

P. GOU ALCAUDETE

MEMORIA DE ORDENACION

Diligencia, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada.

Alcaudete

03 AGO. 2005



EL SECRETARIO

ÍNDICE

MEMORIA JUSTIFICATIVA 1

I.1. JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN. 1

I.2. PROBLEMÁTICA DETECTADA 5

I.2.1. Síntesis analítico de los resultados mas destacables. 5

I.3. MARCO JURIDICO. 9

I.4. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN 11

I.4.1. De ordenación del Territorio 11

I.4.2. De Ordenación del medio urbano 12

I.5. OBJETIVOS A NIVEL DE EJECUCIÓN DEL PLAN. 14

I.6. ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO. 15

I.7. ESTRUCTURA URBANA DE LOS NÚCLEOS POBLACIONALES 16

I.7.1. Clasificación del suelo 16

I.7.2. Calificación global de usos: 21

I.7.3. Sistemas Generales: 21

I.8. SUELO URBANO 22

I.8.1. Delimitación: 22

I.8.2. Características e intensidades edificatorias. 23

I.9. SUELO URBANIZABLE. 23

I.9.1. Delimitación 23

I.9.2. Sectorización. 23

I.9.3. Condiciones de programación. 24

II MEMORIA DESCRIPTIVA 26

II.1 INTRODUCCIÓN. 26

II.1.1. Descripción de la representación. 26

II.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. 27

UNTA DE ANUNCIOS
 ALCAUDETE
 CONCEJALÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
 D. ...
 APROBADO PROVISIONALMENTE
 03 AGO 2005
 EL SECRETARIO DE LA C.P.O.T.U.

II.2.1. Suelo urbano..... 27

II.2.2. Suelo urbanizable..... 33

II.2.3. Suelo no urbanizable..... 38

II.2.4. Estructura general y orgánica del territorio..... 42

II.3.2. Sistema de Espacios Libres..... 43

II.3.3. Sistemas Generales de Equipamiento..... 45

II.4. USOS Y TIPOLOGÍAS..... 47

II.4.1. Uso residencial..... 47

II.4.2. Uso Equipamiento y Servicios Públicos 48

II.4.3. Uso Terciario 48

Diligencia, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada.


Alcaudete a

03 AGO. 2005



EL SECRETARIO

[Firma manuscrita]


UNTA DE ANDALUCÍA
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
 COMISIÓN DE ORDENACION DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
 DILIGENCIA para hacer constar que el presente expediente ha sido

APROBADO PROVISIONALMENTE

17 JUL 2005

EL SECRETARIO DE LA C.P.O.T.U.

Obligación, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión ordinaria.

I. MEMORIA JUSTIFICATIVA

I.1. JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN.

Alcaudete a

03 AGO. 2005



EL SECRETARIO

[Firma manuscrita]

Antecedentes administrativos

Con fecha 2 de Abril de 1.997 fue aprobado por acuerdo plenario del Excmo. Ayuntamiento de Alcaudete el pliego de cláusulas administrativas particulares así como, el expediente de contratación de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, autorizándose el gasto con cargo a la partida 432.62700 REDACCIÓN Y DIRECCIÓN DE PROYECTOS TÉCNICOS, del presupuesto prorrogado para 1.997, por expediente de incorporación de remanentes. Igualmente se dispuso la apertura del procedimiento de adjudicación, convocando concursos para la adjudicación del contrato de consultoría y asistencia para llevar a cabo la Revisión del PGOU con arreglo al pliego de cláusulas administrativas reseñado anteriormente.

Con fecha 29 de Mayo de 1.997 el Excmo. Ayuntamiento Pleno en Sesión Ordinaria, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

"3º ADJUDICACION CONTRATO CONSULTORIA AVANCE PGOU.

UNTA DE ANQUITA
 UNTA DE ANQUITA
 UNTA DE ANQUITA
 UNTA DE ANQUITA
 UNTA DE ANQUITA
 UNTA DE ANQUITA
 UNTA DE ANQUITA
 UNTA DE ANQUITA
 UNTA DE ANQUITA
 UNTA DE ANQUITA

REDACCIÓN
 17 JUL 2005
 EL SECRETARIO DE LA C.P.O.T.U.

Tienen conocimiento los señores asistentes del dictamen emitido por la Comisión Informativa de Urbanismo

Diligencia, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada.

PGOU ALCAUDETE
MEMORIA DE ORDENACION

Alcaudete a 03 AGO 2005
Revisión 07/08



EL SECRETARIO

y Servicios municipales de 25 de Junio de 1.997, y de la propuesta de adjudicación de la mesa de contratación que obran en el expediente.

Visto cuanto antecede, el EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO, por unanimidad, acuerda:

Primero.- Declarar válida la licitación y adjudicar el contrato de consultoría para la redacción del avance del PGOU a D. Fermín Redondo Martín, por el precio de 13.777.085 ptas., por ser el postor que hace la oferta más ventajosa, haciendo constar que durante el tiempo que dure el contrato, el adjudicatario deberá instalar la oficina en Alcaudete.

Segundo.- Aprobar el gasto con cargo a la partida 432.62700 REDACCIÓN Y DIRECCIÓN DE PROYECTOS TÉCNICOS, del Presupuesto prorrogado para 1.997, por expediente de incorporación de remanentes.

Tercero.- Que se notifique al contratista el presente acuerdo de adjudicación del contrato y se le requiera para que dentro del plazo de 15 días naturales siguientes, contados desde la notificación de la adjudicación, presente el documento que acredite haber constituido la garantía definitiva y se le cite para que concurra a formalizar el contrato en documento administrativo, dentro del plazo de 30 días a contar desde el

UNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
COMISION DE ORDENACION
AYUNTAMIENTO DE ALCAUDETE
D: ... que el
pro...
AP... AMENTE

11 JUL 2005
EL SECRETARIO DE LA C.P.O.T.U.

P G O U ALCAUDETE
MEMORIA DE ORDENACION

Diligencia, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada el día 03 de Agosto de 2005.

Alcaldía de Alcaudete
03 AGO. 2005



EL SECRETARIO

siguiente al de la notificación de la adjudicación. Igualmente se notificará la resolución a los participantes en la licitación.

Cuarto.- Publíquese la adjudicación en el BOP, en el plazo de 48 días desde la fecha de la adjudicación del contrato.

Quinto.- Facultar al señor Alcalde para cuantos trámites sean necesarios en orden a la ejecución del presente acuerdo."

La formalización del contrato se realiza en Alcaudete el 21 de Julio de 1.997, siendo firmado por D. Enrique López Ríos en su calidad de Alcalde-Presente del Excmo. Ayuntamiento de Alcaudete y por D. Fermín Redondo Martín, dando fe el Secretario de la Corporación, D. Juan Carlos del Moral Montoro.

Tras diversas reuniones entre el equipo redactor y las autoridades y técnicos municipales, se formalizó la entrega del DOCUMENTO PREVIO: objetivos y criterios de documento interno para el análisis, debate, y contratación de las directrices de la ordenación que se propone.

Una vez llegados a suficiente punto de maduración, los trabajos de recopilación de información y, de acuerdo con lo establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas, se presentó el Documento de

UNTA DE ANNUCIA
CO...
Dij...
pre...
API...

17 JUL 2005

EL SECRETARIO DE LA C.P.O.T.U.

Diligencia, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada

PGOU ALCAUDETE
MEMORIA DE ORDENACION

Alcaudete
Revisión 03 AGO. 2006
SECRETARIO

Avance con el objeto de hacer partícipe a la totalidad del municipio de Alcaudete de los criterios de ordenación aplicados al conjunto del término municipal así como a cada uno de los núcleos de población.

Tras la exposición pública a la que ha estado sometido el documento de Avance del planeamiento, y tras recoger las sugerencias realizadas por diversos colectivos y personas ligadas al municipio y, por lo tanto, afectadas por las actuaciones recogidas en el mismo, y tras nuevas reuniones con los autoridades y técnicos municipales, se redactó documento para la Aprobación inicial del Plan General Municipal de Ordenación de Alcaudete.

Tras la preceptiva exposición pública del Plan General, y a la vista de las alegaciones presentadas, se mantienen diversas reuniones entre el equipo redactor del Plan y la Comisión de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Alcaudete, en donde se fijan, mediante consenso, las pautas para la redacción de un nuevo documento a presentar para su aprobación inicial. Y todo ello, dado que en este nuevo documento se van a realizar modificaciones sustanciales respecto al que obtuvo en su día la aprobación inicial.

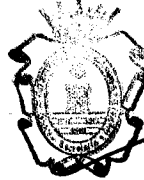
El proceso de redacción del Plan General hasta su aprobación definitiva habrá de seguir contando con las aportaciones de los distintos colectivos, proceso que comenzó con la presentación de Sugerencias al documento de Avance, y continuó con las Alegaciones al documento que cuenta con Aprobación Inicial.

APROBACIÓN
17 JUL 2006
EL SECRETARIO DE LA C.P.O.T.U.

