

10/10/08

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO

Para hacer constar que el presente documento, compuesto de los folios numerados consecutivos de 01 a 08, forma parte del Instrumento Urbanístico Resolución P.C.U. inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los planes y estudios parciales, con nº de registro 2845 mediante Resolución de fecha 06/05/08 del titular de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Jaén.

Jaén, 06 de 05 de 08

El Jefe del Registro
Luis M. P. P. P.

VOLUMEN 1
MEMORIA

I N D I C E

I.	<u>SINTESIS DE LA INFORMACION URBANISTICA</u>	1
II.	<u>MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION</u>	29
II.1.	JUSTIFICACION DE LA REVISION DEL P.G.O.U. DE 1.984	30
II.2.	HIPOTESIS DE DESARROLLO	33
II.2.1.	Previsiones de población	33
II.2.2.	Proyecciones de vivienda	36
II.3.	CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO	37
II.3.1.	Objetivos económico- territoriales	37
II.3.2.	Objetivos en relación con el medio físico	40
II.3.3.	Objetivos para la ordenacion de la ciudad	41
II.4.	ESTRUCTURA ORGANICA DEL TERRITORIO	44
II.4.1.	Descripción General de la Ordenación.	44
II.4.2.	Clasificación del suelo: el suelo no urbanizable	45
II.4.3.	Alternativas para la restauración de canteras	48
II.4.4.	Infraestructuras territoriales	53
II.5.	DESCRIPCION DE LA ORDENACION DE LA CIUDAD	57
II.5.1.	Estructura general de la ordenación	60
II.5.2.	El sistema general de espacios libres y zonas verdes	65
II.5.3.	Sistema de equipamientos y servicios	66
II.5.4.	El sistema viario	73
II.5.5.	Sistemas de infraestructuras básicas	76
II.5.6.	El suelo urbano	84
II.5.7.	Protección del patrimonio histórico.	89
II.5.8.	El suelo urbanizable	90
III.	<u>MEMORIA DE PARTICIPACION PUBLICA DURANTE EL AVANCE</u>	100
III.1.	INTRODUCCION	101
III.2.	COORDINACION DE ACTUACIONES SECTORIALES	102
III.3.	CONSULTAS INDIVIDUALES FORMULADAS	103
III.4.	SUGERENCIAS PRESENTADAS POR ESCRITO	104
III.4.1.	Síntesis de las sugerencias	104
III.4.2.	Contestación a sugerencias	106

III.5. RESUMEN GENERAL	109
IV. <u>MEMORIA DE PARTICIPACION PUBLICA DURANTE</u> <u>LA EXPOSICION DEL DOCUMENTO INICIAL</u>	110
IV.1. INTRODUCCION	111
IV.2. CONTESTACION INDIVIDUALIZADA DE ALEGACIONES	113
IV.3. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LOS SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES	158
IV.4. MODIFICACIONES DERIVADAS DE LA ACEPTACION DE ALEGACIONES	162
<u>ANEXO:</u> MODIFICACIONES POSTERIORES AL INFORME DE PARTICIPACION PUBLICA COMO RESULTADO DE LAS REUNIONES MANTENIDAS POR EL EQUIPO REDACTOR CON EL AYUNTAMIENTO	163

INDICE DE PLANOS DE ORDENACION

1. Estructura orgánica del territorio.....E.	1/20.000
2.1 a 2.4 Clasificación del suelo y usos globales del término municipal..... E.	1/10.000
3. Clasificación del suelo y sistema general de dotaciones comunitarias en la ciudad..... E.	1/4.000
4.1 a 4.4 Calificación del suelo y regulación de la edificación..... E.	1/2.000
5. Red viaria principal..... E.	1/4.000
6.1 a 6.4 Alineaciones y rasantes..... E.	1/2.000
7. Red principal de agua..... E.	1/4.000
8.1 a 8.4 Esquema de la red de agua..... E.	1/2.000
9. Red principal de saneamiento..... E.	1/4.000
10.1 a 10.4 Esquema de la red de saneamiento..... E.	1/2.000
11. Red de alimentación eléctrica..... E.	1/4.000

I. SINTESIS DE LA INFORMACION URBANISTICA

En el análisis de la articulación territorial de Andalucía realizado por la Dirección General de Ordenación del Territorio, Bailén se incluye en el ámbito de influencia de Linares que, como cabecera de un "ámbito básico" del sistema de ciudades andaluz, aglutina a los municipios de Baños de la Encina, Guarroman, Bailén, Jabalquinto y Torreblascopedro.

El asentamiento de Bailén sobre un depósito de arcillas miocénicas y su localización en la entrada de Andalucía a mitad de camino de las regiones de Levante y Central, han sido el origen del asentamiento secular de una industria cerámica que constituye hoy una de las mayores concentraciones en el país de esta rama. Como intersección de tres carreteras nacionales el municipio ha sido punto de parada obligada en la ruta hacia el Sur, lo que ha potenciado una instalación hotelera de estancias cortas que data de los años treinta con la creación del Parador Nacional. Ligado a la fabricación cerámica existe un potente sector del transporte, con una flota de vehículos pesados estimada hace algunos años en la mitad del total de la provincia de Jaén. La industria alimentaria tiene como exponentes la fabricación de aceite y una reducida producción de vinos de mesa, ocupando el cultivo del olivar el 65,8% de la superficie del término municipal.

Por su localización geográfica Bailén es el punto distribuidor de los flujos de entrada a Andalucía por Despeñaperros, y en el contexto provincial es el resultado de la intersección de los dos ejes viarios principales que canalizan la actividad económica en este ámbito. En este momento está en construcción el proyecto de variante de Bailén de la nacional N-IV (Madrid-Sevilla) dentro de las obras de conversión de esta en autovía. Existe además un Estudio Previo para la conexión de esta variante con la prevista autovía Bailén/Jaen/Granada/Motril y con la N-322 a Valencia.

Las relaciones de Bailén más fluídas en la provincia son las generadas por Jaén y Linares, seguidas después por las otras dos

-El régimen climático se considera mesomediterráneo seco con una precipitación anual media de 574,2 l/m², marcadamente estacional. La temperatura media anual es de 17,6°C, con una oscilación media de 32,3°C.

-El cultivo más extendido es el olivar, cubriendo una gran parte del término. Como vegetación más interesante desde el punto de vista de la conservación se encuentran los encinares del NO. del término, además de una escasa vegetación de riberas, en un estado de preocupante regresión.

En base a todos estos factores caracterizadores del medio físico municipal se puede hacer una división del término que sirva de referencia para definir el modelo territorial horizonte del Plan, ayudando a completar determinaciones urbanísticas, regulación de usos del suelo y niveles de protección. Las distintas zonas de diagnóstico son:

A) Campiña

Es el área de mayor superficie, ocupando aproximadamente un 90% del término municipal. Su morfología es suave y ondulada, (con alturas comprendidas entre los 220-451 m., y pendientes ligeras) debido a los procesos erosivos que han trabajado los materiales litológicos arcillosos que cubren esta zona. El suelo presenta una buena aptitud para la agricultura, ocupado en su mayor parte por olivos (en su variedad picual, que proporciona altos rendimientos aceiteros) y en una menor proporción por viñedos, pastizales y el sector minero de extracción de arcillas.

B) Zona forestal

Presenta una morfología algo más variable que la anterior, encontrándose pendientes desde el 11,5% al 4%, y alturas que

alcanzan los 400 m. Los materiales litológicos son variables, formados principalmente por granitos, conglomerados, areniscas, arcillas triásicas y rocas metamórficas del Carbonífero. El suelo tiene una escasa calidad agrícola, estando más indicado para el uso forestal. La vegetación está formada por un estrato arbóreo de encinas (Quercus rotundifolia); rodales de coscoja (Quercus coccifera), además de un matorral típico del bosque mediterráneo: retama (Retama sphaerocarpa), torvisco (Daphne gnidium), cantueso (Lavandula stoechas), etc. Esto hace que se constituya en una zona de gran importancia ecológica y paisajística, encontrándose integrada en el Complejo Serrano de Interés Ambiental de Río Yeguas-Despeñaperros (Sierra Morena)

C) Monte adehesado

Incluye una zona con topografía y morfología semejante a la campiña, aunque con un cierto basculamiento o desnivel dirigido hacia los ríos Guadiel y Rumblar. Areniscas, arcillas y conglomerados triásicos y aluviones holocénicos depositados por estos ríos, componen los materiales a resaltar. Las especies vegetales más importantes son encinas (Quercus rotundifolia), coscoja (Quercus coccifera) y algunos olivos silvestres (Olea europaea var. sylvestris), además de un escaso matorral mediterráneo. El componente florístico se encuentra muy aclarado debido a que gran parte del suelo está dedicado a la dehesa. Una pequeña extensión de este territorio se encuentra sometida a la agricultura de regadío, aprovechando la cercanía del río.

Además de estas unidades cartográficas, existen ciertas zonas puntuales donde la vegetación de ribera aún se conserva en estado aceptable.

ciudades de referencia provincial Andújar y Ubeda. En el marco andaluz el eje Sevilla-Córdoba es el que origina más viajes, con ramificaciones de menor intensidad a Granada y Algeciras. Dentro del ámbito nacional los flujos más intensos tienen como destino Madrid, y en menor medida el eje Valencia-Barcelona. Por último, los polos de referencia en la Comunidad Europea son Hamburgo, Hannover y Munster.

1) DEL MEDIO FISICO

En síntesis las características del término municipal son las siguientes:

-La principal unidad geológica que se extiende por este territorio está formada básicamente por areniscas margosas y margas del Mioceno (26 a 7 millones de años), correspondiéndose con los depósitos de interés para la explotación de las arcillas, que abarca el 90% de la superficie. En el resto del término aparecen fundamentalmente afloramientos del Triásico (225-195 millones de años), rocas plutónicas y aluviones del Holoceno (últimos miles de años)

-Presenta una topografía muy homogénea, con una morfología suave y ondulada, típica de la campiña. La altitud media alcanza los 300 m., con pendientes en general inferiores al 6%.

-La complejidad hidrológica es escasa debido a la mínima red de drenaje, formada por unos pequeños arroyos que desembocan en los ríos Rumblar y Guadiel, que a su vez alimentan al Guadalquivir por su margen derecha.

2) DE LA POBLACION

En este siglo la población de Bailén se ha multiplicado por 2,2 debido a la suma de los saldos natural y migratorio a lo largo de estos años, pudiéndose distinguir tres etapas de diferente intensidad:

- La primera se extiende hasta 1940 y se caracteriza por unas tasas decenales medias del 8,8%, con un crecimiento al final de la misma del 35,4% derivado de los altos índices de natalidad.
- La segunda comprende la década posterior a la guerra civil, cuyos efectos se dejan sentir en el municipio por el estancamiento demográfico que experimenta.
- La tercera se inicia en los años cincuenta con un crecimiento que se acelera en las décadas siguientes, totalizando en los últimos 38 años un incremento del 62,2%. Bailén se equipara en este aspecto al otro núcleo urbano provincial -Jaen capital- de gran expansividad en este período, muy por encima del crecimiento de las cabeceras de comarca y en contraste con la regresión de la provincia ya señalada.

Las causas de este crecimiento se encuentran en la quiebra del modelo autárquico de los años cincuenta y en el fracaso del Plan Jaen en la industrialización de la provincia, lo que provoca una convulsión emigratoria hacia el exterior y hacia las zonas industriales de la provincia como la integrada por Bailén/Linares/La Carolina. Al propio tiempo, en una provincia de carácter natalista el saldo vegetativo sigue siendo alto, pues la disminución de los altos índices de natalidad se compensa con la de la mortalidad consecuencia de unas mejores condiciones sanitarias.

Desde 1981 el gradiente de crecimiento se mantiene pero con menor intensidad, con un aumento del 4% en estos ocho años: en 1989 la población de derecho alcanza los 16.457 habitantes. Las tasas medias de natalidad y mortalidad se sitúan en el 1,27% y 0,53 %, pero la variación más significativa en estos años se debe a la inversión del saldo migratorio que aún siendo de poca intensidad pasa a tener signo negativo.

Con respecto a la estructura de edades, a partir de 1970 se ha acusado un envejecimiento de la población que en la actualidad presenta estos rasgos:

- Los efectivos con más de 65 años representan el 10,4% del total de la población, como resultado de la disminución de las tasas de natalidad y del aumento de la esperanza de vida. En el desglose por sexos, las mujeres representan un porcentaje mayor (6,3) que los hombres (4,3).

