cordobesa también ha sufrido un descenso continuo desde comienzos de siglo hasta nuestros días. El descenso general de la mortalidad se debe, principalmente, a los continuos avances que se han producido en la medicina, junto a otros factores como la mejora de los servicios sociales, el mayor conocimiento de las enfermedades, el aumento de la calidad de vida y el confort y la prevención de riesgos laborales, que han favorecido el aumento de la esperanza de vida.

Año	Mujeres	Varones	Total
1995	17	11	28
1996	21	21	42
1997	18	20	38
1998	12	19	31
1999	19	19	38
2000	18	8	26
2001	15	21	36
2002	15	19	34
2003	11	14	25
2004	14	24	38

Tabla 23: Evolución de la mortalidad en Montemayor. Fuente: IEA, 2005. Elaboración propia.

En el municipio de Montemayor la mortalidad es prácticamente constante en los últimos años.

c. Crecimiento vegetativo.

Descargado de www.montemayor.es

La relación entre los dos parámetros vistos anteriormente, natalidad y mortalidad, ofrece el aumento de la población en función de ambos factores demográficos, es decir, el llamado crecimiento vegetativo. La tendencia del crecimiento vegetativo en el municipio de Montemayor es a mantenerse en aumento paulatino.

Crecimiento Vegetativo	
1995	5
1996	2
1997	0
1998	13
1999	-2
2000	5
2001	6
2002	7
2003	18
2004	3

Tabla 24: Crecimiento vegetativo en los últimos años. Fuente: IEA, 2005. Elaboración propia.

La población, tanto en su número como en su composición, no sólo evoluciona en función de los factores demográficos sino que existen cambios condicionados por el hecho de que ciertos individuos abandonan el grupo humano considerado, mientras otros, ingresan en él. Estos hechos comportan unos movimientos poblacionales en el espacio que reciben el nombre de corrientes migratorias. Su estudio tiene gran interés, por la variedad e importancia que ellas han presentado en el pasado y siguen presentando en la actualidad.

Dentro de estos flujos poblacionales se distingue entre las corrientes migratorias efectuadas dentro del territorio (migraciones interiores) y las que se efectúan más allá de dicho ámbito (migraciones exteriores). La emigración interior fue muy importante en España a mediados del siglo XX y el destino fundamental fue Cataluña. Esta circunstancia se percibe en el retorno al lugar de origen que se está produciendo hoy en día por haber llegado a la edad de jubilación.

Además, se produjo una corriente migratoria hacia el extranjero debido a la mayor prosperidad económica que existía en otros países europeos mientras que su crecimiento demográfico era más bajo que el español.

Las emigraciones registradas en la comarca siguen la misma tendencia que las provinciales, en alza durante 1992 y 1993, para bajar durante 1996 y volver a subir a partir de 1997. En Montemayor, la evolución de la emigración en los últimos años se ha mantenido constante.

Emigración			
Año	Mujeres	Varones	Total
1995	24	17	41
1996	10	9	19
1997	27	21	48
1998	27	25	52
1999	26	28	54
2000	20	13	33
2001	22	19	41
2002	18	22	40
2003	31	28	59
2004	31	34	65

Tabla 25: Evolución de la emigración en Montemayor en los últimos años. Fuente: IEA. Elaboración propia.

d. Balance migratorio

En cuanto a la inmigración presenta altibajos a lo largo de los años, al igual que la emigración.

Descargado de www.montemayor.es

Inmigración			
Año	Mujeres	Varones	Total
1995	19	15	34
1996	21	23	44
1997	21	19	40
1998	30	24	54
1999	29	26	55
2000	24	15	39
2001	29	19	48
2002	25	13	38
2003	38	32	70
2004	24	24	48

Tabla 26: Evolución de la inmigración en Montemayor en los últimos años. Fuente: IEA, 2005. Elaboración propia.

Es un hecho que la inmigración supera generalmente a la emigración. Así ocurre en Montemayor, donde en la última década prácticamente se han registrado valores positivos en el saldo migratorio.

1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
-7	25	-8	2	1	6	7	-2	11	-17

Tabla 27: Evolución del saldo migratorio en Montemayor en los últimos años. Fuente: IEA, 2005.Elaboración propia

La mayor parte de los inmigrantes proceden del interior, de dentro y fuera de la provincia de Córdoba, siendo casi nulo el número de inmigrantes procedentes del resto de España, y un porcentaje considerable, 37 censados en 2005, los que proceden del extranjero, y suelen emplearse en el sector agrícola.

En general, el mayor número de migraciones se da en el tramo de edad de 16 a 39 años, al tener menos cargas familiares y una mayor disponibilidad para desplazarse.

Menos de 16 años	De 16 a 39 años	De 40 a 64 años	Más de 64 años
5	48	10	2

Tabla 28: Emigraciones en Montemayor según grupos de edad. Fuente: EIA, 2004. Elaboración propia.

Inmigraciones interiores			
Menos de 16 años	De 16 a 39 años	De 40 a 64 años	Más de 64 años
4	38	4	2

Tabla 29: Inmigraciones interiores en Montemayor según grupos de edad. Fuente: IEA, 2004. Elaboración propia.

Por último, hacer referencia a la población extranjera residente en el municipio en la actualidad. Cada vez es más diversa la procedencia de este grupo de población, siendo la mayoría de Europa en 2005.

	África	América	Asia	Europa	Resto	Total
2001	13	0	0	0	0	13
2002	14	0	0	0	0	14
2003	15	0	0	0	0	15
2004	16	5	1	1	0	23
2005	13	7	1	16	0	37

Tabla 30: Población residente en el municipio según nacionalidad. Fuente: Padrón IEA, 2005. Elaboración propia.

e. Distribución por edad.

Población por edad y sexo			
Edad	Varones	Mujeres	Total
De 0 a 4	108	88	196
De 5 a 9	103	104	207
De 10 a 14	119	127	246
De 15 a 19	136	118	254
De 20 a 24	134	131	265
De 25 a 29	139	130	269
De 30 a 34	149	148	297
De 35 a 39	164	146	310
De 40 a 44	155	151	306
De 45 a 49	143	109	252
De 50 a 54	91	97	188
De 55 a 59	93	98	191
De 60 a 64	91	96	187
De 65 a 69	85	101	186
De 70 a 74	86	92	178
De 75 a 79	53	84	137
De 80 a 84	58	80	138
Más de 85	36	47	83

Tabla 31: Estructura según edad y sexo. Fuente: IEA, Revisión del Padrón municipal de habitantes a 1 de enero de 2005. Elaboración propia.

Descargado de www.montemayor.es

	Varones	Mujeres	Total	%
Joven (0 a 15años)	430	319	649	16.7
Adulta (15 a 65 años)	1295	1224	2519	64.7
Vieja (65 años)	318	404	722	18.6

Tabla 32: Estructura según grupos de edad. Fuente: IEA, 2005. Elaboración propia.

Es muy baja la proporción de personas que viven fuera del núcleo urbano de Montemayor. En la siguiente tabla podemos ver la población residente en diseminado y la evolución que ha seguido esta población en los últimos años.

	2005	**2004**	**2003**	**2002**
Mujeres	47	52	42	40
Hombres	60	58	52	50
Total	107	110	94	90

f. Nivel de instrucción.

Las tasas de escolaridad por grupos de edad para Montemayor representadas en la tabla indican que el grupo de edad de 14-17 años y el de 18-25 años son los que presentan las diferencias más notables.

	Montemayor
4-5 años	92.66
6-13 años	99.52
14-17 años	62.45
18-25 años	19.25

Tabla 33: Tasas de escolaridad (%). Fuente: IEA, 1991.

En el municipio existen un centro de educación para adultos público, un centro de educación básica, un centro de educación secundaria y una biblioteca pública.

	Mujeres	Hombres	Total
Analfabeta	142	38	180
Sin estudios	503	503	1006
Estudios de primer grado	214	302	516
Estudios de segundo y tercer grado	691	708	1399

Tabla 34: Población según el nivel de estudios. Fuente: IEA, 2001.

3.1.3.2. CARACTERIZACIÓN ECONÓMICA.

La realidad socioeconómica de Montemayor se estudia a través del análisis tanto de determinados indicadores sociales, como de sus actividades económicas y sectores productivos.

a. Indicadores socioeconómicos.

a) Datos relativos al empleo.

La tasa de actividad en Montemayor en 2001 se sitúa en el 59.17%, siendo la población activa de 1.835 personas, de las cuales el 1.146 se encuentran trabajando, reflejándose una mayor tasa de ocupación de los varones frente a las mujeres (75.3% y 45%, respectivamente) siendo 689 las personas desocupadas en 2001. Fuente: IEA (datos del último censo oficial de población de 2001).

Descargado de www.montemayor.es

Municipios	Montemayor		Córdoba	
	Parados	Tasa paro (%)	Parados	Tasa paro (%)
Hombres	52	24.7	27.2	14.6
Mujeres	55	55	34.3	31.2
Total	107	79.7	61.5	45.8

Tabla 35: Paro registrado por sexo. Fuente: IEA, 2004. Elaboración propia.

La tasa de paro con respecto a la provincia es superior tanto en el caso de los hombres como en el de las mujeres, existiendo una diferencia considerable entre Montemayor y la provincia.

	Mujeres	Hombres	Total
Agricultura	125	175	300
Industria Extractiva	0	1	1
Industria Manufacturera	25	130	155
Producción y distribución de energía eléctrica, gas y agua	0	3	3
Construcción	19	220	239
Comercio	50	73	123
Hostelería	16	37	53
Transporte, almacenamiento y comunicaciones	12	52	64
Intermediación financiera	5	13	18
Actividades inmobiliarias y de alquiler	12	8	20
Administración pública, defensa y seguridad social obligatoria	31	40	71
Educación	21	21	42
Actividades sanitarias y veterinarias, servicio social	25	17	42
Otras actividades sociales y de servicios prestados a la comunidad	8	7	15
Hogares que emplean servicio doméstico	0	0	0

Tabla 36: Ocupación por sector económico y sexo. Fuente: IEA, 2001. Elaboración propia.

El análisis de la población de Montemayor por sexo y por sector económico muestra que son la agricultura y la construcción, junto con la industria manufacturera las principales actividades económicas en cuanto a ocupación, tanto para la población masculina como para la femenina.

b) Tipos de viviendas.

Viviendas	Actuaciones protegidas de vivienda y suelo
Con destino a alquiler	0
Con destino a la venta	0
Destinados a rehabilitación	0

Tabla 37: Actuaciones protegidas de vivienda y suelo. Fuente: Instituto de Estadística de Andalucía. 2004.

Clase de Vivienda	Montemayor
Totales	1339
Principal	1078
Secundaria	125
Desocupadas	118
Colectivas	3

Tabla 38: Clases de vivienda. Fuente: Instituto de Estadística de Andalucía. 1991.

c) Regímenes de tenencia.

	Montemayor	Total Provincial
Propiedad	1049	216.350
Facilitada a bajo precio o gratis	138	17.533
Alquiler	50	11.133
Otras formas	134	8.645

Tabla 39: Regímenes de tenencia. Fuente: IEA149, 2001.

Descargado de www.montemayor.es

Como régimen de tenencia predomina la propiedad tanto en el municipio como en el total provincial.

d) Ocupación por sectores económicos.

La actividad que más empleo genera es la agricultura con un 39,6%, seguida de la industria manufacturera y el sector servicios, fundamentalmente ligado a las actividades relacionadas con el comercio.

Economía	Montemayor	Total Provincial
% de ocupados en agricultura	300 (26.17%)	43.7%
% de ocupados en la construcción	239 (20.8%)	161.4%
% de ocupados en industria manufacturera	155 (13.52 %)	58.8%
% de ocupados en comercio y hostelería	176 (15.35%)	37.7%
Inversiones en agricultura 2004 (€)	0	17000
Inversiones en industria 2004 (€)	0	23.310.687
Inversiones en construcción 2004 (€)	0	282.955
Renta familiar disponible por habitante (€) (2003)	Entre 7.200 y 8.300	

Tabla 40: Ocupación por sectores económicos. Fuente: IEA, 2001.

Nº vehículos turismos (2003)	1.323
Nº hoteles y pensiones (2003)	4
Establecimientos con actividad económica (2004)	198
Actividad predominante en función del empleo	Agricultura
Empleo que genera (2001)	300
Paro registrado (2005)	151
Trabajadores eventuales agrarios subsidiados (2004)	383

Tabla 41: Indicadores socioeconómicos. Fuente: IEA, 2001-2005.

La renta neta media declarada en Montemayor, 9.292,09 € es bastante menor que la media provincial (15.971,33€).

b. Actividades económicas.

El sector económico con mayor ocupación es la agricultura con un total de 300 trabajadores, siendo la construcción la segunda actividad en importancia en relación al número de empleados, 239.

En lo referente a la agricultura, las tierras destinadas a cultivos leñosos ascienden a 2.124 hectáreas en el año 2004, siendo las más abundantes las tierras destinadas a cultivos herbáceos, 3.324 hectáreas. Casi la totalidad de las tierras productivas se dedican al cultivo del olivar de

aceituna de aceite, 4.640 hectáreas, seguido por el trigo, 4.563 hectáreas, y en tercer lugar, el girasol, con 3.471 hectáreas.

Distribución general de la tierra por aprovechamiento	
	Hectáreas
Barbecho y otras tierras	168
Cultivos herbáceos	3324
Cultivos leñosos	2124
Prados naturales	0
Pastizales	0
Monte maderable	0
Monte abierto	0
Monte leñoso	0
Erial a pastos	44
Espartizales	0
Terrenos improductivos	4
Superficie no agrícola	100
Ríos y lagos	34

Tabla 42: Distribución general de la tierra por aprovechamiento. Fuente: IEA. 2004.

Descargado de www.montemayor.es

Hectáreas de cultivos leñosos en secano y en regadío	
Cultivos leñosos en regadío	
Olivar aceituna de aceite	13
Cultivos leñosos en secano	
Olivar aceituna de aceite	1537
Ocupación asociada, viñedo de uva para vino	559
Olivar aceituna de mesa	4

Tabla 43: Cultivos leñosos en secano y regadío. Fuente: IEA. 2004. Elaboración propia

Hectáreas de cultivos herbáceos en secano y en regadío	
	Hectáreas
Cultivos herbáceos en regadío	
Trigo	81
Ajo	52
Haba seca	21
Melón	10
Cereales de invierno para forrajes	9
Girasol	6
Sandía	5
Haba verde	4
Espárrago	2
Cultivos herbáceos en secano	
Trigo	1554
Girasol	1410
Haba, guisante, altramuz, alholva, algarrobas y otros	53
Cebada	36
Haba seca	25
Cereales de invierno para forrajes	22
Guisante seco	15
Maíz forrajero	8
Avena	7
Garbanzo	4

Tabla 44: Cultivos herbáceos en secano y regadío. Fuente: IEA. 2004. Elaboración propia.

El sector ganadero presenta una menor implantación que el representado a nivel provincial y regional. Los datos del Instituto de Estadística de Andalucía para el año 1982 muestran para el municipio de Montemayor 381 unidades ganaderas bovinas, que junto con las unidades ganaderas de aves son las que mayores ingresos generaban. Diecisiete años más tarde, en 1999, las unidades ganaderas ovinas son las de mayor importancia por su número, seguido de las unidades ganaderas de porcinos y equinos.

	Bovinos	Ovinos	Caprinos	Porcinos	Aves	Equinos	Conejas madres
1999	54	226	78	223	19	90	0
1982	381	1	14	53	81	0	0

Tabla 45: Unidades ganaderas por tipo. Fuente: IEA.1999. Elaboración propia.

Bovino	Ovino	Caprino	Porcino	Aves	Equino	Conejas madres
77	2255	777	856	1240	113	0

Tabla 46: Cabezas de ganado por tipo. Fuente: IEA.1999. Elaboración propia.

3.1.3.3. CULTURA

Denominación	Tipología	Ubicación	Uso	Cronología	Situación jurídica
Castillo	Arquitectónica	Montemayor	Actividad Militar		Declarado BIC, BOE 29/06/1985
Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción	Arquitectónica	Plaza de la Constitución	Religioso	Siglos XV-XVIII	Declarado BIC, BOJA 15/01/2003
Castillo de Dos Hermanas	Arquitectónica	A varios Kms de la localidad en el Camino de Espejo	Actividad Militar	Siglo XIV	Declarado BIC, BOE 29/06/1985
Vivienda Plaza de la Constitución	Etnológica	Plaza de la Constitución nº6	Uso doméstico	Siglo XIX	
Ermita de San Sebastián	Arquitectónica	C/ San Sebastián nº19	Práctica devocional	Siglo XVI	
Ermita de Jesús Nazareno	Arquitectónica	Plaza de la Constitución s/n	Práctica devocional	Siglo XVIII (1766)	
Ermita de San José	Arquitectónica	Carretera de Montemayor a Fernán Núñez	Práctica devocional	Siglo XVII (1696-1700)	
Castillo Ducal de Montemayor	Arquitectónica	C/ Duque de Frías nº2	Militar-Vivienda	Siglo XIV (1340)	
Casa del Corregidor	Etnológica	C/ Conde de Oropesa	Vivienda	Siglo XIX	
La Casa Grande	Etnológica	C/ Sebastián Garrido nº1	Vivienda	Siglo XVIII	
La Tercia	Arquitectónica	C/ Duque de Frías	Almacenamiento	Edad Moderna	
Vivienda Médico Rodríguez	Etnológica	C/ Médico Rodríguez, 19	Vivienda	Siglo XVIII (1765)	

Denominación	Tipología	Ubicación	Uso	Cronología	Situación jurídica
Cruz del Cementerio	Arquitectónica	Cementerio Montemayor	Religioso-Ornamental		
Cementerio de Montemayor	Arquitectónica	Montemayor	Cementerio	Siglo XIX	
Puente sobre el arroyo Carchena	Arquitectónica	CP-207 km 4,6	Puente sobre carretera	Siglo XIX	
Molino de Viento	Etnológica	Finca de la C/ Justo Moreno	Molino Harinero	Siglo XVII	
Cortijo de Dos Hermanas	Etnológico	Carretera de Montalbán	Agrícola	Siglo XX	
Casa de los Carmona	Etnológica	C/ Sebastián Garrido nº 7-9	Vivienda	Siglo XIX	
Fuente de los Ahijones	Ingeniería	Al norte de la población	Infraestructura hidráulica		
Ermita de la Vera Cruz	Arquitectónica	Plaza de la Vera Cruz	Práctica devocional	Siglos XVI-XVIII	
Cortijo El Navarro	Etnológica	El Navarro, Ctra. Córdoba-Málaga Km 437	Agrícola		
Museo Arqueológico de Ulia	Arquitectónica	Plaza de la Constitución	Museos		
Cerca de Montemayor	Arqueológica	Camino de Córdoba	Calzadas	Época romana	
Montemayor	Arqueológica	Montemayor	Asentamientos	Época romana	

Tabla 47: Patrimonio inmueble de Montemayor. Fuente: IAPH. Elaboración Propia.

Descargado de www.montemayor.es

3.2. DESCRIPCIÓN DE UNIDADES AMBIENTALES

3.2.1. CRITERIOS GENERALES DE DELIMITACIÓN.

La determinación de las unidades ambientales es una forma de clasificar el territorio siguiendo determinados criterios, de modo que las parcelas distinguidas reúnan ciertas propiedades. Unas veces se busca homogeneidad, de modo que la unidad ambiental sea unidad de respuesta o comportamiento, particularmente frente a las acciones que puedan incidir sobre ellas. Otras veces, en cambio, la unidad es un conjunto heterogéneo de subunidades ligadas por alguna relación que las reúne y da al conjunto carácter unitario.

En el Decreto 292/95, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en su artículo 12 (Contenido del estudio ambiental de la planificación urbana), en su apartado 2a se especifica que el Es.I.A. incluirá la descripción esquemática de las unidades ambientales homogéneas del territorio, incluyendo la consideración de sus características paisajísticas, los recursos naturales y el patrimonio histórico artístico y análisis de la capacidad de uso (aptitud y vulnerabilidad) de dichas unidades ambientales.

Descargado de www.montemayor.es

Una vez realizado el estudio del medio físico, y descrito el medio perceptual y los usos actuales del suelo, estamos en condiciones de definir las unidades territoriales a partir del inventario de los factores o elementos informativos de carácter sectorial inventariados.

El interés de las unidades ambientales se comprende a la vista del cúmulo de información temática que constituye el medio físico, que hace imposible su consideración en la elaboración de un diagnóstico si no hay un proceso previo de síntesis. Estas unidades constituyen la expresión de los elementos y procesos del territorio en términos comprensibles, y sobre todo, en términos operativos.

Como base para definir unidades ambientales se ha utilizado las publicaciones de Domingo Gómez Orea "Ordenación del Territorio (1993)" y "Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad del País Vasco (1990)" publicado por el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco. En el término municipal de Montemayor definimos unas unidades caracterizadas por algún factor controlante clave o aspecto que condiciona de tal manera su vocación y, frente a él, pierden relevancia los demás. Estas unidades se denominan, en sentido estricto, unidades de síntesis y atienden a los siguientes criterios.

3.2.1.1. CRITERIOS ECOLÓGICOS.

Se emplean para definir aquellas unidades donde lo relevante son los aspectos relativos a la organización del medio biótico en el territorio, tanto en lo que refiere a aspectos generales de los ecosistemas como a cualidades específicas y relevantes de ellos. El principal indicador utilizado para concretar territorialmente este criterio es la vegetación, seguido de la fauna.

3.2.1.2. CRITERIOS DE PRODUCTIVIDAD PRIMARIA.

Se usan para definir aquellas unidades ambientales donde lo relevante es la capacidad del territorio para la producción agraria o, simplemente, de biomasa, manifestada por el potencial de fijación de energía solar. Los indicadores principales de este criterio son la calidad agrológica del suelo, el uso actual del mismo y, en menor medida, el clima.

3.2.1.3. CRITERIOS CIENTÍFICOS-CULTURALES.

Se utilizan para definir aquellas unidades donde predomina el interés por la cultura, así como la iniciación a la naturaleza.

3.2.1.4. CRITERIOS PAISAJÍSTICOS.

Mediante ellos se pueden definir unidades donde lo más relevante es su calidad estética o su visibilidad.

3.2.1.5. CRITERIOS NORMATIVOS.

Este criterio engloba, tal y como se establece en el artículo 46 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, los suelos no urbanizables que tienen cualquiera de los siguientes condicionantes: a) tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico

demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características; y b) estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres, así como las declaraciones formales o medidas administrativas, que de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, y del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general. En este sentido, una vía pecuaria por si misma puede considerarse como una unidad ambiental.

Para seguir la nomenclatura establecida en el decreto 292/95, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, denominaremos a las unidades de síntesis como unidades ambientales.

3.2.2. TIPOLOGÍA DE LAS UNIDADES AMBIENTALES.

A continuación se relacionan las posibles unidades ambientales que se pueden definir en el territorio municipal en función de los criterios antes expuestos:

Descargado de www.montemayor.es

I. Unidades definidas por criterios ecológicos	– Ecosistemas forestales de sustitución o de origen antrópico. Matorral con arbolado de quercíneas Dehesas
II. Unidades definidas por criterios de productividad primaria	– Cultivos herbáceos en secano y regadío – Olivares y otros cultivos leñosos – Viñedos
III. Unidades definidas por criterios científico-culturales	– Edificios y construcciones singulares
IV. Unidades definidas por criterios normativos	– Vías pecuarias – Red fluvial y láminas de agua – Red de Carreteras – Patrimonio de Interés arquitectónico – Minas
IV. Zonas urbanizadas	– Zonas que en la normativa vigente quedan reconocidas como suelo urbano

Para las unidades ambientales definidas por criterios ecológicos y criterios de productividad primaria se han elaborado unas fichas con todos los aspectos del medio físico y perceptual contemplados en el inventario ambiental.

3.2.2.1. UNIDADES AMBIENTALES DEFINIDAS POR CRITERIOS ECOLÓGICOS:

UNIDAD AMBIENTAL UA-1: Matorral con arbolado de quercíneas.

CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES	
Climatología	Clima mediterráneo semicontinental de veranos cálidos. P=691.9 mm. ; Temperaturas medias en verano de 26.7º y en invierno de 7.5º.
Geología	Terciario. Litología: Margas blancas algo arenosas.
Geotecnia	Área Geotécnica II_2: En su litología predominan de forma muy acusada las margas arcillosas y limosas, alternándose y, en ocasiones, arenas, gravas, y niveles de areniscas. Por lo general, presentan una coloración ocre verdosa o blanquecina, poca cementación y escasa resistencia a la erosión, en el caso de existir limos. Su morfología es alomada, de pendientes topográficas en torno al 7 y 15%, incluso a veces del 25%. Los materiales se consideran semipermeables, con un drenaje, efectuado por percolación natural aceptable. En general, sus terrenos admiten capacidades de carga medias, produciéndose para los mismos asentamientos de la misma magnitud.
Edafología	Subclase IIIe Sus suelos tienen limitación debida a problemas de erosión suave. Se dedican preferentemente al cereal y olivar. Son necesarias medidas preventivas para no favorecer la degradación. Subclase VIes Son suelos con factores erosivos a los que se le suman factores limitantes de la naturaleza del suelo como el excesivo porcentaje de elementos gruesos, la aparición de áreas rocosas en superficie y profundidad menor a 30 cm.
Hidrología e Hidrogeología	Cuenca hidrográfica: Guadalquivir. La unidad se sitúa en la Zona hidrológica 3: "Gandulilla-Arroyo Culebras", en la subzona 3.3 (Guadajoz-Arroyo Culebras) y en el área 3.3.1. (Guadajoz).

CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES	
	La unidad no se sitúa sobre ninguna unidad hidrológica.
Vegetación	Vegetación potencial: Serie mesomediterránea, bética, seca-subhúmeda basófila de la encina (*Quercus rotundifolia*): *Paeonio coriaceae-Querceto rotundifoliae* S. Faciación termófila bética con *Pistacia lentiscus*. Vegetación Actual: formaciones de matorral con arbolado de quercíneas.
Fauna	La comunidad de aves típica de esta unidad está constituida fundamentalmente por: herrerillo (*Parus caeruleus*), agapeador común (*Certhia brachydactyla*), curruca cabecinegra (*Sylvia melanocephala*) y alcaudón común (*Lanius excubitor*). En la comunidad de mamíferos destacamos: zorro (*Vulpes vulpes*), y herbívoros como el conejo (*Orictolagus cuniculus*), De los reptiles propios de estos hábitat se pueden destacar: culebra bastarda (*Malpolon monspessulanus*) y lagarto ocelado (*Lacerta lepida*).
Paisaje	Unidad de paisaje: "Campiñas andaluzas".
LOCALIZACIÓN Y EXTENSIÓN	Esta unidad se sitúa en las proximidades del Cerro de la Pollera.

Descargado de www.montemayor.es

UNIDAD AMBIENTAL UA-2: Dehesas.

CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES	
Climatología	Clima mediterráneo semicontinental de veranos cálidos. P=691.9 mm. ; Temperaturas medias en verano de 26.7º y en invierno de 7.5º.
Geología	Terciario. Litología: Margas blancas algo arenosas.
Geotecnia	Área Geotécnica II_2: En su litología predominan de forma muy acusada las margas arcillosas y limosas, alternándose y, en ocasiones, arenas, gravas, y niveles de areniscas. Por lo general, presentan una coloración ocre verdosa o blanquecina, poca cementación y escasa resistencia a la erosión, en el caso de existir limos. Su morfología es alomada, de pendientes topográficas en torno al 7 y 15%, incluso a veces del 25%. Los materiales se consideran semipermeables, con un drenaje, efectuado por percolación natural aceptable. En general, sus terrenos admiten capacidades de carga medias, produciéndose para los mismos asentamientos de la misma magnitud.
Edafología	Subclase IIIe Sus suelos tienen limitación debida a problemas de erosión suave. Se dedican preferentemente al cereal y olivar. Son necesarias medidas preventivas para no favorecer la degradación. Subclase VIes Son suelos con factores erosivos a los que se le suman factores limitantes de la naturaleza del suelo como el excesivo porcentaje de elementos gruesos, la aparición de áreas rocosas en superficie y profundidad menor a 30 cm.
Hidrología e Hidrogeología	Cuenca hidrográfica: Guadalquivir. La unidad se sitúa en la Zona hidrológica 3: "Gandulilla-Arroyo Culebras", en la subzona 3.3 (Guadajoz-Arroyo Culebras) y en el área 3.3.1. (Guadajoz). La unidad no se sitúa sobre ninguna unidad hidrológica.
Vegetación	Vegetación potencial: Serie mesomediterránea, bética, seca-subhúmeda basófila de la encina (*Quercus rotundifolia*): *Paeonio coriaceae-Querceto rotundifoliae* S. Faciación termófila bética con *Pistacia lentiscus*. Vegetación Actual: Pasto con quercíneas, que pueden ser densas o dispersas.
Fauna	Las especies que encontramos son: buitrón (*Cisticola juncidis*), cogujada común (*Galerida cristata*), jilguero (Carduelis carduelis), codorniz (*Coturnix coturnix*) y calandria (*Melanocorypha calandra*).
Paisaje	Unidad de paisaje: "Campiñas andaluzas".
LOCALIZACIÓN Y EXTENSIÓN	Esta unidad se sitúa en las proximidades del Cerro de la Pollera.

3.2.2.2. UNIDADES AMBIENTALES DEFINIDAS POR CRITERIOS DE PRODUCTIVIDAD PRIMARIA:

UNIDAD AMBIENTAL UA-3: Cultivos herbáceos en secano y regadío.

CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES	
Climatología	

CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES	
	Clima mediterráneo semicontinental de veranos cálidos. P=691.9 mm. ; Temperaturas medias en verano de 26.7º y en invierno de 7.5º.
Geología	ZONA SUBBÉTICA Terciario Litología: margas y margocalizas con arcillas verdes y areniscas, y margas blancas arenosas (“albariizas” y/o “maronitas”) SEDIMENTOS ALÓCTONOS Litología: Arcillas, areniscas y brechas de componente triásica. OLISTOSTROMA SEDIMENTOS AUTÓCTONOS Mioceno superior Litología: margas gris-azuladas, arenas, limos, margas amarillas con intercalaciones de calcarenitas, conglomerados y arenas con meras pasadas de margas y limos. Cuaternario Litología: Aluvial reciente y conos de deyección, arenas arcillosas con cantos de caliza y areniscas (Coluvion) y arenas, arcillas y cantos (Fondos de valle. Aluviones)
Geotecnia	Área Geotécnica II_1: Presenta morfologías totalmente llanas, ligadas a los cauces de los ríos. Sus materiales está formados por una mezcla de arcillas y arenas, recubiertas por limos y gravas más o menos sueltas, incluyendo a veces niveles de conglomerados. Área Geotécnica II_2: En su litología predominan de forma muy acusada las margas arcillosas y limosas, alternándose y, en ocasiones, arenas, gravas, y niveles de areniscas. Por lo general, presentan una coloración ocre verdosa o blanquecina, poca cementación y escasa resistencia a la erosión, en el caso de existir limos. Su morfología es alomada, de pendientes topográficas en torno al 7 y 15%, incluso a veces del 25%. Área Geotécnica III_3: Su litología está formada por una mezcla de margas arcillosas, de coloraciones rojizas y verdosas, areniscas, limonitas y frecuentes niveles de yesos, todo recubierto por una capa arcillosa. Su morfología muestra una serie de relieves llanos y alomados, con pendientes topográficas inferiores al siete por ciento en casi todas las zonas.
Edafología	Clase II: Suelos que presentan alguna limitación que restringe la gama de plantas cultivables y/o son necesarias las prácticas de conservación moderadas. Está presenta la subclase IIs. Clase III: Suelos con una mayor restricción de los cultivos posibles y/o métodos de conservación más difíciles de aplicar y mantener. Están presentes las subclases: IIIs, IIIe, IIIes. Clase IV: Suelos con limitaciones muy severas, ya que solo es posible el cultivo de dos o tres especies y además requieren un manejo muy cuidadoso. Es la última de las clases cultivables. Está presente la subclase: IVes. Clase VI:

CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES	
	Suelos no apropiados para el cultivo sistemático, pero que son capaces de mantener una vegetación permanente susceptible de mejora por la acción antrópica. Está presente la subclase VIes Clase VIII: Suelos que solo se pueden destinar al recreo, reserva natural, abastecimiento de agua,.. En esta clase también se incluyen los afloramientos rocosos, las playas, los materiales de arrastre por los ríos, escombreras,…
Hidrología e Hidrogeología	Cuenca hidrográfica: Guadalquivir. La unidad se sitúa en la Zona hidrológica 3: “Gandulilla-Arroyo Culebras”, en la subzona 3.3 (Guadajoz-Arroyo Culebras) y en el área 3.3.1. (Guadajoz). La unidad no se sitúa sobre ninguna unidad hidrológica.
Vegetación	Vegetación potencial: Serie mesomediterránea, bética, seca-subhúmeda basófila de la encina (*Quercus rotundifolia*): *Paeonio coriaceae-Querceto rotundifoliae* S. Faciación termófila bética con *Pistacia lentiscus*. Vegetación Actual: cultivos herbáceos como trigo, haba seca, girasol, ajo, melón, cebada, guisante, altramuz.
Fauna	La fauna que podemos encontrar es: buitrón (*Cisticola juncidis*), coguijada común (*Galerida cristata*), jilguero (Carduelis carduelis), codorniz (*Coturnix coturnix*) y calandria (*Melanocorypha calandra*),
Paisaje	Unidad de paisaje: “Campiñas andaluzas”.
LOCALIZACIÓN Y EXTENSIÓN	Esta unidad se extiende, prácticamente, por la totalidad del municipio.

Descargado de www.montemayor.es

UNIDAD AMBIENTAL UA-4: Olivares y otros cultivos leñosos.

CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES	
Climatología	Clima mediterráneo semicontinental de veranos cálidos. P=691.9 mm. ; Temperaturas medias en verano de 26.7º y en invierno de 7.5º.
Geología	FORMACIONES AUTOCTÓNAS Terciario Litología: Margas gris-verdoso piritosas, conglomerados y arenas con pasadas de margas y limos. OLISTOSTROMA

CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES	
	Terciario Litología: Margas y margo-calizas blancas de aspecto albarizoide. ZONA SUBBÉTICA Terciario Litología: Margas blancas algo arenosas, A techo arcillas verdes con pasadas de areniscas calcáreas (turbiditas).
Geotecnia	Área Geotécnica II_1: Presenta morfologías totalmente llanas, ligadas a los cauces de los ríos. Sus materiales está formados por una mezcla de arcillas y arenas, recubiertas por limos y gravas más o menos sueltas, incluyendo a veces niveles de conglomerados. Área Geotécnica II_2: En su litología predominan de forma muy acusada las margas arcillosas y limosas, alternándose y, en ocasiones, arenas, gravas, y niveles de areniscas. Por lo general, presentan una coloración ocre verdosa o blanquecina, poca cementación y escasa resistencia a la erosión, en el caso de existir limos. Su morfología es alomada, de pendientes topográficas en torno al 7 y 15%, incluso a veces del 25%.
Edafología	Clase III: Suelos con una mayor restricción de los cultivos posibles y/o métodos de conservación más difíciles de aplicar y mantener. Están presentes las subclases: IIIs, IIIe, IIIes. Clase IV: Suelos con limitaciones muy severas, ya que solo es posible el cultivo de dos o tres especies y además requieren un manejo muy cuidadoso. Es la última de las clases cultivables. Está presente la subclase: IVes. Clase VI: Suelos no apropiados para el cultivo sistemático, pero que son capaces de mantener una vegetación permanente susceptible de mejora por la acción antrópica. Está presente la subclase VIes
Hidrología e Hidrogeología	Cuenca hidrográfica: Guadalquivir. La unidad se sitúa en la Zona hidrológica 3: "Gandulilla-Arroyo Culebras", en la subzona 3.3 (Guadajoz-Arroyo Culebras) y en el área 3.3.1. (Guadajoz). La unidad no se sitúa sobre ninguna unidad hidrológica.
Vegetación	Vegetación potencial: Serie mesomediterránea, bética, seca-subhúmeda basófila de la encina (*Quercus rotundifolia*): *Paeonio coriaceae-Querceto rotundifoliae* S. Faciación termófila bética con *Pistacia lentiscus*. Vegetación actual: Cultivos leñosos con predominio del olivar.
Fauna	Los olivos, y demás leñosos, proporcionan sustratos de nidificación y alimento abundante para aves tales como la curruca capirotada (Sylvia atricapilla), el gorrión común (Passer domesticus), el carbonero común (Parus major), el estornino negro (Sturnus unicolor), el jilguero (Carduelis carduelis) y el alcaudón común (Lanius senator).
Paisaje	

CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES	
	Unidad de paisaje: "Campiñas andaluzas".
LOCALIZACIÓN Y EXTENSIÓN	Esta unidad se encuentra diseminada por todo el término municipal, situándose en La Sargadilla, Cerro Eugenio, Cañada San José, Viñas de la Sociedad, Capellanías, La Solana, El Carrascal y Dos Hermanas, entre otros espacios.

UNIDAD AMBIENTAL UA-5: Viñedos.

CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES	
Climatología	Clima mediterráneo semicontinental de veranos cálidos. P=691.9 mm. ; Temperaturas medias en verano de 26.7º y en invierno de 7.5º.
Geología	FORMACIONES AUTOCTÓNAS Terciario Litología: Margas gris-verdoso piritosas, conglomerados y arenas con pasadas de margas y limos. OLISTOSTROMA Terciario Litología: Arenas biocalcáreas, margas verde-amarillento y biomicritas arenosas. Facies flyschoide. ZONA SUBBÉTICA Terciario Litología: Margas blancas algo arenosas, A techo arcillas verdes con pasadas de areniscas calcáreas (turbiditas).
Geotecnia	Área Geotécnica II_2: En su litología predominan de forma muy acusada las margas arcillosas y limosas, alternándose y, en ocasiones, arenas, gravas, y niveles de areniscas. Por lo general, presentan una coloración ocre verdosa o blanquecina, poca cementación y escasa resistencia a la erosión, en el caso de existir limos. Su morfología es alomada, de pendientes topográficas en torno al 7 y 15%, incluso a veces del 25%.
Edafología	Clase III: Suelos con una mayor restricción de los cultivos posibles y/o métodos de conservación más difíciles de aplicar y mantener. Está presente la subclase: IIIe. Clase IV: Suelos con limitaciones muy severas, ya que solo es posible el cultivo de dos o tres especies y además requieren un manejo muy cuidadoso. Es la última de las clases cultivables. Está presente la subclase: IVes. Clase VI: Suelos no apropiados para el cultivo sistemático, pero que son capaces de mantener una vegetación permanente susceptible de mejora por la acción antrópica.

Descargado de www.montemayor.es

CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES	
	Está presente la subclase VIes
Hidrología e Hidrogeología	Cuenca hidrográfica: Guadalquivir. La unidad se sitúa en la Zona hidrológica 3: "Gandulilla-Arroyo Culebras", en la subzona 3.3 (Guadajoz-Arroyo Culebras) y en el área 3.3.1. (Guadajoz). La unidad no se sitúa sobre ninguna unidad hidrológica.
Vegetación	Vegetación potencial: Serie mesomediterránea, bética, seca-subhúmeda basófila de la encina (*Quercus rotundifolia*): *Paeonio coriaceae-Querceto rotundifoliae* S. Faciación termófila bética con *Pistacia lentiscus*. Vegetación actual: Viñedos.
Fauna	En los cultivos de viñedos podremos encontrar aves tales como la curruca capirotada (Sylvia atricapilla), el gorrión común (Passer domesticus), el carbonero común (Parus major), el estornino negro (Sturnus unicolor), el jilguero (Carduelis carduelis) y el alcaudón común (Lanius senator).
Paisaje	Unidad de paisaje: "Campiñas andaluzas".
LOCALIZACIÓN Y EXTENSIÓN	Esta unidad se encuentra situada en las proximidades de Las Lagunillas, Zayos y Matas, Cabezas del Rey, Las Cruces, El Alamillo y La Pedrera.

Descargado de www.montemayor.es

3.2.2.3. UNIDADES AMBIENTALES DEFINIDAS POR CRITERIOS CIENTÍFICO-CULTURALES:

UNIDAD AMBIENTAL UA-6: Edificios y construcciones singulares.

Los edificios y construcciones de interés localizados en Montemayor se describen en la siguiente tabla.

Denominación	Ubicación
Castillo	Montemayor
Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción	Plaza de la Constitución
Castillo de Dos Hermanas	Camino de Espejo
Vivienda de la Plaza de la Constitución	Plaza de la Constitución, nº 6
Ermita de San Sebastián	C/San Sebastián, nº 19
Ermita de Jesús Nazareno	Plaza de la Constitución s/n
Castillo Ducal de Montemayor	C/Duque de Frías nº 2
Casa del Corregidor	C/Conde de Oropesa
La Casa Grande	C/Sebastián Garrido nº 1
La Tercia	C/Duque de Frías
Vivienda Médico Rodríguez	C/Médico Rodríguez, 19
Portada Manuel Caracuel	C/Manuel Caracuel, 59
Cruz del Cementerio	Montemayor
Cementerio	Montemayor
Puente sobre el arroyo Carchena	CP-207 km 4.6
Molino de Viento	Finca de la C/Justo Moreno
Cortijo de Dos Hermanas	Carretera de Montalbán
Casa de los Carmona	C/Sebastián Garrido nº 7-9
Fuente de los Ahijones	Montemayor
Ermita de la Vera Cruz	Plaza de la Vera Cruz
Cortijo El Navarro	Ctra. Córdoba-Málaga Km 437
Museo Arqueológico Ulia	Plaza de la Constitución
Cerca de Montemayor	Camino de Córdoba
Montemayor	Montemayor

3.2.2.4. UNIDADES AMBIENTALES DEFINIDAS POR CRITERIOS NORMATIVOS:

UNIDAD AMBIENTAL UA-7: Vías pecuarias.

La relación de vías pecuarias y descansaderos existentes en el término municipal de Montemayor se encuentra incluida en el "Proyecto de Clasificación de las vías pecuarias de Córdoba", elaborado por el Ministerio de Agricultura, Dirección General de Ganadería, Servicio de Vías Pecuarias. A continuación se describen las vías pecuarias del término municipal.

- Vereda del Camino de Córdoba.

Anchura legal: 20.89 metros (25 varas)

Longitud dentro del término: 8 Kilómetros.

Dirección: Sur-Norte. Procedente de Montilla pasa por Montemayor con dirección al término municipal de Córdoba.

– Vereda de las Duernas.

Anchura legal: 20.89 metros (25 varas).

Longitud dentro del término: 7 Kilómetros.

Dirección: Sur-Norte. Procedente de Montilla con dirección norte y cruzando el Camino de Espejo a Montemayor se dirige a Córdoba.

– Vereda del Borrego.

Anchura legal: 20.89 metros (25 varas) en todo su recorrido, salvo desde el comienzo hasta el Molinillo del Pan que se reduce a ocho metros.

Longitud dentro del término: 12 Kilómetros.

Dirección: Desde su entrada en el término, procedente de La Rambla, hasta llegar al pueblo tiene dirección Sur-Norte, tomando después dirección este.

Descargado de www.montemayor.es

UNIDAD AMBIENTAL UA-8: Red fluvial y láminas de agua.

La zona de policía de la red fluvial está establecida en la Ley de Aguas, en la que se define una banda de 100 metros de anchura en la que el uso del suelo y las actividades están condicionadas. Afecta a los cauces de corrientes naturales, tanto continuas como discontinuas.

UNIDAD AMBIENTAL UA-9: Red de carreteras.

De acuerdo con la Ley 25/1988, de 29 de Julio, de Carreteras y el Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, en la N-331 se diferencian tres zonas de protección: zona de dominio público, zona de servidumbre y zona de afección.

La N-331 conecta Fernán Núñez con La Rambla y Montilla.

UNIDAD AMBIENTAL UA-10: Patrimonio de Interés arquitectónico.

Los bienes catalogados como patrimonio arquitectónico en el término municipal de Montemayor se detallan a continuación.

Denominación	Situación Jurídica
Castillo	Declarado B.I.C. (B.O.E. 29/06/1985
Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción	Incohado B.I.C. (BOJA 15/01/2003)
Castillo de Dos Hermanas	Declarado B.I.C. (B.O.E. 29/06/1985)

UNIDAD AMBIENTAL UA-11: Minas.

Las minas y canteras que encontramos en el término municipal de Montemayor se reseñan en la siguiente tabla.

Denominación	Aprovechamientos	Sometida a Ley de Minas de 22/73, de 21 de Julio
Excavaciones Serrano	Arena silícea y grava	Si
Gravera de Montemayor 1	Arena silícea y grava	No
Gravera de Montemayor 2	Arena silícea y grava	No
Gravera de Montemayor 3	Arena silícea y grava	No
Gravera Cementerio	Arena y grava	Si
Cantera de San José I	Arcilla Común	Si
Cantera de San José II	Arena y Arcilla Común	Si

UNIDAD AMBIENTAL UA-12: Zonas urbanizadas.

Esta unidad se corresponde con la zona de tejido urbano y con el área dedicada al uso industrial y comercial.

3.2.3. VALORACIÓN DE LAS UNIDADES AMBIENTALES.

En la tabla siguiente se incluye la valoración de las unidades ambientales anteriormente delimitadas:

UNIDADES AMBIENTALES	VALORES DE CONSERVACIÓN				
	Valor científico cultural	Valor paisajístico	Valor productivo	Valor ecológico	VALOR TOTAL
UNIDADES DEFINIDAS POR CRITERIOS ECOLÓGICOS					
Matorral con arbolado de quercíneas	Medio	Alto	Bajo	Alto	Alto
Dehesas	Alto	Medio	Medio	Alto	Alto
UNIDADES DEFINIDAS POR CRITERIOS DE PRODUCTIVIDAD					
Cultivos herbáceos en secano y regadío	Bajo	Bajo	Alto	Bajo	Bajo
Olivares y otros cultivos leñosos	Bajo	Medio	Alto	Medio	Medio
Viñedos	Bajo	Medio	Alto	Medio	Medio
UNIDADES DEFINIDAS POR CRITERIOS DE NORMATIVA					
Vías Pecurias					
Red fluvial o láminas de agua					
Red de Carreteras					
Patrimonio de interés arquitectónico					
Minas					
ZONAS URBANIZADAS					

Tabla 48: Fuente: elaboración propia

Descargado de www.montemayor.es

3.2.4. ANÁLISIS DE LA CAPACIDAD DE ACOGIDA DE LAS UNIDADES AMBIENTALES.

Por capacidad de acogida de un punto genérico del territorio se entiende el mejor uso que puede hacerse de él teniendo en cuenta tanto el punto de vista del promotor de la actividad que ese uso comporta, como el punto de vista social, representado por la necesidad de conservar el medio. Constituye la capacidad de acogida la expresión, en términos operativos, de lo que la Estrategia Mundial para la Conservación denomina "evaluación de los ecosistemas" como paso previo a la utilización y explotación de los mismos.

La capacidad de acogida se puede expresar referida a las unidades ambientales. Representa la forma en que cada una de ellas puede utilizarse en beneficio del Hombre sin que sufra alteraciones inaceptables en sus características y valores. Por ello, y como paso previo a su determinación es necesario definir aquellas actividades, actuales y potenciales, que pueden darse en el territorio, y tipificarlas de manera operativa. Puesto que estamos en el ámbito de la Planificación Urbanística y no de la Ordenación del Territorio en sentido global, la relación de actividades actuales y potenciales a considerar se limita a las contempladas y reguladas dentro de la normativa vigente.

Las actividades actuales y potenciales a considerar para la realización de la tabla de capacidad de acogida son:

Actividades agrarias.

Edificación agrícola: Edificación vinculada a una explotación agrícola o ganadera y que sirve de asiento a la finca.

Instalación agropecuaria: Edificaciones destinadas al almacenamiento o primera transformación de productos agrícolas, a la estabulación de ganado y aves, y piscifactorías.

Urbanización.

Vivienda: Edificación aislada para vivienda unifamiliar.

Edificación pública: Edificaciones de titularidad o uso público.

Actividades industriales.

Industria: Edificaciones o instalaciones destinadas a la fabricación, manufacturación o elaboración, y almacenamiento de productos.

Instalación extractiva: Instalaciones destinadas a la obtención de materia prima inorgánica del subsuelo o de superficie, pudiendo incluir un posterior proceso de transformación inicial de esta materia.

Infraestructuras y equipamientos.

Servicio de carretera: Edificaciones o instalaciones situadas junto a las carreteras destinadas al servicio de los usuarios de las mismas.

Edificación vinculada a grandes infraestructuras: Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Instalación deportiva y recreativa: Instalaciones destinadas a actividades relacionadas con el ocio, esparcimiento y deportivas, que por la gran superficie de espacios libres que requieren hayan de implantarse necesariamente en el medio rural.

Vertedero: Instalaciones destinadas al vertido de residuos y depósitos de escombros, basura y material de desecho, pudiendo incluir su tratamiento y transformación posterior.

Descargado de www.montemayor.es

Infraestructuras interurbanas: Se clasifican en los siguientes grupos.

- De superficie.
- Carreteras
- Vías férreas
- Canales
- Aéreas.
- Líneas de alta tensión
- Subterráneas.
- Redes de agua
- Líneas telefónicas
- Emisarios
- Otras condiciones

Tabla de Capacidad de Acogida (Matriz de Acogida).

En la tabla se especifica la relación territorio-actividades en términos de la capacidad de acogida. La entrada por filas está ocupada por las unidades de integración y la entrada por columnas corresponde a las actividades actuales y potenciales que se relacionaron en el epígrafe anterior. Las casillas de cruce expresan la capacidad de cada unidad de integración para acoger las actividades de acuerdo con los siguientes niveles.

Usos y actividades propiciados

Existentes. Indica que el área a que se asigna se está utilizando racionalmente en la actualidad.

A introducir. Indica que conviene cambiar el uso actual en caso de incompatibilidad con el propiciado, o que se superponga, como uso múltiple, en caso de compatibilidad.

Usos y actividades aceptables

Sin limitaciones. Indica que es compatible con las características de la unidad a que se aplica, aunque no propiciado.

Con limitaciones. Indica que el uso sólo es aceptable en ciertas condiciones definidas por informes, dictámenes o licencias favorables del organismo responsable de la Administración.

Usos y actividades prohibidos

Indica que si se ubicasen en el área a que se aplica, se producirían graves alteraciones de sus características y valores ecológicos, productivos y paisajísticos.

Las casillas en blanco significan que la actividad no tiene sentido en la unidad ambiental correspondiente.

La tabla de acogida es una tabla de diagnóstico, no de propuestas; sólo presenta lo que podríamos llamar la vocación natural intrínseca de las unidades de integración, sin tener en cuenta las consideraciones de otro orden que, sin duda, inciden poderosamente en el destino del suelo.