Revisión 05

Diligencia, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada.

Alcaudete a 03 AGO. 2005



EL SECRETARIO

I.2. PROBLEMÁTICA DETECTADA

Una vez concluida la fase de información y documentación tras el estudio y el análisis de los mismos, se ha llegado a una serie de resultados y conclusiones las cuales condicionan y basan la propuesta del presente Plan General.

I.2.1. Síntesis analítico de los resultados mas destacables.

Territorio

- El territorio municipal, de 236,80 Km², se encuentra bastante especializado en cuanto a la implantación de usos. Además, el suelo rústico está aceptablemente preservado del desarrollo urbano, si exceptuamos algunas industrias diseminadas y edificaciones residenciales, básicamente en el entorno del núcleo principal..

- Se encuentra, en cuanto a la red de transporte por carretera, aceptablemente comunicado con la capital de la Provincia y las vías principales de la Comunidad Autónoma, así como con los núcleos principales urbanos de municipios aledaños. Igualmente se encuentran bien comunicados entre sí los diferentes núcleos urbanos, que componen el municipio de Alcaudete.

EL SECRETARIO DE LA G.P.O.T.U.

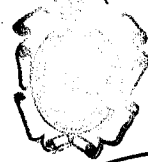
17 JUL 2005

P G O U A L C A U D E T E
MEMORIA DE ORDENACION

Diligencia, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado Provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada.

Alcaldía
Revisión

03 AGO. 2005



EL SECRETARIO

-Se encuentra en estudio por parte del Ministerio de Fomento el trazado de la variante de Alcaudete de la C.N-432. Cada una de las variantes implican de distinta manera el desarrollo urbano limitando el posible crecimiento futuro.

-No dispone de control alguno en materia de vertidos líquidos sobre las causas así como también es escaso el control de vertido de residuos sólidos urbanos.

- El área de cultivo por olivar supone una gran parte del territorio municipal, lo que indica una estimable potencialidad de la industria derivada de dicho cultivo.

Sociedad:

- La evolución de la población de hecho, se encuentra prácticamente estabilizada. Durante las décadas de los 80 y 90, la población se ha movido en torno a los 11.500 habitantes, detectándose ligeros incrementos de la población del núcleo principal y de Noguerones, e importantes retrocesos en las de la Bobadilla y Sabariego.

- El nivel cultural de la población puede considerarse bajo, el existir aproximadamente un 50% de la población analabeta o sin estudios.

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
COMISION DE ORDENACION
DIRECCION GENERAL DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
APROBADO PROVISIONALMENTE

P G O U A L C A U D E T E
MEMORIA DE ORDENACION

Diligencia, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada.

Alcaudete

03 AGO. 2005



EL SECRETARIO

- Existe una tendencia al desempleo de las tasas de natalidad, desde la década de los 80, situándose en la actualidad en torno al 11 por mil. No obstante, el crecimiento vegetativo de la población es positivo.

- Los saldos migratorios son reducidos desde 1.992 y siempre, con carácter negativo. Ello quiere decir que, en definitiva, la población, aunque muy lentamente, tiene un crecimiento positivo.

- La población activa supone aproximadamente el 50% del total. De esta población, el mayor problema se refiere a la población en paro, que supone el 10%, tasa muy inferior a la de otros ámbitos.

- El sector primario (Agrícola-Ganadero) representa aproximadamente el 50% de la población activa, siendo, por tanto, el sector económico mas importante en Alcaudete, doblando el porcentaje que se registra en el conjunto de la provincia.

- El sector secundario (Industrial) es de escasa importancia porcentual, ya que la población activa que afecta al mismo ronda el 20%. Dentro del sector secundario, destacan los porcentajes referidos a los Subsectores de la Construcción y Alimentación.

-El sector terciario(Servicios) es el segundo en importancia en Alcaudete, siendo el subsector comercio el predominante.

SECRETARÍA DE AYUNTAMIENTO
SECRETARÍA DE AYUNTAMIENTO
SECRETARÍA DE AYUNTAMIENTO
SECRETARÍA DE AYUNTAMIENTO
SECRETARÍA DE AYUNTAMIENTO
SECRETARÍA DE AYUNTAMIENTO
SECRETARÍA DE AYUNTAMIENTO
SECRETARÍA DE AYUNTAMIENTO
SECRETARÍA DE AYUNTAMIENTO
SECRETARÍA DE AYUNTAMIENTO

17 JUL 2005

Diligencia, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada.

Alcaudete a

03 AGO. 2005



EL SECRETARIO

Medio urbano:

- Se observa, como tendencia preferente la dirección Este y Sureste dadas las mejores condiciones para el desarrollo edificatorio. Todo ello, probablemente ha producido la degradación de las áreas que bordean el castillo que han sido abandonadas por la mayor parte de la población residente.

-Existe demanda de suelo residencial y poca oferta elevando por tanto el precio de éste.

-Al ser una población mayoritariamente Agrícola se produce una demanda de un área donde manufacturar productos, almacenar o guardar materiales, maquinaria y vehículos agrícolas, que no sea dentro del mismo pueblo, dada la molestia que esto conlleva.

-Existe asimismo la necesidad de crear un suelo industrial específico para las industrias aceiteras que deben abandonar el interior del núcleo urbano en cumplimiento de las normativas de la Unión Europea. Por otra parte la industria ALVIC S.A., precisa de una ampliación de sus instalaciones para la implantación de una planta de cogeneración, que debe estar suficientemente alejada de las industrias aceiteras antes mencionadas.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCAUDETE
SECRETARÍA DE AYUNTAMIENTO
Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada.
APROBADO EN SESIÓN DE AYUNTAMIENTO
EL SECRETARIO

17 JUN 2005

P G O U A L C A U D E T
MEMORIA DE ORDENACION

Diligencia, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada.

Alcaldía

03 AGO 2005



EL SECRETARIO

-En el capítulo de equipamientos se aprecian ciertos déficits en la oferta de algunos de éstos, especialmente en Centros Culturales.

Tanto en zonas verdes como en zonas deportivas también es deficitaria la superficie que existe actualmente.

- El uso característico fundamental es el residencial. Fuera del residencial, no aparecen zonas de uso especializado, si exceptuamos el polígono industrial de los Pozuelos.

-Se observa una inadecuada red viaria, principalmente en el casco antiguo del núcleo municipal, centrándose la circulación rodada en los ejes que constituyen las travesías de las C.N. 321 (antigua) y la C.N.432.

- La vivienda unifamiliar adosada, en diferentes tipologías, es la más generalizada de las edificaciones existentes en el casco tradicional, habiendo aparecido otras tipologías (bloques, chalets, unifamiliar en hilera,...) en las expansiones más recientes del núcleo.

I.3.MARCO JURIDICO.

Las afecciones que fundamentalmente van a incidir en la ordenación, gestión y ejecución del planeamiento, son fundamentalmente:

UNIDAD DE ADMINISTRACION
Diligencia, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada.

-De índole legal.

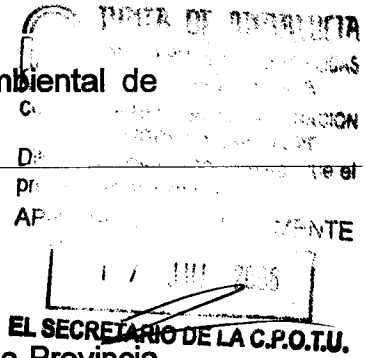
* Ley sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones. Ley 6/1998 de 13 de Abril.

* Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

* Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

* Real Decreto Ley 1/2001, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas de 2 de agosto de 1985.

* Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía.



-De Planeamiento.

* Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén.

* Plan General de Ordenación Urbana vigente.

* Modificaciones y planeamiento parcial de desarrollo del P.G.O. Vigente.

Diligencia, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada.

-De índole municipal.

Alcalde

03 AGO. 2005

EL SECRETARIO

* Capacidad de gestión municipal.

* Capacidad de financiación municipal.



Diligencia, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada.

Alcaudete a

03 AGO 2005



EL SECRETARIO

I.4.CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

I.4.1. De ordenación del Territorio

-Mantener el carácter agrícola y forestal del Suelo No Urbanizable, estableciendo las medidas de protección necesarias para evitar los procesos urbanizadores y de instalaciones industriales.

-Integrar en las determinaciones del Plan General, las medidas de protección necesarias para la preservación de los Espacios Naturales catalogados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén así como en el Inventario de Espacios Naturales de Andalucía.

-Proteger el carácter paisajístico de los siguientes ámbitos:

- * Cerro del Calvario.
- * Huertal en el entorno del Arroyo de los Zagales.
- * Entornos de los ríos Víboras, San Juan y Guadajoz

JUNTA DE ANDALUCÍA
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
 DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
 DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES DE LA PROVINCIA DE JAÉN
 17 JUN 2006
 EL SECRETARIO DE LA C.P.O.T.U.

- Proteger los elementos arquitectónicos, históricos y arqueológicos distribuidos por el Término municipal.