Este grupo de edad tenderá a aumentar en los próximos años para acercarse a la media nacional que en la actualidad se sitúa en el 13%, mientras que en el resto de los países europeos es del 15% con tendencia a alcanzar el 20% al existir un crecimiento cero.

- Las cohortes 0-4 y 5-9 han disminuido sensiblemente, por el descenso de las tasas de natalidad al final de los años setenta y por registrarse parte de los nacimientos en Jaen capital primero y en Linares después.
- El mayor peso de las cohortes 15-19, 20-24, 25-29 y 30-34 en 1989 que en 1970 hay que atribuirlo a la influencia de la guerra civil y la posguerra, tanto por

la mala situación económica como por la disminución de las tasas de nupcialidad en esos años.

La población autóctona ocupa el lugar predominante: casi las cuatro quintas partes de los habitantes son bailenenses.

De la población inmigrante el 3,6% procede de otros municipios de la comarca, de Linares principalmente (267 habitantes) aunque en realidad sea menor por la salvedad ya indicada. Además Bailén es un punto de recepción de la emigración de los municipios en regresión como Baños de la Encina (148 hab.) y Guarroman (82 hab.) así como de los que crecen como Jabalquinto (107 hab.) y Torreblasco Pedro (12 hab.). El resto de la inmigración es andaluza (12'5%) y nacional (3'5%).

Dentro del núcleo urbano se han producido agudos desequilibrios interzonales en los últimos quince años, con un basculamiento de la población hacia la mitad Oeste que aumenta el 48%, reactivación de la zona central que crece un 20% y pérdidas en los bordes Norte y Este.

3) DE LAS ACTIVIDADES ECONOMICAS

Al analizar la población ocupada por sectores de actividad en la comarca vemos que Bailén descansa sobre una base industrial y terciaria, teniendo incluso más peso aquí la primera en el volumen de empleo que en la cabecera de comarca -Linares- donde se registra una distribución sectorial similar. En cambio, en el resto de los municipios la base económica es agraria a la que corresponde en torno a la tercera parte del empleo total, salvo Torreblasco Pedro en el que absorbe más de las dos terceras partes.

Dentro del municipio, la actividad económica experimenta en los primeros años ochenta una serie de transformaciones como

respuesta a los efectos tardíos de la crisis. En la fabricación cerámica se produce una intensa remodelación con la desaparición de empresas, el cambio del régimen de otras al de cooperativa y la implantación de la Asociación de Ceramistas entre las empresas privadas restantes. Paralelamente, en el sector del transporte se inicia la renovación del parque de vehículos con un aumento de la carga neta media de 16 a 25 Tm. En el último cuatrienio, junto con la estabilización de las tendencias anteriores se mantiene el auge del sector inmobiliario y se moderniza el sector comercial.

Los indicadores económicos que caracterizan la situación general del mercado de trabajo en Bailén, según el Padrón de Población de 1.986, alcanzan las cifras siguientes:

Población activa:	5.099
Población no activa:	11.465
Tasa de actividad *:	30,7 %
Población ocupada:	4.073
Tasa de ocupación:	24,6 %
Población parada:	1.026
Tasa de paro:	20,1 %

La tasa de actividad que resulta es relativamente baja en comparación con las medias provincial y nacional, lo que está sin duda relacionado con la falta de incorporación de la mujer a la actividad económica predominante en Bailén. Sobre la tasa de paro hay que hacer la salvedad que se refiere al período del año más desfavorable, durante el cual se produce un brusco descenso en la producción cerámica. En el resto del año (15 Marzo/15 Noviembre) el paro tiene mucha

* De acuerdo con el Padrón de Industrias de 1.989 el empleo en este sector es mayor, por lo que se puede considerar en la actualidad una tasa del 36,3 %

menor incidencia alcanzando un mínimo en la punta estival, en la que el sector de hostelería esta funcionando a pleno rendimiento.

La distribución de la población activa local por sectores arroja estos porcentajes: Sector primario 6'8%, industria y construcción 50'5% y servicios 42'7%. Dentro de estos, la fabricación cerámica genera algo más de la tercera parte del empleo total (35'2%), seguida de los servicios de hostelería y comercio que concentran sobre una quinta parte de la población ocupada (22,6 %). El resto del empleo corresponde a la Administración pública (11,6 %) y en proporciones similares al transporte, construcción, agricultura y otras industrias manufactureras.

En la distribución por sexos el empleo femenino significa solamente el 10,6 % del total, correspondiendo prácticamente al sector servicios en las ramas de hostelería, comercio y Administración pública.

El rasgo más destacable de la condición socioeconómica es el notable grado de inestabilidad del empleo originado por el carácter estacional de las labores agrícolas, fabricación cerámica y hostelería, con lo que afecta al 39,3 % de la población ocupada. La importancia porcentual de los trabajadores autónomos (16,3 %) esta ligada a las ramas del transporte, alfareros, pequeños comerciantes y agricultores. Es de resaltar el auge de las cooperativas (4,2 %) en las ramas de fabricación cerámica e industria alimenticia, las que han llegado a superar al empresario individual.

4) DE LA HACIENDA MUNICIPAL

El presupuesto municipal en el período 1.984/88 casi se ha triplicado, de 288'1 millones ha pasado a 725'7 millones, habiéndose producido los mayores incrementos porcentuales con respecto al año anterior en 1.986 (56'1%) y 1.987 (21'7%).

Al analizar los derechos liquidados, un aspecto negativo a destacar son las cuantías de las "Resultas de ejercicios cerrados" tanto en los cobros como en los pagos, situándose en torno al 30% del total del presupuesto. El capítulo con mayor participación en los pendientes de cobro es, de forma sistemática, el de "Tasas y otros ingresos", seguido en importancia por el de "Impuestos directos" o el de "Transferencias de capital". Por lo que se refiere a los pendientes de pago, el capítulo con mayor peso era el de "Remuneraciones del Personal", pero en los últimos años se han trasladado los problemas al de "Compra de bienes corrientes y de servicios" lo que ha creado dificultades de abastecimiento por desconfianza en las relaciones del Ayuntamiento con sus proveedores. El capítulo de "Inversiones reales" es el segundo por la cuantía de pendientes de pago lo que pone en entredicho la capacidad municipal para llevar a la práctica proyectos y obras relacionados con la política urbanística.

Otro problema derivado del desfase en la obtención de los ingresos previstos es el fuerte crecimiento de los ingresos financieros por tener que recurrir para sufragar gastos a operaciones de crédito (cada vez más a corto plazo) que generan una carga financiera adicional a la que se deriva de la financiación de inversiones. Esta situación, que en el período analizado ha ido agravándose, llega a generar problemas de tesorería. Su importancia queda de manifiesto en el cuadro siguiente en el que se observa cómo se ha

pasado de una situación en los años 84 y 85 en que la práctica totalidad de los ingresos municipales lo son por operaciones corrientes, a la del año 88 en que casi la cuarta parte lo son por operaciones de capital.

AÑO	INGRESOS POR OPERACIONES CORRIENTES	INGRESOS POR OPERACIONES DE CAPITAL
1984	99,59%	0,41%
1985	99,65%	0,35%
1986	84,02%	15,98%
1987	78,56%	21,44%
1988	76,58%	23,42%

En la estructura de los ingresos, la participación de los impuestos directos ha crecido ligeramente a lo largo del quinquenio analizado previéndose que pueda superar la tercera parte del total presupuestado para el año 89. El incremento se basa fundamentalmente en la multiplicación por cinco de los ingresos por Contribución Territorial Urbana tras el cambio administrativo de su gestión.

Entre los impuestos directos ligados al mercado inmobiliario y de suelo cabe señalar por una parte el fuerte aumento de recaudación por plusvalía/transmisiones del año 87 que se prevé aumentar para el 89; y por otra parte el hecho de que ante las dificultades de cobrar el impuesto municipal sobre solares que entre los años 84 y 87 ha mantenido un altísimo volumen de impagos el Ayuntamiento ha decidido suprimirlo a partir de 1.988.

El capítulo de "Tasas y otros ingresos", a pesar de haber aumentado notablemente su cuantía, ha perdido importancia en los últimos años frente al aumento de otros capítulos pasando del 31,5 % en 1984 al 19,5 % en 1988, previéndose una reducción al 11,8 % en el presupuesto preventivo de 1989.

Las "Transferencias Corrientes" tras su fuerte incidencia en el presupuesto debida a la Ley sobre saneamiento de las Haciendas Locales, parece haberse estabilizado en torno al 25% del total de ingresos.

En los tres últimos ejercicios liquidados, el desfase indicado en la recaudación ha hecho que la "Variación de Pasivos Financieros", esto es, los ingresos de tipo financiero que la hacienda municipal necesita periódicamente para cubrir su falta de liquidez, ha adquirido un notable protagonismo superando el 20 % del presupuesto de ingresos del año 87.

La evolución de los gastos en este quinquenio responde a los rasgos siguientes:

- Los gastos de tipo corriente (personal y compra de bienes y servicios) presentan una tendencia a reducir su importancia habiendo pasado de representar el 89,2 % del total de gastos en 1984 al 57,3 % en el 88. Este porcentaje de gastos de funcionamiento ordinario del Ayuntamiento puede calificarse de aceptable en relación con el tamaño poblacional y el tipo de funciones que realiza.
- El importante aumento de las inversiones reales que se han estabilizado por encima del 20 % del total de gastos es asimismo un rasgo muy positivo desde el punto de vista de la política municipal de dotaciones y servicios urbanísticos.
- El tercer componente en importancia cuantitativa dentro de la estructura del gasto lo constituye la Carga Financiera, es decir, el pago de Intereses y Amortizaciones. La Carga Financiera constituye indudablemente el componente más preocupante del gasto

municipal que durante el período analizado ha tenido la siguiente evolución:

AÑO	INTERESES	AMORTIZACIONES		TOTAL CARGA FINANCIERA
		Op. Crédito	Op. Tesorería	
1.984	11.094.000	8.647.692	--	19.741.692
1.985	11.099.000	9.061.192	--	20.160.992
1.986	17.476.000	11.641.000	13.533.652	42.650.652
1.987	26.111.000	12.932.000	18.641.081	57.684.081
1.988	36.692.000	20.267.000	29.636.081	86.595.081
% anual acumulativo	34,8%	23,7%	47,9%	44,7%

lo que ha supuesto un aumento del endeudamiento en este quinquenio del 11'4% al 19'8%.

5) DE LA ESTRUCTURA URBANA

La ciudad de Bailén se estructura en dos grandes áreas: una mayoritariamente residencial que abarca una superficie de 129,2 Has y que se corresponde con la ciudad tradicional, los desarrollos residenciales del norte y oeste, así como el continuo urbano formado por viviendas y pequeñas instalaciones productivas existentes a ambos lados de la primera variante de la carretera N-IV. Y otra de usos industriales, cerámicas y de servicio al tráfico de carretera que con un total de 110,3 Has. se extiende a todo lo largo de la actual N-IV y de la carretera a Linares y, con menos intensidad, sobre la carretera a Jaen y Granada.

El centro cívico-comercial de la ciudad, donde se produce la mayor concentración de comercios y de equipamientos, corresponde a la zona del casco antiguo alrededor del antiguo Camino Real. En esta zona se localiza el Mercado, el Ayuntamiento, la Parroquia de la Encarnación, el Hogar del

Jubilado, 3 colegios, un cine y un poco más al sur la Casa de la Cultura.

El resto de equipamientos de la ciudad se localizan mayoritariamente en el oeste, donde se han producido los últimos desarrollos residenciales. En esta zona se sitúan 3 colegios, el Centro de F.P. y el nuevo instituto de BUP, el actual ambulatorio, el polideportivo cubierto, el campo de fútbol y piscinas.