Tabla. Capacidad de Acogida

	Actividades agrarias		Urbanización		Actividades Industriales		Infraestructuras y equipamientos				
UNIDADES	Edificación agrícola	Instalación agropecuaria	Vivienda	Edificación pública	Industria	Instalación extractiva	Servicio de Carretera	Edif. vinculada a grandes infraestructuras	Instalación deportiva y recreativa	Vertedero	Infraestructuras interurbanas
Definidas por criterios ecológicos											
Matorral con arbolado de quercíneas	3	2a	1	1	1	2a	1	1	1	2a	1
Dehesas	2a	2a	2a	1	1	1	1	1	1	1	2a
Definidas por criterios de productividad											
Cultivos herbáceos en secano y regadío	3	2a	2a	2a	2a	2a	2a	2a	2a	2a	2a
Olivares y otros cultivos leñosos	3	2a	1	1	1	2a	1	1	1	2a	1
Viñedos	3	2a	1	1	1	2a	1	1	1	2a	1

1 = actividades y usos prohibidos; 2 = permitidos (2 a = con limitaciones; 2 b = sin limitaciones); 3 = propiciados

Tabla 49: Capacidad de acogida de las Unidades Ambientales identificadas

Descargado de www.montemayor.es

4. ENCUADRE HISTÓRICO DEL MUNICIPIO

4.1.1. DATOS HISTORICOS DEL MUNICIPIO DE MONTEMAYOR

Los orígenes históricos del nombre Montemayor están perfectamente datados a partir del siglo XIII, pero hay constancia de asentamientos humanos organizados muchos siglos antes en este mismo lugar. De hecho, algunos autores defienden que la primera población organizada surge hacia el dos mil antes de Cristo con lo que se convertiría en una de las ciudades más antiguas de la Bética, y sin duda, de las primeras de la provincia cordobesa. Esa primitiva población fue conocida con el nombre de Ulia, el cual fue posteriormente tomado por los romanos, los cuales la convirtieron en un municipio romano.

Ilustración 2: Ulia, antigua denominación de Montemayor

Corroborando estos datos están los abundantes, y mal estudiados restos de cerámica campaniforme y de esculturas y exvotos ibéricos que se conservan en el Museo local de Ulia y en el Arqueológico Provincial de Córdoba.

Descargado de www.montemayor.es

Estos datos nos permiten afirmar que Ulia no es de fundación romana, como se creyó durante largo tiempo, sino muy anterior, si bien fue en época Imperial cuando alcanzó su máximo esplendor. De hecho el investigador local, Don Pablo Moyano, afirma que Ulia es una fundación pre-iberica.

Sobre el origen del nombre de Ulia no hay nada claro si bien dos teorías pretenden aportar algo de luz sobre el tema: por un lado y basándose en estudios lingüísticos hay quien afirma que el nombre de Ulia significaba monte entre los turdetanos. Por otro un documento aparecido en el archivo parroquial de la localidad afirma que el nombre deriva de Ulio, nombre propio de Sículo primero o Sículo segundo, un antiquísimo rey que fundo la ciudad.

Ilustración 3: Venus de Montemayor

Con anterioridad se tiene conocimiento de un yacimiento de la primera mitad del I milenio a. C. en el cerro de la Horca, donde se documentan materiales del Bronce Final y del periodo orientalizante, con cerámicas grises con decoración geométrica.

En su término han aparecido restos ibéricos, tanto de escultura como de cerámica, especialmente visibles en yacimientos como el situado en el cortijo de Dos Hermanas, Cabezas del Rey y el pago de Zorreras, que enlazan con zonas de fuerte tradición ibérica como La Rambla y Santaella.

De época ibérica data el yacimiento de Dos Hermanas, situado a orillas del arroyo Carchena, en el cual se reseñan abundantes cerámicas ibéricas; el de Cabezas del Rey, donde fue hallada una cabeza de león fechada en el siglo V a.C.; en el cerro de la Alcoba fueron recuperados restos de un molino, dos leones, hoy desaparecidos y un toro ibérico empiedra, de carácter funerario que se conserva en Córdoba y con una cronología aproximada del siglo IV a. C.

En este contexto, destaca el descubrimiento en los últimos años del yacimiento de El Convento, situado en las inmediaciones con el término de La Rambla, el cual viene a configurarse como un espacio ritual , datado cronológicamente en el siglo VII-VI a. C.

4.1.1.1. EPOCA ROMANA

Hay unanimidad entre historiadores en identificar la ciudad de Ulia con la actual Montemayor; es citada una y otra vez en el libro De Bello Hispaniense que algunos atribuyen a César y otros a Quinto Hircio en cuyo capitulo III se cuenta el cerco de Ulia así como su liberación en el año 46 a.C.. En el Itinerario de Antonino Pio, sobre las calzadas del Imperio romano, la ciudad de Ulía aparece citada en el camino de Córdoba hacia Anticuaria o Antequera. Plinio, Estrabón, Floro y Dion Casio también la citaron en diversas ocasiones. Según los Itinerarios de Antonino y los Vasos Apolinares, Ulia se encontraba a 10 millas de Aguilar (Ipagro) y a 18 de Corduba.

En el Bellum Hispaniensis nos informa de que fue esta ciudad de la campiña cordobesa la única de la Bética que permaneció fiel a César durante la guerra civil. Las tropas enviadas a auxiliar a Ulia serian unos dos mil cuatrocientos infantes e igual número de caballeros lo que nos da idea de la importancia estratégica de la ciudad. De este modo también lo narra el Bello Alexandrino, en la que se afirma que era una ciudad en el 48 a.C. fuerte, amurallada y que quedaba defendida por su propia configuración natural.

Tras la batalla de Munda y el definitivo triunfo de César las ciudades que le habían sido fieles se ven claramente favorecidas con diversas medidas:

donación de tierra, exención de impuestos... Entre estas ciudades se hallaba Ulia que comienza ahora su etapa de máximo esplendor a lo largo

de la dinastía Julio Claudia como lo demuestra la arqueología local; así junto al abundante material bélico que nos habla de una importante actividad guerrera (balas de plomo, glandes...) aparecen monedas ulienses, inscripciones y restos escultóricos de la época que nos explican la importancia de la ciudad.

La leyenda afirma que el propio César otorgo la ciudad tras la guerra civil el sobrenombre de Fidentia (la fiel) como premio a su actitud pro cesariana. Se tiene documentado que acuño monedas desde el siglo II a, C hasta el primer tercio del siglo I a.C.

El documento material más antiguo de la Ulía romana nos la ofrece una moneda del siglo II a.C., con inscripción latina y motivos decorativos indígenas.

De las inscripciones recopiladas, se detecta la existencia de tres familias: los Fabii Fabián, los Aelii Optati y los Caéis, los cuales estaban conectados con los linajes que comercializaban el aceite, el principal producto que se exportaba a Roma. Las monedas propias también reflejan la importancia del trigo, y que son testimonio de ello los silos encontrados en las cercanas poblaciones de Santa Cruz, Ategua o La Rambla. Ulía debió de tener una intensa actividad agraria, pero también se desarrollaron otras actividades como el artesonado (aparición de ladrillos con marcas), o el comercio, debido a la presencia en ella de incolae.

Ilustración 4: Castillo de las Dos Hermanas

La vinculación de Ulía a César se mantuvo en sus herederos políticos; Augusto, Agripa, Tiberio fueron patronos de Ulía, imponiendo el culto imperial en la región.

La ubicación del hábitat romano coincide, al parecer, con el núcleo del Montemayor actual, y así lo demuestran los numerosos hallazgos frecuentes en el mismo, tales como ánforas, molinos, lucernas, fragmentos arquitectónicos, silos y restos de muralla.

Yacimientos romanos de indiscutible entidad son los de El Cañuelo, donde se encontraron basas de columnas, restos de mosaicos geométricos, cerámica sigillata; el de Dos Hermanas, de donde proceden cerámicas y una inscripción que alude al nombre de la ciudad en época romana; el camino de Espejo; Cortijo de Rayos, posible ubicación de una necrópolis; Fuente Nueva, donde se habla de un sepulcro con bóveda de roca y ladrillo, y el de la Zargadilla, yacimiento que parece confirmar la existencia de una villae; sus hallazgos son todos romanos, entre ellos un retrato de un personaje julio-claudio, un sátiro, un fauno, un león, y sobre todo la denominada "Venus de Montemayor", todos ellos fechados en el siglo II d.C., y labrados en mármol blanco, tal vez en el taller provincial de Colonia Patricia.

La decadencia general que sufre la Bética durante la dominación visigoda afecta, sin duda, a Ulia de la que desaparecen todas las noticias tanto literarias como arqueológicas. Es sin duda en esta época cuando paulatinamente van siendo desmanteladas sus murallas y otras construcciones para rentabilizar sus elementos. La famosa ciudad romana se va convirtiendo en un sitio casi despoblado, con casas hechas casi al completo con materiales deleznables y donde el bosque y las alimañas van ganando terreno a la civilización. La llegada del cristianismo a la zona ha quedado constatada por la aparición de una tégula con un crismón grabado así como por la presencia y asistencia de un presbítero uliense en el Concilio Iliberitano de Elvira, en los años 300-306. Perteneciente también a época visigoda, es la necrópolis documentada en las inmediaciones del castillo de Dos Hermanas, donde se encontraron en el año 1927 un total de 40 tumbas.

4.1.1.2. EDAD MEDIA

Durante época de dominio islámico, se sabe que sus tierras pertenecieron a la Cora de Córdoba, concretamente a uno de sus quince iqlim, el conocido con el nombre de Uliyat Qanbaniya, (Ulia de la campiña) estando siempre vinculada ésta a las poblaciones de la campiña cordobesa. Sin embargo no han aparecido restos arqueológicos que corroboren estos datos. Hay otras noticias de época árabe que nombran a Ulyat; así, Ibn Idari nombra el río Ulya, que probablemente sea el arroyo Carchena, como paso obligado en la antigua calzada romana que unía Córdoba con Málaga. Al Sahqundi se refiere al iqlim de Ulyat Kanbaniya como tierras de abundante y excelente trigo que probablemente sería enviado en su casi totalidad a la capital.

Descargado de www.montemayor.es

De este momento debe datar el castillo conocido como de Dos Hermanas, antigua fortaleza musulmana probablemente levantada entre los siglos IX y XI. Aún subsiste su trazado rectangular y las torres en sus esquinas.

Será a partir del año 1233 cuando Fernando III comienza a mandar tropas para ocupar un lugar semiderruido y casi deshabitado, que siguiendo al Abad de Rute era conocido con el nombre de Montemayor.

Cronológicamente, la siguiente noticia de dicha población se la debemos al monarca Alfonso X el Sabio quien afirma que la zona es abundante en caza mayor, como lo demuestran los colmillos de jabalies aparecidos en algunas zonas.

Sabemos que la zona del castillo se encontraba, según indica el Libro de la Montería de Alfonso XI, llena de arboleda y con fauna salvaje. Fue conquistada por los cristianos entre febrero de 1240 y marzo de 1241.

Los orígenes de la población actual se remontan, según el historiador Escobar Camacho, a la primera mitad del siglo XIV, momento en que se vincula a una de las ramas del linaje de los Fernández de Córdoba, que adoptaría precisamente el nombre de esa localidad para su casa nobiliaria.

Descargado de www.montemayor.es

Una vez conquistada Córdoba, los territorios de Montemayor y el cercano castillo de Dos Hermanas junto al río Carchena pasan a engrosar los dominios de la familia Fernández de Córdoba, ya que éste fue concedido por Fernando III a Fernán Nuñez de Témez, y de su heredamiento y tierras colindantes, adquiridas por Alfonso Fernández de Córdoba, su tercer hijo y fundador de la Casa de Córdoba, posesiones que al ser heredadas como mayorazgo en 1327 por Martín Alfonso, 2º hijo del anterior, constituirían el término de Montemayor, al fundarse en 1340.

Los pobladores iniciales se asentaron en el primer recinto fortificado de Dos Hermanas, siendo motivos estratégicos los que determinarían el traslado a un lugar próximo, y con mejor defensa de la frontera, concedido por el rey Alfonso XI en 1340 a Martín Alfonso, que conllevó el nacimiento de Montemayor con la construcción de una fortaleza en el cerro que dominaba.

Hacia 1349 muere Martín Alfonso, heredando el señorío su primogénito Alfonso Fernández que adopta como principal apellido el de Montemayor. Fue, como su padre, Adelantado Mayor de la Frontera y se mantuvo fiel a Enrique de Trastamara por lo que le fue concedida la villa de Alcaudete (Jaén).

La nueva población que alcanzó el título de villa a mediados del siglo XV, constituiría la base fundamental de su señorío.

Será por tanto en el año 1340 cuando se comienzan las tareas de repoblación y reconstrucción del castillo de Montemayor, mucho mejor ubicado y defendible que el de la antigua Soricaria (cortijo de Dos Hermanas). Sin duda fue esta una etapa que modificó toda la estructura urbana que permanecía desde la antigüedad ya que aunque se trajeron algunos restos de Dos Hermanas, el castillo de Montemayor fue construido en su mayoría con materiales y restos de la antigua Ulia.

Otros señores destacados en esta etapa fueron Alfonso VI Fernández de Montemayor que colaboró en la etapa final de la conquista de Granada junto a los Reyes Católicos y Martín IV Alfonso, séptimo señor de Montemayor que colaboró con Carlos V en las guerras contra Francia. Fue nombrado virrey de Navarra y Conde de Alcaudete.

4.1.1.3. EDAD MODERNA

A mediados del siglo quince Montemayor tenía una población de ciento doce vecinos, cuyos nombres se conocen según los estudios llevados a cabo en el desaparecido Archivo Ducal de Frías por Don Alfonso Franco y expuestos en las primeras Jornadas de Historia de Montemayor. La evolución demográfica de la villa a lo largo del siglo XVI siguió la pauta de la mayor parte de las poblaciones cordobesas, experimentando un fuerte crecimiento. Así del padrón de 1530 le asignaba una población de 289 vecinos, el de 1587 y 1591 le daban 419 y 491 respectivamente.

También por estas fechas se concedió a Fernán Alfonso de Montemayor privilegio para la repoblación de Montalbán, distante unos siete kilómetros de Montemayor. Otro dato curioso de esta época es que se sabe que Fernando el Católico pernoctó en el castillo de Montemayor el cuatro de Noviembre de mil quinientos uno.

Durante el periodo histórico relativo a la Edad Moderna la población de Montemayor vivió bajo un duro régimen señorial, en el que la concentración de la propiedad en unas pocas manos, así como los privilegios económicos y sociales, ocasionó unas duras condiciones de

vida. De la crisis demográfica que se vivió en el siglo XVII, se pasó a una situación de mejora económica que quedó reflejado en el Catastro de Ensenada del siglo XVIII (1750) en el que se documenta una población de 511 vecinos, frente a los 325 vecinos reflejados en el padrón del año 1694.

Los señores de Montemayor controlaban la vida de la población imponiendo sus alcaldes en el cabildo municipal. De estos años datan sus edificios religiosos más significativos: Iglesia de la Asunción, reformada en el siglo XVI, la Ermita de San Sebastián, de Jesús Nazareno y de San José, las tres del siglo XVII, mientras que la ermita de la Vera Cruz data del siglo XVIII. En esa época la iglesia de Montemayor pertenecía al arcedianato de Castro.

EDAD CONTEMPORÁNEA

A finales del siglo dieciocho la casa de Montemayor entronca con el Ducado de Frías, al pasar esta heredad en el año 1802 a Don diego Pacheco y Fernández de Velasco, primo de la Duquesa de Alba, y que se encontraba en posesión del XIII Ducado de Frías, de donde derivan sus actuales propietarios. Los escasos datos que poseemos de la época hablan de unas salinas actualmente desaparecidas.

Descargado de www.montemayor.es

Por otra parte es conocido que durante la Guerra de la Independencia, el Castillo sirvió de refugio a las tropas del mariscal francés Soult, sufriendo considerables destrozos.

Durante el siglo XIX y XX, la situación de la estructura de la propiedad y de la situación económica apenas varió con respecto a los siglos anteriores, destacando la trágica situación vivida en la Guerra Civil de 1936.

Cuando a mediados del XIX Luis Mª Ramírez de las Casas Deza la conoció contaba con una población de 797 casas, 795 vecinos y 3180 habitantes.

En el año 1960 llego a contar con 4.253 hab. , los cuales se vieron disminuidos en el año 1981 a 3.335 de hecho, contando en la actualidad con una población de 3.936 habitantes.

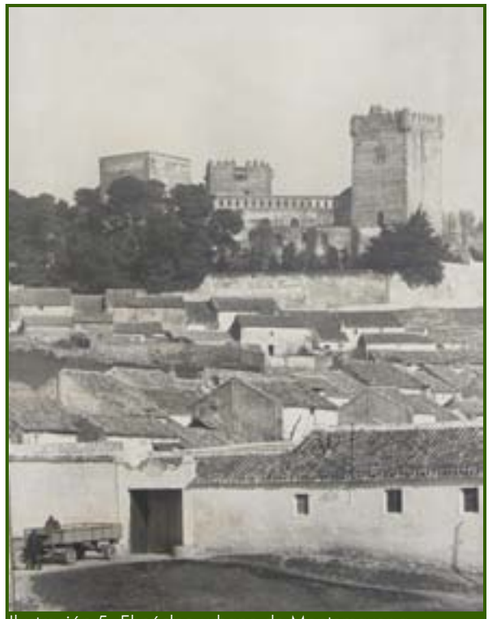


Ilustración 5: El núcleo urbano de Montemayor a mediados de siglo.

4.1.2. EVOLUCION DEL NÚCLEO URBANO

El origen del actual núcleo urbano de Montemayor se corresponde con la antigua población romana de Ulia. Las fuentes históricas romanas nos hablan de Ulia como un centro urbano ibéro-romano, dotado de murallas, cuyos habitantes participaron en las guerras civiles, tal y como lo narra el libro De Bello Alexandrino, en los párrafos 61,62,63 y 64, y en Bellum Hispaniense de Quinto Hircio. En el primero se narra como los avatares entre Casio y Marcelo, el cual se dirige desde Córdoba a Ulía, estableciendo allí su campamento, el cual quedaba defendido por su propia configuración natural. Nos muestra una ciudad en el año 48 a.C., fuerte, amurallada y capaz de acoger a más de 3.000 jinetes y peones. De esa cultura sólo han pervivido restos aislados sin que se haya podido reconstruir su perímetro amurallado.

De la existencia de un recinto amurallado quedan vestigios documentales, ya que tanto por el Bellum Hispaniensis que nombra las murallas de Ulia, como por Sánchez de Feria el cual en el siglo XVI en su obra hace alusión a la primitiva muralla de Montemayor. Siguiendo a Moyano Llamas en su artículo sobre Arqueología en Montemayor, habla de la existencia de documentos del siglo XIX, en los que se hace referencia a restos de murallas junto a la calle Arenal, así como a otros restos que existieron en las laderas de El Mirador (Moyano Llamas, Arqueología en Montemayor, pp.20). Datos que han quedado confirmados con la documentación existente en las actas capitulares de finales del siglo XVIII sobre la necesidad de reparación de las murallas. (Carmona García, M.: Ocaso de un señorío medieval: Montemayor) También se han encontrado ánforas y cerámica en la calle Justo Moreno, lo cual hace pensar en un núcleo urbano bastante amplio, que comprendería toda la actual zona que iría desde el castillo hasta el cruce conocido como las Cuatro Esquinas conformado por la propia plaza y las calles Justo Moreno, Rodríguez de la Fuente y Sebastián Garrido.

Observando el plano parcelario actual así como el plano de la localidad del año 1893, se puede reconocer en la trama urbana actual, la huella de lo que pudo ser el cardo y el decumanus característicos de las ciudades romanas; de este modo el foro vendría a coincidir con la actual plaza de la Constitución, quedando la ciudad en torno a esta plaza y las dos vías principales, que vendrían a coincidir con el trazado de las calles Miguel de Cervantes y Pedro Carmona, como cardo, y, plaza de la Constitución y conde Oropesa como el decamanus.

De la magnitud de esa ciudad romana quedan como vestigios importantes las columnas readaptadas en la iglesia parroquial así como en el patio del Castillo, las cuales tenían una serie de inscripciones que fueron

borradas. Ruedas de molinos romanas se ven también en el propio castillo así como sillares típicamente romanos en la Torre de las Palomas del citado castillo.

De gran trascendencia para el conocimiento histórico y urbano de la localidad ha sido la conservación del antiguo aljibe, originariamente silo romano, actual sede del Museo de Ulia.

Como se ha visto en los Datos Históricos, será a partir de la construcción del actual castillo y de la creación, por privilegio del rey Alfonso XI, de una población cuando se afiance ese asentamiento en este enclave, y, se genere toda una estructura urbana y social a los pies del cerro donde se había levantado el castillo. Este privilegio real autoriza a Don Martín Alfonso de Córdoba , hijo del Adelantado de la Frontera, tanto a construir un nuevo castillo como a la creación de una nueva población, la cual quedará mejor protegida de las incursiones árabes, al situarse en un lugar de mayor altura y con un emplazamiento por tanto mucho más estratégico de cara a su defensa. Este lugar vino a llamarse Montemayor, por localizarse en un montículo de mayor envergadura que en el que se situaba el anterior castillo de Dos Hermanas.

Descargado de www.montemayor.es

Morfológicamente, la población urbana de Montemayor adquiere la fisonomía de un pueblo-fortaleza, configurando su estructura en torno al cerro del castillo y alrededor de las laderas del propio castillo. Así en un primer momento, las edificaciones debieron de localizarse en sus alrededores, partiendo su estructura viaria desde los accesos de él hasta su conexión con los caminos más usuales. Dato muy significativo es el del topónimo que se ve en el plano de 1893 en el que aparece la zona del Mirador actual con la denominación de Puerta del Sol, lo que nos hace pensar en que éste lugar se configuró como el acceso principal a la ciudad.

En torno a los edificios del castillo y de la iglesia parroquial, los dos símbolos del poder, y, descendiendo por la ladera se ubican el resto de las construcciones, de manera que las calles adoptan dos tipologías diferentes. Unas siguen las curvas de nivel, constituyéndose en las principales por su menor pendiente (calles de Manuel Caracuel, Médico Rodríguez, Sebastián Garrido, etc.); otras aparecen trazadas de arriba abajo, cruzan a las anteriores y presentan acusadas pendientes (calles de Justo Moreno, de la Membrilla, etc.)

Del Castillo parte la calle Duque de Frías, la cual lleva a la iglesia parroquial, y, al castillo se le adosa la Casa del Corregidor, donde tenía su residencia la máxima autoridad civil, representante del señor de la Villa, formando una continuidad muraria por el este. Esa prolongación urbana desde el cerro donde se asienta el Castillo continua hasta la actual plaza de la constitución, la cual se configura como plaza mayor, quedando en ella establecida la iglesia parroquial, la cual tiene sus orígenes en el siglo XVI aunque existió otra con anterioridad, el edificio de la cárcel y el posito en la mismo lateral que la iglesia, y frontero a ella el edificio municipal. Será alrededor de esa plaza donde se vayan asentando las nuevas edificaciones a lo largo de los siglos de la época moderna (XVI al XVIII), quedando como reflejo de ello las casas señoriales en la actual calle Sebastián Garrido nº 1 y nº 7-9, ambas fechadas en el siglo XVIII. Así mismo es muy significativo de esta época la construcción de ermitas; en la misma plaza se construye la ermita de Jesús Crucificado, la cual fue reedificada en 1766, la de San Sebastián , la de la Vera Cruz y a las afueras la ermita de San José.

Dentro del ámbito dominado por la construcción del Castillo, se encuentra el edificio de la Tercia, lugar de gobierno y administración del monopolio señorial del abasto de vinos, el cual se abre a la plaza de acceso a la fortaleza, así como el edificio de la Casa del Corregidor, el cual se encuentra conectado con el castillo, y con acceso independiente por la calle Conde de Oropesa. En este entorno se concentra por tanto el poder económico y el administrativo, ya que el corregidor dependía del poder ducal.

La elevada ubicación del cerro donde se localiza el castillo, obligo a la población a expandirse en un primer momento hacia el norte, por ser la zona de mejor topografía (calles Justo Moreno, Membrilla), y, después hacia el sur aunque para ello tuviera que salvar el desnivel existente, creándose una serie de barrios o arrabales. Esta zona conecta con los caminos originariamente en dirección a La Rambla y a Montilla, conociéndose previamente la existencia de yacimientos arqueológicos romanos en ese entorno: El Cañuelo y el Cerro de la Alcoba, así como de diversas fuentes históricas: Fuente Nueva, del Cañuelo,etc.

El posterior crecimiento urbano de la población de Montemayor se dirige principalmente a la zona oeste que además de presentar un relieve más suave, viene a conectar con la nueva carretera nacional Córdoba-

Málaga, la cual ha supuesto un foco de atracción. En esta zona se han ido asentando industrias sobre parcelas de anteriores molinos y edificaciones agropecuarias.

Del año 1893 data un plano del Servicio Geográfico que nos muestra una población ceñida a su centro de referencia histórica, con una expansión urbana limitada. Hacia el sur destacan los nuevos asentamientos orientados hacia las direcciones de Montilla o La Rambla, así como la expansión que se deja sentir por el oeste promovida por atracción que ha supuesto la carretera a Málaga.

Ilustración 6: Plano de Montemayor (Servicio Geográfico Nacional, 1893)

Descargado de www.montemayor.es

5. ANÁLISIS TERRITORIAL DEL MUNICIPIO

5.1. EJES BÁSICOS DE ARTICULACIÓN INTERTERRITORIAL

El municipio de Montemayor se articula fundamentalmente en torno a la carretera **N – 331 Córdoba – Málaga** que ha servido de soporte a las relaciones con el resto de la región donde se asienta y con la capital, en ausencia de otros elementos relacionales como transportes públicos, espacios naturales, ni otros espacios o ejes de interés. Esta vía de comunicación explica los flujos de personas y de información, tanto internos como externos.

La carretera N – 331 tiene un recorrido N – S transversal al municipio vinculado a la zona Oeste del término, y conecta Montemayor con sus vecinos más inmediatos (Fernán Núñez y La Rambla), así como con Lucena – la ciudad más relevante de la Unidad Territorial en la que se inserta Montemayor – y con el Centro Regional de Córdoba, tanto directamente como mediante a su acceso a la autovía A – 45.