- Controlar los vertidos de saneamiento, que sin ningún tipo de depuración se vierten en los arroyos cercanos a los núcleos.

- Recuperar el trazado de la vía Férrea a través del Proyecto de Vía Verde del Aceite.

- Permitir el desarrollo de las directrices que establece el Estudio de Ordenación Territorial en el Entorno del Pantano del Guadajoz.

- Establecer las medidas de implantación idónea y no perjudicial para los intereses de Alcaudete de la Variante de la Carretera Nacional 432.

CONSEJO DE ANDALUCÍA
SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS
Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA Y TERRITORIAL
DIRECCIÓN GENERAL DE PROYECTOS QUE EL
PRESENTE EXPEDIENTE
APROBADO PROVISIONALMENTE
17 JUL 2006
EL SECRETARIO DE LA C.P.O.T.U.

1.4.2. De Ordenación del medio urbano

- Ordenar suelo para un techo poblacional de 12.000 habitantes, según el análisis de proyección de la población efectuado. Por consiguiente, se tratará de posibilitar viviendas para el techo habitacional previsto, de conformidad con el promedio familiar establecido y previendo un cierto porcentaje de viviendas sin ocupar para facilitar el mercado de alquiler.

Diligencia, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada.

Alcaudete 2 03 AGO. 2005



EL SECRETARIO

Diligencia, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada.

P G O U A L C A U D E T E

MEMORIA DE ORDENACION

Alcaudete a 03 AGO. 2005



EL SECRETARIO

- Creación de suelo de uso industrial que permita, mediante una adecuada gestión, potenciar este Sector económico, equilibrándolo con respecto al Sector Primario y absorbiendo, por consiguiente, la mano de obra excedente. Erradicar actividades industriales y, en concreto, las aceiteras del interior de los núcleos poblacionales, así como dotar a la población agrícola de un lugar donde construir naves para guardar productos, vehículos y utensilios de labranza.

- Crecimiento físico de la ciudad mediante la colmatación de los espacios urbanos internos, en las áreas consolidadas, y crecimiento de nuevas áreas, en dirección Este dada la tendencia del desarrollo existente.

- Especialización del uso industrial en las áreas entorno al polígono *Los Pozuelos* dada en la zona la tendencia actual de especialización de este uso.

- Mantenimiento, en las áreas consolidadas, de las tipologías edificatorias existentes, así como genéricamente del aprovechamiento superficial, si bien con cierto incremento con respecto a la actual normativa urbanística.

- Protección del patrimonio edificado, elementos u edificios que merezcan por sus características históricas y/o arquitectónicas su conservación y/o potenciación.

JUNTA DE ANDESI...
Diligencia para hacer constar que el presente expediente...
APROBADO PROVISIONALMENTE
17 JUL 2005

EL SECRETARIO DE LA C.P.O.T.U.

- Regeneración interna de ciertas áreas del Casco histórico que permita una adecuada integración con el resto de la ciudad.

- Control de la edificación dentro de los núcleos urbanos para evitar exceso de edificabilidad y agresiones paisajísticas urbanas.

- Reequipamiento en cuanto al sistema general de espacios libres, así como dotación de pequeños espacios libres de uso a nivel particular de zonas para aquellas que tienen escasez de este sistema.



- Previsión y/o redefinición de reserva para dotación de Centros Docentes, así como ampliación superficial de los existentes.

- Reequipamiento general de la ciudad que permita alcanzar un nivel tendente al idóneo, en función del techo habitacional previsible.

Junta de Anunciación
C. P. O. T. U.
17 JUL 2005
EL SECRETARIO DE LA C.P.O.T.U.

I.5. OBJETIVOS A NIVEL DE EJECUCIÓN DEL PLAN.

- Realización del inventario preciso de la totalidad de las actuaciones preparatorias necesarias para la obtención de suelos, así como de las acciones a ejecutar para la implantación de los servicios infraestructurales y dotacionales, que permitan la ejecución y desarrollo del Planeamiento.

Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisoriamente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada.
Alcalde: 
03 ABR. 2005

EL SECRETARIO

Diligencia, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada el día 03 AGO. 2005

Alcaudete a

03 AGO. 2005

EL SECRETARIO

- Tendencia hacia la simplificación del modelo de gestión a implantar para el desarrollo del plan, al objeto de acomodarlo en la mayor medida posible a la capacidad municipal.

- Precisar en la mayor medida posible los agentes, tanto privados como públicos, que deban intervenir en las actuaciones y acciones programadas.

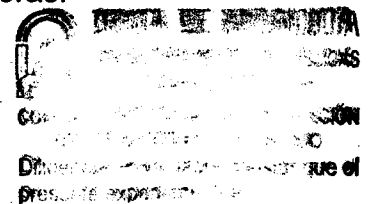
1.6. ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO.

En el territorio municipal se han establecido cuatro núcleos urbanos, a saber:

- Un Núcleo Urbano Principal, formado por la ciudad de Alcaudete.

- Tres Núcleos Urbanos rurales, integrados por las aldeas de La Bobadilla, Noguerones y Sabaniego.

Exceptuados los núcleos urbanos mencionados, el resto del territorio se ha clasificado como Suelo No Urbanizable de especial protección. Dentro de dicho suelo y de conformidad con el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén, se delimitan, en el proyecto definitivo, el origen de las áreas especialmente protegidas, como la protección paisajística de las riberas del Río Guadajoz y de los arroyos San Juan y Víboras.



APROBADO PROVISIONALMENTE
17 JUL 2006
EL SECRETARIO DE LA C.P.O.T.U.

Igualmente, se incluyen Áreas de Suelo No Urbanizable de Especial Protección Hidrológica y Arqueológica, de conformidad con lo establecido en la Legislación en materia de Aguas y en la Ley de 1/91 de 3 de Julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Tratamiento especial merece el entorno del Pantano del Guadajoz, situado en el extremo noroeste del término municipal y que está pendiente de la redacción de un Estudio de Ordenación Territorial a realizar por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía. El Plan General establecerá en dicha zona determinaciones concordantes con los objetivos de ordenación del estudio señalado anteriormente.

Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada.

I.7. ESTRUCTURA URBANA DE LOS NÚCLEOS POBLACIONALES



03 AGO. 2005

EL SECRETARIO

I.7.1. Clasificación del suelo.

Las diferentes clases de suelo establecidas en el presente documento son las siguientes:

- Suelo Urbano: consolidado y no consolidado.
- Suelo Urbanizable: ordenado, sectorizado y no sectorizado.
- Suelo No Urbanizable.

A) Integran el suelo urbano (SU) de acuerdo con el artículo 45 de la L.O.U.A. los terrenos que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
Diligencia Para constatar que el presente expediente
APROBADO PROVISIONALMENTE

Diligencia, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada.

P. G. O. U. ALCAUDETE
MEMORIA DE ORDENACION

Alcaudete a

03 AGO 2005



EL SECRETARIO

- a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento, y suministro de energía eléctrica en baja tensión.
- b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana in condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.
- c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

En esta clase de suelo el Plan General de Ordenación Urbanística, establecerá las siguientes categorías:

- a) Suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos a que se refiere el apartado anterior cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares y no deban quedar comprendidos en el apartado siguiente.
- b) Suelo urbano no consolidado, que comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por concurrir alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Carecer de urbanización consolidada por:
 1. No comprender la urbanización existente en todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas

APROBADO EN SESIÓN DE AYUNTAMIENTO
Diligencia presentada
17 JUL 2005

Diligencia, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada.

P G O U A L C A U D E T E
MEMORIA DE ORDENACION

Alcaudete a 03 AGO 2005



EL SECRETARIO

precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

2. Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.
 - b) Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

B) Suelo Urbanizable. De conformidad con lo señalado en el artículo 47 de la L.O.U.A el Plan General establecerá en esta clase de suelo todas o alguna de las categorías siguientes:

- a) Suelo urbanizable ordenado, integrado por los terrenos que formen el o los sectores para los que el Plan establezca directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.
- b) Suelo urbanizable sectorizado, integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General de Ordenación Urbanística. Este plan delimitará uno o más sectores, y fijará las condiciones y los requerimientos

17 JUL 2005

Diligencia, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada.

P. G. O. U. A. L. C. A. U. D. E. T.
MEMORIA DE ORDENACION

Alcaudete a 03 AGO. 2005



EL SECRETARIO

exigibles para su transformación mediante los pertinentes Planes Parciales de Ordenación. Desde la aprobación de su ordenación detallada, este suelo pasará a tener la consideración de suelo urbanizable ordenado.

- c) Suelo urbanizable no sectorizado, integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo. Esta categoría deberá tener en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible.

C) Tendrá la condición de suelo no urbanizable, a los efectos del artículo 46 la L.O.U.A. los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística adscriba a esta clase de suelo por:

- 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.
- 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, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

APROBADO EN CONSEJO DE GOBIERNO

EL SECRETARIO DE LA C.P.O.T.U.

Diligencia, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada.