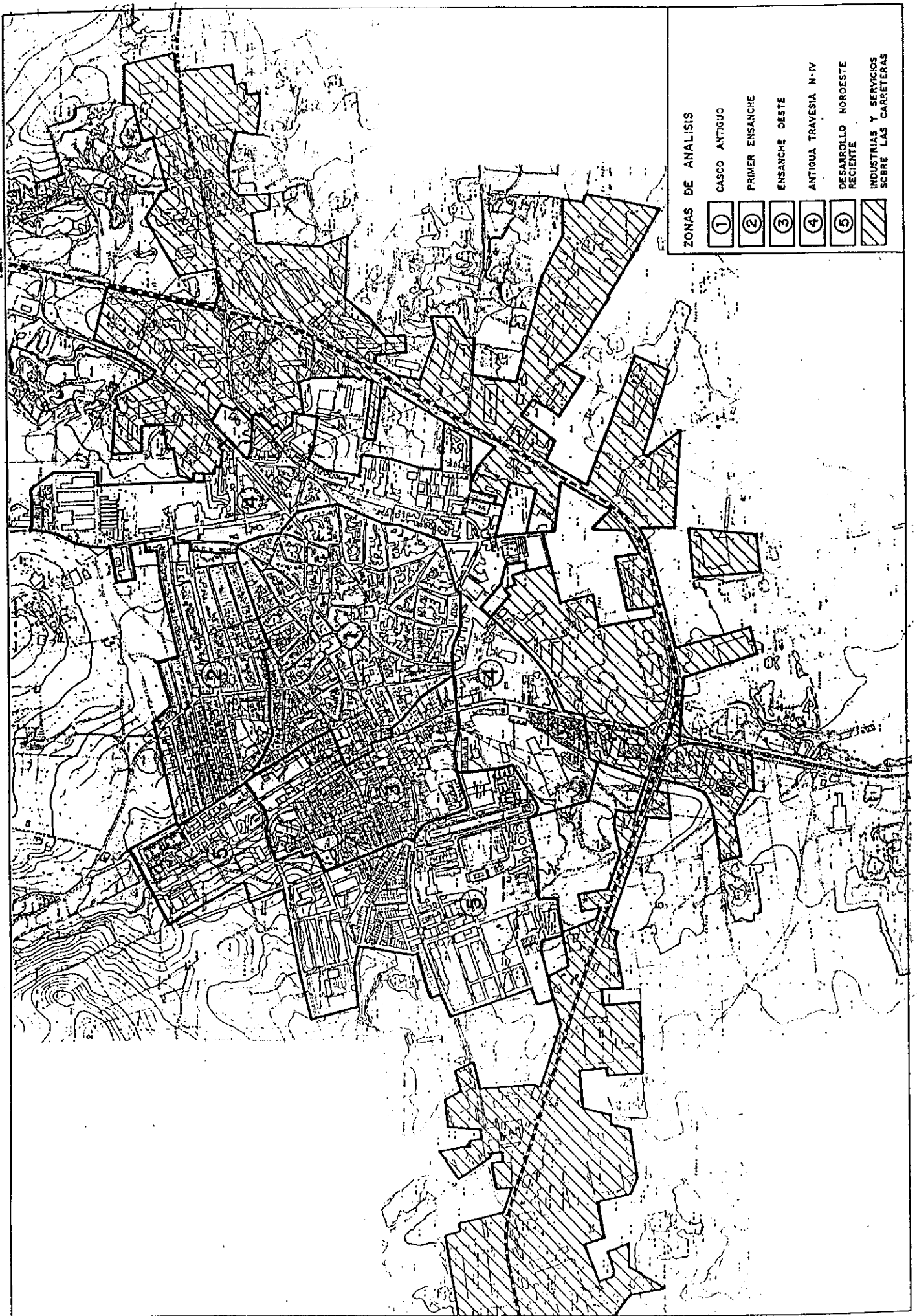
Las únicas zonas verdes existentes en la ciudad con tamaño suficiente para ser calificadas con parques urbanos son el parque Eduardo Carvajal que se localiza en el sur, junto al Parador, y el Paseo de las Palmeras en el borde oeste de la ciudad tradicional que suponen poco más de 1,2 m² por habitante. Los demás espacios libres tienen carácter local, son de reducidas dimensiones y escasos en número.

La densidad media que resulta, 150 habitantes/Ha, no es elevada debido a que una parte importante de la edificación tradicional corresponde a viviendas unifamiliares de dos y tres plantas, y a que parte de los desarrollos de los bordes Oeste y Noroeste responden a esta tipología. Sin embargo, desde principios de los años 70 se ha producido un proceso de renovación-sustitución de la trama tradicional por edificaciones de 4 y hasta 6 plantas de altura que han afectado fundamentalmente a las Plazas de la Constitución, General Castaños, y Reding, así como a las calles María Bellido, Zarco del Valle, Isabel la Católica, Antonio Machado, Martín Ruiz, Agüera y Cruz que configuran la zona de mayor actividad comercial. La nueva demanda de vivienda unifamiliar y la oferta de suelo en la zona situada entre María Bellido y Parada para edificaciones colectivas en parcelas de mayor superficie parece que han contribuido a disminuir la presión inmobiliaria sobre la zona antigua de la ciudad.

Para analizar su estructura urbana se ha dividido la ciudad en 6 zonas de las que cinco comprenden el núcleo residencial y otra es el área industrial y de servicios ligada a las carreteras nacionales. Las 5 zonas residenciales se corresponden básicamente con las etapas que se pueden identificar en el crecimiento de la ciudad: casco antiguo, el primer ensanche hacia el norte estructurado por las calles 19 de Julio y Victoria, ensanche oeste entorno a las calles Parada y Pérez Galdós, el desarrollo urbano a lo largo de la 1ª variante de la N-IV y carretera a Baños de la Encina, y por último los desarrollos recientes del borde oeste y noroeste. Las características de cada una son las que se resumen a continuación:

ZONA 1: Casco Antiguo

Alberga al 30% de la población, y comprende una superficie de 26 Has, con una densidad de 183 habitantes/Ha. La mayor parte de las manzanas son irregulares y de tamaño desigual, coexistiendo edificación entre medianeras con equipamientos (Ayuntamiento, varios colegios, Casa de Cultura...)



ZONAS DE ANALISIS

①

CASCO ANTIGUO

②

PRIMER ENSANCHE

③

ENSANCHE OESTE

④

ANTIGUA TRAVESIA N-IV

⑤

DESARROLLO NOROESTE RECIENTE

INDUSTRIAS Y SERVICIOS SOBRE LAS CARRETERAS

ZONA 2: Primer Ensanche

Alberga el 20'5% de la población en una superficie de 15'3 Has, con una densidad de 210 habitantes/Ha. Presenta una trama regular incompleta en el borde Norte, con calles largas y estrechas que delimitan manzanas formadas mayoritariamente por edificaciones unifamiliares de dos plantas.

ZONA 3: Ensanche Oeste

Alberga el 15'7% de la población en una superficie de 20 Has, con una densidad de 125 habitantes/Ha. Está integrada por tres áreas de características diferentes, que reflejan distintas etapas de su formación a partir de los años 50.

ZONA 4: Bordes 1ª Variante N-IV

Alberga el 15'1% de la población en una superficie de 34'9 Has, con una densidad de 69 habitantes/Ha. Es la zona que presenta mayor mezcla de usos y tipologías residenciales (edificación entre medianeras, bloques y viviendas unifamiliares).

ZONA 5: Desarrollos Recientes Del Oeste y Noroeste

Alberga el 18'7% de la población en una superficie de 33 Has, con una densidad de 90 Habitantes/Ha. Concentra los equipamientos de mayor superficie de la ciudad y el Paseo de las Palmeras. También se produce aquí una mezcla de tipologías edificatorias, estando en proceso de consolidación.

6) DE LOS EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS MUNICIPALES

La población de Bailén no está bien servida en algunas de las áreas de dotación colectiva, al padecer problemas de deficiencias de calidad en las instalaciones de enseñanza, estar sobresaturado el consultorio municipal o ser muy escasas las zonas verdes públicas, por citar sólo lo más destacable.

La Enseñanza General Básica comprende cuatro centros públicos y uno privado correspondiendo a los primeros más de las tres cuartas partes del alumnado: 78,3 % frente al 21,7 % del centro privado. Las principales características e insuficiencias de cada centro, son las que se indican a continuación:

NOMBRE	Nº DE UNIDADES	SUPERFICIE PARCELA (m ²)	ESTANDARES		PRINCIPALES DEFICIENCIAS
			m ² SUELO/ALUMNO	m ² CONSTR/ALUMNO	
C.P. "19 de Julio"	23	4.160	6,9	4,6	Carece de Pista Polideportiva. Deficiencias constructivas
C.P. "Pedro Corchado"	31	14.600	17,3	4,8	Carece de Sala de usos múltiples. Deficiencias constructivas.
C.P. "General Castaños"	22	6.500	10,7	5,9	Faltan instalaciones complementarias
C.P. "Virgen de Zocueca"	20	13.500	25	6,2	Falta Gimnasio. Mal estado de la cubierta.
Colegio "Sagrado Corazón"	20	2.040	2,8	3,8	Faltan instalaciones deportivas. Insuficiente patio de recreo.

La Enseñanza Media se imparte en dos centros públicos: el Instituto de B.U.P. en el norte de la ciudad y el Instituto de Formación Profesional "Infanta Elena". Ambos son de construcción reciente, careciendo el segundo de gimnasio.

En relación con la población total correspondiente a las edades que abarca este ciclo, la tasa de escolarización en

el curso 1989-90 era del 42,7 %. Este bajo índice era debido a la falta de interés hacia la formación profesional (incentivada por el hecho de que sólo se ofrecen las ramas de administración y electricidad), a la saturación del centro de bachillerato "María Bellido" (sustituido en este curso), que obligaba a un cierto número de alumnos a desplazarse a Linares (en consecuencia la tasa real de escolarización es ligeramente superior), y a la incorporación temprana al mundo laboral con el abandono de los estudios al final del ciclo de básica.

Las otras enseñanzas están mal dotadas, como la Educación de Adultos que carece de centro propio y la Educación Especial para la que solo se dispone de un aula en el C.P. General Castaños.

Como instalaciones sanitarias se cuenta con el Consultorio Municipal que cubre las áreas de medicina generalista, pediatría y urgencias dentro de la asistencia primaria. No posee prácticamente ningún tipo de dotación material, con el siguiente personal facultativo: 5 médicos generalistas, 2 pediatras, 4 ATS y 2 celadores, con un servicio de urgencias en cuatro turnos (médico generalista, ATS y celador).

El ámbito del centro es Bailén y Zocueca/El Ventorrillo, lo que significa un ratio de 2.057 personas por médico por encima de lo deseable.

En la asistencia especializada y hospitalaria Bailén depende de Linares.

La dotación asistencial más completa es la de ancianos, con el Club de Pensionistas del IASS y el Club San José Obrero de la Caja de Ahorros de Granada.

El Club de Pensionistas es un centro de día situado en el área central creado en 1.981 con los servicios de sala de

juegos, cafetería, peluquería, biblioteca, etc., siendo su personal facultativo un director y asistente social. Su capacidad se estima en 250 plazas para un número de socios de 2.050.

El centro requiere algunas reparaciones y mejora de los aseos. Además se ha pedido su ampliación en el patio para dos salas destinadas posiblemente a juegos, gimnasio y trabajos manuales. Esta ampliación permitiría que las mujeres tuvieran un espacio independiente.

El Club San José Obrero está situado en la zona Norte, tiene una superficie de unos 100 m² y una capacidad del orden de las 80 plazas.

La escasa actividad cultural tiene como marco la Casa de la Cultura, creada en 1.987 con fondos de la antigua Biblioteca Pública. El edificio está situado en el centro urbano, cuenta con salón de actos y sala de exposiciones y sus fondos bibliográficos reúnen 7.460 volúmenes. La capacidad del salón de actos es de 250 plazas, lo que permitiría desarrollar adecuadamente una política cultural.

Los problemas se deben a la instalación en el edificio, aparte del conservatorio de música, de actividades accidentales que merman su capacidad como educación de adultos (talleres de manualidades y marquetería) o que resultan inapropiadas como las oficinas de protección civil.

Para actividades al aire libre hay un auditorio junto a la piscina municipal.

Las instalaciones deportivas comprenden: piscinas municipales, polideportivo Pabellón 28 Febrero y campo de fútbol. Están situados junto al Paseo de las Palmeras y son

de ámbito general, no existiendo zonas deportivas de barrio ni áreas de juego de niños.

Estas instalaciones abarcan: piscinas al aire libre de niños y adultos, dos pistas deportivas al aire libre junto al campo de fútbol y pista polideportiva cubierta. Es una dotación claramente insuficiente para toda la ciudad.