Descargado de www.montemayor.es

Esta vía de comunicación soportaba el tráfico de orden territorial y de orden urbano, lo que provocó que alrededor de esta vía de comunicación se hayan generado los crecimientos tanto urbanos como económicos de la última década del núcleo principal principalmente residenciales, de las instalaciones industriales y terciarias en la margen derecha de la carrretera, de los asentamientos residenciales en suelo no urbanizable y la planificación del suelo industrial SI – 1 "N – 331". Este viario ha provocado y potenciado el funcionamiento de Montemayor como núcleo de carretera.

Con la reciente construcción de la **autovía A – 45** en el eje Córdoba – Málaga como alternativa a la N – 331, ésta deja de soportar el tráfico de orden territorial y deja sin contenido los usos terciarios vinculados a la carretera que habían prosperado. Los accesos actuales desde la autovía se producen a partir del enlace de Fernán Núñez, siendo necesario atravesar el núcleo urbano, y a partir del enlace de La Rambla, situado en dirección contraria a la dirección de Córdoba.

Como eje articulador de segundo orden, y con mayor carácter potencial que real, se localiza la carretera **CO – 4205** en dirección a Espejo conectando con la carretera A – 304. Esta carretera conecta con la línea ferroviaria Córdoba – Málaga, orientada al transporte de mercancías, y sirve de soporte a varios asentamientos industriales de elevado interés por su dimensión.

Por último, la red de caminos rurales que se localizan al Oeste del núcleo principal entre la carretera N – 331 y la autovía A – 45 han dado soporte a los asentamiento residenciales en suelo no urbanizable, extendiendose hacia los municipios de La Rambla y Fernán Núñez.

5.2. INFRAESTRUCTURAS DE ORDEN TERRITORIAL

5.2.1. AGUA POTABLE

El abastecimiento de agua potable de Montemayor tiene una doble procedencia: captaciones propias y suministro de alta presión de EMPROACSA procedente del Embalse de Iznájar.

Montemayor dispone de un sistema de abastecimiento basado en un conjunto de 3 depósitos de escasa capacidad interconectados entre sí, fruto de sucesivas ampliaciones.

En la actualidad el sistema ha llegado a ser, además de extraordinariamente complejo, insuficiente por cota y por capacidad de regulación.

5.2.2. SANEAMIENTO

Montemayor dispone de una EDAR que se localiza en el paraje de Las Lagunillas, a una cota de 210 msnm, a la que vierten una agrupación de vertidos que recoge las vertientes Norte, Este y Sureste del núcleo principal.

A partir del estudio de la topografía (escala 1:10.000) se puede determinar que el límite administrativo de Montemayor al Oeste es también límite de las cuencas de vertido, de modo que la EDAR proyectada podrá evacuar las aguas residuales del núcleo principal y de los crecimientos proyectados.

Asimismo, cabe destacar la ejecución de infraestructuras de saneamiento que recogen los asentamientos residenciales en suelo no urbanizable en la zona conocida como "Capellanía de Leiva", cofinanciados por el Ayuntamiento de Montemayor (que en última instancia repercutió a los interesados sus propios costes generándose *de facto* derechos de

enganche) y por fondos FEDER. Estas infraestructuras se ejecutaron como medida preventiva ante una posible contaminación del acuífero subyacente en dicha zona.

5.2.3. ELECTRICIDAD

La empresa suministradora del servicio eléctrico en Montemayor es ENDESA – Sevillana. El abastecimiento en Media Tensión procede de la subestación de Santa Amalia, localizada en Montilla, aunque según conversaciones con la empresa suministradora se ha proyectado la instalación de una subestación en Espejo que abastecerá la zona.

5.3. TRANSPORTE Y TRÁFICO

En la actualidad, Montemayor tiene una línea regular de autocares Carrera que la conecta con Córdoba. Existe una empresa local que gestiona servicios especializados de transporte público como transporte escolar aunque no todos se prestan en Montemayor. Sin embargo, carece de las infraestructuras apropiadas para potenciar esta línea de autocares: estación de autocares.

Descargado de www.montemayor.es

Montemayor carece de transporte por ferrocarril.

Tampoco existen Centro de Transporte de Mercancías o servicios especializados de atención al transporte de mercancías.

5.4. SISTEMA DE ASENTAMIENTOS

El sistema de asentamientos de Montemayor está caracterizado por una elevada compacidad del núcleo principal, manteniendo las bases de la villa histórica en torno al castillo, por un lado; y por el otro, por la ocupación del área comprendida entre la carretera N – 331 y el límite oeste del término municipal, con una extensión de más de 400 Has ocupadas de forma heterogénea por más de 300 edificaciones, principalmente viviendas, que se analizan con más detalle más adelante.

6. ANÁLISIS DEL NÚCLEO URBANO

6.1. LA ESTRUCTURA URBANA Y LA EDIFICACIÓN

6.1.1. ESTRUCTURA URBANA. RECORRIDO HISTÓRICO

Montemayor surge como una población fuertemente vinculada y condicionada por el espacio territorial en que se instala, la Campiña Cordobesa y la absoluta dependencia de las actividades agrarias base de su economía.

Los rasgos funcionales de estos municipios campiñeses han sido estudiados por D. Antonio López Ontiveros y muestran características comunes a la generalidad de los mismos: centros de contratación de jornaleros diarios, actividades artesanales al servicio y como prolongación de las actividades agrícolas, dependencia comercial y de servicios de los centros principales, -Córdoba capital fundamentalmente-, para todos aquellos servicios que no son de primera necesidad.

Descargado de www.montemayor.es

Aunque esta situación ha cambiado en algunos casos radicalmente -como en la Rambla-, la caracterización morfológica del municipio obedece no tanto a su situación actual –representada por los nuevos crecimientos- como, lógicamente, a las funciones que hubo desempeñar en el momento histórico de su aparición.

Localizado en un suave cerro a una altitud máxima de 385mts, Montemayor se incluye en el tipo morfológico de Pueblo- Fortaleza aun cuando determinadas peculiaridades lo acercan también a otros de los tipos propios de la campiña, el de Pueblos Camineros, por su situación en el sector mioceno de la comarca, en el cruce de comunicaciones Norte-Sur (Córdoba-Málaga) y Este-Oeste (Granada-Sevilla), flanqueando la vía de Córdoba a Málaga, en el pasado algo separada de esta y actualmente con la puesta en servicio de la autovía A-45, al pie de esta carretera.

Como Pueblo-Fortaleza en su origen presenta características propias de esta tipología:

- Elección de una loma coronada por calizas y areniscas del mioceno, y próxima a cauces o arroyos que facilitasen la gliptogénesis del cerro y favorecieran un enclave defensivo y de vigía. En este caso la cúspide del cerro es relativamente plana, permitiendo el desarrollo urbano a lo largo de ejes lineales.
- El primer asentamiento, fortaleza o castillo, corona el cerro. El trazado del recinto amurallado primitivo no esta suficientemente estudiado.
- Las calles son de dos tipos principales. Las que siguen las curvas de nivel con menor pendiente y las transversales a estas que articulan las anteriores.
- El crecimiento que pueda producirse se desarrolla ladera abajo en el sentido de las vías de comunicación con el entorno en cuyos márgenes se establecen las actividades que exigen almacenamiento y transporte que difícilmente son ubicables en el casco.

Todos estos rasgos característicos se dan con mayor o menor precisión en el casco de Montemayor.

6.1.2. LA ESTRUCTURA URBANA ACTUAL

El Sistema Urbano lo conforman:

- Sistema de piezas urbanas diferenciadas que responden a constantes morfológicas diversas en repuesta a los requerimientos funcionales, técnicos y socio-económicos del momento histórico en que se asientan en la ciudad.
- Elementos relacionales que actuando como ligantes urbanos, permiten obtener una concepción totalizadora de la ciudad, y permiten su consideración como sistema único.

La relación entre ambos y su correcta localización en el engranaje urbano es básica para la generación de un sistema equilibrado y en definitiva estructurado.

Los elementos relacionales de todo hecho urbano quedan agrupados en:

- Subsistema de Comunicaciones.
- Subsistema de Espacios libres.

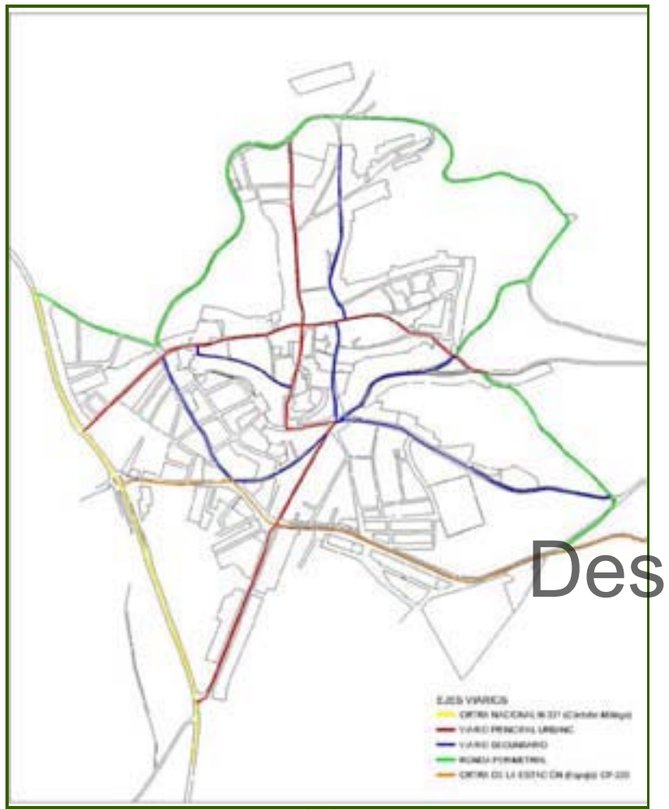


Ilustración 7: Viario estructura a nivel urbano

– Subsistema de Equipamientos.

6.1.3. SISTEMA DE COMUNICACIONES

a. EJES TERRITORIALES

La carretera nacional N-331 Córdoba-Málaga es el principal eje viario estructural a nivel territorial que posee el municipio.

Discurre sensiblemente de Norte a Sur, tangente al caso urbano de la población que deja en el margen izquierdo y se constituye en el eje vertebrador a nivel local de las comunicaciones tanto de Montemayor como de Fernán Núñez. Esta última, situada al Norte a tan sólo 2 kms de distancia.

La reciente puesta en servicio de la autovía A-45 Córdoba-Málaga que discurre a unos 2,5 kms del casco y con enlace a la misma desde Montemayor a 4 kms al Sur, ha producido un alivio importante al tráfico intermunicipal que circulaba por la citada N-331.

Otros accesos se producen radialmente desde las siguientes vías:

Descargado de www.montemayor.es

– Por el Este, la CP-37 desde Espejo

– Por el Sur-Oeste, la CP-220 desde La Rambla

A lo largo de la carretera nacional N-331, en los últimos años se fueron implantando diversas actividades industriales y terciarias entremezcladas con alguna residencial aislada que las anteriores NNSS trataron de encauzar, fundamentalmente a través de la previsión de un polígono industrial en el extremo sur -margen izquierdo-, que finalmente no se ha llegado a desarrollar.

b. VIARIO ESTRUCTURANTE A NIVEL URBANO

Viario de conformación histórica

Como ya se ha visto en la Evolución Urbana, a raíz de la construcción de la Fortaleza Ducal en el siglo XIV, la población emigrada desde el antiguo Castillo de Dos Hermanas debió agruparse en el entorno del nuevo Castillo dando origen al Casco antiguo de la actual Montemayor. Junto al Castillo en un espacio sensiblemente rectangular se instalaron los edificios y espacios públicos que simbolizaban el poder político y religioso. Además de la Residencia Ducal, Casa Consistorial, Iglesia, Pòsito, Tercia y Casa del Corregidor.

Este recinto inicial ubicado en lo alto del promontorio se entendió paulatinamente en forma de estrella ocupando los espacios que la topografía –en un entorno con fuertes desniveles- hacia más factible.

Así, el crecimiento se articula según los clásicos ejes norte-sur y este-oeste.

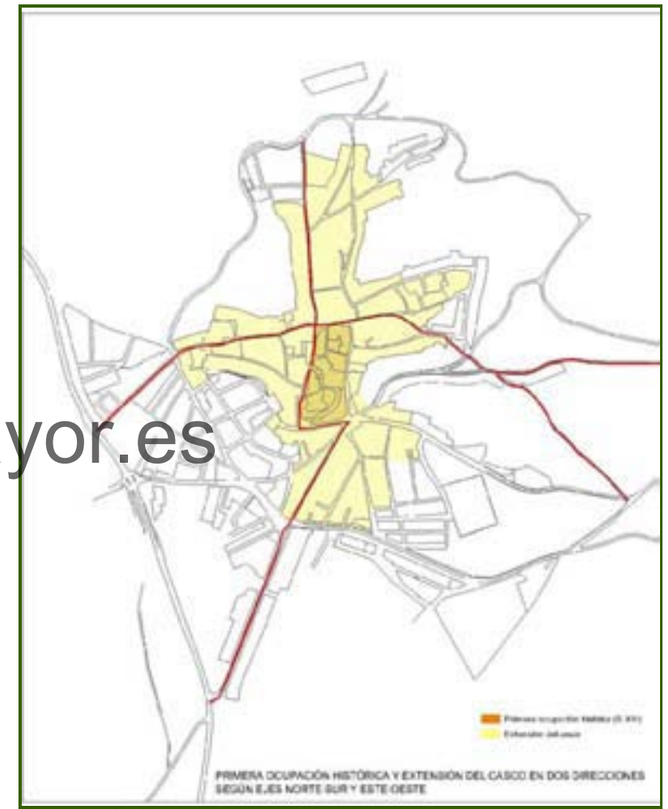


Ilustración 8: Primera ocupación histórica y extensión del casco

– Al Norte la vía principal es la calle Justo Moreno que a media calle se bifurca –acera derecha- en la calle Cruz Verde que a su vez va a conectar con otra calle que en un recorrido mas sinuoso también tiene orientación norte-sur como es la calle Membrillo.

La calle Justo Moreno salva un desnivel de 41mts desde la Plaza del Ayuntamiento – al Sur- hasta su extremo norte –en la confluencia con la llamada Ronda Norte- en un recorrido de unos 500mts.

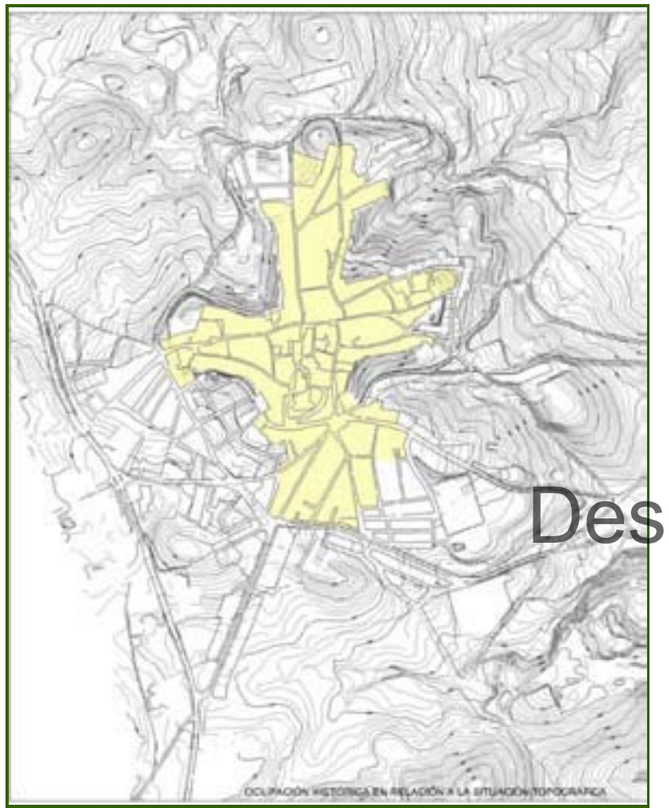


Ilustración 9: Ocupación en relación a la topografía

- Al Sur no existe un viario principal sino que desde el denominado Llano de la Posada, al pie del Castillo, parten una serie de calles en abanico que enlazan con el territorio circundante. De este a oeste, Camino de Portería, calle Arenal, calle Montilla, calle de La Rambla, y su prolongación calle Málaga, calle del Obispo y calle Barruelo.
- El eje este-oeste está constituido por la calle Sebastián Garrido y su prolongación calle Feria en dirección este desde la plaza de Salvador Carmona o de las Cuatro Esquinas, y en dirección Oeste partiendo de esta misma plaza por la calle Rodríguez de la Fuente y su prolongación calle Médico Rodríguez y Avda. de Córdoba, hasta el enlace con la Nacional N-331.

Este esquema de calles según ejes norte-sur y este-oeste encuentra cerrado su perímetro por viales que estando muy adaptados en su trazado y características a la situación topográfica, si permiten hacer un recorrido continuo aunque serpenteante del borde del municipio y que constituyen las denominadas Rondas.

Entre las calles mencionadas anteriormente y algunas, pocas, transversales a las mismas se formalizan las manzanas residenciales que constituye la morfología básica del Municipio.

Descargado de www.montemayor.es

Tras el primer asentamiento del siglo XIV los posteriores crecimientos de los siguientes siglos – al parecer paulatino aunque alternado con periodos de crisis como la sufrida en el siglo XVII- dejaron una situación consolidada que ha permanecido hasta muy recientemente y que tiene su reflejo en el plano elaborado por el Instituto Geográfico y Estadístico de 1893.

En él se pueden apreciar algunos de los aspectos descritos anteriormente:

- La claridad de los ejes viarios principales norte-sur y este-oeste y la ubicación en el cruce del espacio público fundamental de la vida ciudadana como es la actual Plaza de la Constitución, antigua Plaza Mayor.
- El traslado del primer poblamiento del Cerro de las Dos Hermanas al promontorio actual parece que permitió la implantación –ex novo- de un esquema clásico de organización de la estructura urbana como este –propia del mundo romano- lógicamente adaptado a las condiciones topográficas del lugar y a su relación con el medio rural circundante. Estas condiciones favorecieron la extensión de la edificación casi exclusivamente por las cotas altas dejando vacíos en los desniveles más pronunciados y situados en los cuatro cuadrantes que configuran estos ejes cartesianos.
- La extensión sur-sureste hacia La Rambla, Montilla, Espejo y Málaga se localizó en una zona de pendiente suave y según un esquema radial –como antes se ha mencionado- de calles partiendo del denominado llano de la Posada, vértice sur-este del recinto fortificado, y que se prolongan como vías de comunicación con las poblaciones antes citadas.

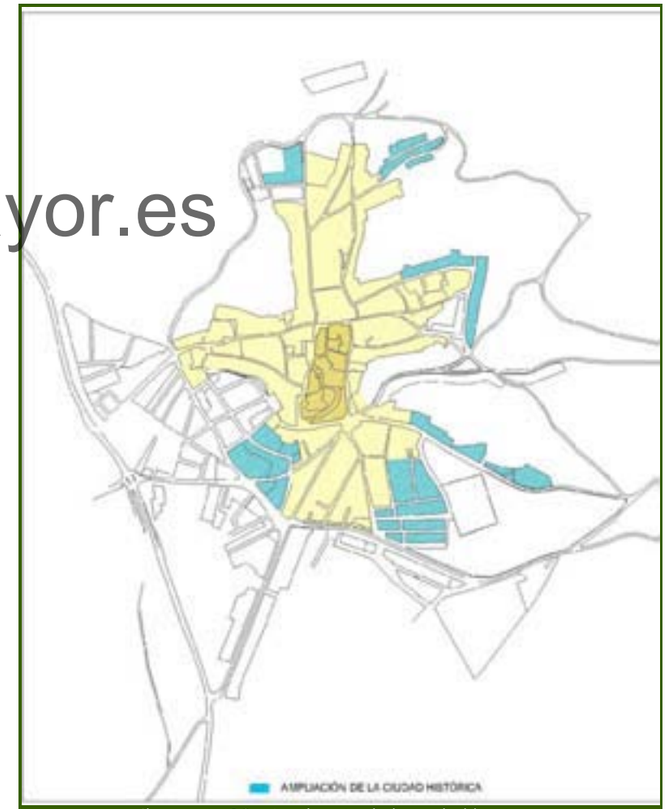


Ilustración 10: Ampliación de la ciudad histórica

Ilustración 12: Últimos crecimientos entre las carreteras N – 331 y de Espejo

– La concentración de los edificios públicos, Ayuntamiento, Posito, Iglesia, Tercia, Casa del Corregidor y Residencia Ducal en el entorno de la Plaza pública principal, Plaza Mayor, – a modo de foro-.

Ilustración 11: Concentración de edificios públicos

Esta situación, configurada así, ya al final del siglo XIX se mantiene prácticamente intacta hasta mediados del siglo XX en el que por un lado nuevas actividades de pequeña industria buscan alojamiento en las proximidades de las principales arterias de comunicación, bien la carretera nacional N-331 o bien la carretera de Espejo, y por otro lado y mas recientemente se produce el fenómeno de la ocupación intensiva del medio rural del entorno del casco por implantaciones de edificación aislada.

Bordes urbanos históricos

El borde norte del casco urbano consolidado no ha sufrido apenas modificaciones desde siglos atrás. Tan solo recientemente, la prolongación de la calle Justo Moreno ha propiciado la creación de algún viario transversal muy desarticulado que ha dado origen a pequeñas manzanas y parcelas –no más de 50- con fuerte pendiente y que están siendo construidas en algún caso.

No obstante, la barrera física de este borde norte está constituida por la denominada Ronda Noroeste a la que confluyen los dos viarios principales de esta zona, c/Justo Moreno y su paralela c/Membrilla y que supone junto a la c/ San Sebastián algo más al este, las únicas vías de acceso al casco por esta zona. Externamente a ella confluyen desde el ámbito rural el Camino del Cementerio y el Camino del Frenil.

En el borde Este, la prolongación de la anterior Ronda Noroeste se pierde adentrándose en el territorio y derivando en múltiples caminos agrícolas por lo que el borde urbano queda constituido por las últimas edificaciones asentadas en las extremos y/o las traseras de las calles San Sebastián, Antón Rico, Sebastián Garrido y Barrera.

Descargado de www.montemayor.es

En este caso no existe un viario de ronda próximo al borde –cotas altas- aunque si una estructura viaria –asfaltada- que registra el territorio circundante por la cota inferior de las vaguadas – cotas entre 305 y 320- y que permite, aunque sinuosamente el recorrido de la periferia este de la ciudad y la conexión con la norte y sur.

Al borde Oeste le ocurre algo similar al Este. El trazado de la Ronda Noroeste, arrancando desde el cruce con la calle Justo Moreno, se despega del borde urbano hasta conectar nuevamente con él en el cruce con la calle Médico Rodríguez para desde ahí en fuerte pendiente dirigirse al punto de conexión con la N-331.

El borde Sur en su disposición actual se ha constituido más modernamente. Se articula mediante un vial que en sentido oeste-este y partiendo del nudo de enlace con la N-331 se estructura en varios tramos:

– Un primer tramo denominado Avda. de Granada, que discurre entre la conexión con la N-331 y hasta la Glorieta de encuentro con la Avda. de Málaga, salida actual hacia La Rambla. Atraviesa una zona de

nuevos crecimientos apoyados en la carretera nacional que no han llegado todavía a consolidarse plenamente.

- Un segundo tramo recorre un borde más urbano, en su margen superior, -el crecimiento histórico por el sur- y se prolonga en la salida de la población en dirección a la Estación ferroviaria y la localidad de Espejo. Al pie de la misma se encuentra el Parque y Recinto Ferial de El Ejido.

En su margen inferior – meridional- se han ubicado una serie de instalaciones industriales o talleres – (almazara, escuela taller)- así como equipamientos deportivos (polideportivo cubierto, campo de fútbol y diversas pistas deportivas).

Este borde podríamos decir que histórico, se ha saltado con nuevas ocupaciones, aprovechando la suavidad del terreno y la buena comunicación con la nacional, pero este crecimiento esta siendo desordenado cuando no caótico.

Viario conformador de los crecimientos periféricos del siglo XX

Descargado de www.montemayor.es

Como ya se ha dicho, los crecimientos modernos a partir de la ciudad histórica representada en el plano de 1893 se han producido fundamentalmente con la tendencia a ocupar los terrenos más próximos a la carretera nacional N-331. Aprovechando esta infraestructura básica y al pié de la misma se han ido ubicando numerosas instalaciones industriales o fabriles, no sólo en el tramo inmediatamente próximo al Casco Urbano, sino incluso en los de prolongación de este, tanto en dirección a Fernán Núñez como a Montilla.

Así, ambas márgenes del trayecto desde Fernán Núñez hasta el alto de las Cruces en dirección a Montilla, de unos 6 kms de longitud, se han convertido en los últimos años en lugar de implantación de multitud de pequeñas actividades productivas, industrias, servicios o talleres, alternándose puntualmente con el aprovechamiento agrario, -fundamentalmente viñedos-, o incluso el residencial unifamiliar aislado o en parcelación.

La rapidez de este crecimiento y la extensión del fenómeno de las parcelaciones en suelo no urbanizable, entre otras razones, ha dado como resultado que queden desocupados grandes vacíos urbanos que, aunque previsto su desarrollo en las Normas Subsidiarias vigentes, no se han llegado a desarrollar y gestionar por lo que la articulación viaria de estas zonas con el resto de la trama urbana es muy deficiente.

Es evidente que el desarrollo de nuevas implantaciones, sean productivas o residenciales, se producen con mayor inmediatez apoyadas en infraestructuras existentes. Así resulta claro el caso de la calle Málaga, anteriormente carretera provincial (CP-220) a Málaga y hoy convertido en viario urbano, consolidándose sus márgenes con edificación residencial.