P G O U A L C A U D E T E
MEMORIA DE ORDENACION

Alcaldía
Revisión 09
03 AGO. 2006



CUBA EL SECRETARIO

- c) Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.
- d) Entenderse necesario para la protección del litoral.
- e) Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.
- f) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.
- g) Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.
- h) Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.
- i) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

SECRETARIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada.

17 JUL 2006

EL SECRETARIO DE LA C.P.O.T.U.



- j) Proceder la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.
- k) Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

1.7.2. Calificación global de usos:

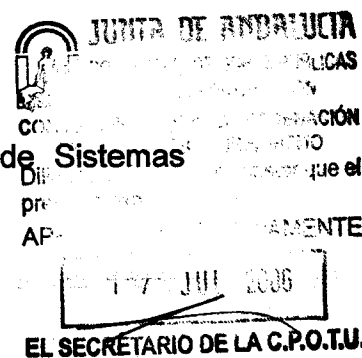
Se distinguen dos usos globales, a saber:

- Uno global residencial: referido aquellas áreas de las distintas clases de suelo en las que el uso que predominantemente se permitirá será el de edificación destinado al alojamiento humano.

- Uso Global Industrial: referido a aquellas áreas de las diferentes clases de suelo en las que el uso que predominantemente se permitirá será el de edificaciones destinadas al desarrollo de las actividades inherentes al sector secundario de la actividad económica.

1.7.3. Sistemas Generales:

El Avance establece la siguiente clasificación de Sistemas Generales:



- Sistema General de Comunicaciones, constituido por las redes viarias principales de circulación rodada que vertebran y conectan las diferentes áreas de la ciudad.

- Sistema General de Espacios Libres, constituido por los Parques Urbanos Públicos de acusada significación y posible utilización generalizada por los ciudadanos y por las Zonas Deportivas de similar carácter.

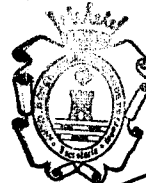
- Sistema General de Equipamiento Comunitario, constituido por aquellos centros administrativos, sanitarios, culturales, etc. al servicio de toda la población.

- Sistema General de Servicios Infraestructurales, constituidos por aquellas reservas o instalaciones de necesaria implantación para una adecuada prestación de los servicios urbanos de abastecimiento de agua, alcantarillado y energía eléctrica.

Diligencia, para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada.

Alcaudete a

03 AGO 2005



EL SECRETARIO

I.8. SUELO URBANO

I.8.1. Delimitación:

En los Planos de ordenación nº OT-1, ON-1, OP-B1, OP-N1, OP-R1 y OP-S1 se delimitan las áreas clasificadas como Suelo Urbano.

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE ORDENACION URBANA Y TERRITORIO
DIRECCION DE ORDENACION URBANA Y TERRITORIO
APROBADO PROVISIONALMENTE
17 JUL 2005
EL SECRETARIO DE LA C.P.O.T.U.

1.8.2. Características e intensidades edificatorias.

En general, las intensidades edificatorias que se proponen serán ligeramente superiores, en cuanto al aprovechamiento superficial se refiere, al que actualmente prevé el planeamiento vigente. Sin embargo dicho aprovechamiento quedará limitado y/o supeditado al criterio de intervención adoptado en cada área (protección, conservación o nueva planta), así como a la localización concreta del solar dentro del conjunto urbano.

En cuanto al número de plantas, la previsión es establecerlas de conformidad con la normativa y/o realidad física, previéndose entorno a las actualmente existentes, si bien habrá que resolver los conflictos de las esquinas en calles con fuertes pendientes, así como edificios existentes con alturas inadecuadas a ~~la zona~~ **la zona que se pretende generar.**

Diligencia que se constata que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada.

Alcaldete a

03 AGO. 2005



EL SECRETARIO

I.9. SUELO URBANIZABLE.

I.9.1. Delimitación

En los planos nº OT-1, ON-1, OP-B1, OP-N1, OP-R1 **OP-S1,** se delimitan las áreas clasificadas como suelo Urbanizable.

I.9.2. Sectorización.

UNIVERSIDAD DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO URBANO
 Diligencia para constatar que el presente expediente ha sido
APROBADO DEFINITIVAMENTE

17 JUL 2005

EL SECRETARIO DE LA C.P.O.T.U.

En cuanto a la sectorización propuesta, se ha establecido de tal forma que cada sector pueda asumir las obligaciones de cesión y urbanización legalmente procedentes.

I.9.3. Condiciones de programación.

En general, las intensidades de uso y por tanto de aprovechamiento tipo que se prevé será medio-bajo, al objeto de posibilitar que la ordenación resultante se adecue al tejido y configuración arquitectónica predominante en la ciudad, no produciéndose, en consecuencia, distorsiones.

Diligencia, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada.

Alcaudete a

03 AGO. 2005



EL SECRETARIO

UNITE DE ANDALUCIA
 CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
 COMISIÓN DE ORDENACION
 DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
 Dile... para hacer constar que el
 present...
 APROBADO PROVISIONALMENTE

17 JUN 2005

EL SECRETARIO DE LA C.P.O.T.U.

Diligencia, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada.

P G O U A L C A U D E T E

MEMORIA DE ORDENACION

Alcaide de 03/07/05

03 ABO. 2005



EL SECRETARIO

El equipo redactor está integrado por los siguientes miembros:

D. Fermín Redondo Martín	ARQUITECTO
D. José Luis González Castrejón	ARQUITECTO
D. Álvaro Cárdenas Fernández	ARQUITECTO
D. Manuel Castro Junca	ARQUITECTO
D. Pedro Cervantes Velarde	GEÓGRAFO
D. José Luis Conejero Labrador	ARQUITECTO
D. Manuel de Diego Caro	ARQUITECTO
D ^a . Josefa Márquez Mata	ASESORA JURÍDICA
D. Rafael Carmona Ramos	ARQUITECTO
D ^a . Marta Arias González	ARQUITECTA
D. Juan José Garrido Beato	ARQUITECTO
D ^a . Dolores Rubio Beato	Estudiante de Arquitectura
D. Pedro Luis García Lorite	ARQUITECTO TÉCNICO
D ^a Eva Sánchez Sosa	ADMINISTRACIÓN
Rafael Llanes Domínguez	Estudiante de Arquitectura
Alicia Barrera Mates	ARQUITECTA
Pedro Antonio García Domínguez	ARQUITECTO TÉCNICO
Javier Gutiérrez Morales	ARQUITECTO
Estela M ^a . Quintero Peralias	Estudiante de Arquitectura
José Fco. Gutiérrez Sánchez	ARQUITECTO
Harbi-Zaben Arias, Samir	Estudiante de Arquitectura
Borrego Jiménez, Manuel	Estudiante de Arquitectura
Alcalde Carrasco, Clara	ARQUITECTA
Barragán Maestre, Manuel	ARQUITECTO TÉCNICO
García Borrego, Iván	Estudiante de Arquitectura
García Aznar, Enrique	Estudiante de Arquitectura

17 JUL 2005

EL SECRETARIO DE LA C.P.O.T.U.

I.10. JUSTIFICACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.

El artículo 61 de la LOUA regula el uso de los coeficientes de uso, tipología y posición.

Los coeficientes de ponderación utilizados traducen una estimación de los valores relativos de mercado para los distintos usos edificatorios.

Los coeficientes de ponderación de usos se obtienen en función de los valores diferenciales correspondientes a los usos presentes en el área, utilizando como valor característico, o de comparación, el del uso residencial básico. Los valores diferenciales se han obtenido a partir de los precios medios de mercado, que dependen de los usos y de la posición dentro del municipio.

Coefficientes del área de reparto AR-1

En el área de reparto AR-1, existen seis tipos distintos de sectores en función del uso, tipología y situación de cada sector. Para cada tipo de sector, el PGOU ha establecido un coeficiente de ponderación que es el resultado del producto del coeficiente de uso y tipología por el coeficiente de localización. El coeficiente de localización se define en este PGOU para un uso concreto, por lo que puede ser distinto en una misma localización para usos distintos.

$COEF = coef. uso y tipología \times coef. localización$

La ley 13/2005 establece la necesidad, para todos los municipios, de reservar al menos el 30 % de la edificabilidad en áreas o sectores de uso residencial para su destino a viviendas de protección oficial.

Por tanto, para el caso de sectores de uso residencial, el coeficiente de uso y tipología resulta de la aplicación de los coeficientes de viviendas de renta libre y protegidas a sus respectivas edificabilidades.

Junta de Andalucía
Consejería de Obras Públicas y Transportes
SECRETARÍA DE LA C.P.O.T.U.
APROBADO EN SECCIÓN DE FIRMAS

17 JUL 2006

EL SECRETARIO DE LA C.P.O.T.U.

APROBADO EN SECCIÓN DE FIRMAS DE
27-VI-06 EN EL CONSEJO DE LA
RESOLUCIÓN DE C.P.O.T.U. DE FECHA
09-03-06

Revisión 05

COEF residencia = coef. uso y tipología residencial x coef. localización

$$\text{Coef residencial} = (0.7 \times \text{coef. viv. libre} + 0.3 \times \text{coef. viv. protegida}) \times \text{coef. localización}$$

El coeficiente de uso de vivienda unifamiliar adosada se establece en 1.086.