7) DEL VIARIO E INFRAESTRUCTURAS

Los accesos principales al núcleo están constituidos por cuatro vías que parten de la carretera N-IV (Madrid-Cádiz): Calle de Valdepeñas y Avenidas de Andújar, Linares y Málaga. Los dos primeros conectan con la N-IV a través de intersecciones al mismo nivel; Los accesos por Linares y Av. de Málaga reúnen mejores condiciones que los anteriores al conectar en intersecciones a distinto nivel. Además, se tiene un quinto acceso por el Noroeste de menores intensidades que es el camino provincial a Baños de la Encina.

Las características del trazado viario son un exponente de las etapas de crecimiento de la ciudad. Sin un plan de conjunto se han ido superponiendo sobre el Casco Antiguo los distintos ensanches, de forma inconexa y sin la creación de nuevos ejes principales de circulación rodada. La vía de circunvalación al Norte prevista en el Plan General de 1984 no se ha ejecutado y el viario que ha resultado de las diferentes promociones residenciales ha atendido únicamente las necesidades internas de las mismas. Se han producido así cambios injustificados de alineaciones, falta de continuidad y dificultades en la conexión con otras zonas, dentro de una red secundaria sin ningún tipo de jerarquización según niveles de servicio.

Los mayores problemas de tráfico tienen lugar a lo largo de la carretera N-IV a su paso por Bailén, en la que en una longitud de unos 6,5 kilómetros se ha producido una intensa implantación industrial y hotelera que ha llegado a colmatar las dos márgenes de la misma. Las interferencias con el tráfico de paso son continuas por la utilización de este eje para los desplazamientos del transporte pesado generado por las fábricas de cerámica. Conviene tener presente que se estima que son unos 200 vehículos pesados los que salen cada día de Bailén a los puntos de destino con material cerámico, a los que hay que añadir unos 10 viajes diarios de arcilla necesitados por cada fábrica. Siendo Bailén un punto de confluencia de tres carreteras nacionales vemos que toda esta travesía presenta un alto riesgo, sobre todo si tenemos en cuenta además los siguientes aspectos negativos del trazado viario:

- No hay ningún control de accesos a la carretera ni calzadas de servicio.
- El aparcamiento de los vehículos pesados se realiza de forma desordenada en espacios sin ningún tipo de pavimentación o señalización.
- Salvo en las intersecciones no existe iluminación.

Como problemas de tráfico en cada una de las zonas del núcleo urbano, se pueden indicar los siguientes:

1. Casco Antiguo.- La concentración de la actividad institucional y comercial en esta zona genera un tráfico para el que son muy escasas las plazas de aparcamiento existentes. Las operaciones de remodelación intensiva del último período tampoco han aportado la equivalente dotación de plazas privadas.

Es la zona más congestionada, por la gravitación sobre la misma del resto del núcleo.

2. Primer Ensanche.- Zona residencial con itinerarios bien definidos. En las calles más anchas se permite el aparcamiento en fila en uno de los lados. La ordenación en dos sentidos en las vías más estrechas hace de freno de las velocidades del escaso tráfico generado por los residentes. El tráfico de paso discurre por la vía principal 19 de Julio.

3. Ensanche Oeste.- Zona de mayor actividad que la anterior, sobre todo en el entorno de la Pza. General Castaños donde se registran las mayores intensidades. Dependiendo de la anchura de las calles, se permite el aparcamiento en fila en uno o ambos lados (salvo en los accesos a la plaza).

4. Antigua Travesía N-IV.- Los puntos más conflictivos son las entradas al centro, dos de las cuales disponen de una regulación semafórica elemental. El aparcamiento en fila y en batería se permite en tramos muy determinados.

5. Desarrollos Oeste y Noroeste reciente.- Se trata de una zona en ejecución de intensidades de tráfico ligeras, en lo que los problemas se derivan de las dificultades de relación interzonal.

La red de distribución de agua se compone de dos arterias principales de 250 mm. y 150 mm. que conectan con los depósitos Oeste y Norte (San Cristóbal) respectivamente. La diferente altitud de ambos depósitos hace que existan dos pisos de presión en la red, correspondiendo el de San Cristóbal a las zonas altas del núcleo.

Como principales deficiencias del abastecimiento se pueden indicar las siguientes:

- La capacidad de los depósitos resulta insuficiente para garantizar el suministro en casos de avería en la punta estival.
- Al no contarse con una red principal mallada y estar averiadas las llaves de corte de las conducciones más antiguas, no es posible aislar el tramo averiado sin afectar a otras zonas.
- Con la extensión de la red para atender a los nuevos ensanches, sin construir nuevas arterias principales, los diámetros de determinadas zonas han resultado insuficientes para el aumento de los caudales que ha tenido lugar.
- No hay una composición homogénea en los materiales de las conducciones que son de fibrocemento, PVC y algún tramo de fundición, lo que hace preciso contar con un stock de piezas de reserva mayor.
- A pesar de las renovaciones en la red secundaria el porcentaje de pérdidas estimado está por encima del deseable.
- Sólo existen ocho hidrantes y faltan o no funcionan las bocas de riego en las conducciones más antiguas.

La red principal de saneamiento está formada por una serie de alcantarillas de sección circular entre los 50 y 80 cms. de diámetro, mas algún tramo de 100 cms. en promociones residenciales recientes. La mayor parte del suelo urbano desagua al colector central a través de las alcantarillas de las calles Diego Cabrera, América, Pérez Galdós y Tejares.

La periferia Este y las industrias e instalaciones hoteleras en la carretera N-IV vierten al colector Sur-Este. Y el ensanche residencial del borde Oeste vierte directamente a través de varias conducciones por debajo de la carretera N-IV.

Los problemas que presenta el estado de la red afectan a todo el sistema, pudiéndose resumir en estos puntos:

- No existe tratamiento de aguas residuales, vertiéndose directamente a los cauces en tres puntos distintos en los márgenes de la carretera N-IV.
- La red principal tiene tramos obsoletos, de capacidad insuficiente o con deficiencias de construcción. Parte de la misma está constituida por las antiguas madronas bajo la edificación.
- Las anomalías en la red secundaria se dan sobre todo en la que no se ha renovado como calles Isabel la Católica, Colon, A. Machado, Zarco del Valle y Real. Hay aun en servicio tramos bajo edificaciones.
- No hay cámaras de limpieza automática, cuando se producen atascos se utiliza la manguera a presión del camión de bomberos.

La fuente de energía eléctrica es la subestación situada en la salida a Baños de la Encina, de la que parten dos líneas aéreas de media tensión de 25 KV: La primera bordea el núcleo por el Norte y Oeste hasta enlazar junto al acceso por la Avda. de Andújar con el doble circuito, y la segunda lo bordea por el Este y Sur hasta enlazar con el centro de transformación "Entronque" al que llega además otra línea desde la subestación de Linares.

La red de baja tensión esta compuesta por tramos aéreos o de cable trenzado grapado a las fachadas en las reposiciones realizadas, además de los tendidos subterráneos en puntos aislados. La tensión de servicio es de 220 V. y en menor proporción de 380 V., con grado de electrificación doméstico predominante entre 2.200/3.300 W.

El alumbrado público ha sido repuesto recientemente en más de la mitad del núcleo urbano, a base de brazos en fachada con luminarias de vapor de sodio de 100 W. El resto es de menor intensidad, con luminarias de vapor de mercurio de 70/100 W.

8) DE LA GESTION URBANISTICA

La óptica desarrollista que presidía el PGOU de 1.984, contraria a la tendencia real, ha supuesto que una vez transcurrido el primer cuatrienio el grado de cumplimiento del Plan ha sido mínimo por no decir nulo. El mayor problema ha sido la escala excesivamente amplia a la que se situaban las fórmulas de abordar los problemas. Si a esto añadimos las acusadas insuficiencias de las determinaciones del Plan y una capacidad local de gestión muy limitada, tendremos definidas las causas del mínimo desarrollo del P.G.O.U. por los particulares (en quienes recaía el peso del mismo) y subsidiariamente por el Ayuntamiento.

El Programa de Actuación es muy incompleto, respecto a lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento careciendo de aspectos fundamentales como:

- . Objetivos, directrices y estrategias de su desarrollo.
- . Previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales.

Se trata de un simple listado de obras de urbanización mal definido espacialmente y sin fijarse ningún tipo de correlaciones en la ejecución. No se hace ninguna referencia a capítulos clave como suelo, planeamiento especial o de detalle, equipamientos, espacios libres, etc. La imprecisión se da no sólo en el alcance y localización de las actuaciones sino también en el carácter público o privado de las mismas.

Puede decirse que a pesar de la importancia del Estudio Económico Financiero para el desarrollo del planeamiento, el P.G.O.U. de Bailén carece prácticamente del mismo ya que no se ha estudiado su viabilidad, la estrategia financiera municipal, las partidas correspondientes a cada organismo actuante, etc. No hay además ningún compromiso de los diferentes agentes para su desarrollo, por lo que no tiene ninguna credibilidad.

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION

II.1.JUSTIFICACION DE LA REVISION DEL P.G.O.U. DE 1.984

Estando a punto de cumplirse el segundo cuatrienio del Plan vigente desde 1.984 es preciso contrastar sus determinaciones con el panorama actual del municipio, al objeto de evaluar el grado de implantación y desviaciones.

El modelo propuesto de ocupación del territorio se correspondía con una óptica desarrollista que se traducía en una programación de suelo urbanizable para usos residenciales con capacidad para 2.452 nuevas viviendas y en la urbanización de 68,85 Has. de suelo industrial con capacidad para casi 4.000 empleos. Estas previsiones han resultado tremendamente optimistas ya que la población de Bailén tan solo ha crecido unos 45 habitantes por año durante el período transcurrido desde la aprobación definitiva del P.G.O.U., no habiéndose tramitado ninguno de los 21 sectores de suelo urbanizable programado y tan sólo se ha aprobado un PAU para usos industriales que cuenta con un nivel de urbanización básica. Las causas de esta importante desviación en las previsiones del Plan hay que buscarlas en:

- El estancamiento de la actividad económica en relación con el ritmo de crecimiento de los años setenta, si bien en los dos últimos años se ha producido una ligera recuperación que ha repercutido en un incremento de actividad de la construcción;
- La gran capacidad del suelo urbano calificado, con importantes vacíos urbanos que casi han llegado a agotarse en la actualidad;
- Y el sobredimensionamiento del suelo urbanizable, con unos programas de suelo e inversiones que no estaban en relación con las expectativas existentes y que rebasan ampliamente la capacidad local, implicando por otra parte unas importantes

cargas contributivas que no se han manifestado hasta la reciente Revisión del Catastro de Urbana.

El Plan General que se revisa adolece además de otros defectos como son:

- Un tratamiento del suelo urbano poco respetuoso con las características morfológicas y funcionales, lo que se ha traducido en un aumento de los desequilibrios entre zonas;
- La clasificación como suelo urbanizable no programado de la mayor parte del suelo ocupado por las cerámicas, dejando el resto clasificadas como no urbanizable sin contemplar las posibilidades de ampliación;
- No se establecen medidas de protección del territorio y del paisaje, destinándose de forma indiscriminada el suelo no urbanizable a los usos agrícola-ganadero-forestal, y tampoco se plantean mecanismos de control y recuperación de las zonas degradadas por los impactos contaminantes y distorsionadores;
- El Programa de Actuación no incluye objetivos, directrices y estrategias de su desarrollo, ni previsiones para la realización de los sistemas generales;
- Y el Estudio Económico-Financiero no tiene ninguna credibilidad no habiéndose estudiado la viabilidad del Plan, la estrategia financiera municipal ni las partidas correspondientes a cada agente actuante.

En resumen, nos encontramos con que la inadecuación de las determinaciones del Plan han supuesto en la ciudad notorios desequilibrios urbanísticos, además de un aumento de los déficits de servicios al no haberse acometido la mejora de los sistemas generales de infraestructura.

Se trata por tanto de un modelo que tiene que ser revisado en profundidad, a tenor de la coyuntura económica, necesidades y tendencias en la actualidad. El nuevo modelo debe ajustarse asimismo a los nuevos planes y políticas sectoriales como el PEPMF de Jaén, las variantes de las carreteras, la planificación de la enseñanza obligatoria de acuerdo con la nueva Ley, o la dotación de un equipamiento polideportivo para el conjunto de la ciudad, por citar sólo los más relevantes.