6.1.4. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

El sistema de espacios libres constituye un elemento con una función estructurante y relacional fundamental para la ciudad. En función de cómo estén insertados en la trama urbana, su ubicación, sus conexiones, y su cuantificación estaremos con un sistema equilibrado y suficiente o por el contrario deficiente y carencial.

En Montemayor los espacios libres actuales, además de las pequeñas plazoletas distribuidas por el conjunto del casco y que responden principalmente a ensanches de calles mas que a plazas propiamente dichas son las siguientes:

- Plaza de Rafael Alberti
- Llano de la Posada
- Plaza de la Veracruz
- Plaza de la Constitución
- Plaza de Salvador Carmona
- Parque El Ejido y Recinto Ferial
- Parque Infantil Miguel Hernández

Además de los anteriores en suelo urbano esta prevista la ubicación de determinadas zonas de áreas libres como consecuencia del desarrollo de las Unidades de Actuación aprobadas o en tramitación.

Fuera del suelo urbano, pero próximo al mismo y detrás de las instalaciones deportivas de la carretera de la estación se encuentra el Parque Público del Cerro de la Alcoba, actualmente en fase de acondicionamiento.

Se aprecia un cierto déficit de espacios libres en el interior del casco, pues salvo el entorno del Castillo y la Plaza de la Constitución no existen prácticamente espacios públicos de cierta entidad.

La plaza de Rafael Alberti es una pequeña plazoleta, perteneciente al ámbito del recinto amurallado del Castillo pero ganado para el uso público. Este espacio junto con el recorrido de bajada hasta el Llano de la Posada constituyen un magnífco itinerario para el paseo entre los jardines que rodean el escarpe.

La plaza de la Veracruz es otra pequeña plazoleta situada en el extremo de la calle Médico Rodríguez –viario principal en dirección este- y en donde se encuentra la Ermita de la Veracruz que dispone de un espacio libre cercado como antesala a la propia Ermita.

El llano de la Posada no es un espacio de estancia sino nudo de enlace de todos los viarios que recorren el borde sur del casco y que se encuentra en este punto como paso previo a la subida de acceso al Castillo y resto del casco urbano. Es por tanto un nudo fundamental de las comunicaciones internas del casco.

Descargado de www.montemayor.es

La plaza de Salvador Carmona o de las Cuatro esquinas antesala de la Plaza de la Constitución es también un pequeño espacio de ensanche que se produce justo en el cruce de los dos ejes viarios principales del casco –eje norte-sur, calle Justo Moreno, y eje este-oeste, calles Rodríguez de la Fuente y Sebastián Garrido-.

Su pequeña dimensión no permite la estancia y su principal interés es que a ella recaen las dos edificaciones residenciales más interesantes del municipio.

La plaza de la Constitución – antes Plaza Mayor- es lógicamente el espacio público de mayor actividad de la vida social de Montemayor por ser la que más equipamientos públicos congrega en su entorno, prácticamente todos los de uso social, cultural y religioso: Ayuntamiento, Casa de la Cultura, Hogar del Pensionista, Antigua Tercia y Pósito, Colegio Miguel de Cervantes, Museo arqueológico de Ulia, Iglesia Parroquial de la Asunción, Mercado de Abastos, Castillo Ducal y muy próximo el consultorio médico.

6.1.5. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

Este sistema está integrado por las dotaciones al servicio del conjunto del municipio destinado a los usos, social, cultural, religioso, docente, sanitario etc.

En Montemayor salvo los equipamientos deportivo y escolar (C.P. Miguel de Cervantes) - que dado su tamaño precisan de mucho suelo – el resto de los equipamientos se localizan en el casco antiguo y fundamentalmente en el entorno de la Plaza de la Constitución, como antes se comentó.

– Equipamiento Docente:
  - C.P. Miguel de Cervantes I en El Mirador
  - C.P. Miguel de Cervantes II
  - I.E.S. Lilia Fintia

– Equipamiento Deportivo:
  - Instalaciones Deportivas Municipales en Camino de Espejo consistentes en :
    - Campo de fútbol de tierra
    - Dos pistas polideportivas descubiertas y vestuarios
    - Dos piscinas al aire libre -una infantil- y vestuarios
    - Un polideportivo cubierto
  - Instalaciones privadas de Los Cilindros en la Alcaidía, consistentes en :
    - Dos pistas de tenis
    - Dos piscinas descubiertas, una de ellas infantil, y vestuarios.
  - Instalaciones Deportivas escolares en C.P. Miguel de Cervantes II

– Servicios de Interés Público y Social:
  - SANITARIO:
    - Centro de Salud en c/ Rodriguez de la Fuente
    - Club de la Tercera Edad en c/ Salamanca
  - CULTURAL:
    - Casa de la Cultura en c/ Salamanca
    - Museo Ulia en Plaza de la Constitución
    - Cementerio Municipal San Acacio

- Escuela Taller en Carretera de Espejo

6.1.6. LOS USOS DE LA EDIFICACIÓN

El análisis sobre los usos de la edificación diferencia dos zonas: El Casco Antiguo y las Zonas de Crecimiento o Extensión del Casco.

El uso característico en la Zona de Casco Antiguo es el residencial, haciéndose compatible con otros usos, actividades productivas de poca superficie, comerciales, culturales, servicios terciarios… que complementan el tejido residencial. En la zona del Casco el uso residencial dominante es el que determina el tipo de parcelación y su localización, según ejes y vías de comunicación, y ha ido variando en función de los usos compatibles que se han ido asumiendo y que generalmente se localizan en la planta baja de los edificios.

Los edificios destinados a equipamientos suelen ser construcciones singulares que caracterizan el espacio urbano donde se insertan. Como se ha dicho, en el caso de Montemayor y a excepción de los usos escolar y deportivo, los equipamientos actuales no solo se encuentran casi exclusivamente en el casco sino además concentrados en las manzanas del entorno del Castillo definidas por el siguiente itinerario: calles Barruelo, Conde de Oropesa, Plaza de la Constitución, Plaza del Salvador Carmona, calle Sebastián Garrido, calle Ramón y Cajal y Llano de la Posada. Ello hace que la vida social esté muy nucleizada en este entorno.

Descargado de www.montemayor.es

Los de uso docente y deportivo se ubican próximos a los bordes del núcleo urbano debido a sus necesidades de suelo y a que se han constituido más tardíamente.

El escolar esta formado además de por el Colegio Miguel de Cervantes I ubicado en el casco antiguo junto al Castillo, por el C.P. Miguel de Cervantes II y el IES Lilia Fintia emplazados en terrenos del Parque de El Ejido. Disponen de algunas pistas polideportivas.

El deportivo se reparte entre las instalaciones privadas del club situado al pie de la carretera nacional N-331 en la zona de La Alcaidía y las instalaciones municipales por debajo del Parque de El Ejido junto a la carretera de Espejo y consistentes en Polideportivo Cubierto, Campo de fútbol de tierra, dos pistas polideportivas y piscina al aire libre.

Los usos terciarios compatibles con el residencial se localizan en su mayor parte en las plantas bajas de los edificios complementando el tejido residencial. En la zona del casco antiguo casi no se producen.

Los usos pseudo industriales, talleres, almacenes e incluso comerciales, por sus dimensiones y necesidades de accesibilidad y movilidad se han instalado habitualmente en la periferia y lógicamente al pie de las principales vías de comunicación. Así una de las primeras ocupaciones fué la Cooperativa Vinícola de San Acacio junto al Cruce de la Ctra. nacional con la entrada al casco por el Camino de Málaga.

Todo el recorrido de la Carretera Nacional N-331 en dirección a Málaga y desde casi Fernán Núñez está salpicada de este tipo de establecimientos. Ello llevó al intento de creación de un polígono industrial que recogiera estas iniciativas, en el margen izquierdo de la carretera nacional en dirección a Málaga, que aunque recogido en las Normas Subsidiarias vigentes no ha llegado a ejecutarse. Por lo tanto este tipo de usos sigue diseminado en distintas localizaciones.

En particular existe una considerable demanda de suelo apto respecto a talleres de transformación de mármoles que se encuentran hoy dispersos.

6.1.7. MORFOLOGÍA URBANA

El estudio morfológico es fundamental a la hora de interpretar la estructura urbana de la ciudad. El trazado de la ciudad como elemento de referencia del sistema de espacios públicos y del sistema de espacios edificados de la misma es el objetivo a analizar en este apartado. Se tratará de detectar áreas homogéneas que se correspondan con momentos históricos en el proceso de formación de la ciudad y nos permita comprender la continuidad espacial de la ciudad, y entender las diferentes partes de la misma.

Tras el estudio de la trama urbana central y del parcelario del núcleo se pueden extraer algunas consideraciones básicas:

El conjunto urbano presenta un carácter marcadamente residencial a consecuencia la base económica fundamentalmente agrícola que ha sostenido a la población hasta tiempos recientes.

Sucede en Montemayor que el casco tradicional es decir, salvo los últimos crecimientos en la periferia Sur, es un casco de carácter absolutamente residencial en donde prácticamente no se da la compatibilización con usos terciarios y mucho menos otros usos pseudoindustriales que se reservan para los espacios de expansión.

Sin embargo y pese a ello, los equipamientos de tipo social y cultural se encuentran –como se ha visto reiteradamente- muy concentrados en el núcleo central del Casco –entorno de la Plaza de la Constitución-. Por todo ello podríamos decir, generalizado y simplificando mucho que la morfología urbana de Montemayor representa un modelo muy significativo de núcleo central con concentración de equipamientos representativos, un entorno de uso casi exclusivo residencial y una periferia con implantación de actividades productivas alterada por el fenómeno de la ocupación irregular del suelo no urbanizable.

A la vista de la trama urbana actual y del parcelario existente podríamos afirmar que en la estructura del casco urbano de Montemayor se distinguen básicamente dos áreas si no homogéneas, dada la de la diversidad de organismos que cada una de ellas contiene, sí al menos morfológicamente diferenciada, como son el Casco Urbano consolidado y la Periferia.

Descargado de www.montemayor.es

a. Casco Urbano Consolidado.

Como ya se ha mencionado anteriormente (viario de conformación histórica) la estructura básica del casco de Montemayor quedó formalizada en los primeros siglos posteriores a su fundación en el siglo XIV y no ha sido hasta fechas recientes cuando se han producido las primeras expansiones significativas.

Así pues, desde el punto de vista morfológico, podemos distinguir las siguientes áreas:

Zona I.

La evolución histórica del proceso conformador del casco desde su inicio con la construcción del recinto fortificado y Castillo Ducal en el siglo XIV hasta la constatación de su estructura en el primer plano del que tenemos constancia (fechado en 1893) no parece estar muy estudiada pero este último nos permite identificar una situación de hecho y poder justificar algunas conclusiones.

Como ya se explicó en el apartado de viario estructurante a nivel urbano, el actual poblamiento de Montemayor se creó ex novo en el siglo XIV por traslado desde la antigua ubicación en el Castillo de las Dos Hermanas.

Elegido el lugar, se implantó un sistema ortogonal clásico de viario a partir del cual se desarrollaría la ciudad ubicando en su intersección los espacios de representación política y religiosa.

Como hemos visto, en el desarrollo posterior del municipio ha tenido una influencia decisiva la situación topográfica del emplazamiento elegido.

La edificación se fue extendiendo inicialmente por estos viales principales hasta donde las vaguadas de fuerte pendiente les permitían. Así resultaron unas manzanas alargadas de parcelas estrechas y profundas y con la característica particular de que en general la parte trasera recaía a escarpes de relativa pendiente con o sin aprovechamiento agrícola.

El crecimiento de la población haría que en los tramos más accesibles de traseras de las manzanas anteriores se habilitaran nuevas calles que registraran estos fondos de parcela permitiendo así la creación de nuevas manzanas, que de igual modo a las anteriores, contendrían parcelas estrechas y profundas, con sus traseras dando nuevamente al espacio rural.

De este modo, entre las dos calles orientadas según eje norte-sur – calle Justo Moreno y calle Membrilla, y las dos según eje este-oeste – calles Médico Rodríguez, Rodríguez de la Fuente y Sebastián Garrido, y calles Caracuel o calle Nueva, y Barrera, quedó prácticamente configurado la totalidad del municipio en su primer desarrollo. Posteriormente y agotada la ocupación factible del promontorio, la nueva expansión se produciría hacia el Sur ocupando terrenos de cultivos próximos al casco.

Este crecimiento se adaptó a los caminos existentes de registro del entorno rural y así se ocuparon los caminos hacía La Rambla, Camino del Chorrillo y Camino del Arenal y Espejo. Todos ellos confluyentes al norte en el Llano de la Posada, a los pies del Castillo teniendo como límite por el sur el Camino a Espejo.

Esta estructura extendida así en forma de estrella dejaba huecos en las vaguadas, pero existía la posibilidad de su recorrido circular mediante una ronda de circunvalación aprovechando tramos de la red de caminos que recorría el territorio y que aún hoy se mantienen. Esta Ronda viene a enlazar con la Carretera nacional N-331 en dos puntos de la misma, la glorieta de la Alcaidía para la Ronda Norte y la glorieta de Cooperativa Vinícola para la Ronda Sur.

El trazado de esta Ronda que rodea el municipio es el que ha propiciado la extensión del mismo en los crecimientos del siglo XX fundamentalmente apoyados en la carretera nacional y la carretera de Espejo.

Como hechos singulares que se producen dentro de esta trama de casco urbano podemos citar los siguientes:

- La compacidad del casco antiguo, en donde no existe otra plaza urbana en sentido estricto que la Plaza de la Constitución. No obstante dado que se trata de un conjunto de pequeño tamaño este hecho no es especialmente grave, aunque si se deberían estudiar posibles alternativas. En este sentido en una de las manzanas, – entre las calles Justo Moreno y Membrilla-, existe un interior de manzana de cierto tamaño y que ha quedado libre de edificación además de contar con posibilidades de accesibilidad desde varias calles. Todo ello la harían susceptible de intervenciones de reforma interior y obtención de espacios públicos.

Descargado de www.montemayor.es

b. Crecimientos Periféricos.

Como ya se ha comentado el salto del crecimiento más allá de los límites históricos no se ha producido hasta finales del siglo XX. En estos desarrollos podemos diferenciar:

- Asentamientos Industriales
- Asentamientos mixtos residenciales-terciarios
- Asentamientos residenciales
- Asentamientos Industriales.

La falta de un polígono industrial consolidado ha producido que las necesidades de suelo de las diversas actividades de fabricación, transformación comercialización, etc de productos hayan buscado alojamiento en parcelas fuera del suelo urbano, es decir, en el no urbanizable, y preferentemente con buena accesibilidad a las infraestructuras, fundamentalmente las de comunicaciones.

Como resultado, estos usos se encuentran dispersos en el territorio, aunque los de mayor entidad han buscado siempre la proximidad a la carretera nacional N-331. El fallido intento de la creación del Polígono en el margen de la travesía de esta carretera en dirección a Málaga hace necesario y urgente buscar la solución de este problema.

- Existen en el casco varias operaciones de vivienda social protegida con tipología de adosadas. Entre ellas una de pequeña escala con seis viviendas promovidas por Provicosa –promotora pública de la Diputación Provincial- en el extremo de la calle Arenal. Otra de mayor entidad es una promoción entorno a cuarenta viviendas que ocupan una manzana y media de la zona de extensión oeste del casco en la barriada de los Maestros. Otra en el extremo este de la calle Sebastián Garrido. Por último, una promoción más antigua, entorno a los años cuarenta, de mas de 38 viviendas pareadas, de una sola planta de altura y ocupando los manzanas del extremo sur de la zona de extensión, en el antiguo Huerto de San Clemente, próximas al conjunto escolar. De estas operaciones sin duda la más interesante es precisamente la más antigua, lo que debe servirnos de reflexión también sobre como afrontar hoy día las iniciativas de promoción pública de vivienda social en conjuntos urbanos de estas características.
- En general puede decirse que los desarrollos del borde sur del suelo urbano han adolecido de una estructura viaria racional y acorde con los requerimientos del propio entorno y han estado más sujetos a la estructura parcelaría de propiedad. Como en el caso anterior, estas consideraciones deben servir de punto de atención en la ordenación de los nuevos desarrollos.
- Asentamientos mixtos residenciales-terciarios.

Hemos explicado anteriormente que en el interior del casco antiguo no se ha producido apenas el doble uso residencial-terciario porque salvo en la Plaza de la Constitución y aledaños, el uso terciario no ha sido fácil de alojar en un parcelario menudo y de calles estrechas.

Este tipo de usos sin embargo sí se está implantando en las nuevas construcciones residenciales que se ejecutan conforme se desarrolla el planeamiento, fundamentalmente entre la Avenida de Granada y la calle Miguel Hernández.

- Asentamientos residenciales.

La demanda residencial no ha encontrado hasta el momento una respuesta satisfactoria en espacios de cierta entidad planificados, ordenados y a disposición de los ciudadanos, salvo la normal sustitución u ocupación de solares del casco.

Al igual que en los usos industriales, la demanda propia así como la de población atraída se ha instalado en el medio rural aprovechando la red de caminos existentes y las facilidades de abastecimiento de agua y suministro eléctrico. Además de las iniciativas particulares también han surgido iniciativas empresariales que han dado lugar a parcelaciones puntuales.

De antiguo se conformó una parcelación de cierto tamaño compartida con el término municipal de La Rambla y en el límite con el Término de Fernán Núñez denominada las Zorreras.

Descargado de www.montemayor.es

6.1.8. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.

Se pueden distinguir básicamente entre las tipologías constructivas tradicionales, fundamentalmente residenciales, y la de las de las nuevas implantaciones, bien en sustitución de las anteriores o en parcelas de nueva creación.

Vamos a diferenciar:

- Casco Antiguo.
- Crecimientos Periféricos

a. Casco Antiguo.

Entre las tradicionales podemos encontrarnos los siguientes tipos:

- Tipo histórico-señorial. Vivienda tipo casa-patio.
- Tipo histórico Unifamiliar entre medianeras correspondiente al agricultor o ganadero, por lo que presenta estancias vinculadas a esta actividad.

Sumados a estos dos tipos conformadores de la base residencial constitutivos del núcleo histórico, destacan los elementos monumentales y vitales de la ciudad, que ayudan a establecer una memoria colectiva en la misma.

Junto a estos tipos básicos aparecen alteraciones de los mismos debidas a diferentes causas, la mas destacable es la proliferación de usos no residenciales vinculados a la explotación agrícola o pseudoindustrial, tales como talleres etc.

Las diferentes características a tener en cuenta a la hora de analizar los diferentes tipos son: características dimensionales, forma de ocupación de la parcela, datos estructurales y características formales básicas.

Tipo histórico. Casa-patio señorial

En este tipo de vivienda se considera el patio como elemento vividero y conformador de la vivienda. Es una tipología con una considerable ocupación de la parcela, La edificación principal se desarrolla alrededor de un patio al que, en ocasiones se vincula la escalera principal. Al patio trasero se vinculan las estancias de los sirvientes.

La estructura suele ser de muros de carga y forjados de bóveda.

Tipo histórico. Vivienda unifamiliar entre-medianeras

Vivienda del agricultor o ganadero, asentada en parcela mediana, frente único a vial en el casco y pasantes en las áreas semiconsolidadas.

Ocupación de doble crujía, presentando patio trasero, que según las dimensiones puede convertirse en corral vinculado a la actividad agropecuaria, con presencia de edificaciones singulares de tipo almacén.

La estructura es a base de muros de carga, forjados a base de rollizos y tablazón de madera. Cubierta generalmente de faldones de teja habilitando un espacio bajo ella, ventilado o no para uso de almacén -desván o sobrao-. En la composición de fachada dominando el macizo sobre el hueco, con disposición de huecos según ejes coaxiales.

Este tipo se ha visto alterado por la ocupación de los patios con construcciones adicionales y de las plantas bajas con usos terciarios-comerciales, cocheras, etc.

b. Crecimientos Periféricos.

En los nuevos crecimientos periféricos, principalmente en los bordes del casco, el parcelario presenta una morfología tan variada que no pueden establecerse tipos morfológicos claros de referencia. Sin embargo si se pueden encontrar los siguientes tipos de implantación.

Vivienda unifamiliar entre-medianeras

Similar al Tipo histórico. Fundamentalmente se da en los crecimientos del siglo XX en los desarrollos hacia el norte de núcleo. Parcelas en torno a 100-200 m2, con viviendas de dos plantas, y un patio trasero.

Vivienda unifamiliar adosada

Se trata de una tipología con claras connotaciones urbanas.

Parcelas de menores dimensiones, pero más constantes en las mismas, en torno a 6-8m de ancho y 12-15m de profundidad. Se localizan fundamentalmente en los nuevos crecimientos del sur y en la colmatación de vacíos urbanos.

Descargado de www.montemayor.es

La forma de ocupación de la parcela es generalmente constante, la primera crujía recayente a fachada y la segunda al patio de luces, principalmente adosado a testero o fondo de parcela. Altura comúnmente de dos plantas y cubierta de faldón de teja a fachada.

Vivienda plurifamiliar

Tienen un carácter marcadamente urbano. Se corresponde a promociones de varias viviendas que tienen elementos comunes (generalmente el acceso y pasajes).

La ocupación de la parcela es similar a la vivienda unifamiliar adosada, se ocupa la doble crujía recayente a fachada, el patio suele ser el resto libre de parcela, y la fachada recae a vial público o a las zonas y patios comunes. Altura de dos plantas y cubierta generalmente de faldón de teja. Elementos de Composición arquitectónica de fachada similar a la vivienda unifamiliar aislada.

Una variante al tipo anterior es la promoción de viviendas en edificio plurifamiliar, agrupadas por plantas en torno a un patio con escalera compartida. Este no es un caso que se de frecuentemente.

6.2. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

6.2.1. ELEMENTOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y ARQUITECTÓNICO

En este primer momento se ha procedido a identificar los elementos del patrimonio histórico y arquitectónico que desde los documentos de carácter patrimonial y/o urbanístico, hayan sido reconocidos como bienes integrantes del patrimonio histórico de la población cordobesa de Montemayor, y, por tanto forman parte consustancial de su historia.

Para ello se han analizado los siguientes documentos:

1.- Documento de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Montemayor del año 1996. En estas Normas en su capítulo correspondiente al patrimonio edificado, se encuentra la relación de edificios protegidos así como el grado de protección asignado y son las que servirán de base para poder elaborar una diagnosis sobre el grado de intervención y /o de concienciación sobre el patrimonio edificado.

2.- Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico Artístico del Ministerio de Cultura del año 1979 y su actualización del año 2003. Inventario promovido por el Ministerio de Cultura y su actualización por la Delegación en Córdoba de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

3.- Listado de los bienes culturales de la base de datos deL Sistema de Información de Patrimonio Histórico Andaluz, SIPHA, que incorpora el listado de los yacimientos arqueológicos del término municipal de Montemayor (Córdoba), del Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

4.- Inventario de Puentes de la Provincia de Córdoba, promovido por la Diputación Provincial de Córdoba . Data del año 2005.

5.- Inventario de Fuentes de carácter histórico artístico de la Provincia de Córdoba para su inscripción en el catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Data del año 2002.

6.- Relación de Bienes de Interés Cultural e Inscripciones en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz existentes en el municipio de

Montemayor, y, aportados por la Delegación en Córdoba de la Consejería de Cultura.

7.- Relación de Cortijos, Haciendas y lagares del término municipal de Montemayor, incluidos dentro del Inventario de Córdoba, promovido por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía. 1995.

8.- Inventario de Escudos en Inmuebles de la Provincia de Córdoba, promovido por la Delegación en Córdoba de la Consejería de Cultura. Data del año 2004.

A continuación se expone el listado de elementos que comprenden los Inventarios señalados.

6.2.1.1. RELACIÓN DE EDIFICIOS PROTEGIDOS, ESPACIOS URBANOS DE INTERÉS Y CONJUNTO DE TIPOLOGÍA EDIFICATORIA HOMOGÉNEA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE MONTEMAYOR.

En este documento se ha establecido una relación de edificios en función del grado de protección asignado a cada uno de ellos; estos grados de protección son los siguientes:

Descargado de www.montemayor.es

Con el grado de protección integral se encuentran los siguientes edificios:

Protección integral

1. Castillo Duque de Frías, 2.

2. Parroquia Nª Sra. de la Asunción Plaza de la Constitución.

3. Ermita de Jesús Plaza de la Constitución.

4. Ermita de San Sebastián c/ San Sebastián, 19 D.

5. Ermita de Veracruz c/ Médico Rodríguez de la Fuente.

Protección estructural

6. «Casa Grande» c/ Sebastián Garrido, 1.

7. La Tercia c/ Duque de Frías, 3.

8. Museo de Ulía Plaza de la Constitución.

Protección Ambiental

9. Ayuntamiento Plaza de la Constitución.

10. Mesón Los Arcos Plaza de la Constitución.

11. Sebastián Garrido, 7-9.

Conjuntos de Interés

Entorno del Castillo y Plaza Rafael Alberti.

Plaza de la Constitución

6.2.1.2. INVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO DE INTERÉS HISTÓRICO-ARTÍSTICO. -MINISTERIO DE CULTURA. AÑO 1979, Y SU ACTUALIZACIÓN DEL AÑO 2005.