El coeficiente de uso de vivienda unifamiliar aislada se establece en 1.37.

El coeficiente de uso de vivienda protegida se establece en 0.8.

El coeficiente de uso industrial se establece en 0.50.

El coeficiente de uso terciario se establece en 1.45.

En aplicación del artículo 61.5 de la LOUA, el planeamiento de desarrollo de cada sector podrá concretar los coeficientes de vivienda protegida y de renta libre, manteniendo el coeficiente del sector.

A continuación se explica el proceso por el que se ha obtenido el coeficiente de cada uno de los seis tipos de sectores:

Residencial unifamiliar adosada en Alcaudete: 1.00

$$\text{COEF} = (0.7 \times 1.086 + 0.3 \times 0.8) \times 1 = 1$$

Residencial unifamiliar adosada en Nogueros: 0.75

$$\text{COEF} = (0.7 \times 1.086 + 0.3 \times 0.8) \times 0.75 = 0.75$$

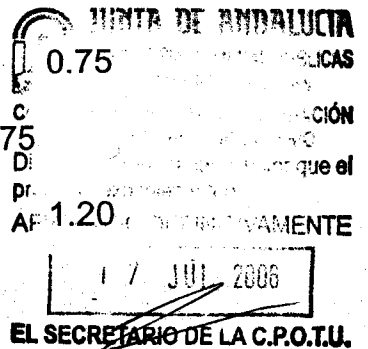
Residencial unifamiliar aislada en Alcaudete: 1.20

$$\text{COEF} = (0.7 \times 1.37 + 0.3 \times 0.8) \times 1 = 1.2$$

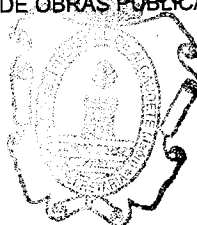
Residencial unifamiliar aislada en Bobadilla: 1.20

$$\text{COEF} = (0.7 \times 1.37 + 0.3 \times 0.8) \times 1 = 1.2$$

Industrial en Alcaudete: 0.50



APROBADO EN SESIÓN PLENARIA DE
27-VIII-2006
RESOLUCIÓN DE LA
COMISIÓN DE CONTROL DE FECHA



[Handwritten signature]

COEF = 0.50

Terciario en Noguerones: 1.45

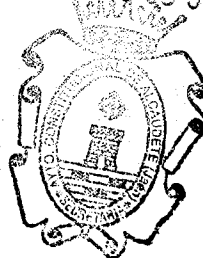
COEF = 1.45

Los resultados obtenidos son un reflejo de los valores de mercado de los distintos usos. Así, los usos pueden enumerarse de menor a mayor valor de mercado, equivaliendo a de menor a mayor coeficiente, por este orden: Industrial, vivienda protegida, vivienda unifamiliar adosada, vivienda unifamiliar aislada y terciario.

Coefficientes del resto de áreas de reparto

Cada una del resto de áreas de reparto está constituida por un único sector. Por lo que el coeficiente en cada una de ellas es 1. Para el caso de las áreas de reparto con ordenación pormenorizada desde el propio PGOU o con planeamiento de desarrollo aprobado, se mantendrán los parámetros y condiciones urbanísticas contenidos en dicho planeamiento.

APROBADO EN SESIÓN PLENARIA DE
27-VIII-06 CON EL ACUERDO DE LA
RESOLUCIÓN DE FOLIO DE FECHA
03-03-06



[Firma manuscrita]

UNTA DE ANDRUCIA
... CAS
... CRÓN
... que el
... TAMENTE

17 JUL 2006

Diligencia, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada.

Alcaudete
03 AGO. 2005
EL SECRETARIO

II MEMORIA DESCRIPTIVA.

II.1 INTRODUCCIÓN.

Se trata de realizar en este apartado del documento una descripción pormenorizada de las propuestas contenidas en el Plan. Esta descripción abarcará aspectos cualitativos y cuantitativos, y en algunos casos habrá de realizarse con la justificación de la operación.

II.1.1. Descripción de la representación.

La información gráfica de la ordenación está dispuesta en tres grupos fundamentales:

-Grupo 1. Abarca toda la ordenación referente al término completo de Alcaudete, se hace a escala 1/50.000. La nomenclatura de estos planos viene establecida por las letras OT (Ordenación del Territorio), seguida del cardinal correspondiente.

- Grupo 2. Abarca toda la ordenación referente al núcleo principal de Alcaudete, se hace a escala 1/3.000. La nomenclatura de estos planos viene establecida por la letra ON.

JUNTA DE ANDALUCIA
OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE ORDENACION TERRITORIAL
DIRECCION DE ORDENACION TERRITORIAL
ALCAUDETE
03 AGO 2005
EL SECRETARIO DE LA C.P.O.T.U.

Revisión 05

0

- Grupo 3. Abarca toda la ordenación referente a las aldeas de La Bobadilla, Noguerones, La Rábida y Sabariego se hacen a escala 1/2.000. La nomenclatura de estos planos viene establecida por las letras OP.

Diligencia, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada.

II.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Alcaudete a 03 JUN. 2005



EL SECRETARIO

II.2.1. Suelo urbano.

Las zonas que están clasificadas como Suelo Urbano vienen delimitadas en los planos OT-1, ON-1, OP-B1, OP-N, OP-R1 y OP-S1.

La clasificación del Suelo Urbano se ha realizado teniendo en cuenta cuestiones tales como la clasificación actual, límites naturales, de propiedad, geográficos, zonas colmatadas, áreas consolidadas, ...

Por otro lado, se han clasificado como Suelo Urbano las zonas con Planes Parciales aprobados y ejecutados.

ANUNCIA
ALCANTARILLAS
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DIRECCION DE ORDENACION
APROBADO PROVISIONALMENTE

II.2.1.1 ALCAUDETE

Las Unidades de actuación en Suelo Urbano son:

17 JUL 2005
EL SECRETARIO DE LA C.P.O.T.U.

P G O U A L C A U D E T E
MEMORIA DE ORDENACION

Diligencia, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada.

Alcaudete a

03 AGO. 2005



EL SECRETARIO

- SU-A1.- Comprende los terrenos entorno al Recinto del Castillo, que ya estaban sometidos a un PERI en el Plan General vigente y que se ha ido desarrollando a través de las actuaciones de la Escuela-Taller. Se mantiene dicha figura, hasta que se den por finalizados los trabajos de desarrollo del mencionado Plan Especial.

- SU-A2.- Terrenos ubicados al oeste del núcleo de Alcaudete, que colmatan el vacío existente en suelo urbano, para desarrollar en la zona un uso residencial.

- SU-A3.- Sector al noreste de Alcaudete, que recoge la parte norte de la unidad de ejecución "Las Cañadillas", gestionada a través de una Modificación Puntual del Plan General de Alcaudete ya aprobada, pero aún no ejecutada. El sector tiene carácter residencial y se se ordena su desarrollo desde el presente documento de planeamiento.

- SU-A4.- Comprende parte de los terrenos situados al norte del antiguo PERI 2, de la zona de Las Cañadillas, abarcando los terrenos no desarrollados por el anterior PERI. Se integran las edificaciones existentes. La tipología prevista es unifamiliar adosada en línea, colmatando el borde del suelo urbano.

AYUNTAMIENTO DE ALCAUDETE

SECRETARIO

17 JUN 2005

EL SECRETARIO DE LA C.P.O.T.U.

Diligencia, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada.

PGOU ALCAUDETE
MEMORIA DE ORDENACION

Alcaudete a 09 de ABR. 2005



EL SECRETARIO

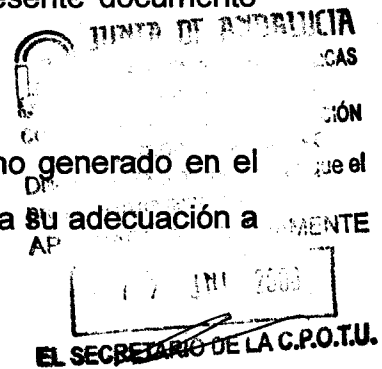
- SU-A5.- Terrenos ubicados al noreste del suelo que el plan define como urbano, con los objetivos de colmatación, ordenación de viario y generación de espacios verdes, previéndose un uso residencial en el sector.

- SU-A6.- Colmatación residencial junto al sector SU-A8, que recoge un desarrollo integrado con lo previsto en el mismo. Se ordena su desarrollo desde el presente documento de planeamiento.

- SU-A7.- Fábricas de Funes. Terrenos al sur del núcleo urbano, con el objetivo de erradicar el uso industrial del suelo urbano consolidado y colmatar los vacíos urbanos existentes en el núcleo. Se prevé uso residencial en la zona.