II.2. HIPOTESIS DE DESARROLLO

II.2.1. Previsiones de población

Unos de los objetivos principales que persigue el análisis demográfico en el marco del planeamiento urbanístico, consiste en evaluar cual será el censo de habitantes en el año horizonte de vigencia del Plan. Suponiendo que la aprobación definitiva del Plan General se produzca a finales de 1.991, ese año horizonte del municipio correspondería a 1.999.

Establecer cual será el comportamiento futuro de la población siempre entraña cierto riesgo: La base de datos de censos y padrones nunca es totalmente fiable, las tendencias recientes no son estables y el municipio está inserto en otros contextos económico-territoriales como el comarcal y el provincial con pautas divergentes. Pero, además, cualquier hipótesis se basa en la implementación paralela de determinados conjuntos de actuaciones que rara vez se culminan totalmente.

Parece así que lo más operativo es adoptar varias hipótesis que definan los límites entre los que puede moverse el desarrollo a corto y medio plazo, sobre los cuales se asentarán después los correspondientes programas de suelo, vivienda y servicios. Como premisas resultantes de la evolución reciente del municipio y actuaciones en curso y proyectadas, se tienen:

- a) El crecimiento rápido de Bailén en las décadas anteriores se ha amortiguado en la presente, consecuencia del descenso de la tasa vegetativa y de la inversión del saldo migratorio.
- b) Contrasta el dinamismo del municipio con un contexto comarcal en el que se registra una ligera recuperación tras las fuertes pérdidas emigratorias, y más aún con la provincia que pasa por una tónica estacionaria.

- c) En la estructura de edades del municipio el envejecimiento de la población se produce en paralelo a la disminución de la tasa de natalidad, con lo que descenderá la tasa de crecimiento vegetativo para acercarse a la media nacional.
- d) La base económica predominante -fabricación cerámica- se ha remodelado al inicio de esta década, lo que unido a un cierto dinamismo de los sectores inmobiliario, transporte y comercio, hace previsible un panorama a corto plazo favorable. En cambio, sectores como la hostelería asentados sobre el papel de Bailén como punto de paso atraviesan por una coyuntura incierta en razón de la incidencia de las variantes de las carreteras nacionales proyectadas.
- e) La superación de la capacidad de los sistemas generales de infraestructura conduce a soluciones mancomunadas difíciles de arbitrar, además de significar una fuerte dependencia de las administraciones supramunicipales.
- f) la conversión en autovía de los dos ejes de larga distancia de entrada por Bailén al territorio andaluz, con el acortamiento de los tiempos de viaje, puede conferir al municipio un valor posicional destacado para nuevas implantaciones productivas.

A partir de estas premisas se han elaborado tres hipótesis de crecimiento: mínima, media y máxima, en las que se alcanzarían como horizonte demográfico 17.223, 18.612 y 20.847 habitantes respectivamente.

La hipótesis mínima consiste en la continuación de la tendencia reciente, caracterizada por una tasa anual del 0,57%. El ligero descenso del índice vegetativo se vería contrarrestado con una inversión del saldo migratorio, ligeramente positivo o nulo. La renovación y ampliación de las infraestructuras no bastarían para atraer nuevas implantaciones productivas, y los efectos de los

nuevos trazados viarios en los distintos sectores se contrarrestarían entre sí.

La hipótesis media significa recuperar el ritmo expansivo de las décadas anteriores, por encima incluso de Linares y otras cabeceras de comarca de Jaén, con un ritmo de crecimiento anual del 1,55%. Bailén volverá así a absorber efectivos demográficos de la comarca y en menor medida de la provincia. Las ventajas de su posición geográfica tendrán un cierto eco con nuevas actividades industriales, asentadas sobre sectores o polígonos de pequeño tamaño urbanizados.

La hipótesis máxima sería de gran expansividad, configurándose Bailén como un centro urbano de ámbito regional por su relación con las autovías y su posición entre las regiones Central, Levante y Andalucía. La tasa de crecimiento podría estimarse en un 3% anual, con un aumento notable del nivel de empleo industrial/terciario, la urbanización de nuevos sectores de suelo y la ampliación de todos los sistemas generales de infraestructura de la ciudad.

En resumen, los habitantes en cada hipótesis al final de cada cuatrienio serían de:

CUATRIENIO	H. MINIMA	H. MEDIA	H. MAXIMA
1º	16.830	17.500	18.520
2º	17.220	18.610	20.850

En base a las tres hipótesis de crecimiento demográfico comentadas anteriormente, se puede establecer una propuesta sobre techos de población a alcanzar que coincidiría con la hipótesis media que hemos barajado, alcanzando 17.500 habitantes al final del primer cuatrienio y 18.610 habitantes al final del segundo cuatrienio que corresponde al año 1.999, fecha horizonte del Plan General. Estas cifras suponen en la ciudad un incremento poblacional de unos 1.000 habitantes al final del primer cuatrienio y de otros 1.150 habitantes en el segundo cuatrienio, lo que arroja una media anual de unos 270 habitantes.

II.2.2. Proyecciones de vivienda

A partir de la hipótesis de aumento de la población puede hacerse la siguiente estimación de necesidades de vivienda para albergar estos aumentos suponiendo un índice de ocupación de 3 personas por vivienda que es inferior al actual (3,4 hab/viv.):

- En el primer cuatrienio unas 335 viviendas.

- En el segundo cuatrienio otras 385 viviendas.

La evaluación de las necesidades de vivienda que acabamos de realizar, responde exclusivamente al aumento previsible de población, sin considerar las necesidades surgidas de las exigencias de renovación de viviendas de edificios en malas condiciones y de la eliminación de infraviviendas y viviendas provisionales.

II.3. CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO

A la vista de la Información Urbanística sobre la situación socio-económica de Bailén, su medio físico y la problemática urbanística así como del resultado del proceso de participación pública durante el Avance, cabe plantear una serie de objetivos que sirvan de referencia a las distintas propuestas de ordenación y de gestión que se plantean en este documento de Revisión del P.G.O.U. de Bailén.

El hecho de incluir un epígrafe sobre los objetivos de desarrollo y ordenación económica-territorial municipal en un Plan de Ordenación Urbana puede parecer una decisión incoherente o irrealista, ya que los únicos objetivos perseguibles desde un documento de estas características son los que se refieren bien a la calificación de suelo para las distintas actividades económicas, bien a la ordenación física y funcional de éstas mediante las ordenanzas adecuadas, o bien a la programación de actuaciones de obras públicas.

Sin embargo, si bien es cierto que las políticas económicas escapan del ámbito del planeamiento urbanístico (en mayor medida aún en el caso del planeamiento municipal que no es precedido de ninguna formulación de estrategia económica-territorial comarcal), nos parece oportuno esbozar aquí los criterios y objetivos que deberían informar esa política de actuación municipal de cara a posibilitar el afianzamiento de la reactivación económica en el municipio.

II.3.1. Objetivos económico- territoriales

1. Mejorar las condiciones de accesibilidad del núcleo urbano tanto en el contexto local como en relación con los ejes de larga distancia.

- la conexión con las nuevas variantes de las carreteras nacionales debe hacerse de forma que el núcleo urbano no quede marginado de los itinerarios de larga distancia.
 - la red de caminos rurales debe acondicionarse para facilitar las relaciones del núcleo con el término municipal.
 - la centralización del transporte público por carretera en una Estación de Autobuses con los adecuados servicios complementarios, facilitará el uso colectivo de una infraestructura pública costosa.
2. Integrar adecuadamente a Bailén en el esquema funcional del sistema de ciudades andaluz.
- los servicios públicos que presta la ciudad tienen que complementarse con instalaciones de asistencia primaria y centros comerciales y de ocio que puedan ser utilizados por municipios próximos, como Baños y Guarroman.
 - la solución de determinados problemas de prestación de servicios como el abastecimiento de agua, recogida y tratamiento de basuras o limpieza del alcantarillado, conduce a fórmulas mancomunadas.
3. Racionalizar el funcionamiento del sector agrario.
- frente al régimen de explotación individual hay que impulsar la creación de cooperativas o sociedades de transformación agraria, para resolver los problemas del minifundismo.

- la fuerte dependencia de los productos tradicionales tiene que contrarrestarse con una adecuada política de diversificación de cultivos, que podrían llegar a contemplar la reconversión de un porcentaje de la superficie del olivar.
 - las posibilidades del subsector ganadero pasan por unas instalaciones adecuadas de estabulación, producción forrajera y mantenimiento de la superficie de pastos naturales.
4. Relanzamiento del sector industrial, dentro de una política de localización preferente en el corredor Andújar/Bailén/Linares.
- como condición necesaria se precisa una oferta de suelo apropiada, mediante la mejora de la urbanización del existente y la preparación de nuevo suelo sobre la travesía de la N-IV remodelada una vez que se suprima el tráfico de paso.
 - la nueva implantación industrial favorecida por las ventajas de localización debe impulsarse con el aprovechamiento de los incentivos fiscales establecidos por el gobierno autonómico.
 - la consolidación a medio plazo de la industria cerámica como pilar básico de la economía local pasa por la diversificación de la producción, la introducción de nueva tecnología en el proceso productivo y una gestión coordinada que internalice economías de escala.
 - la actividad extractiva de las minas de plomo debe complementarse con la introducción de algún proceso manufacturero que dinamice su estado actual.

5. Mantenimiento del importante papel que juega en la economía local el sector servicios.

- el impacto negativo que pueden tener las variantes de las carreteras nacionales sobre las instalaciones de hostelería existentes debe contrapesarse extendiendo la oferta a otro tipo de instalaciones complementarias (comerciales, de ocio y recreo, etc.) y desarrollando una política común de promoción.

II.3.2. Objetivos en relación con el medio físico

La idea básica que sustenta las propuestas de ordenación que el Plan General debe hacer sobre el conjunto del territorio municipal es la protección de los valores naturales, paisajísticos y agrícolas que presenta el término de Bailén. Esta protección debe instrumentarse no solo con medidas de tipo "negativo" dirigidas a impedir la implementación de usos y actividades que puedan degradar esos valores naturales, sino también con acciones positivas que eliminen el vertido directo de las aguas residuales, que reduzcan las consecuencias de los vertidos de escombros y que, en general, aumenten la calidad del medio físico:

- mantener y potenciar la vocación agrícola-forestal del municipio, regenerando el bosque original y planteando acciones de lucha contra la erosión;
- proteger y facilitar el disfrute de los valores naturalísticos y medio ambientales de espacios tan atractivos como el forestal del noroeste del término en relación con la finca municipal de Burquillos.
- evitar la extensión del deterioro del medio que ha supuesto la intensa actividad extractiva introduciendo las acciones

de regeneración adecuadas a las características concretas de cada cantera abandonada.

II.3.3. Objetivos para la ordenación de la ciudad

Sobre la base de los desequilibrios actuales entre las distintas zonas de la ciudad se trata de conseguir un marco urbano más igualitario y estructurado:

- frenando la densificación que se ha producido en determinadas áreas centrales que han desfigurado la imagen tradicional de la ciudad y han degradado su funcionamiento;
- homogeneizando los diferentes niveles de urbanización existentes para favorecer las zonas peor servidas y aumentando los estándares de equipamiento para lograr una distribución equilibrada por zonas o barrios de las dotaciones colectivas;
- mejorando las conexiones de los distintos barrios entre sí y con las áreas de actividad y equipamiento a nivel de ciudad, creando nuevos itinerarios peatonales, completando la trama viaria y reestructurando las penetraciones a la ciudad desde los accesos a la autovía;
- distribuyendo la localización de los usos productivos a lo largo de la travesía de la N-IV para reducir y diluir los desplazamientos residencia-trabajo y para separar en la medida de lo posible los movimientos de los vehículos industriales del resto del tráfico urbano;
- impulsando una política de vivienda pública que mediante intervenciones de rehabilitación en unos casos y de nueva construcción en otros, palíe el problema de las familias que residen en viviendas sin condiciones de habitabilidad e

integre a esta población marginal en distintas áreas de la ciudad evitando su concentración en zonas conflictivas.