En este Inventario se establece una relación de los edificios de interés histórico artístico, sin especificar su grado de protección

Conjuntos de interés:

- Plaza de la Constitución y plaza de Rafael Alberti.
- Castillo.
- Ermita de San José
- Ermita de San Sebastián
- Ermita de Veracruz
- Ermita de Jesús Nazareno
- Iglesia de la Asunción
- Plaza de la Constitución, 6
- Casa Grande, en c/ Sebastián Garrido 1
- Casa de los Carmona en c/Sebastián Garrido, 7-9
- Vivienda en plaza de la Constitución , 6

- Casa del Corregidor, en c/ Conde de Oropesa,
- La Tercia, en c/ Duque de Frías, 2
- Castillo de Dos Hermanas
- Portada en c/ Manuel Caracuel, 59
- Cruz del cementerio
- Cementerio
- Puente sobre el arroyo Carchena
- Molino de viento , prolongación de c/ Justo Moreno
- Cortijo de Dos Hermanas
- Fuente de los Ahijones
- Fuente del Lavadero
- Fuente del Caño Gordo
- Pilar de la Alameda
- Fuente del Cañuelo
- Fuente Nueva
- Cortijo el Navarro

Descargado de www.montemayor.es

6.2.1.3. LISTADO DE LOS BIENES CULTURALES DE LA BASE DE DATOS DEL SISTEMA DE INFORMACIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO ANDALUZ, SIPHA, DEL INSTITUTO ANDALUZ DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA, CORRESPONDIENTES A LA LOCALIDAD DE CORDOBESA DE MONTEMAYOR.

Este listado se ha elaborado partiendo de un conjunto de fichas de cada uno de los elementos inventariados, incluyéndose en él tanto los edificios localizados en suelo urbano como en el no urbanizable, así como el listado de yacimientos arqueológicos.

Interés Arquitectónico:

- Castillo de Dos Hermanas
- Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción
- Ermita de San José
- Ermita de San Sebastián
- Ermita de la Vera Cruz
- Cementerio de Montemayor
- Ermita de Jesús
- Castillo Ducal de Frías
- Museo Arqueológico de Ulia

Interés Etnológico:

- Cortijo El Navarro

Interés Arqueológico:

- Montemayor. Asentamiento romano
- Cerca de Montemayor. Epoca romana. Camino de Córdoba

6.2.1.4. INVENTARIO DE PUENTES. DELEGACIÓN DE CÓRDOBA DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA.

Este documento ha sido confeccionado por encargo de la Delegación en Córdoba de la Consejería de Cultura, y, en él se encuentran la totalidad de los puentes de interés patrimonial.

Con respecto al término municipal de Montemayor, el puente inventariado es:

- Puente sobre el arroyo Carchena

6.2.1.5. INVENTARIO DE FUENTES.- DIPUTACIÓN DE CÓRDOBA.

Este documento ha sido confeccionado por encargo de la Diputación de Córdoba, y, en él se encuentran la totalidad de las fuentes de la provincia,

tanto las de carácter urbano como rural, independientemente de su interés ó no patrimonial.

Con respecto al término municipal de Montemayor, las fuentes inventariadas son:

- Fuente de los Ahijones
- Fuente del Pozuelo
- Fuente del Caño Gordo
- Pilar de la Alameda
- Fuente de la Huertezuela
- Fuente del Cañuelo
- Fuente Nueva
- Fuente del Lavadero
- Pilar de los Potreros
- Fuente de la Teja o de Dos Hermanas
- Fuente de los Garbanzos
- La Minilla
- Fuente de la Alcoba

Descargado de www.montemayor.es

6.2.1.6. BIENES DE INTERÉS CULTURAL E INSCRIPCIONES EN EL CATÁLOGO GENERAL DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ANDALUZ EXISTENTES EN MONTEMAYOR.

De acuerdo con la documentación aportada por la Delegación en Córdoba de la Consejería de Cultura, la relación de bienes de interés cultural es la siguiente:

- Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción.- Declarada BIC con la categoría de Monumento en Boja nº 134 de fecha 15.07.03. En esta declaración queda incluido un entorno de protección del referido bien, el cual se refleja en el plano de publicación en el Boja.
- Castillo de Dos Hermanas. - Bien de Interés Cultura según la Disposición Adicional 2ª de la Ley 16/85 de Patrimonio Histórico Español de fecha 25 de junio de 1985. En la actualidad este Castillo carece de una delimitación de un entorno de protección, aunque por ministerio de la ley se le aplica un ámbito de 200 metros.
- Castillo de los Duques de Frías. - Bien de Interés Cultura según la Disposición Adicional 2ª de la Ley 16/85 de Patrimonio Histórico Español de fecha 25 de junio de 1985. En la actualidad este Castillo carece de una delimitación de un entorno de protección, aunque por ministerio de la ley se le aplica un ámbito de 50 metros.

6.2.1.7. INVENTARIO DE CORTIJOS.

Nivel 1

- Cortijo Los Alamillos
- Cortijo Dos Hermanas

Nivel 2

- Casa del Plantonal
- Cortijo El Chaparral
- Cortijo El Chorrillo
- Cortijo El Frenil
- Cortijo Guzmendo
- Cortijo de Mingo Hijo
- Molino de San José (mal estado)
- Molino La Alcoba (próximo al casco urbano)

6.2.1.8. INVENTARIO DE ESCUDOS

- Escudo en la calle Médico Rodríguez nº 19
- Escudo en el edificio del Ayuntamiento, plaza de la Constitución nº 1
- Escudo en calle Sebastián Garrido nº 1

- Escudo en el castillo de l Duque de Frias
- Escudo en la calle Sebastián Garrido nº 11

6.2.2. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO

6.2.2.1. GRADOS DE PROTECCIÓN.

En las Normas Subsidiarias, anterior documento urbanístico, se estipulaban tres grados de protección en lo que respecta a la intervención sobre los edificios de interés, dependiendo de la valoración patrimonial histórica y artística, concedida a cada uno de los edificios previamente seleccionados.

De este modo a los efectos del artículo 98-2 del Reglamento de Planeamiento y del artículo 93 de la Ley del Suelo, se especifican la relación de edificios protegibles.

Así mismo en base a las categorias definidas en la Norma 14.2 del Anexo "Normas Técnicas de Valoración y Cuadro Marco de los Valores del Suelo y de las Construcciones, para determinar el Valor catastral de de los bienes inmuebles de naturaleza urbana" del Real decreto 1.020/1993, de 25 de julio, se pueden entender asimilados los niveles de protección a los tres niveles siguientes:

Descargado de www.montemayor.es

- La protección integral
- La protección global
- La protección ambiental

Así mismo hay que incluir los edificios que según la Ley de Patrimonio Histórico Español así como en la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía se consideren Bienes de Interés Cultural, tal es el caso de los restos de fortificaciones o torres, tal como el castillo de Dos Hermanas, así como los bienes que estén inscritos dentro del Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, tal es el caso de la iglesia parroquial de la Asunción. Así mismo en la nueva referida Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía se consideran como bienes de catalogación general los bienes que, con la consideración de patrimonio histórico, sean de propiedad municipal.

La relación de edificios de interés fuera del casco urbano se incluye dentro de la Normativa de Protección del Suelo No Urbanizable.

6.2.2.2. EDIFICIOS PROTEGIDOS Y GRADOS DE PROTECCIÓN EN SUELO URBANO

a. PROTECCION INTEGRAL

Se incluyen dentro de esta protección todos aquellos edificios que estén declarados Bien de Interés Cultural por la Ley de Patrimonio Histórico Español, ó bien estén inscritos dentro del Catalogo General del Patrimonio Histórico Andaluz según la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, así como los que estén incoados.

En las edificaciones con protección integral se autorizan obras de mantenimiento y conservación, de adecentamiento o mejora, sin que puedan modificarse el aspecto exterior, tipología, estructura interior de la edificación, de consolidación y restauración, así como de reimplantación tipológica, cuando sea necesario.

Las obras autorizadas se limitan a las necesarias para mantener la estabilidad de la edificación y acabados exteriores (pintura, revocos, carpintería, etc.) e interiores.

No son autorizables en este nivel de intervención:

a) las obras de demolición o reforma estructural.

b) las actuaciones sobre las fachadas que alteren el número, disposición o dimensiones de los huecos, así como las reformas de las particiones interiores que modifiquen las características espaciales interiores.

Se incluyen en este nivel de intervención las actuaciones de reedificación integral sobre edificios que hayan sido declarados en estado ruinoso, y cuyo objeto es la fiel reconstrucción total o parcial de la edificación existente.

Los edificios propuestos son:

- Castillo de los Duques de Frías
- Iglesia parroquial de la Asunción y Museo
- Ermita de Jesús

– Ermita de la Vera Cruz

– Ermita de San Sebastián

– Ermita de San José

Con la consideración de Bienes de Interés Cultural se encuentran los escudos situados en las siguientes edificaciones:

– Escudo en c/ Médico Rodríguez nº 19

– Escudo en c/ Sebastián Garrido nº 1

– Escudo en c/ Sebastián Garrido nº 7-9

– Escudo en plaza de la Constitución nº 1

– Escudo en el Castillo de los Duques de Frías.

b. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

En este grado se incluyen aquellos edificios que, aunque teniendo una serie de valores de consideración, no están declarados B.I.C. ó no están inscritos en el C.G.P.H.A. En estas edificaciones sus valores patrimoniales se pueden apreciar, de ahí que el grado de protección estructural tenga como objetivo la salvaguardia y la conservación de dicho patrimonio.

Descargado de www.montemayor.es

Se incluyen en este nivel de intervención:

a) las obras de consolidación estructural, rehabilitación de fachadas sin alteración de huecos y las de mantenimiento de cubiertas.

b) las reformas de las particiones interiores que modifiquen la distribución para adaptarla a nuevas condiciones de uso, sin alterar las relaciones existentes entre sus elementos fundamentales (zaguán, patio, galería y escalera).

c) las actuaciones sobre las instalaciones, revestimientos, carpintería o cerrajería necesarias para la funcionalidad del edificio, incluso con sustitución de elementos.

d) la demolición de elementos añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original, así como la reposición de los originales.

No son autorizables en este nivel de intervención:

a) las obras de demolición o reforma estructural

b) las actuaciones sobre las fachadas que alteren el número, disposición o dimensiones de los huecos.

Estos edificios son:

Casa Grande	c/ Sebastián Garrido nº 1
La Tercia	c/ Duque de Frías nº 3
Edificio de viviendas	c/ Sebastián Garrido nº 7-9
Edificio de locales y viviendas	Plaza de la Constitución nº 6 y c/ Juan Pedro Carmona, nº 1

c. PROTECCION AMBIENTAL

En este apartado se incluyen aquellas edificaciones que sin tener unos valores estructurales, poseen otros de carácter ambiental, considerando que éstos deben de conservarse de cara a mantener una imagen urbana.

Se asigna dicha protección a las parcelas en las que se admiten, además de las obras señaladas para protección integral o estructural, las obras de sustitución, siempre que la obra nueva se realice con las limitaciones de edificabilidad establecida por el Plan.

Los edificios con esta protección propuestos son:

C/ Duque de Frías nº 1	Vivienda parroquial
Médico Rodríguez, 19	Vivienda
Manuel Caracuel, 9	Vivienda

6.2.2.3. EDIFICIOS PROTEGIDOS Y GRADOS DE PROTECCIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

Dentro de esta clasificación se relacionan los yacimientos arqueológicos, las fuentes, puentes y fortificaciones, así como los cortijos.

a. Relación de Edificaciones Fortificadas en el término municipal de Montemayor

Castillo de Dos Hermanas

X_Utm	Y_Utm
356850	4169350

b. Relación de Fuentes en el término municipal de Montemayor:

- Fuente de los Ahijones (Y:41.69/ X:3.50)
- Fuente del Pozuelo (Y:41.69/ X:3.50).
- Fuente del Caño Gordo (Y:41.69/ X:3.51)
- Pilar de la Alameda (Y:41.69/X:3.51)
- Fuente de la Huertezuela (Y:41.69/X:3.51).
- Fuente del Cañuelo (Y:41.68/X:3.51)
- Fuente Nueva (Y:41.68/X:3.51)
- Fuente del Lavadero (Y:41.68/X:3.51)
- Pilar de los Potreros (Y:41.68/X:3.52)
- Fuente de la Teja o de Dos Hermanas (Y:41.69/X:3.57)
- Fuente de los Garbanzos (Y:41.70/ X:3.55).
- La Minilla (Y:41.68/ X:3.50)
- Fuente de la Alcoba (cerca de la del Lavadero)

c. Relación de Cortijos en el término municipal de Montemayor.

En la relación elaborada por la Consejería de Obras Públicas, se establecen dos niveles , dependiendo de sus valores patrimoniales.

Nivel 1

- Cortijo Los Alamillos. (X:. 359512,45734, Y:4131201,77962)
- Cortijo Dos Hermanas (X: 363333,81278, Y:4141092,88152)

Nivel 2

- Casa del Plantonal
- Cortijo El Chaparral (X: 365310,04186, Y:4130420,08373)
- Cortijo El Chorrillo
- Cortijo El Frenil (X: 357782,20380, Y:4128192,88152)
- Cortijo Guzmendo
- Cortijo de Mingo Hijo (X: 368524,68602, Y:4132186,19244)
- Molino de San José (mal estado)
- Molino La Alcoba (próximo al casco urbano)

Así mismo el Cortijo El Navarro, se encuentra recogido como de interés etnológico, según la documentación del Instituto Andaluz de Patrimonio Histórico.

d. Relación de Puentes en el término municipal de Montemayor:

- Puente sobre el arroyo Carchena

e. Relación de Yacimientos Arqueológicos en el término municipal de Montemayor:

- Yacimiento de El Convento. Propuesto como Bien de Interés Cultural con la categoría de zona arqueológica. Se localiza en parte de las parcelas 104 y 103 del polígono 17 del catastral de rústica.

Polígono	17
Parcelas	104 y 103

- Montemayor. Asentamiento romano

X_Utm	Y_Utm
350250	4168450

- Cerca de Montemayor. Época romana. Camino de Córdoba

Descargado de www.montemayor.es

X_Utm	Y_Utm
349550	4169200

Se han detectado así mismo gran número de material ibérico y romano en los siguientes emplazamientos, que pueden considerarse como yacimientos arqueológicos, aunque no se encuentren en la actualidad en la Base de Datos del Instituto de Patrimonio histórico de Andalucía:

- Cerro de la Horca (Bronce Final)
- Cabezas del Rey (ibérico)
- Pago de Zorreras (ibérico)
- Cerro de la Alcoba (ibérico)
- El Cañuelo (romano)
- Cortijo del rayo (necrópolis romana)
- Fuente Nueva (romano)
- Zargadilla (romano)
- Cortijo de Dos Hermanas (ibérico y romano)

Descargado de www.montemayor.es

Así mismo hay que incluir la edificación de El Molino de Viento, localizada en suelo Molino urbano. Grado 2. 358398,22038, 4129140,93126

El grado de protección asignado quedará recogido en la Ficha individual del Catálogo; no obstante, los edificios de carácter defensivo tienen la consideración de BIC; los yacimientos arqueológicos están sometidos a la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, la cual en su artículos define el concepto de patrimonio arqueológico así como el régimen de los hallazgos casuales; así mismo las fuentes y puentes están dentro del Inventario de elementos de interés del patrimonio histórico, elaborado por la Delegación en Córdoba de la Consejería de Cultura. Por otra parte, las edificaciones de carácter agrícola (cortijos, lagares, etc.) se incorporan a este catálogo de elementos protegidos en suelo no urbanizable, según disposición de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

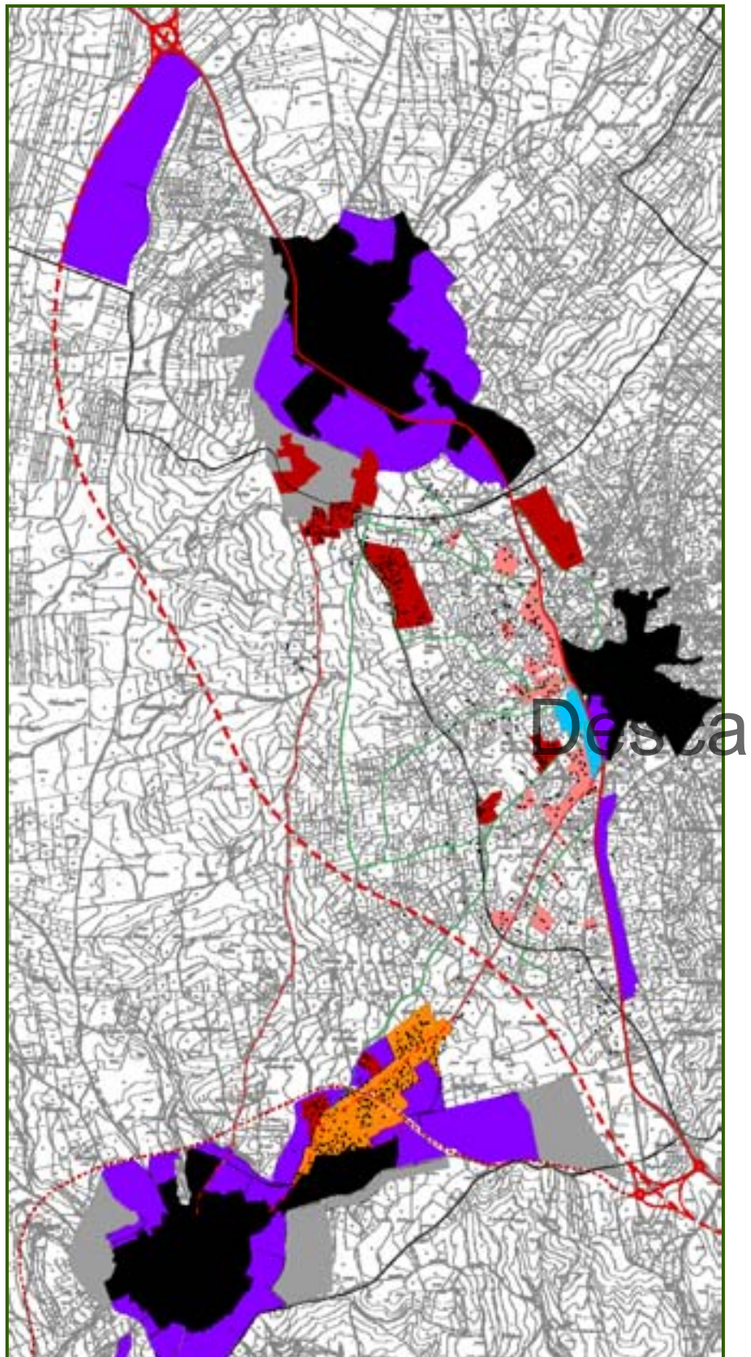


Ilustración 13: Esquema del estudio territorial del sistema de asentamientos en el ámbito intermunicipal Montemayor - Fernán Núñez - La Rambla

7. ASENTAMIENTOS EN SUELO NO URBANIZABLE

La zona situada al Oeste del núcleo principal es el área que centra el estudio que desarrolla este capítulo y está delimitada entre la carretera N – 331 y el límite del término municipal. Dicho límite del término municipal coincide con la línea límite de cuenca de vertido hacia Montemayor, de modo que dicho límite es físico. Asimismo, el trazado de la carretera N – 331 coincide aproximadamente con el límite entre dos horizontes litológicos bien distintos, al Este margas y brechas, y al Oeste, calcarenitas, arenas, margas y calizas, siendo coherente con la presencia de aguas en éste último horizonte litológico tanto subsuperficiales como subterráneas fácilmente accesibles. Así delimitada, el área objeto de estudio tiene una extensión aproximada de 420 Has y en el planeamiento urbanístico vigente se encuentra clasificado como Suelo No Urbanizable Genérico.

Descargado de www.montemayor.es

Con objeto de la redacción del Plan General se realizó una ortofotografía de escala 1:2.000 durante la primavera de 2.006. También se han analizado las ortofotografías disponibles para los años 1.956, 1.977, 1.984, 1.993, 1.998, 2.002 y 2.004.

A partir de la información disponible, se ha detectado la presencia de más de 300 viviendas en la fecha del último vuelo, y se ha constatado la edificación de más de 50 viviendas de nueva planta a partir de dicha fecha. Se extiende la edificación de viviendas en suelo no urbanizable a los municipios aledaños de La Rambla, donde se clasifican los Sectores PP – 3 y PP – 4 para dar cobertura a edificaciones similares tipológicamente y actualmente acumulan más de 400 viviendas edificadas en dos sectores sin desarrollar y más de 50 viviendas en zonas aledañas a los mismos clasificados como Suelo No Urbanizable; y Fernán Núñez, en el límite Sur de su término municipal y al Oeste del núcleo principal, donde aparecen parcelaciones fuera de ordenación. Asimismo, según conversaciones con Administraciones, propietarios y otros implicados en este proceso de ocupación del suelo no urbanizable, se constata que parte de los propietarios de estas viviendas residen o están también vinculados a La Rambla y/o Fernán Núñez.

Además de las edificaciones existentes, se han observado modificaciones del parcelario no atribuibles a la explotación agrícola, e incluso parcelaciones no registrables sobre las que se apoyan las viviendas y que provocarán nuevos núcleos de población.

De hecho, la Consejería de Obras Públicas y Transportes a través de la Dirección General de Urbanismo realizaba entre los años 2002 y 2003 un estudio sobre las parcelaciones existentes en este territorio denominado Inventario de Parcelaciones Urbanísticas en Suelo No Urbanizable en Andalucía. Este inventario ya reconocía la existencia de las parcelaciones de *La Pileta*, *Las Zorreras* y *Zayos y Matas*,

Durante los últimos años, desde los organismos vinculados al desarrollo urbanístico de la zona, y con anterioridad a la aprobación del POTA, se animó a la legalización de las parcelaciones más consolidadas, de modo que se presentaron Estudios Previos con propuesta de convenio en las zonas de *Capellanía de Leiva*, *San José*, *La Pileta* y *Cañada Borrego*.

Una vez constatado el elevado impacto de estas actuaciones en relación con el territorio ocupado, el número de viviendas presentes, el grado de parcelación no agrícola, las infraestructuras que se han desarrollado o es previsible que se desarrollen, y especialmente teniendo en cuenta que el modelo de desarrollo que propone el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y los límites que marca para la clasificación de nuevos suelos provocará en principio la imposibilidad de actuar desde el Plan General de Ordenación de Montemayor en la regularización de estos asentamientos, se procede a un análisis de la situación actual para la puesta en conocimiento de quien corresponda.

7.1. EVOLUCIÓN HISTÓRICA

Principalmente a partir de la evolución observada en parcelario y edificaciones en las ortofotos, se ha realizado una evolución histórica que ha sido imprescindible para conocer el origen, estructura y dimensión de los procesos de parcelación y edificación, en definitiva, de ocupación del área objeto de estudio. No disponiendo de los fondos documentales apropiados, muchos de los análisis se realizan a nivel cualitativo.

Según se desprende de la sucesión de ortofotos, y en comparación con otras zonas del término municipal y de otros términos municipales, ya en 1.956 se percibe la existencia de un parcelario histórico muy fragmentado, con parcelas que no superan las doce hectáreas y que mayoritariamente se encuentran por debajo de la hectárea. No obstante, dicho parcelario no ha sufrido alteraciones de importancia con carácter agrario. No obstante, el uso del suelo ha cambiado desde un uso principalmente de olivar en extensivo al uso actual de secano, retirada o viña. Asimismo, se ha comprobado que la red de caminos rurales sobre la que se apoya la edificación y parcelación se ha mantenido intacta en términos generales (Fuente: Servicio WMS de la Ortofoto Digital de Andalucía 56 – 57 y Catastro Digital de Rústica de Montemayor).

En el año 1.977 se observa la presencia de una promoción de 10 viviendas unifamiliares aisladas en un suelo parcelado para usos no agrícolas, que será el germen de la actual parcelación de Las Zorreras, y varias instalaciones industriales dispersas por el territorio (inferiores en número a 10), que actualmente constituyen usos industriales poco aptos para su implantación en polígonos industriales por su elevado grado de polución ambiental (acústica y de polvo). También se observaba la presencia de instalaciones de restauración (Castillo de Montemayor) y ligadas a la construcción conformando un núcleo vinculado a la carretera N – 331. En las inmediaciones del núcleo principal, tampoco existente asentamientos de importancia.

Descargado de www.montemayor.es

En 1984 la presencia de viviendas unifamiliares en el territorio es aún reducida y escasamente vinculada a procesos de parcelación. Estos primeros procesos de parcelación rústica con edificación residencial no vinculada a actividades agrarias se contemplan en el área denominada "Capellanías". No se aprecia un incremento de asentamientos industriales en el territorio. También se aprecia un proceso de asentamiento en torno al núcleo principal carente de estructura urbana planificada.

En la ortofoto del año 1993 se aprecia una mayor profundización en el fenómeno de la parcelación, siendo patente su desarrollo alrededor de Las Zorreras con un carácter más concentrado y con dimensiones de parcela que no superan los 500 m^2 y en la zona de "Capellanías" de un modo más disperso y anárquico, apoyado en la red de caminos existentes. No obstante, el incremento de edificaciones residenciales no vinculadas a la agricultura también se producen de manera significativamente a partir del parcelario existente (muy fragmentado).

En el entorno del núcleo principal, la edificación se desarrolla a partir del viario existente, especialmente en la calle Málaga, en las inmediaciones de la carretera nacional...

El núcleo de servicios vinculado a la carretera se contiene al suelo delimitado en 1977, sin crecimientos en superficie, pero sí con más edificaciones.

Entre los años 1.993 y 1.998 se produce el mayor cambio cualitativo y cuantitativo en términos de edificación, consolidándose la parcelación de Capellanías y aumentando considerablemente el número de viviendas en Las Zorreras. Se hace patente la ocupación de la zona denominada La Pileta y la conexión con la carretera del camino Algarrobico. También aparecen dispersas edificaciones que se relacionan a partir de la red de caminos existentes.

Entre el año 1.998 y 2.002 no existen cambios en términos de parcelación, aunque se siguen edificando las parcelas existentes.