- SU-A8.- Sector previsto en el planeamiento vigente, colmatando los vacíos urbanos que se producen en los límites del suelo urbano. El uso previsto es residencial y se ordena su desarrollo desde el presente documento de planeamiento..

- SU-A9.- Ordenación del vacío urbano generado en el sector denominado "Los Zagales", para su adecuación a edificación residencial.



P G O U A L C A U D E T E
MEMORIA DE ORDENACION

Urgencia, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada el día 03 de Julio de 2006.

Alcaudete a 03 JUL 2006

EL SECRETARIO

- SU-A10.- Fábrica de Mata. Sector entorno a la fábrica de Mata, que pretende el desmantelamiento de las naves traseras de la fábrica y la reordenación de la zona para uso residencial.

- SU-A11.-Sector de suelo urbano de uso residencial entorno al Colegio Público Rafael Aldehuela, colmatando el vacío urbano existente.

- SU-A12.- Terrenos al norte del núcleo urbano destinados a uso residencial en tipología unifamiliar adosada.

- SU-A13.- Sector de uso residencial situado en los preexistentes terrenos de la Cooperativa Virgen del Perpetuo Socorro. Se ordena su desarrollo desde el presente documento de planeamiento.

- SU-A14.- Sector que comprende los terrenos donde se sitúa la Casa Molino Fuente Amuña, la cual se pretende rehabilitar para alojamiento turístico y restauración. Se ordena su desarrollo desde el presente documento de planeamiento.

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO
DIRECCION DE PLANEAMIENTO Y ORDENACION DEL TERRITORIO
APROBADO PROVISIONALMENTE

17 JUL 2006

Diligencia, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada.

P G O U A L C A U D E T E
MEMORIA DE ORDENACION

Alcaudete a 03 AGO. 2005



EL SECRETARIO

II.2.1.2 BOBADILLA

- SU-B1.- Sector ubicado al suroeste de Bobadilla en el que se pretende regenerar el espacio urbano para potenciar el sector del turismo rural en la zona.
- SU-B2.- Actuación en suelo urbano, al sur de Bobadilla, en la que se prevé la colmatación de suelo industrial en una zona en la que ya existen algunas edificaciones del mismo uso.
- SU-B3.- Sector en suelo urbano, al sur de Bobadilla, en la que el planeamiento de desarrollo definirá viarios, espacios libres y alineaciones, en un suelo que colmata los vacíos urbanos del crecimiento residencial del poblado.
- SU-B4.- Colmatación del suelo residencial adyacente al Colegio Público de Bobadilla.
- SU-B5.- Unidad de actuación en suelo urbano, persiguiendo su incorporación inmediata al tejido residencial del poblado, así como la redefinición del límite urbano de Bobadilla.

JUNTA DE ANEXICIA
COMISION
DIRECCION
APROBADO PROVISIONALMENTE

Revisión 05

o

CUBA

- SU-B6.- Reordenación del ámbito industrial en Bobadilla junto a la Fábrica de Aceite.

- SU-B7.- Terrenos correspondientes a la Modificación Puntual "San Isidro", para la ubicación de un Polígono Industrial en el cruce de la N-321 con la carretera de Bobadilla. Se considera suelo urbano, siempre que se garantice por los promotores, previa la aprobación provisional del presente documento, que reúne todos los requisitos legales para ello.

II.2.1.3 NOGUERONES

- SU-N1.- Terrenos de consolidación residencial, ubicados al suroeste de Noguerones.

- SU-N2.- Terrenos de consolidación residencial, ubicados al suroeste de Noguerones.

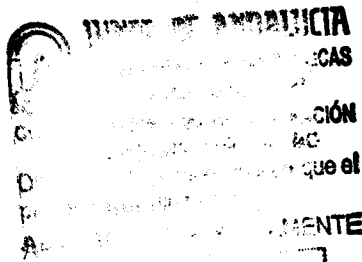
- SU-N3.- Generación y ordenación de suelo residencial entre la calle Extensión Agraria y la Avda. de las Delicias de Noguerones.

Diligencia, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada.

Alcalde/a

03 AGO. 2005

EL SECRETARIO



11 JUL 2005



Handwritten signature of the Secretary.

Diligencia, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Alcaudete.

Alcaudete, a 03 de Julio de 2005

EL SECRETARIO

II.2.2. Suelo urbanizable.

Las zonas que están clasificadas como Suelo Urbanizable vienen delimitadas en los planos OT-1, ON-1, OP-B1, OP-N1 OP-R1 y OP-S1.

La clasificación del Suelo Urbanizable se ha realizado teniendo en cuenta cuestiones como la posibilidad física de expansión edificatoria, la necesidad de regeneración de áreas, las posibilidades de gestión o la situación respecto al uso a que esté destinado. Asimismo, se han mantenido en el suelo urbanizable algunos sectores ya definidos en el Plan General vigente y que no se han ejecutado hasta la actualidad.

II.2.2.1 ALCAUDETE

El Suelo Urbanizable está formado por los siguientes sectores:

- SUB-OR-A1.- Coincide con el sector recogido en el planeamiento vigente como ZR-10, y que cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén. Se mantiene el Plan Parcial hasta su definitivo

COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Alcaudete.
Alcaudete, a 17 de Julio de 2005
EL SECRETARIO DE LA C.A.B.T.U.

Diligencia, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada.

PLANO ALCAUDETE
MEMORIA DE ORDENACION

Alcaudete a

03 AGO. 2005



EL SECRETARIO

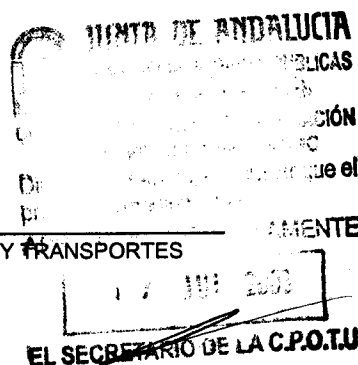
desarrollo. El uso previsto es residencial, tanto aislada como adosada.

- SUB-OR-A2.- Suelo urbanizable con Plan Parcial aprobado, al sur del núcleo de Alcaudete, para uso industrial.

- SUB-S-A1.- Sector de crecimiento residencial al norte del núcleo urbano de Alcaudete, formalizándose el límite urbano disperso que actualmente existe.

- SUB-S-A2.- Sector situado al sur del antiguo ZR-10, entre éste y el camino de la Cruz del Humilladero. El uso es residencial y la tipología que se propone es unifamiliar en hilera. Representa el primer anillo de crecimiento generalizado de Alcaudete hacia el este, invadiendo las zonas potencialmente más adecuadas para el crecimiento residencial.

- SUB-S-A3.- Sector de crecimiento residencial del pueblo hacia el este, que establece como tipología la unifamiliar adosada, como transición entre el suelo urbano consolidado y la expansión residencial unifamiliar aislada. Se sitúa junto al camino viejo de la Fuensanta.



P G O U A L C A U D E T E
MEMORIA DE ORDENACION

Alcaudete a

03 AGO. 2005



EL SECRETARIO

- SUB-S-A4.- Se sitúa al otro lado del camino viejo de la Fuensanta. Sector de crecimiento residencial del pueblo hacia el este, que establece como tipología la unifamiliar adosada, como transición entre el suelo urbano consolidado y la expansión residencial unifamiliar aislada.

- SUB-S-A5.- Sector situado al este de Alcaudete, y al norte del camino de Fuensanta. Se prevé uso residencial y tipología unifamiliar aislada, recogiendo el uso y tipología existente, y que se trata de reordenar.

- SUB-S-A6.- Sector adyacente al SUB-S-A5 separado del mismo por el camino de la Fuensanta, y que prevé como uso el residencial y tipología unifamiliar aislada, en una zona especialmente adecuada y favorable para la expansión residencial del núcleo.

- SUB-S-A7.- Sector adyacente al SUB-S-A6 separado del mismo por el camino viejo de la Fuensanta, y que prevé como uso el residencial y tipología unifamiliar aislada, en una zona igualmente adecuada y favorable para la expansión residencial del núcleo.

- SUB-S-A8.- Sector que ordena el futuro acceso principal al núcleo de Alcaudete desde la variante

prevista, recogiendo la vocación industrial de los terrenos de la zona.

- SUB-S-A9.- Cerro del Calvario. Creación del nuevo límite urbano residencial al suroeste del núcleo, previéndose como tipología tanto la unifamiliar aislada como la adosada.

- SUB-N-A1.- Suelo urbanizable no sectorizado, que colmatará el crecimiento urbano residencial e industrial al este de Alcaudete.

- SUB-N-A2.- Suelo urbanizable no sectorizado, en el acceso principal del núcleo, que regulará y formalizará el espacio existente entre Alcaudete y la fábrica de Granisol, mediante la generación de suelo tanto residencial como terciario.

- SUB-N-A3.- Generación de suelo terciario al oeste de Alcaudete, como formalización del acceso desde la N-432.

Diligencia, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada.