Para paliar los déficits de dotaciones y servicios públicos se debe dotar a la ciudad de unos sistemas generales (de espacios libres, de infraestructuras y de equipamientos) acordes con las necesidades actuales y las previsiones futuras de población, lo que supone:

- ampliar notablemente la superficie de suelo para parques urbanos, zonas verdes, de juego y recreo para niños y áreas peatonales, dotándolas de las condiciones e instalaciones adecuadas;
- adecuar la red viaria a las necesidades del peatón, reacondicionando determinadas vías de tráfico rodado y creando nuevas zonas e itinerarios peatonales relacionados con los sistemas generales de equipamientos y espacios libres;
- establecer un anillo viario principal que distribuya el tráfico desde los accesos a las variantes de las carreteras nacionales hacia las diferentes zonas urbanas;
- ampliar y reformar el abastecimiento y distribución de agua potable consiguiendo una red mallada que homogenice el servicio a toda la ciudad;
- acometer un Plan de Saneamiento Integral para eliminar los vertidos directos concentrándolos para su depuración previa aguas abajo de la ciudad;
- eliminar los déficits de equipamientos colectivos y mejorar la calidad de las instalaciones existentes, principalmente en los capítulos escolar, deportivo y sociocultural.

Con objeto de compatibilizar la solución de los problemas actuales con el necesario desarrollo de la ciudad habrá que:

- dimensionar la oferta de suelo para la expansión de la ciudad en base a unas previsiones realistas que no hipotequen ni desborden la capacidad de intervención municipal;
- conseguir que el suelo público a obtener con la ampliación del suelo urbano equilibre la distribución de los equipamientos y espacios libres de uso público mejorando la dotación de las zonas peor atendidas.

Para controlar el desarrollo de las determinaciones del Plan es preciso que el Ayuntamiento cuente con los medios adecuados:

- definiendo unos mecanismos de gestión eficaces y acordes con la capacidad de los servicios técnicos municipales para llevar la iniciativa en el desarrollo del planeamiento.
- potenciando los servicios técnicos del Ayuntamiento para que, además de aumentar y profundizar las tareas de control actuales, puedan ampliar su dedicación a temas tales como el seguimiento de los grandes proyectos de infraestructuras previstos, la programación de inversiones, la obtención de suelo público, etc.
- confeccionando un Plan de inversiones municipal que junto con las aportaciones económicas de los organismos de las administraciones autonómicas, estatal y provincial, permita acometer las actuaciones urbanísticas a programar.

II.4. ESTRUCTURA ORGANICA DEL TERRITORIO

II.4.1. Descripción General de la Ordenación.

El Plan General pretende consolidar los rasgos básicos de la actual estructura de ocupación del territorio municipal, concentrando la mayor parte de las propuestas de ordenación (sobre todo las de mayor calado) donde se produce la máxima concentración de actividad: el núcleo urbano, mientras que el resto de la superficie del municipio se destina a los usos característicos del medio rural regulando las distintas formas de utilización del territorio para impedir la formación de núcleos de población y para evitar la degradación de los valores agrícolas, naturales y paisajísticos existentes.

Se trata de consolidar los rasgos básicos de la estructura actual de ocupación del territorio, corrigiendo las disfuncionalidades detectadas, mediante una serie de propuestas en las siguientes direcciones:

- Concentración de las actividades y usos urbanos en el núcleo actualmente consolidado aumentando la reserva de suelo para dotaciones comunitarias, mejorando la calidad de los servicios urbanos y conectando la red arterial urbana con los nuevos ejes estructuradores de las comunicaciones del municipio con el resto del territorio regional que van a suponer las autovías en proyecto.
- El actual trazado de la N-IV a su paso por el núcleo debe convertirse, una vez eliminados los tráficos de larga distancia, en el eje urbano que potencie las actividades productivas por lo que el nuevo suelo urbanizable industrial se localiza en su franja de influencia.

- La próxima conversión en autovías de las actuales carreteras N-IV y N-323 supone un condicionante básico a la hora de clasificar el suelo limítrofe para evitar las tensiones de localización sobre sus márgenes de actividades que puedan producir conflictos en su utilización como ejes de comunicaciones, fundamentalmente, de larga distancia.
- La protección del espacio incluido en el "Complejo Serrano de Interés Ambiental Sierra Morena Oriental" catalogado en el P.E.P.M.F. de la provincia supone actuaciones de control de la erosión, de los incendios forestales y de la actividad cinegética, así como de regeneración del bosque original.
- La reducción del fuerte impacto sobre el medio que supone la actividad extractiva implica la imposición de condiciones de regeneración paisajística de las canteras cuando dejen de ser explotadas.
- Establecimiento de una normativa adecuada para el resto del suelo urbanizable a fin de proteger sus valores agrícolas, lo que supone graduar los condicionantes a la implantación de usos no relacionados con los aprovechamientos agrarios desde un máximo en las zonas de monte adhesado hasta un mínimo en el resto del término.

II.4.2. Clasificación del suelo: el suelo no urbanizable

El 96,9 % de la superficie del término municipal es clasificada por el Plan General como suelo no urbanizable. Las 335,06 hectáreas restantes corresponden al suelo urbano de la ciudad (259,15 Has.) y al suelo urbanizable programado (31,35 Has.) y no programado (44,56 Has.) clasificado en los bordes del núcleo.

Sólo a poco más de una décima parte del suelo no urbanizable se le aplican condiciones especiales de protección en función de sus

características específicas que permiten diferenciar dos áreas, una de ellas catalogada en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia (dentro del Complejo Serrano de Interés Ambiental Río Yeguas-Despeñaperros) y la otra que corresponde a la unidad ambiental Monte Adehesado.

- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido Complejo Serrano Río Yeguas-Despeñaperros (SNUEP-CS)

La superficie noroeste del término municipal, al formar parte de dicho Complejo Serrano catalogado por el P.E.P.M.F. de la provincia, queda sujeto en dicho documento a protección especial compatible, lo que significa que, además de las Normas Generales del Título III de dicho Plan, a este espacio le son de aplicación las Normas Particulares núms. 35 y 37, relativas al nivel de protección especial y a su catalogación como Complejo Serrano de Interés Ambiental.

Esta normativa impide las alteraciones que impliquen transformación del uso forestal del suelo, las construcciones y edificaciones industriales y la vivienda de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas, o de servicio público o de guardería, así como instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativas.

Por el contrario se consideran usos compatibles los campamentos de turismo, albergues sociales, instalaciones deportivas aisladas (con ciertas limitaciones); instalaciones hoteleras de nueva planta, usos turísticos, recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes; viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos primarios, al entretenimiento de obras públicas y a la guardería (cumpliendo ciertos requisitos).

Este Complejo Serrano presenta en su conjunto una problemática que incluye la posible ocupación de usos urbanos, alto riesgo de erosión e incendios forestales, regulación de la actividad cinegética, además de la compatibilización de los recursos recreativos y didácticos con la capacidad ecológica del espacio, así como programar una ayuda a la regeneración del bosque original. Sin embargo, por ser la intersección del término municipal con este bien protegido relativamente pequeña, además de encontrarse en el límite del Complejo Serrano, algunos de estos riesgos son mínimos.

Suelo No Urbanizable Protegido Monte Adehesado

Sobre este suelo se pueden encontrar algunas manchas de encinas y coscoja, así como un escaso matorral mediterráneo. Una parte de esta unidad está vinculada con la dehesa.

Se consideran usos compatibles, bajo ciertos condicionantes, los de transformación de productos agrícolas, los de cría y reproducción de especies vegetales y la vivienda familiar aislada ligada a la explotación de recursos vivos sobre parcelas de como mínimo 2 Has., y cuando no exista posibilidad de formación de un núcleo de población. También se considerarán posibles actuaciones de carácter turístico-recreativo.

Debe prohibirse cualquier actividad que implique específicamente la eliminación de árboles autóctonos, las obras de desmonte y en general cualquier uso o actividad que pueda implicar la degradación de los valores paisajísticos a proteger.

Suelo No Urbanizable Simple

Supone más del 85 % de la superficie del término y se trata de un suelo no urbanizable residual en el sentido de que no presenta valores especiales a proteger ni se considera adecuado para acoger posibles desarrollos urbanos. El uso característico de este suelo es la explotación de recursos vivos considerándose compatibles los usos de transformación de productos agrícolas-ganaderos. Las construcciones que se permiten son las señaladas en el artículo 85.1.2ª) y 3ª) de la Ley del Suelo.

Sobre este suelo se encuentran localizadas la mayoría de las canteras existentes en el término municipal, para las cuales se propone exigir de forma inexcusable la aplicación de las leyes y normativa vigente sobre la regulación de usos y desarrollo de esta actividad, así como las de protección del paisaje.

Mención especial nos merecen los vertidos de residuos orgánicos a los arroyos y ríos, productos procedentes de la actividad extractora de aceites, con el resultado de una extrema degradación de aquellos. Para estos cauces se propone un riguroso cumplimiento de las leyes, con la máxima protección de estas corrientes de agua de los vertidos de los alpechines, la restauración del paisaje y la calidad de las aguas, así como un control exhaustivo de las acciones que se realicen en las márgenes que puedan poner en peligro su gran valor ecológico y paisajístico.

II.4.3. Alternativas para la restauración de canteras

La mayoría de las canteras se localizan en las proximidades del casco urbano, a una distancia máxima de 2/3 km. del mismo. Son

perceptibles desde zonas alejadas de ellas, con destacable impacto visual y negativa incidencia sobre el suelo y laderas.

Según el artículo 1º 1) del Real Decreto de 15 de Octubre de 1.982, número 2994/82 se indica que "Quienes realicen el aprovechamiento de recursos regulados por la Ley de Minas de 21 de Julio de 1973, modificada por la de 5 de Noviembre de 1.980 , quedan obligados a realizar trabajos de restauración del espacio natural afectado por las labores mineras...", por lo que se propone obligar a estas empresas a cumplir esta Ley, asegurando la realización de las actuaciones correctoras necesarias. Para ello se plantea un Plan Especial de Restauración conjunta de las Explotaciones Extractivas que debe contemplar la posibilidad de aplicar algunas alternativas de intervención de las que se comentan a continuación.

- 1) La primera de las alternativas consistiría en adecuar algunos taludes, que se encuentren lejos del alcance del hombre, para uso de ciertas aves (como el abejaruco, paloma o avión zapador), que utilizan oquedades practicadas en estas estructuras verticales para anidar. Esta solución se obtendría simplemente con la construcción de algunos huecos, sirviendo estos como señuelos para comenzar a atraerlos. Se debería mejorar la vegetación adyacente, con fines de protección de forma paralela. Esta alternativa se considera viable ya que cerca de estas localizaciones existen masas de aguas que pueden ser explotadas por estas aves.
- 2) Los taludes de las canteras deben ser reducidos, hasta generarse una pendiente moderada (máximo del 15 %), para crear laderas con arbolado y matorral, o bien para aplicar otras alternativas diferentes aquí propuestas.
- 3) Depositar áridos y estériles (procedentes de las minas) en las zonas más profundas de las canteras, sucediéndole otra

capa de material original de la zona, abonado para su uso como cultivo con arbolado o para zonas de recreo. El fin sería rellenar aquellas canteras que por su profunda excavación alteran gravemente el paisaje. Con esta propuesta se conseguiría eliminar también los residuos acumulados en laderas inestables y escombreras extraídos de las minas y acumulados en los alrededores. Con esta alternativa, por ello, se alcanzaría un doble objetivo.

- 4) Transformación de las canteras abandonadas en olivares, ya que es el cultivo más común y característico de la zona. Para realizar esta conversión se tendría que mejorar ligeramente el suelo, por ejemplo, arándolo y abonándolo. Con ello se crea cierta estructura, convirtiéndolo en suelo útil para la agricultura de forma relativamente rápida. Esta propuesta produciría una continuidad en el paisaje anteriormente alterado, ya que muchas de las canteras se encuentran rodeadas por cultivos. Esta alternativa tiene como fin el aumento de la superficie agrícola, y restablecer el paisaje que constituye la auténtica memoria histórico-ambiental de la zona.

- 5) Una propuesta que podría ser muy útil e interesante, concretamente en este término Municipal de Bailén, debido a la gran extensión de olivar que coexiste con las canteras, sería utilizar éstas como alpechineras, es decir como balsas para el vertido de alpechines (residuos orgánico y mineral, subproducto no deseable de la extracción del aceite). Estas se utilizan para la evaporación del líquido que forma parte de los alpechines, y la decantación y leve oxidación de los restos sólidos, los cuales podrían ser utilizados como abono para la agricultura (previo estudio de la composición química detallada de estos alpechines, de forma particular).