Finalmente, en el año 2006, la consolidación de Las Zorreras es un hecho a partir de procesos de parcelación no vinculados a actividades agrarias. Se observan procesos intensivos de parcelación a mayor escala en San José. Al mismo tiempo, se detectan problemas de parcelación dispersos en torno a los caminos principales, definiéndose en torno a éstos comunidades de vecinos. Especial relevancia tiene la zona de "Capellanías" que presenta núcleos dispersos de mediana entidad en torno a los dos caminos en un proceso de parcelación especialmente impulsado por la ejecución de un colector de aguas residuales (con financiación europea). El resto de caminos no presenta núcleos definidos, y están escasamente sometidos a procesos de parcelación rústica.

En general, la dinámica de ocupación del suelo por usos industriales es ajena a los intensos procesos de parcelación con fines residenciales, implantándose éstos en torno a la carretera nacional, en el entorno del Restaurante Castillo de Montemayor o como sustitución a los usos agrarios.

Ilustración 14: Instalación eléctrica aérea con cuadro de contadores en La Pileta

7.2. CARACTERIZACIÓN DEL ÁREA

La edificaciones residenciales y parcelaciones sobre suelo clasificado como suelo no urbanizable tiene especial incidencia en la parte Oeste del término municipal. Según se ha descrito anteriormente, en el área delimitada entre la carretera N – 331 y el límite del término municipal. Ambos límites coinciden sensiblemente con otros límites físicos que podrían explicar mejor este fenómeno de ocupación el suelo. Así, como se ha comentado anteriormente, el límite del término municipal coincide con la línea límite de cuenca de vertido hacia Montemayor, de modo que dicho límite es físico. Por otro lado, el trazado de la carretera N – 331 coincide aproximadamente con el límite entre dos horizontes litológicos bien distintos, al Este margas y brechas, y al Oeste, calcarenitas, arenas, margas y calizas, siendo coherente con la presencia de aguas en éste último horizonte litológico tanto subsuperficiales como subterráneas fácilmente accesibles. Así delimitada, el área objeto de estudio tiene una extensión aproximada de 420 Has y en el planeamiento urbanístico vigente se encuentra clasificado como Suelo No Urbanizable Genérico.

Como se apuntaba anteriormente, la geología superficial y subsuperficial favorece la presencia de aguas subsuperficiales y subterráneas de fácil acceso mediante técnicas tradicionales de pozo cartesiano y sondeo.

Descargado de www.montemayor.es

En la zona se pueden observar numerosas instalaciones de baja tensión y alta tensión, de indudable carácter parcelario. La red está totalmente establecida en el área de estudio, contando con redes aéreas en transporte y redes subterráneas para el abastecimiento al usuario final. A pesar de la eventual irregularidad de dicho suministro, el establecimiento de dichas redes ha contado con proyectos técnicos e incluso muchos de los subterráneos presentan materiales con el anagrama de la empresa suministradora. La casi totalidad de las viviendas establecidas en suelo no urbanizable tienen acceso a suministro minorista a través de dicha red.

Ilustración 15: Residencial sin parcelación

En otros ámbitos, las redes territoriales de saneamiento no tienen una implantación similar. De hecho, únicamente la zona conocida como Capellanía de Leiva dispone de una red de evacuación de aguas residuales que ha permitido la implantación y/o densificación de dicha zona gracias a la ejecución de dos colectores de saneamiento que vierten a la red pública en la carretera N – 331 cofinanciados con fondos europeos y locales mediante recaudación a los beneficiarios de la actuación. A largo plazo, la cofinanciación local mediante repercusión a los beneficiarios ha generado la sensación de legalidad y la existencia implícita de derechos de vertido.

La red de caminos rurales ha sido la base sobre la que se han desarrollado muchas de las divisiones parcelarias de fincas rústicas, y ha provocado la dispersión de los asentamientos sobre el territorio. Sin embargo, las grandes parcelaciones como Zorreras o Cerro de los Monos, San José o algunos núcleos en Capellanía de Leiva, han desarrollado una estructura viaria propia.

Con carácter previo a la entrada en vigor del POTA, justo cuando arrancaron los trabajos conducentes a la elaboración de este avance, se presentaron por los propietarios Estudios Previos de Planeamiento que incluían propuestas de ámbito y convenios de planeamiento, y que abarcaban las zonas de San José, Capellanías, Cañada Borrego y La Pileta. Estos Estudios Previos se suscribían por los propietarios de los generosos ámbitos delimitados.

7.3. MODELO DE OCUPACIÓN DEL SUELO

El modelo de ocupación del suelo no urbanizable en Montemayor se puede distinguir hasta cinco resultados diferentes en función de estructura, dimensión y uso:

- **Sin parcelación o con parcelación primaria, sin dimensión**
  - *Industrial esporádica*, en forma de instalaciones industriales que se edifican en parcelas rústicas sin someterlas necesariamente a procesos de parcelación, algunas incluso con calificación de utilidad pública. La escasez de suelo industrial disponible en la actualidad y el carácter altamente contaminante en términos de

Ilustración 16: Residencial de parcelación primaria

ruido y/o polvo de estas industrias han provocado que su reconducción hacia suelos industriales sea imposible.

- *Residencial sin parcelación* (apoyada en el parcelario existente), apareciendo viviendas en torno a caminos rurales existentes radiales a partir del núcleo principal y/o la carretera nacional y a partir del parcelario rústico existente. Este tipo de asentamientos, por su origen, carecen de estructura viaria y de dimensión para crear una trama urbana y dotarla de infraestructuras y equipamientos sin provocar la clasificación de un suelo de conexión con una superficie mucho más elevada que la que se trata de legalizar.

- *Residencial de parcelación primaria*, originada a raíz de las divisiones de parcelas rústicas de escasa dimensión, apoyándose bien en la red de caminos existentes, bien en caminos transversales a éstos de nueva creación. Al igual que el tipo anterior, carecen de estructura viaria y de dimensión suficiente para crear una trama urbana y dotarla de infraestructuras y equipamientos sin provocar la clasificación de un suelo de conexión y dotaciones que sobrepasa en dimensión a lo legalizado.

Descargado de www.montemayor.es

- **De parcelación secundaria, con dimensión**

- *Núcleo industrial en el entorno del casco urbano*, en forma de instalaciones de actividades económicas, principalmente terciarias a partir de la construcción de edificaciones susceptibles de ser ocupados, sin existir un proceso de parcelación rústica, pero sí de división horizontal. Existe terreno disponible en su entorno y está dotado de cierta estructura urbana, de ahí la propuesta de su regularización y la oferta de nuevo suelo destinado a actividades económicas.

Ilustración 17: Industrial en el entorno del casco urbano

- *Residencial de parcelación secundaria,* que aparece apoyándose en la red de caminos rurales existentes para generar una estructura viaria mallada, asimilable a la urbana. Este tipo de asentamientos tiene estructura y dimensión suficiente para su regularización mediante clasificación y la dotación de los servicios básicos.

7.4. DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELACIONES EXISTENTES

A partir del análisis previo realizado, se acompañan como Anejo I las fichas descriptivas de los principales áreas de parcelación primaria y secundaria y sus características. Se consideran como áreas de relevancia las denominadas en el plano I.9 de Estudio Territorial de Asentamientos como:

- Las Zorreras. Es el área de parcelación secundaria más antigua, conectada de forma funcional a Fernán Núñez, conforma un área de interés supramunicipal, ya que la urbanización se extiende funcionalmente a los municipios de Fernán Núñez y la Rambla.

- Viñas de la Sociedad. Es un núcleo de parcelación secundaria que se encuentra dentro del ámbito del Estudio Previo de Capellanía de Leiva, situada a espaldas del núcleo industrial frente al casco urbano.

- Lagunillas. Es un núcleo de parcelación secundaria también dentro del ámbito del EP de Capellanía de Leiva.

- Capellanías. Es un núcleo de parcelación primaria, que también forma parte del EP Capellanía de Leiva que crece a partir de la carretera de La Rambla y se potencia tras la instalación de la red de saneamiento.

- San José. Es un núcleo de parcelación secundaria, a partir de una única finca y con vocación urbanística, y que propuso su clasificación con el Estudio Previo San José.

- Cañada Borrego. Es un área con presencia de parcelaciones primarias inconexas apoyadas en la Cañada del Borrego que se presentó dentro del Estudio Previo Cañada Borrego.

- La Pileta. Es un área con importante presencia de parcelaciones primarias agrupadas en torno al camino de La Pileta y que se presentó dentro del Estudio Previo La Pileta.

- El Algarrobico. Es un área de edificación sin parcelación y de parcelación primaria conectada por la carretera N – 331, parte de la cual se recogió como Zayos y Matas en el Inventario de la Junta de Andalucía.

8. DEMOGRAFÍA Y VIVIENDA

De acuerdo con el artículo 45.4 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, se deberá utilizar parámetros objetivos en la dimensión del crecimiento propuesto.

Este análisis se realiza para el año horizonte del Plan General de Ordenación Urbanística de Montemayor, que se extiende ocho años a partir de la fecha prevista de aprobación, hasta el año 2.016.

De este modo, se evaluará el crecimiento propuesto en el marco de la evolución de la población para el periodo 2008 – 2016.

8.1. PARÁMETROS POBLACIONALES Y ESTRUCTURA DEMOGRÁFICA

8.1.1. CARACTERÍSTICAS DE LA POBLACIÓN Y EVOLUCIÓN

Descargado de www.montemayor.es

La evolución demográfica de muchos territorios en los últimos siglos ha seguido un misma tendencia a la que muchos denominan "transición demográfica". Esta teoría describe el proceso de transición desde un régimen demográfico antiguo, cuya población crece a un ritmo lento o nulo, conseguido a expensas de una alta mortalidad o natalidad, a un régimen demográfico moderno, también con moderado o bajo crecimiento, pero conseguido ahora a expensas de una baja mortalidad y natalidad.

En la actualidad, la población de Montemayor asciende a 3.987 habitantes (Padrón, 2007), tras haber experimentado un aumento del 4,13% en los últimos 5 años (2003-2007).

Año	Hombres	Mujeres	Total
2003	1915	1911	3826
2004	1949	1945	3894
2005	1943	1947	3890
2006	1959	1977	3936
2007	1988	1996	3984

Tabla 50: Evolución de la población

Observando los datos de población para Montemayor desde el comienzo del siglo XX, se observa lo siguiente de acuerdo a los datos obtenidos del censo (IEA):

Año	1900	1910	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1991	2001	2007
Total	3109	3437	3754	3938	4383	4316	4360	4033	3366	3701	3811	3984

Tabla 51: Evolución de la población en el último siglo

En términos generales, la población de Montemayor ha seguido una tendencia ascendente desde 1900 hasta la década de los 60, disminuyendo drásticamente durante los 70 y 80. Aún así, el incremento de población en el período 1900-1981 fue del 8,26%. Esta importante disminución de población se debió fundamentalmente al importante movimiento emigratorio vivido en el territorio durante esas décadas, basado en la visión de la actividad industrial como punto central del desarrollo económico y que generó que la mayor parte de la mano de obra agrícola emigrara en busca de trabajo a zonas industriales.

Durante la década 1981-1991, se reanudó la tendencia al alza, con un incremento de población en este período del 9,95%, continuando dicho crecimiento desde 1991 hasta 2001 (2,97%) y alcanzando un total de 3.811 habitantes en 2001. Considerando el período completo 1900-2007, el incremento de población ha sido del 28,24 %.

Como ya se ha indicado, la tendencia al alza ha continuado durante los últimos años, alcanzando una población total de 3.987 en la actualidad (Padrón, 2.007). Esta tendencia al alza se debe fundamentalmente al cambio del papel que las zonas rurales están experimentando en general en toda Andalucía, debido a la implementación de políticas de desarrollo rural a nivel provincial, regional, nacional y europeo, que han supuesto un importante desarrollo económico de estas zonas. Este desarrollo ha supuesto un cambio en la tendencia migratoria del territorio, siendo en este caso el propio municipio el destino de población inmigrante nacional y extranjera.

Cabe señalar además, que la tendencia al alza de la población en estos últimos años ha sido experimentada en términos generales por todos los municipios del territorio de la Mancomunidad Campiña Sur de Córdoba.

Podemos destacar que de los 3.984 habitantes existentes en 2007, la población en núcleo es de 3.824 habitantes y 112 en diseminado, y que el

municipio presenta una densidad de población de 68,93 habitantes por km2.

8.1.2. ESTRUCTURA DE LA POBLACIÓN

La estructura de la población es la cantidad de personas que hay en cada edad, es decir, el conjunto de personas que han vivido un mismo acontecimiento demográfico.

La estructura poblacional por sexo y edad tiene en demografía una especial relevancia, dado que ésta es tanto causa como efecto de los principales efectos demográficos. La estructura por sexo y edad es por un lado resultado de los comportamientos históricos de la población: natalidad, mortalidad y migraciones, pero por otro condiciona fuertemente los comportamientos demográficos futuros de la población.

Montemayor está ante una población regresiva, con una base de población joven más estrecha que el cuerpo central y un porcentaje de ancianos relativamente grande. Estamos ante una pirámide propia de zonas desarrolladas que han terminado la transición demográfica, pero aún están presentes sus últimas generaciones. Es una población envejecida con bajas tasas de natalidad y de mortalidad.

Descargado de www.montemayor.es

En la actualidad, el porcentaje de población menor de 20 años es del 22,57%. Y el porcentaje de población mayor de 65 años es del 18,88% (SIMA, 2007).

8.1.3. MOVIMIENTO NATURAL DE LA POBLACIÓN

El movimiento natural de la población estudia el número de matrimonios, así como el crecimiento o descenso del número de habitantes atendiendo únicamente a los nacimientos y defunciones. Para estudiar este movimiento vamos a observar la tasa de natalidad, la tasa de mortalidad y el crecimiento vegetativo durante el período 2000-2006. A continuación se reflejan los datos de nacimientos, defunciones, matrimonios y crecimiento vegetativo para este período en Montemayor:

Año	Nacimientos			Defunciones			Matrimonios	Cto. Vegetativo
	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres		
2000	31	21	10	26	8	18	21	5
2001	42	21	21	36	21	15	23	6
2002	41	23	18	34	19	15	20	7
2003	43	22	21	25	14	11	21	18
2004	41	21	20	38	24	14	20	3
2005	47	22	25	40	23	17	19	7
2006	52	29	23	24	16	8	7	28
TOTALES	**297**	**159**	**138**	**223**	**125**	**98**	**131**	**74**

Tabla 52: Crecimiento vegetativo en Montemayor

Para el período 2000-2006 se han producido un total de nacimientos de 297 y un total de defunciones de 223, lo que nos muestra un crecimiento vegetativo de 74. Asimismo, se observa que el crecimiento vegetativo ha sido positivo durante todo el período.

La tasa de natalidad/mortalidad nos muestra cuantas personas han nacido/muerto cada 1000 habitantes en una población determinada, y constituye un indicador importante a la hora de conocer el grado de desarrollo de un municipio.

Las tasas de natalidad y mortalidad para este período pueden observarse en la tabla adjunta:

Año	Población	Tasa natalidad	Tasa mortalidad
2000	3754	8,26	6,93
2001	3776	11,12	9,53
2002	3817	10,74	8,91
2003	3826	11,24	6,53
2004	3894	10,53	9,76
2005	3890	12,08	10,28
2006	3936	13,21	6,10

Tabla 53: Tasas de natalidad y mortalidad

La tasa de natalidad se considera alta si está por encima del 30%, moderada entre 15% y 30% y baja si está por debajo del 15%. En el caso de Montemayor la tasa de natalidad durante todo el período se ha mantenido por debajo del 15%, aunque podemos observar que ha ido aumentando a lo lardo de todo el período.

La tasa de mortalidad igualmente se considera alta si está por encima del 30%, moderada entre el 15% y el 30% y baja por debajo del 15%.

Observamos como para el período estudiado la tasa de mortalidad en Montemayor es baja, con una tendencia a mantenerse durante los 7 años.

En conclusión, al disponer de una tasa de natalidad baja y una baja tasa de mortalidad se puede afirmar que la población de Montemayor está envejeciendo.

Respecto al número de matrimonios se han producido un total de 131 matrimonios lo que origina una media de 18,71 matrimonios al año. En general, el número de matrimonios se mantiene constante salvo en los dos últimos años que han descendido.

8.1.4. MOVIMIENTOS MIGRATORIOS

Los datos de variaciones residenciales del Instituto de Estadística de Andalucía durante el período 2000-2006 se muestran a continuación para el municipio de Montemayor y por sexos:

Año	Emigraciones			Inmigraciones			Saldo
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total	
2000	13	20	33	15	24	39	6
2001	19	22	41	19	29	48	7
2002	22	18	40	13	25	38	-2
2003	28	31	59	32	38	70	11
2004	34	31	65	24	24	48	-17
2005	31	23	54	38	35	73	19
2006	27	36	63	41	40	81	18
TOTALES	**174**	**181**	**355**	**182**	**215**	**397**	**42**

Tabla 54: Balance migratorio por sexos

Descargado de www.montemayor.es

Se observa que para el período 2000-2006 hay un saldo positivo de inmigración de 42 inmigrantes, manteniéndose esta con valores superiores a los de la emigración en el 71,43% de los años. El 54,16% de inmigrantes son mujeres. En el año 2007 el total de extranjeros residentes de acuerdo a los datos del padrón municipal ha ascendido hasta 71, siendo la principal procedencia de los mismos (70%) Rumanía.

Puede concluirse como el municipio ha sido en general núcleo receptor de emigración. Esta tendencia se debe fundamentalmente a la implementación de políticas de desarrollo rural en el territorio rural andaluz que ha permitido que estas áreas mejoren en su prestación de servicios y de oportunidades de empleo y que se conviertan en receptoras de emigración, invirtiéndose así el proceso de pérdida de población de las zonas rurales a las zonas urbanas.

Observando los datos de movimientos migratorios por tramos de edad, tenemos lo siguiente:

Año	Emigraciones					Inmigraciones				
	<16	16-39	40-64	>64	Total	<16	16-39	40-64	>64	Total
2000	4	24	5	0	33	4	25	9	1	39
2001	5	33	1	2	41	6	31	10	1	48
2002	4	25	10	1	40	7	21	10	0	38
2003	8	38	9	4	59	12	37	15	6	70
2004	5	48	10	2	65	4	38	4	2	48
2005	7	38	9	0	54	12	42	17	2	73
2006	13	46	2	2	63	15	37	21	8	81
TOTALES	**46**	**252**	**46**	**11**	**355**	**60**	**231**	**86**	**20**	**397**

Tabla 55: Balance migratorio por edades

Respecto a la emigración, el 70,98% de los emigrantes es población comprendida entre los 16 y los 39 años, seguida de los menores de 16 y del tramo comprendido entre 40-64 que suponen cada uno el 13%.

En las inmigraciones, el 58% han correspondido a personas situadas en el tramo de edad entre las 16-39 años, mientras que las incluidas dentro del tramo 40-64 asciende al 22% y los menores de 16 años suponen el 15% del total.

8.1.5. CONCLUSIONES

De todo lo indicado se puede concluir que el municipio de Montemayor es un término en desarrollo en lo que a población respecta. Existe una tendencia ascendente de la población desde 1981 se ve además reforzada por diversos factores.

En primer lugar, y aunque nos encontramos con una pirámide poblacional ligeramente envejecida, se observa que el crecimiento natural de la población en los últimos años ha sido positivo, con una tasa de natalidad que aunque baja, ha seguido una tendencia ascendente desde el año 2000 y que en cualquier caso, siempre ha superado a la tasa de mortalidad.

Los valores de las variaciones residenciales en el municipio durante los últimos 5 años, nos muestran un saldo positivo en las inmigraciones, lo que nos hace suponer que, continuando con unas condiciones socioeconómicas similares a las existentes en la actualidad, esta tendencia se mantendrá estable en el municipio.

El tramo de edad al que pertenece el 58% de los inmigrantes según los datos para el período 2000-2006 es de 16 a 39 años, con lo que estamos hablando de población joven que se incorpora al municipio. Además el 15% de los inmigrantes son menores de 16 años.

Todo señala a un aumento en la tasa de natalidad en el municipio debido tanto a la población joven existente en la actualidad como a la población joven procedente de la inmigración, esperándose así un aumento de la población en el municipio.

Este aumento de la población y de la tasa de natalidad, se ve respaldado por las últimas tendencias en el modo de vida experimentado en las zonas rurales. En estas zonas, durante los últimos años se ha originado un descenso en la tasa de natalidad debido fundamentalmente a la incorporación de la mujer al mercado laboral, y a la emigración de la gente joven por falta de oportunidades de formación o de trabajo en el municipio. Esto, unido a la mejora de la calidad de vida y de la sanidad, y con ello de una mayor esperanza de vida, hace que se haya producido un lento envejecimiento de la población.

Descargado de www.montemayor.es

Sin embargo, en la actualidad, esta tendencia está siendo invertida debido fundamentalmente a varias razones:

- El desarrollo económico de las zonas rurales ha originado nuevas oportunidades de empleo para los jóvenes.
- Las mejores opciones de acceso a la vivienda para los jóvenes, limitados en las zonas urbanas, debido fundamentalmente al elevado precio de la misma.
- La consolidación de la mujer en el mercado de trabajo, lo que supone una mayor concienciación sobre la necesidad de desarrollar medidas que permitan la conciliación de la vida laboral y familiar.
- La calidad de vida en las zonas rurales, que está motivando a que los jóvenes quieran apostar por vivir y desarrollar su actividad profesional en ellas, así como que personas que originariamente emigraron, vuelvan a vivir en ellas.
- Existencia de demanda de mano de obra agrícola, lo que ocasiona la llegada de mano de obra inmigrante que se asienta en el municipio.

En conclusión, tanto numéricamente (basándonos en los datos recopilados para los últimos 6 años), como teóricamente (basándonos en la evolución y tendencias experimentadas en las zonas rurales se prevé una evolución positiva de la población de Montemayor.

8.2. EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

La evolución del sector de la vivienda en Montemayor ha tenido una evolución positiva y creciente en los últimos años, como se demuestra en la tabla adjunta, elaborada a partir de los datos del censo y de las últimas licencias concedidas por el Ayuntamiento de Montemayor.

	1981	1991	2001	2007
Familiares totales	1.081	1.339	1.698	1.837
Principales	867	1.078	1.371	1.510
No principales	214	246	327	327
Secundarias	38	125	128	128
Desocupadas	176	118	195	195
Colectivas	0	3	4	4
	1.081	**1.324**	**1.698**	**1.837**

Tabla 56: Relación de viviendas construidas

9. PARTICIPACIÓN PÚBLICA

Durante el periodo de redacción del Plan General, el Ayuntamiento de Montemayor impulsó un proceso de participación orientador de las demandas e inquietudes de diversos sectores de la población.

La metodología seguida para este proceso de participación respondió a reuniones sectoriales en tres ámbitos diferenciados con interés en participar en el proceso de gestación del Plan General:

- técnicos y promotores del sector de la construcción
- empresarios del municipio, incluyendo asociociones de empresarios
- asociaciones, partidos políticos y otros colectivos sociales

Estas reuniones se articularon en dos partes en los que la participación surgía de forma diferente. En un primer momento en el que los convocados respondían ante cuestiones suscitadas desde el propio Equipo Redactor, con objeto de responder a un análisis DAFO en relación a los siguientes temas:

Descargado de www.montemayor.es

- Normas Subsidiarias vigentes, especialmente ordenanzas y tipologías, tanto en usos industriales como en residenciales
- Tipologías y demanda de uso residencial
- Demandas específicas de usos industriales
- Protagonismo de la iniciativa exterior, tanto en la demanda como en la oferta residencial e industrial
- Relación estratégica con otros municipios
- Movilidad y tráfico en el núcleo urbano
- Estado actual de las infraestructuras
- Problemática específica de las áreas de segunda residencia
- Problemática específica de sectores sin desarrollar

De estas reuniones se extrajeron datos de información y elementos de diagnóstico que han orientado el proceso de información, de modo que el resultado que aquí se expone incorpora los datos extraídos de estas reuniones, que también deberá incorporarse a la propuesta de ordenación.