Alcaudete a

03 AGO. 2005



EL SECRETARIO

II.2.2.2 BOBADILLA

El Suelo Urbanizable está formado por los siguientes sectores:

EXCMO. AYTMO. DE ALCAUDETE. CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

DE 36

17 JUL 2005

EL SECRETARIO DE LA C.P.O.T.U.

P GOU ALCAUDETE
MEMORIA DE ORDENACION

Diligencia, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento en su sesión celebrada.

Alcaudete a 03 AGO. 2005



Revisión
EL SECRETARIO

- SUB-S-B1.- Terrenos situados al noreste de Bobadilla, destinados a un crecimiento del uso residencial con tipología extensiva

II.2.2.3 NOGUERONES

El Suelo Urbanizable está formado por los siguientes sectores:

- SUB-OR-N1.- Terrenos urbanizables al noreste de Noguerones con Plan Parcial aprobado y en ejecución.
- SUB-S-N1.- Terrenos situados al noroeste de Noguerones, donde se pretende la implantación de un complejo hotelero, así como su conexión con la trama urbana existente.
- SUB-S-N2.- Terrenos ubicados al norte del núcleo de Noguerones, donde se prevé el crecimiento urbano residencial, así como la ordenación del viario y la generación de los espacios libres de cesión para una futura integración total en la trama urbana.
- SUB-S-N3.- Crecimiento residencial en el acceso al poblado desde la Avenida de Bobadilla.

UNIVERSIDAD DE SEVILLA
INSTITUTO DE INVESTIGACIONES Y ANÁLISIS
DE LA CONSTRUCCIÓN
DIPLOMA DE INGENIERO EN OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
APROBADO PROVISIONALMENTE

EXCMO. AYTMO. DE ALCAUDETE. CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES 7 JUL 2006

EL SECRETARIO DE LA C.P.O.T.U.

Diligencia, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada.

Alcaudete

03 AGO 2005



EL SECRETARIO

II.2.3. Suelo no urbanizable.

Este tipo de suelo queda reflejado, básicamente, en los planos OT-1, ON-1, OP-B1, OP-N1 OP-R1y OP-S1. En este suelo se ha regulado distintas categorías de protección en base del valor del paisaje, cultivo de los terrenos e interés arqueológico.

II.2.3.1 Suelo No Urbanizable.

En virtud del Art. 9 de la ley 6/1998 de 13 de Abril, se delimitan áreas de especial protección en las que estará prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por aquel. Así, se establecen las siguientes áreas de Suelo No Urbanizable de Especial Protección:

- S.N.U. de E.P. del Medio Natural.- Se integran en este tipo de suelo, las áreas catalogadas en el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios Naturales de la provincia de Jaén, en el que se establece la necesidad de que el planeamiento urbanístico municipal adapte sus determinaciones a la protección de estos espacios. Las áreas son:

JUNTA DE ANDALUCIA
SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS
Y TRANSPORTES
17 JUL 2005
EL SECRETARIO DE LA C.P.O.T.U.

Diligencia, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada.

P G O U A L C A U D E T E
MEMORIA DE ORDENACION

Revisión 03 ABO. 2005



EL SECRETARIO

- * Complejo Serrano de Interés Ambiental " Sierra de Orbes".
- * Complejo Serrano de Interés Ambiental " Sierra Ahillo - Chircales".
- * Complejo Serrano de Interés Ambiental " Sierra de San Pedro".
- * Zona Húmeda Transformada " Laguna del Chinche".
- * Zona Húmeda Transformada " Laguna Honda".

- S.N.U. de E.P. Paisajística.- Se clasifica así el Cerro del Calvario, al igual que otras áreas de las inmediaciones del núcleo urbano que, por sus características orográficas y de ubicación, merecen su preservación frente a cualquier acción edificatoria o de transformación que rompa la estética del conjunto, de especial relevancia desde los principales accesos al núcleo urbano. Estos sectores serían el cerro de Celada, y el Coto, donde se dan lugar tanto la protección paisajística como la de vistas que se generan desde el núcleo.

También se incluyen en esta clasificación un importante número de áreas en los valles de los ríos Guadajoz, Víboras y San Juan, en las que la combinación de bosques galería con áreas de regadío dedicadas a la producción de productos hortofrutícolas, presentan una calidad paisajística que destaca sobre la generalidad del término, en la que predomina el paisaje alomado de olivos.

AYUNTAMIENTO DE ALCAUDETE
SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
EL SECRETARIO DE LA C.P.O.T.U.

Urgencia, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada.

P G O U A L C A U D E T E
MEMORIA DE ORDENACION



Revisión 03 AGO 2005

EL SECRETARIO

- S.N.U. de E.P. Hidrológica.- Se establece la especial protección de las riberas y cauces, considerándose en ellos como uso global característico, el forestal, propiciándose la repoblación con especies apropiadas, quedando protegida la vegetación existente. Queda prohibido cualquier otro uso, excepto aquellos que sean autorizados de conformidad con la legislación aplicable en materia de aguas y que sean concordantes con las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia. Así mismo, quedan integrados dentro de esta categoría, los terrenos del ámbito de protección de los acuíferos de la zona de Sierra Ahillos.

En este grupo englobaríamos, igualmente, el sector SNU NPF, como protección del río y sus afluentes a su paso por Noguerones, así como el SNU-SPF, en Sabariego.

- S.N.U. de E.P. Arqueológica.- En los suelos en los que existan yacimientos arqueológicos de interés científico al descubierto o catalogados por el organismo competente, se establecerá un área de protección en la que quede prohibida toda operación que implique alteración del medio. La edificación y urbanización en dichas áreas se regulará por lo establecido al efecto por la Ley 1/1991 de 3 de Julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ejercitando la Administración municipal las funciones auxiliares que dicha normativa establece en relación con los organismos competentes.

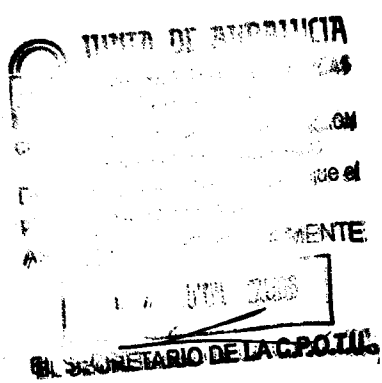
EL SECRETARIO DE LA C.R.O.T.U.

En este grado de protección se encuentra el suelo no urbanizable denominado por el planeamiento como SNU BPA en Bobadilla, en el cerro el Pincho.

Tratamiento especial merece el entorno del Pantano del Guadajoz situado en el extremo noroeste del término municipal y que está pendiente de la redacción de un Estudio de Ordenación Territorial a realizar por la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía. El Plan General establecerá en dicha zona determinaciones concordantes con los objetivos de ordenación del estudio señalado anteriormente.

II.2.3.2 Suelo no urbanizable de reserva municipal.

Se clasifican de esta forma los sectores recogidos en la documentación gráfica del Plan, así como en el Programa de Actuación, y denominados RM-A1 y RM-A2. en caso de incorporarse al proceso de urbanización y edificación, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social.



Urgencia, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada.
Alcaudete a **03 AGO. 2005**
EL SECRETARIO

II.2.4. Estructura general y orgánica del territorio.

Se exponen en los planos de ordenación. Se analiza a continuación la estructura general a partir de cada uno de los sistemas.

II.2.4.1. Sistema General Viario.

Está constituida, en el término municipal de Alcaudete, por las siguientes carreteras:

- Carretera Nacional 432.
- Carretera Nacional 321 (Antigua).
- Carretera Nacional 321 (Nueva).
- Carretera Vecinal JV-2240.
- Carretera Vecinal JV-2231.
- Carretera Vecinal JV-2232.
- Carretera Vecinal JV-2233.
- Carretera Vecinal JV-2214.
- Carretera Vecinal JV-2235.
- Carretera Vecinal JV-2234.

Diligencia, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada.

Alcaudete

03 MAR 2005



EL SECRETARIO

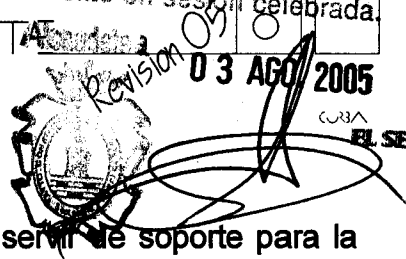
Este sistema General queda completado con la red de caminos territorios que atraviesan el término municipal, con el trazado de la vía

JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado provisionalmente

17 JUN 2005

P G O U A L C A U D E T E
MEMORIA DE ORDENACION

Diligencia, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada.



EL SECRETARIO

férrea, actualmente en desuso y que debe servir de soporte para la Via Verde del Aceite, y con las 8 vías pecuarias que atraviesan el término en torno a las que se establece un área de afección de 25 mts. de ancho a ambos lados del deslinde de éstas.