Este proceso denominado "lagunamiento", está indicado para almazaras que trabajan unos pocos meses al año, y ubicadas en zonas rurales. El método ha sido preconizado por la Dirección General del Medio Ambiente (MOPU) para evitar el vertido de los alpechines a los cauces públicos. Generalmente las balsas tienen una profundidad entre 0,7 y 1,5 m., para conseguir su evaporación antes de que finalice el verano. En este sentido se recomienda la compartimentación de las canteras o la realización de balsas de pequeña superficie para optimizar la evaporación. El residuo seco resultante se recoge con pala excavadora y se suele utilizar como fertilizante por su elevado contenido en potasio y fósforo.

Esta alternativa ayudaría a la reducción e incluso a la eliminación del vertido de estas sustancias a los cauces de agua, con la consiguiente mejoría del estado de las riberas.

El suelo y paredes de estas canteras está formado por arcillas, implicando esto que la filtración a capas de aguas subterráneas sería muy escasa o prácticamente nula, aunque para asegurarse fielmente se recomienda un estudio específico de la permeabilidad del suelo y paredes. Para eliminar cualquier posibilidad de filtración se podría recubrir el suelo con plásticos o productos sintéticos que existen en el mercado para este fin.

Esta fórmula es más indicada para aplicar en aquellas canteras que, además de poco visibles desde áreas lejanas (para eliminar lo máximo posible el impacto visual), se encuentren excavadas en profundidad ya que se trataría de aprovechar las balsas de extracción de arcillas, no crearlas. Para aquellas que se encuentren a ras de suelo, o muy visibles se deberían aplicar otras propuestas de las aquí citadas.

- 6) Además de estudiar profundamente la anterior alternativa, se podría planificar un frente aún más amplio. Por ejemplo, trasplantes de encinas. Esta opción puede ir acompañada con la introducción de matorral mediterráneo, aumentando el valor ecológico del enclave, así como otras plantas que podrían ayudar a disminuir el proceso erosivo (herbáceas perennes y anuales). El papel ecológico, y de espacio para ocio de este paisaje es evidente; aunque alternativamente podría servir como área de pastoreo si las especies introducidas lo permiten, aumentando entonces la superficie ganadera del término. Esta propuesta se recomienda se realice en canteras abandonadas lejanas al casco urbano y de superficie relativamente extensa. La introducción de ganado o la creación de estructuras alternativas sin ganado debe valorarse específicamente.

- 7) Se podría considerar la opción de crear pinares sobre antiguas canteras de superficie más o menos amplia. Esto, junto con una leve urbanización rústica (sendas, chamizos, barbacoas, bancos y merenderos) y adecuaciones recreativas, constituirían un atractivo interesante para usos de diversión y actividades al aire libre, en una zona carente de este tipo de alternativas.

- 8) La posibilidad, no siempre viable y algo cara, de generar zonas húmedas con la creación de pequeñas lagunas artificiales ha sido evaluada de forma positiva. Para ello habría que realizar un estudio de situación y capacidad de los niveles freáticos colgados o pozos de agua para conectarlos con el fondo, y permitir una oscilación de agua libre con una lámina de 1,5 m. Se recomendaría entonces la introducción de enea (*Typha dominguensis*) y taraje (*Tamarix africana*). Dependiendo de la superficie de la laguna, ésta podría servir como zona húmeda para anidamiento y estancia

de aves acuáticas o bien zona de recreo, incluyendo la introducción de pequeñas barcas para paseos por el estanque.

Estos últimos enclaves podrían servir, una vez restaurado el paisaje, como centro de disfrute de la naturaleza, y zona de esparcimiento y ocio para los ciudadanos de Bailén, que actualmente se encuentran con un gran déficit de espacios lúdicos. Así mismo, sería un punto de atracción para aves acuáticas lo cual introduciría un elemento de interés para observadores de aves y amantes de la naturaleza.

II.4.4. Infraestructuras territoriales

1. Red viaria en el término.

Las carreteras de la red básica del Estado: Las carreteras nacionales Madrid/cádiz, Córdoba/Valencia y Bailén/Motril cruzan el municipio en sentido Norte/Sur y Este/Oeste. Por su localización geográfica Bailén es así el punto distribuidor de los flujos de entrada a Andalucía por Despeñaperros, y en el contexto provincial es el resultado de la intersección de los dos ejes viarios principales que canalizan la actividad económica en este ámbito. Las secciones de estas vías son en la actualidad de: N-IV (7/12), N-323 (7/10) y N-322 (7/8).

Complementan estas vías la red local perteneciente a la Junta de Andalucía, que está integrada por dos caminos vecinales dependientes de la Diputación Provincial cuyas características según el departamento de Vías y Obras son:

DENOMINACION	LONGITUD KM	SECCION TIPO		TIPO DE FIRME	ESTADO DEL FIRME	I.M.D. aproximado
		ANCHO CALZADA (m)	ANCHO EXPLANACION (m)			
J.V. 5042 de Baños de la Encina a Bailen por el centro de La Muela	9	5	7	Tratamiento superficial	Aceptable	25/50
J.V. 2311 y 2312 a la aldea de Sevilleja	15	4	4	Macadam	Aceptable	-

Además por el borde Este del término pasa la carretera J-5040 y 6030 que une Linares con Baños de la Encina.

Con la transformación en autovías de las carreteras Madrid-Sevilla y Bailén Motril, la red de comunicaciones va a sufrir un cambio radical en el municipio. El núcleo urbano ya no será la intersección de estos dos ejes de larga distancia, al quedar englobado en la "Y" que forman los mismos según la opción de variantes seleccionada por el MOPU. Los accesos al núcleo se siguen produciendo desde el Sur a través del actual trazado de la N-IV, del cual debe remodelarse como eje urbano principal la parte entre las intersecciones con las carreteras N-323 y N-322. La posible disminución del papel de Bailén como punto de parada intermedia al acortarse tiempos de viaje, debe contrapesarse con la potenciación del mismo como Area de Servicio y otras actividades ligadas a las ventajas de localización

La red de vías pecuarias, según el Proyecto de Clasificación de 1.963, presenta las siguientes características individualizadas:

DENOMINACION	LONGITUD m.	ANCHURA	
		LEGAL m.	PROPUESTA m.
1. Cañada Real del Guadiel al Rumblar	10.000	75,22	idem.
2. Vereda de Bailén	12.500	20,89	idem.

La primera procede del término de Linares desde donde, por el sitio de las ruinas de Venta de Don Juan, cruza el río Guadiel siguiendo entre parcelas de olivar por el límite de los términos de Bailén y Jabalquinto hasta llegar al río Rumblar. La segunda discurre por la margen izquierda del río Rumblar en sentido Norte/Sur, entrando en el término por la Dehesa de Burquillos.

2. Infraestructuras básicas.

Las infraestructuras básicas en el término municipal son las de abastecimiento, saneamiento, líneas eléctricas de alta tensión y tendidos de teléfonos.

El abastecimiento se integra en la Mancomunidad del Rumblar, estando compuesto el sistema general de Bailén por la estación de bombeo, conducción general de 400 mm., depósitos de cabecera existente y proyectado en el Camino de las Aguas, depósito de cola de San Cristobal y conducciones generales de distribución de 350, 250 y 150 mm. Con la construcción de la estación depuradora a pie de la presa del Rumblar se elimina la actual junto al depósito del Camino de las Aguas.

El sistema general de saneamiento comprende la canalización subterránea del cauce natural que cruza el núcleo en sentido Norte-Sur, colectores existentes y proyectados, emisario y estación depuradora. Si exceptuamos las obras de encauzamiento, es en su mayor parte de nueva creación.

La red eléctrica de alta tensión está formada por una serie de líneas aéreas de 25 Kilovoltios, que conectan la subestación de Bailén con la de Linares y que atienden las demandas del casco urbano y actividad productiva a lo largo de la carretera N-IV. Las piezas principales son la

subestación de la Ctra. de Baños y el doble circuito al Norte del núcleo. Aunque no forma parte de la red de alimentación urbana, hay que considerar también la línea de transporte de 130 KV que cruza el término en sentido Este-Oeste.

La central telefónica de Bailén forma parte del sector Linares, siendo esta un nudo del que parten las derivaciones a Jabalquinto, Baños de la Encina, Zocueca y Polígono de Guadiel.

La nueva central prevista hará funciones de tránsito para las centrales actuales del sector, con el establecimiento en la misma de un nudo de Transmisión provincial.

II.5. DESCRIPCION DE LA ORDENACION DE LA CIUDAD

La estructura urbana que es posible proponer para la ciudad de Bailén viene condicionada por la topografía existente en el borde Norte donde se localizan el Cerro de San Cristobal y la Cuesta del Molino; y por la pléyade de industrias cerámicas que se localizan en el Este y Sur de la ciudad junto a la N-IV y próximas a las reservas de arcilla.

Además de estos condicionantes físicos existen otros funcionales, como son los déficits que presentan los sistemas generales de infraestructura de abastecimiento de aguas y saneamiento que es preciso resolver para proponer cualquier alternativa de crecimiento: el abastecimiento de agua requiere una ampliación de la capacidad de los depósitos y el mallado de la red principal, además de la sustitución de algunos tramos que se encuentran en mal estado; por otra parte, es necesario construir nuevos colectores para conectar las conducciones actuales a una depuradora que se preve construir junto al arroyo del matadero.

Para absorber el crecimiento poblacional previsto en la ciudad y que se ha calculado según tres hipótesis de desarrollo en 17.220, 18.610 y 20.850 habitantes en los próximos 8 años de vigencia del Plan General, así como para posibilitar la implantación de nuevas industrias, es necesario crear nuevas áreas de desarrollo para suelo residencial e industrial ya que:

- El estado de las redes de infraestructura del suelo urbano así como la reducida sección de buena parte de las calles actuales no soportan el mantenimiento de los elevados aprovechamientos del Plan anterior al haberse alcanzado niveles de congestión en algunas zonas de la ciudad.
- La necesidad de obtener en el suelo urbano vacante dotaciones de ámbito local (zonas deportivas, áreas

ajardinadas y áreas de juego y recreo de niños) mediante la delimitación de Unidades de Ejecución, disminuyen la capacidad de nuevas viviendas en el suelo urbano en relación al Plan General anterior.

- El importante déficit de zonas verdes del sistema general de espacios libres que actualmente presenta la ciudad (tan sólo 1,2 m²/habitante) obligaría a que buena parte del suelo necesario para alcanzar el estándar mínimo legal de 5 m² por habitante tuviera que obtenerse por expropiación al no contar con suficiente patrimonio municipal de suelo y no poder repercutirlo sobre nuevos desarrollos urbanizables como permite la Ley del Suelo.

En función de las consideraciones anteriores, en el documento de Avance del P.G.O.U. se elaboraron para su contraste durante el período de Información Pública, tres alternativas ordenación que respondían a la necesidad de absorber el crecimiento poblacional previsto en las tres hipótesis desarrolladas. Las alternativas se diferenciaban en la cantidad y localización del suelo urbanizable residencial e industrial y en el sistema general de espacios libres de uso público.

El suelo destinado a nueva urbanización residencial se localizaba mayoritariamente en el norte y oeste de la ciudad, definiendo un nuevo borde mediante una vía de ronda que enlaza el acceso propuesto por el norte desde la variante de la N-IV con la actual travesía. Sólo en la alternativa de mayor desarrollo, una buena parte del nuevo suelo residencial se ubica en el sur, a ambos lados del acceso a la ciudad desde Jaén, junto a la zona de mayor concentración de equipamientos y zonas verdes, con lo que el nuevo suelo industrial se desplazaba al otro lado de la actual travesía de la N-IV.

Además de los parques públicos existentes en el borde suroeste de la ciudad (Parque Eduardo Carvajal, Recinto ferial-Paseo de las Palmeras y junto al futuro Centro de Salud), el nuevo suelo del Sistema General de Espacios Libres se localizaba mayoritariamente en el norte con objeto de reequipar esta parte de la ciudad, así como junto al actual cementerio parroquial con objeto de separar los nuevos desarrollos urbanizables y posibilitar en el futuro, con la desaparición de dicho cementerio, la formación de un gran parque. También se planteaba una ampliación del Parque Eduardo Carvajal y se configuraba un pequeño parque enfrente del Parador para constituir junto con las dotaciones locales del suelo urbanizable una franja arbolada en el borde este de la Avda. de Málaga.