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1: Unidad Territorial Campiña y Subbético de Córdoba y Jaén....4
Ilustración 2: Ulia, antigua denominación de Montemayor....75
Ilustración 3: Venus de Montemayor....75
Ilustración 4: Castillo de las Dos Hermanas....76
Ilustración 5: El núcleo urbano de Montemayor a mediados de siglo....78
Ilustración 6: Plano de Montemayor (Servicio Geográfico Nacional, 1893)....80
Ilustración 7: Viario estructura a nivel urbano....84
Ilustración 8: Primera ocupación histórica y extensión del casco....84
Ilustración 9: Ocupación en relación a la topografía....85
Ilustración 10: Ampliación de la ciudad histórica....85
Ilustración 11: Concentración de edificios públicos....86
Ilustración 12: Últimos crecimientos entre las carreteras N – 331 y de Espejo....86
Ilustración 13: Esquema del estudio territorial del sistema de asentamientos en el ámbito intermunicipal Montemayor - Fernán Núñez - La Rambla....101
Ilustración 14: Instalación eléctrica aérea con cuadro de contadores en La Pileta....103
Ilustración 15: Residencial sin parcelación....103
Ilustración 16: Residencial de parcelación primaria....104
Ilustración 17: Industrial en el entorno del casco urbano....104

Descargado de www.montemayor.es

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Relación de Modificaciones Puntuales de las NN.SS de Montemayor....27
Tabla 2: Relación de Unidades de Ejecución a la aprobación de las NN.SS de Montemayor....28
Tabla 3: Relación de Unidades de Ejecución del planeamiento vigente y grado de ejecución....28
Tabla 4: Relación de Sectores del planeamiento vigente y grado de ejecución....31
Tabla 5: Descripción de los Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Autónoma Andaluza. Fuente: Consejería de Medio Ambiente. Elaboración Propia....34
Tabla 6: Temperaturas medias mensuales (1955-1988). Fuente: Sinamba. Elaboración propia....39
Tabla 7: Pluviometría media de Montemayor y coeficiente pluviométrico (1951-1976). Fuente: Sinamba. Elaboración propia....39
Tabla 8: Evaporación del suelo. Fuente: Sinamba. Elaboración propia....40
Tabla 9: Ficha hídrica de Montemayor .Fuente: Sinamba. Elaboración propia....40
Tabla 10: Actividad minera en el municipio de Montemayor....44
Tabla 11: Tabla resumen de las Clases y Subclases agrológicas de Montemayor....48
Tabla 12: Usos y coberturas vegetales....50
Tabla 13: Diversidad de vertebrados en España y Andalucía. Fuente: Geografía de Andalucía. Elaboración propia....51
Tabla 14: Peces. Fuente: Atlas y Libro Rojo de los Peces de España y datos propios. Elaboración propia....51
Tabla 15: Anfibios. Fuente: Atlas y Libro Rojo de los Anfibios de España y datos propios. Elaboración propia....52
Tabla 16: Reptiles. Fuente: Atlas y Libro Rojo de los Anfibios y Reptiles de España y datos propios. Elaboración propia....52
Tabla 17: Aves. Fuente: Atlas de las aves reproductoras de España y datos propios. Elaboración propia....53
Tabla 18: Mamíferos. Fuente: Atlas y libro rojo de los Mamíferos de España y datos propios. Elaboración propia....53
Tabla 19: Estado de conservación de los Vertebrados Amenazados de Andalucía. Fuente: Libro Rojo de los Vertebrados Amenazados de Andalucía (2001)....54
Tabla 20: Evolución de la población de Montemayor en el siglo XX. Fuente: IEA, 2005. Elaboración propia....57
Tabla 21: Evolución de la población de Montemayor en los últimos años. Fuente: IEA, 2005. Elaboración propia....57
Tabla 22: Evolución de la natalidad en Montemayor. Fuente: IEA, 2003. Elaboración propia....57
Tabla 23: Evolución de la mortalidad en Montemayor. Fuente: IEA, 2005. Elaboración propia....58
Tabla 24: Crecimiento vegetativo en los últimos años. Fuente: IEA, 2005. Elaboración propia....58
Tabla 25: Evolución de la emigración en Montemayor en los últimos años. Fuente: IEA. Elaboración propia....59
Tabla 26: Evolución de la inmigración en Montemayor en los últimos años. Fuente: IEA, 2005. Elaboración propia....59
Tabla 27: Evolución del saldo migratorio en Montemayor en los últimos años. Fuente: IEA, 2005.Elaboración propia....59
Tabla 28: Emigraciones en Montemayor según grupos de edad. Fuente: EIA, 2004. Elaboración propia....59
Tabla 29: Inmigraciones interiores en Montemayor según grupos de edad. Fuente: IEA, 2004. Elaboración propia....59
Tabla 30: Población residente en el municipio según nacionalidad. Fuente: Padrón IEA, 2005. Elaboración propia....60
Tabla 31: Estructura según edad y sexo. Fuente: IEA, Revisión del Padrón municipal de habitantes a 1 de enero de 2005. Elaboración propia....60
Tabla 32: Estructura según grupos de edad. Fuente: IEA, 2005. Elaboración propia....60
Tabla 33: Tasas de escolaridad (%). Fuente: IEA, 1991....60
Tabla 34: Población según el nivel de estudios. Fuente: IEA, 2001....61
Tabla 35: Paro registrado por sexo. Fuente: IEA, 2004. Elaboración propia....61
Tabla 36: Ocupación por sector económico y sexo. Fuente: IEA, 2001. Elaboración propia....61

Descargado de www.montemayor.es

Tabla 37: Actuaciones protegidas de vivienda y suelo. Fuente: Instituto de Estadística de Andalucía. 2004....61
Tabla 38: Clases de vivienda. Fuente: Instituto de Estadística de Andalucía. 1991....62
Tabla 39: Regímenes de tenencia. Fuente: IEA149, 2001....62
Tabla 40: Ocupación por sectores económicos. Fuente: IEA, 2001....62
Tabla 41: Indicadores socioeconómicos. Fuente: IEA, 2001-2005....62
Tabla 42: Distribución general de la tierra por aprovechamiento. Fuente: IEA. 2004....63
Tabla 43: Cultivos leñosos en secano y regadío. Fuente: IEA. 2004. Elaboración propia....63
Tabla 44: Cultivos herbáceos en secano y regadío. Fuente: IEA. 2004. Elaboración propia....63
Tabla 45: Unidades ganaderas por tipo. Fuente: IEA.1999. Elaboración propia....64
Tabla 46: Cabezas de ganado por tipo. Fuente: IEA.1999. Elaboración propia....64
Tabla 47: Patrimonio inmueble de Montemayor. Fuente: IAPH. Elaboración Propia....64
Tabla 48: Fuente: elaboración propia....72
Tabla 49: Capacidad de acogida de las Unidades Ambientales identificadas....74
Tabla 50: Evolución de la población....105
Tabla 51: Evolución de la población en el último siglo....105
Tabla 52: Crecimiento vegetativo en Montemayor....106
Tabla 53: Tasas de natalidad y mortalidad....106
Tabla 54: Balance migratorio por sexos....107
Tabla 55: Balance migratorio por edades....107
Tabla 56: Relación de viviendas construidas....108

Descargado de www.montemayor.es

ÍNDICE DE PLANOS

NÚMERO	NOMBRE	HOJAS
I.1	SITUACIÓN. ENCUADRE TERRITORIAL	1
I.2	ESTRUCTURA TERRITORIAL ACTUAL	1
I.3	PLANEAMIENTO TERRITORIAL VIGENTE	4
I.4	ESTRUCTURA URBANA ACTUAL	1
I.5	SECTORIZACIÓN, ZONIFICACIÓN, USOS, ALTURA S Y PROTECCIONES	3
I.6	USOS DE LA EDIFICACIÓN	1
I.7	ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN	1
I.8.1	INFRAESTRUCTURAS LOCALES. ELECTRICIDAD	1
I.8.2	INFRAESTRUCTURAS LOCALES. AGUAS POTABLES	1
I.8.3	INFRAESTRUCTURAS LOCALES. SANEAMIENTO	1
I.9	ESTUDIO TERRITORIAL DEL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS	1
I.10	ESTUDIO DE ASENTAMIENTOS EN SUELO NO URBANIZABLE	1

Descargado de www.montemayor.es

ANEJO I: FICHA DESCRIPTIVA DE LAS PARCELACIONES EXISTENTES

Descargado de www.montemayor.es

LAS ZORRERAS

Descargado de www.montemayor.es

FORMACIÓN DEL NÚCLEO	
Primeras viviendas	1.977
Consolidación del núcleo	1.988
Estructura	Parcelación secundaria
Clasificación Avance	Parcelación secundaria con estructura y dimensión

SUPERFICIES	
Superficie asimilable al ámbito (m^2)	184.000
Uso asimilable a urbano	106.500
Uso agrícola/ganadero	77.500

INTENSIDAD GLOBAL	
Nº parcelas	75
Nº edificaciones	62
Densidad parcelación (viv/Ha)	3,5
Densidad asimilable a urbanar (viv/Ha)	7

INFRAESTRUCTURAS	
Saneamiento	Fosas sépticas/Pozos drenantes
Agua potable	Pozo/sondeo
Electricidad	Suministro Baja Tensión
Viario	Tierra/Hormigón

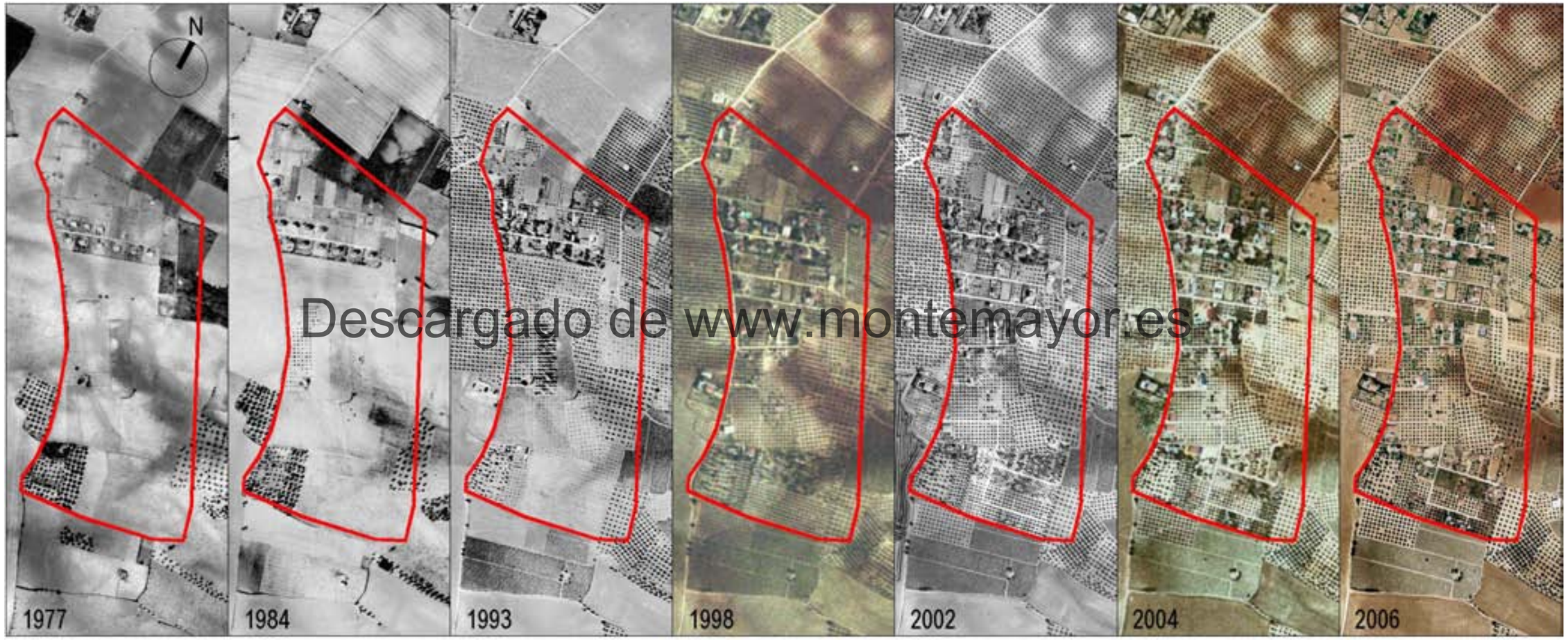
INICIATIVA DE LEGALIZACIÓN	
Estudio Previo	NO
Propuesta de convenio	NO

DESCRIPCIÓN GENERAL Y EVOLUCIÓN

Es el área de parcelación secundaria más antigua, conectada de forma funcional a Fernán Núñez, conforma un área de interés supramunicipal, ya que la urbanización se extiende funcionalmente a los municipios de Fernán Núñez y la Rambla.

LAS ZORRERAS

EVOLUCIÓN DATADA SEGÚN ORTOFOTOGRAFÍAS



Descargado de www.montemayor.es

CAPELLANÍAS (CAPELLANÍA DE LEIVA)

Descargado de www.montemayor.es

FORMACIÓN DEL NÚCLEO	
Primeras viviendas	1.977
Consolidación del núcleo	1.993
Estructura	Parcelación primaria
Clasificación Avance	Parcelación primaria sin dimensión ni estructura

SUPERFICIES	
Superficie asimilable al ámbito (m^2)	39.500
Uso asimilable a urbano	39.500
Uso agrícola/ganadero	-

INTENSIDAD GLOBAL	
Nº parcelas	49
Nº edificaciones	20
Densidad parcelación (viv/Ha)	12
Densidad asimilable a urbano (viv/Ha)	15

INFRAESTRUCTURAS	
Saneamiento	Red de saneamiento municipal
Agua potable	Pozo / Sondeo propio
Electricidad	Suministro Baja Tensión
Viario	Tierra mejorada

INICIATIVA DE LEGALIZACIÓN	
Estudio Previo	SI (2005)
Propuesta de convenio	NO

DESCRIPCIÓN GENERAL Y EVOLUCIÓN

Es un núcleo de parcelación primaria, que también forma parte del Estudio Previo Capellanía de Leiva que crece a partir de la carretera de La Rambla y se potencia tras la instalación de la red de saneamiento.

CAPELLANÍAS (CAPELLANÍA DE LEIVA)

EVOLUCIÓN DATADA SEGÚN ORTOFOTOGRAFÍAS

Descargado de www.montemayor.es

VIÑAS DE LA SOCIEDAD

Descargado de www.montemayor.es

FORMACIÓN DEL NÚCLEO	
Primeras viviendas	1.993
Consolidación del núcleo	1.998
Estructura	Parcelación primaria
Clasificación Avance	Parcelación primaria con dimensión y estructura

SUPERFICIES	
Superficie asimilable al ámbito (m^2)	40.500
Uso asimilable a urbano	40.500
Uso agrícola/ganadero	-

INTENSIDAD GLOBAL	
Nº parcelas	38
Nº edificaciones	20
Densidad parcelación (viv/Ha)	10
Densidad asimilable a urbano (viv/Ha)	15

INFRAESTRUCTURAS	
Saneamiento	Red de saneamiento municipal
Agua potable	Pozo / Sondeo propio
Electricidad	Suministro Baja Tensión
Viario	Tierra/Hormigón

INICIATIVA DE LEGALIZACIÓN	
Estudio Previo	SI (2005)
Propuesta de convenio	NO

DESCRIPCIÓN GENERAL Y EVOLUCIÓN

Es un núcleo de parcelación primaria, que también forma parte del EP Capellanía de Leiva que crece a partir de la carretera de La Rambla y se potencia tras la instalación de la red de saneamiento.

VIÑAS DE LA SOCIEDAD

EVOLUCIÓN DATADA SEGÚN ORTOFOTOGRAFÍAS

Descargado de www.montemayor.es

LAGUNILLAS

Descargado de www.montemayor.es

FORMACIÓN DEL NÚCLEO	
Primeras viviendas	1.988
Consolidación del núcleo	2.004
Estructura	Parcelación secundaria
Clasificación Avance	Parcelación secundaria con dimensión y estructura

SUPERFICIES	
Superficie asimilable al ámbito (m^2)	28.500
Uso asimilable a urbano	23.300
Uso agrícola/ganadero	5200

INTENSIDAD GLOBAL	
Nº parcelas	22
Nº edificaciones	6
Densidad parcelación (viv/Ha)	8
Densidad asimilable a urbano (viv/Ha)	15

INFRAESTRUCTURAS	
Saneamiento	Pozo drenante/Fosa séptica
Agua potable	Pozo / Sondeo propio
Electricidad	Suministro Baja Tensión
Viario	Tierra mejorada

INICIATIVA DE LEGALIZACIÓN	
Estudio Previo	SI (2005)
Propuesta de convenio	NO

DESCRIPCIÓN GENERAL Y EVOLUCIÓN

Es un núcleo de parcelación primaria, que también forma parte del EP Capellanía de Leiva que crece a partir de la carretera de La Rambla y se potencia tras la instalación de la red de saneamiento.

LAGUNILLAS

EVOLUCIÓN DATADA SEGÚN ORTOFOTOGRAFÍAS

Descargado de www.montemayor.es

SAN JOSÉ

Descargado de www.montemayor.es

FORMACIÓN DEL NÚCLEO	
Primeras viviendas	2.004
Consolidación del núcleo	2.004
Estructura	Parcelación secundaria
Clasificación Avance	Parcelación secundaria con estructura y dimensión

SUPERFICIES	
Superficie asimilable al ámbito (m^2)	162.500
Uso asimilable a urbano	136.800
Uso agrícola/ganadero	25.700

INTENSIDAD GLOBAL	
Nº parcelas	80
Nº edificaciones	5
Densidad parcelación (viv/Ha)	5
Densidad asimilable a urbano (viv/Ha)	15

INFRAESTRUCTURAS	
Saneamiento	Red de saneamiento municipal
Agua potable	Pozo / Sondeo propio
Electricidad	Suministro Baja Tensión
Viario	Tierra mejorada

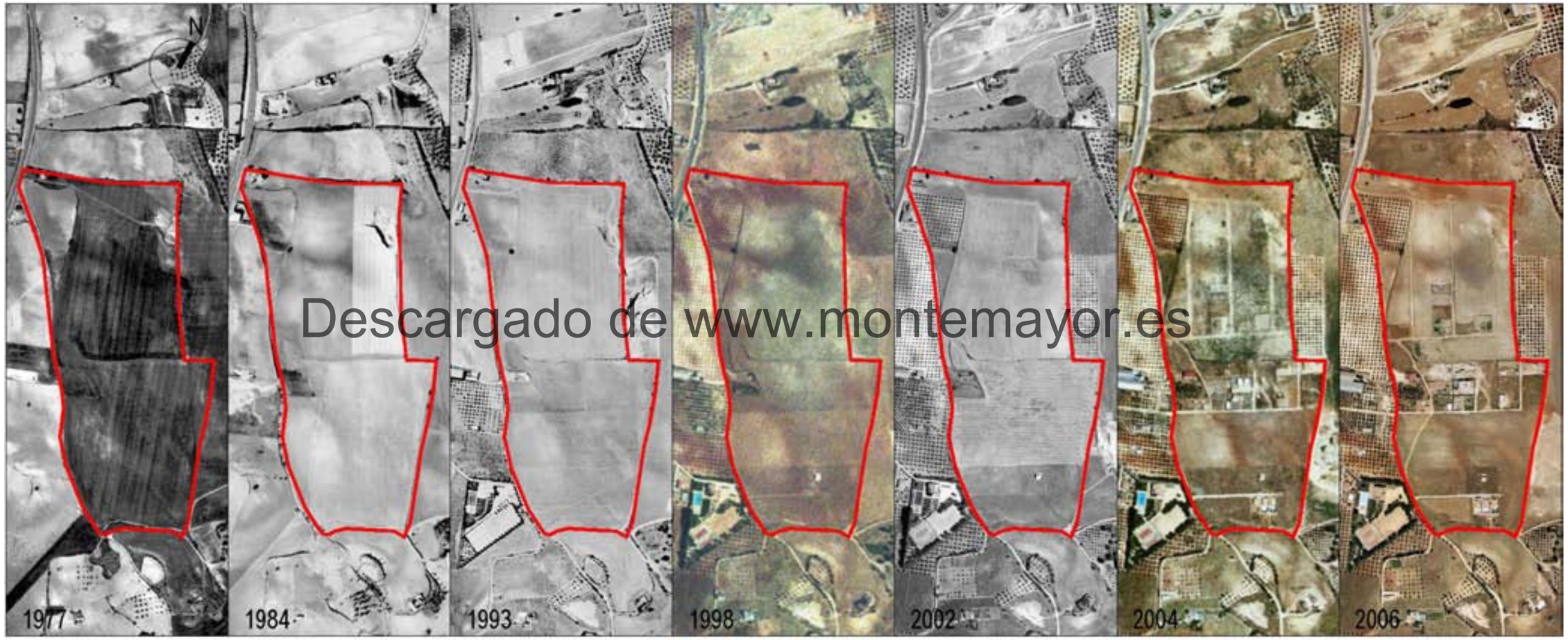
INICIATIVA DE LEGALIZACIÓN	
Estudio Previo	SI (2005)
Propuesta de convenio	SÍ

DESCRIPCIÓN GENERAL Y EVOLUCIÓN

Es un núcleo de parcelación secundaria, a partir de una única finca y con vocación urbanística, y que propuso su clasificación con el Estudio Previo San José.

SAN JOSÉ

EVOLUCIÓN DATADA SEGÚN ORTOFOTOGRAFÍAS



Descargado de www.montemayor.es

LA PILETA

Descargado de www.montemayor.es

FORMACIÓN DEL NÚCLEO	
Primeras viviendas	1.993
Consolidación del núcleo	1.998
Estructura	Parcelación primaria /Sin parcelación
Clasificación Avance	Parcelación primaria sin dimensión ni estructura

SUPERFICIES	
Superficie asimilable al ámbito (m^2)	50.500
Uso asimilable a urbano	50.500
Uso agrícola/ganadero	-

INTENSIDAD GLOBAL	
Nº parcelas	40
Nº edificaciones	27
Densidad parcelación (viv/Ha)	8
Densidad asimilable a urbano (viv/Ha)	15

INFRAESTRUCTURAS	
Saneamiento	Pozo drenante/Fosa séptica
Agua potable	Pozo / Sondeo propio
Electricidad	Suministro Baja Tensión
Viario	Tierra mejorada

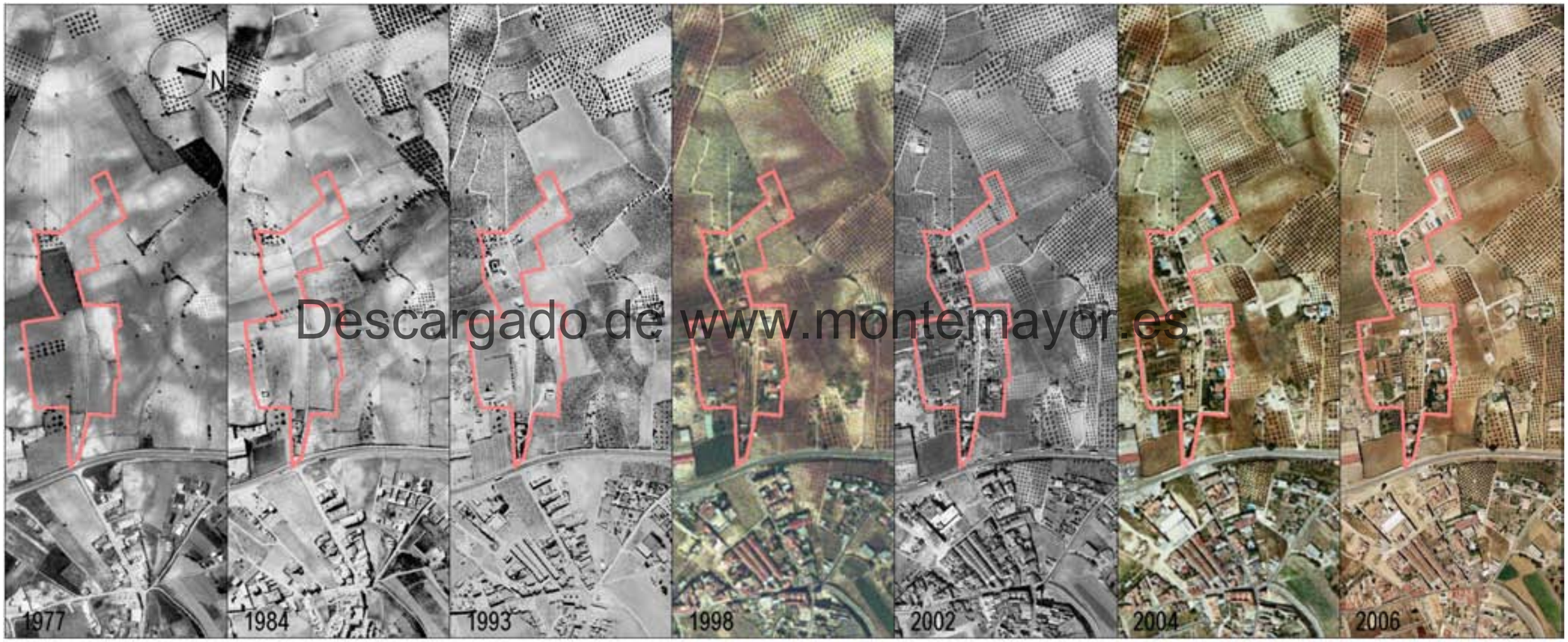
INICIATIVA DE LEGALIZACIÓN	
Estudio Previo	SI (2007)
Propuesta de convenio	SÍ

DESCRIPCIÓN GENERAL Y EVOLUCIÓN

Es un área con importante presencia de parcelaciones primarias agrupadas en torno al camino de La Pileta y que se presentó dentro del Estudio Previo La Pileta.

LA PILETA

EVOLUCIÓN DATADA SEGÚN ORTOFOTOGRAFÍAS



Descargado de www.montemayor.es

ALGARROBICO

Descargado de www.montemayor.es

FORMACIÓN DEL NÚCLEO	
Primeras viviendas	1.984
Consolidación del núcleo	1.998
Estructura	Parcelación primaria /Sin parcelación
Clasificación Avance	Parcelación primaria sin dimensión ni estructura

SUPERFICIES	
Superficie asimilable al ámbito (m^2)	76.000
Uso asimilable a urbano	76.000
Uso agrícola/ganadero	-

INTENSIDAD GLOBAL	
Nº parcelas	30
Nº edificaciones	26
Densidad parcelación (viv/Ha)	4
Densidad asimilable a urbana (viv/Ha)	No aplicable

INFRAESTRUCTURAS	
Saneamiento	Pozo drenante/Fosa séptica
Agua potable	Pozo / Sondeo propio
Electricidad	Suministro Baja Tensión
Viario	Tierra/Carretera

INICIATIVA DE LEGALIZACIÓN	
Estudio Previo	NO
Propuesta de convenio	NO

DESCRIPCIÓN GENERAL Y EVOLUCIÓN

Es un área de edificación sin parcelación y de parcelación primaria conectada por la carretera N – 331, parte de la cual se recogió como Zayos y Matas en el Inventario de la Junta de Andalucía. En la elaboración de los datos se ha considerado únicamente el ámbito de mayor extensión que discurre paralelo a la carretera, aunque podría considerarse funcionalmente similares los tres ámbitos que se localizan.

ALGARROBICO

EVOLUCIÓN DATADA SEGÚN ORTOFOTOGRAFÍAS

Descargado de www.montemayor.es