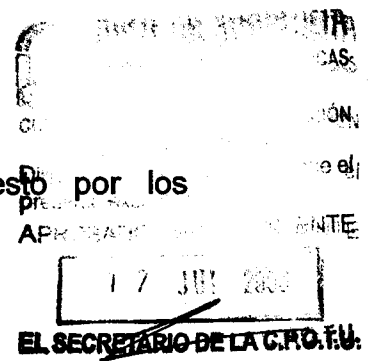
También se integran en el Sistema General Viario, la propuesta que asume el Plan General de Variante de Alcaudete de la carretera Nacional 432, así como las conexiones con ésta en Suelo No Urbanizable al sur del núcleo urbano principal.

Además, se prevé la siguiente actuación como Sistema General Viario:

SGV-B1. Sistema General Viario en Bobadilla, generado para agilizar el tránsito rodado a través del poblado ya que, en la actualidad éste se realiza a través del núcleo de manera muy dificultosa. El trazado previsto discurre desde la Avda. de Noguerones hasta la Carretera de Martos, en el límite suroeste del poblado.

II.3.2. Sistema de Espacios Libres.

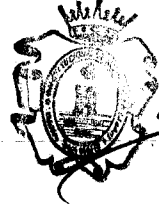
El sistema de espacios libres está compuesto por los existentes, completados por las siguientes actuaciones:



Oligencia, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada.

Alcaudete a

03 AGO 2005



EL SECRETARIO

II.3.2.1 ALCAUDETE

- SGEL-A1.- Espacio libre que desarrollará el entorno inmediato de la Fuente Amuña, permitiendo la rehabilitación del molino existente, antigua almunia árabe, rematando el crecimiento residencial de Alcaudete hacia el Este.

- SGEL-A2.- Sistema general de espacios libres situado al oeste del pueblo en los terrenos adyacentes al cementerio municipal. Constituyen un espacio de separación con los terrenos residenciales colindantes, además de ofrecer una nueva imagen junto a uno de los accesos principales de la población.

- SGEL-A3.- Espacio libre ubicado al sur del núcleo urbano de Alcaudete, en la zona denominada cerro "El Calvario", donde se pretende generar un amplio sistema general de espacios libres que pallie los déficits existentes en el municipio.


- SGEL-A4.- Sistema general de espacios libres situado en el conocido como Cerro de la Fuensanta, al

JUNTA DE ANDALUCIA
DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
AFILIADO PROVISIONALMENTE

noreste de Alcaudete, que servirá de expansión de la zona residencial que se genera entorno al camino de la Fuensanta.

Diligencia, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada.

Alcaudete a 03 AGO 2005



EL SECRETARIO


II.3.2.2 NOGUERONES

- SGEL N1 y N2.- Generación de espacios libres en Noguerones, dado el déficit que de este tipo de áreas se ha detectado en el poblado y teniendo en cuenta las ventajosas condiciones paisajísticas que se dan cita en el enclave urbano considerado.

II.3.3. Sistemas Generales de Equipamiento.

Está formado por los equipamientos existentes, además de los que el plan propone, como la ampliación del cementerio y la creación de un gran área de sistema general de equipamiento cívico y cultural, en las instalaciones de la Cooperativa Virgen del Perpetuo Socorro.

Los sectores previstos son los siguientes:



JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión celebrada.

17 JUL 2005

EL SECRETARIO DE LA C.P.O.T.U.

P G O U A L C A U D E T E
M E M O R I A D E O R D E N A C I O N

Diligencia, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada.



03 AGO. 2005

EL SECRETARIO

II.3.3.1 ALCAUDETE

- SGE-A1.- Ordenación del ámbito inmediato a la Ermita de la Fuensanta, para su consideración como equipamiento religioso.

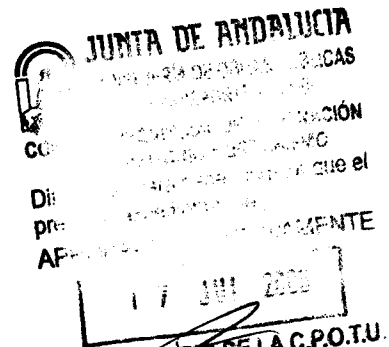
II.3.3.2 BOBADILLA

- SGE-B1.- Terrenos de titularidad municipal, junto al Colegio Público existente en Bobadilla, que se destina a equipamiento genérico.

II.3.3.3 NOGUERONES

- SGE-N1.- Terrenos al sur de Noguerones, destinados a la futura ampliación del Cementerio local

No se han incluido en este apartado los equipamientos que genera el suelo urbanizable de nueva creación pero que también se incluirán el Sistema de equipamientos de Alcaudete en el transcurso del plan.



II.4. USOS Y TIPOLOGÍAS

En los planos ON-2, OP-B2, OP-N2 y OP-S2 quedan reflejados los distintos usos y tipologías edificatorias. También en las normas urbanísticas quedan establecidas las características de los usos y de las tipologías.

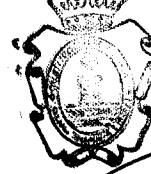
Se distinguen 4 grandes grupos según usos:

- Uso Residencial
- Uso Industrial
- Uso Equipamiento
- Uso Zonas Verdes

Diligencia, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada.

Alcaudete a

03 AGO. 2005



EL SECRETARIO

II.4.1. Uso residencial

Se diferencia dentro del uso residencial según ordenanzas las siguientes clases:

- Entorno del Castillo
- Casco Antiguo A, B y C
- Expansión
- Edificación en altura
- Viviendas protegidas
- Viviendas unifamiliares en hilera

JUNTA DE ANDALUCÍA
COMISIÓN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
Diligencia, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada.
APROBADO PROVISIONALMENTE
17 JUL 2005
EL SECRETARIO DE LA C.P.O.T.U.

-Polígono de la Fuensanta

II.4.2. Uso Equipamiento y Servicios Públicos

Se establecen los distintos usos para los equipamientos:

- Administración pública
- Asistencial
- Cementerio
- Cultural
- Defensa y cárceles
- Deportivo
- Docente
- Mercado de Abastos
- Religiosos
- Sanitario
- Servicios Urbano

Intendencia, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Alcaudete

03 AGO 2005



EL SECRETARIO

II.4.3. Uso Terciario

Se establece una zona específica para uso terciario, en concreto para los subsectores de hostelería y restauración.

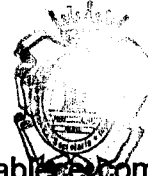
Junta de Andalucía
 Dili...
 APROBADO DEFINITIVAMENTE
 17 JUL 2005
 EL SECRETARIO DE LA C.P.O.T.U.

P G O U A L C A U D E T E
 MEMORIA DE ORDENACION

Diligencia, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada.

Alcaudete a

03 ABO. 2005



EL SECRETARIO

II.5. NIVEL DE REEQUIPAMIENTO

La memoria informativa del Plan, establece como estimación poblacional de Alcaudete durante la vigencia del mismo, 12.000 habitantes. Si a ello le añadimos las 2936 personas que se estiman poblarán las 839 viviendas previstas en los suelos urbanizables del Plan (3,5 personas por viviendas), tendremos una estimación global aproximada de 15.000 habitantes.

En virtud de estas previsiones, y los datos de superficie de sistemas generales establecidos en el planeamiento y existentes en los distintos núcleos de Alcaudete, se puede hacer un breve análisis sobre el nivel de reequipamiento que adquirirá el municipio tras la implantación del Plan, así como del cumplimiento del estándar mínimo fijado por la Ley del Suelo para los espacios libres.

De esta manera, el siguiente cuadro refleja los equipamientos y espacios libres existentes en el municipio, los previstos por el planeamiento y la suma total de ambos.

	EXISTENTES		PREVISTOS		TOTALES	
	Equip.	Z.V.	Equip	Z.V.	Equip.	Z.V.
Alcaudete	89.218	35.766	6.194	172.916	95.412	208.682
Poblados	13.395	2.154	25.863	3.439	39.258	5.593
TOTAL	102.613	37.910	32.057	176.355	134.670	214.275

JUNTA DE ORDENACIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
 DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO EN SESIÓN CELEBRADA.

EXCMO. AYTMO. DE ALCAUDETE. CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

17 JUL 2005

EL SECRETARIO DE LA C.P.O.T.U.

El mínimo marcado por el artículo 25 del Reglamento de Planeamiento de la Ley de Suelo, Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, establece en 5 m²/habitante, la dotación parque urbano exigible a un Plan General, y para la población prevista en éste.

Este parámetro sólo exigiría 75.000 m² de Parque urbano, cifra que se supera ampliamente en el Plan.

Igualmente, se amplían considerablemente las dotaciones existentes en el municipio, todo ello sin perjuicio de los terrenos a tal efecto reservados en cada uno de los planes parciales de desarrollo de las determinaciones del planeamiento.

Alcaudete, Julio de 2005

Fdo.: Fermín Redondo Martín

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
AYUNTAMIENTO DE ALCAUDETE
DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
APROBADO EN SESIÓN DE AYUNTAMIENTO
17 JUL 2005
EL SECRETARIO DE LA G.P.O.T.U.

Intendencia, para traer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada.
Alcaudete a 03 AJO. 2005
EL SECRETARIO