El suelo destinado a nueva urbanización industrial se localizaba en las tres alternativas a lo largo de la N-IV, diferenciándose unas de otras en la cantidad de suelo delimitado, lo que determinaba, en la alternativa nº 3 de máximo desarrollo, el tener que ocupar ambos márgenes, exceptuando el suelo vacío entre el ferial y la travesía que se destina en su totalidad a usos residenciales. En las tres alternativas aparecía una "mancha" aislada de suelo urbanizable en el este de la carretera Jaén-Motril que responde a un PAU y PP aprobado definitivamente por la C.P.U., encontrándose en la actualidad con un nivel básico de urbanización si bien aún no está resuelto el acceso viario desde la travesía de la N-IV.

De las tres alternativas contempladas, en el documento del Avance se desarrollaba una de ellas con mayor detalle, delimitando los ámbitos de las distintas zonas del suelo urbano, de las Unidades de Actuación que se planteaban para repartir las cargas de cesiones para dotaciones locales o el nuevo viario o repartir equitativamente el aprovechamiento edificable. Se proponían nuevas dotaciones generales de la ciudad como polideportivo, centro de salud, cementerio, etc. En definitiva se llegaba a un

nivel de precisión que permitía no sólo el contraste de las diferentes alternativas de ordenación general de la ciudad sino también de la ordenación y propuestas para las distintas zonas.

Durante el período de Información Pública del Avance se produjo una amplia difusión de las distintas propuestas, pudiendo concluirse que la alternativa desarrollada se consideraba válida en cuanto al modelo de crecimiento y sistemas generales de dotaciones comunitarias, espacios libres e infraestructuras. Tan sólo se formularon sugerencias a aspectos concretos de la ordenación y de clasificación del suelo de la ciudad.

II.5.1. Estructura general de la ordenación

La estructura urbana de la ciudad queda definida por la distribución de usos (industria, dotaciones, residencia) y por el sistema de relaciones, que se producen mediante la red viaria y las restantes infraestructuras que le sirven de soporte. Con la abstracción y simplificación que esto encierra, la estructura se ha de representar y entender sobre el plano (véase plano nº 3 - Clasificación del Suelo y Sistema General de Dotaciones Comunitarias de la Ciudad) dividiendo la ciudad en grandes áreas o paquetes a partir de los cuales se describa la estructura urbana propuesta: Las dos áreas de uso predominante residencial e industrial, dentro del suelo urbano y de los nuevos desarrollos urbanizables; y por otra parte, los sistemas generales de espacios libres y las dotaciones comunitarias además de la red viaria principal (en plano nº 5).

Con las propuestas del P.G.O.U. se pretende alcanzar una estructura que, aprovechando las oportunidades que la ciudad presenta y sobre la base de su actual modelo territorial, permita resolver, o al menos mitigar, los problemas actuales. Se persigue una estructura caracterizada por:

- a) Un sistema viario concebido a partir de una jerarquización de sus elementos en que el carácter estructurante se atribuye básicamente a la red de vías colectoras tanto en el suelo urbano como en el urbanizable.
- b) Descentralización de dotaciones, sustentada sobre nuevas implantaciones en los bordes norte y oeste que descongestionen el centro actual.
- c) Crear una red de espacios libres de uso público desde los de carácter general (en los bordes norte y sur) a otros de carácter local (áreas ajardinadas y áreas de juego y recreo de niños).
- d) Una completa red de infraestructuras básicas que soporten adecuadamente la ocupación del suelo.

La nueva estructura que el Plan General propone para la ciudad puede quedar resumida en los siguientes puntos:

- Delimitación del suelo urbano que coincide básicamente en cuanto al suelo residencial con el establecido en el Plan General anterior pero que difiere sustancialmente en el suelo industrial al recoger como urbanos los terrenos ocupados por cerámicas y talleres situados en las márgenes de las travesías de la N-IV y N-323 que en el anterior Plan se clasificaban como suelo urbanizable. Se consolida a su vez el esquema interno de calles con pequeñas modificaciones y ajustes, que va acompañado de propuestas de modificación en la ordenación del tráfico con objeto de que el esquema viario funcione de forma más homogénea apoyado sobre el viario secundario.
- Se colmatan los espacios vacíos existentes en el interior del suelo urbano delimitado, definiendo 33 Unidades de

Ejecución con el objetivo de ordenar la edificación en dichos vacíos, así como obtener en algunos casos cesiones para equipamientos o espacios libres de uso y dominio público.

- El suelo destinado a nueva urbanización residencial se localiza mayoritariamente en el norte y oeste de la ciudad, además de rematar el borde sur. Como suelo urbanizable programado para usos residenciales en el primer cuatrienio se recoge: un sector con 3,72 Has. que abarca los terrenos del norte de la ciudad situados junto al nuevo polideportivo propuesto y próximo a la calle María Bellido, atendiendo las expectativas manifestadas por los propietarios del suelo durante el periodo de información pública del documento inicial; y otro de 5,17 Has. situado entre la Avenida de Andújar y la travesía de la N-IV. En conjunto, admiten una capacidad de 294 viviendas.

Además se clasifican como suelo urbanizable no programado otras dos áreas en el norte (SUNP- 1 y 7), una en el borde oeste (SUNP-2) y otra más en el sur, entre el Parador y el cementerio, además de una quinta que colinda con la anterior y que se destina para usos residenciales e industriales. En total comprenden 23,37 Has. con una capacidad de 873 viviendas que se prevén para una hipotética superación de las previsiones y expectativas actuales.

- Se colmatan las áreas industriales existentes a lo largo de las travesías de la N-IV y N-322, ordenando la edificación sobre los vacíos existentes en el norte y este de la ciudad mediante la delimitación de Unidades de Ejecución entre las que se incluye una junto al acceso noreste a la ciudad, colindando con las 101 viviendas sociales y barrio de San Fernando que recoge el suelo de propiedad municipal. Se clasifica como suelo urbanizable programado en el primer

cuatrienio dos sectores: uno en el borde sur de la ciudad, al otro lado de la travesía de la N-IV y colindando con la fábrica de aceites Carbonell, con una superficie de 13,77 Has. y cuya gestión se plantea de iniciativa pública; otro en el acceso norte a Bailén por el camino de Valderrepiso, con 8,70 has; además del que contiene usos residenciales e industriales entre la calle Andujar y la travesía de la N-IV. Como suelo urbanizable no programado se recogen tres áreas situadas a lo largo de la travesía de la N-IV, comprendiendo un total de 21,18 Has. de suelo, además de otra con 4,19 Has. en las que coexisten los usos residenciales y otras dos áreas situadas al sur y sureste de la población, con una superficie total de 11,41 has.

- Se califican nuevas áreas pertenecientes al sistema general de espacios libres de la ciudad, alcanzando un estándar de 5,08 m²/habitante (ligeramente superior al mínimo legal de 5 m²/hab.). Las tres nuevas áreas más importantes se localizan en el borde norte de la ciudad junto al actual cementerio parroquial, con objeto de reequilibrar la actual dotación excesivamente concentrada en el suroeste y una tercera área (S.G.-7) localizada al noreste y junto al PP-3.
- Se establece una nueva red viaria principal de la ciudad con una vía de ronda que enlaza los nuevos desarrollos residenciales: desde la travesía de la N-IV hasta la ctra. de Baños de la Encina, conectando con el camino que debe acondicionarse y que sirve de acceso por el este a la ciudad desde la futura variante de la carretera a Jaén-Granada. Asimismo se establece la necesidad de redactar un Plan Especial para la actual travesía de la N-IV para lo que se propone una remodelación de su sección y el rediseño de las intersecciones con las vías urbanas principales.

- Se proponen nuevas dotaciones generales de la ciudad como un nuevo polideportivo en el norte junto al parque urbano perteneciente al sistema general y colindando con la vía de ronda. Asimismo se plantea un nuevo cementerio en la carretera de Baños de la Encina, dos nuevos centros educativos en el ámbito del suelo urbanizable (el del norte se clasifica en parte como Sistema General para poder obtenerlo sin vincularlo al desarrollo del suelo urbanizable), una nueva parcela para usos socioculturales al sur del recinto ferial, además de plantear la remodelación y ampliación de equipamientos existentes.

RESUMEN DE LAS CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION

		SUPERFICIE (Has)	NUEVAS VIVIENDAS
SUELO URBANO		259,15	1.650
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (1)	PARQUES URBANOS	13,84	--
	AREAS PUBLICAS	1,48	--
SISTEMA GENERAL DE DOTACIONES COMUNITARIAS		14,06	--
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO (2)		31,35	294
	PP-1 [R] (3)	3,72	165
	PP-2 [I]	13,77	--
	PP-3 [I]	8,70	--
	PP-4 [R-I]	5,16	129
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO		56,87	873
	SUNP-1 [R](4)	4,04	162
	SUNP-2 [R]	6,02	241
	SUNP-3 [R]	5,41	216
	SUNP-4 [R-I]	4,19	105
	SUNP-5 [I]	6,30	--
	SUNP-6 [I]	3,79	--
	SUNP-7 [R]	3,73	149
	SUNP-8 [I]	11,09	--
	SUNP-9 [I]	6,81	--
	SUNP-10[I]	5,50	--

[R] Uso global característico residencial

[I] Uso global característico industrial

[R-I] Usos globales residencial e industrial

(1) Las áreas públicas comprenden los terrenos del actual cementerio y parque de camiones.

(2) Sólo se programa suelo urbanizable en el 1er. cuatrienio. En las superficies de los sectores no se incluyen los sistemas generales interiores.

(3) Sin incluir 4.060 m² del sistema general de espacios libres de uso público.

(4) Incluyendo 1.680 m² del sistema general de equipamiento educativo.

II.5.2. El sistema general de espacios libres y zonas verdes

El sistema general de espacios libres y zonas verdes constituye uno de los elementos fundamentales que configuran la estructura urbana de la ciudad. Esa condición de sistema de la ciudad se plasma en su dimensión (con un mínimo legal de 5 m²/habitante) y localización, en su mayor parte propuesto sobre espacios periféricos vacantes de usos urbanos dado que los actuales parques son insuficientes en dimensión y no alcanzan a servir a toda la población.

Actualmente, sólo el parque Eduardo Carvajal (8.490 m²), el Paseo de las Palmeras (9.300 m²), el parque colindante con el Centro de Salud (6.200 m²) y el recinto ferial (5.450 m²) pueden considerarse como parques urbanos del sistema general de espacios libres, lo que representaría un estándar 1,59 m²/habitante para la población horizonte.

La superficie propuesta destinada a nuevos parques urbanos es de 108.940 m², sin incluir los 14.820 m² del cementerio parroquial (incluido aparcamiento de camiones) que se califican como áreas públicas, teniendo en cuenta el largo plazo previsto para su desaparición.

La dotación de parques urbanos queda de la siguiente forma:

	EXISTENTE (m ²)	PROPUESTO (m ²)	TOTAL (m ²)
EDUARDO CARVAJAL	8.490	2.500	10.990
PASEO DE LAS PALMERAS	9.300	--	9.300
PARQUE DEL FERAL	5.450	3.165	8.615
PARQUE JUNTO AL CENTRO DE SALUD	6.200	--	6.200
PARQUE NORTE	--	59.350	59.350
PARQUE NORESTE		43.925	43.925
TOTAL	29.440	108.940	138.380

Resulta un estándar de 7,34 m²/habitantes previstos como máximo en los ocho años de vigencia del Plan General, con lo que supera

ligeramente el nivel de dotación mínimo exigido por la Ley del Suelo de 5 m²/hab. No obstante, la distribución de los parques urbanos en la ciudad no es homogénea. Ni la localización de los parques existentes, ni la de los nuevos, condicionados por la oportunidad de suelos vacantes y de la clasificación otorgada por el anterior Plan General, es homogénea en la ciudad. Por ello, el P.G.O.U. plantea una serie de áreas de juego y áreas ajardinadas de superficie más reducida, insertas en el suelo urbano y que constituyen sistemas locales, con objeto de mejorar el nivel de dotación en las distintas áreas de la ciudad, obteniéndose la mayor parte mediante Unidades de Ejecución en los vacíos urbanos. El sistema general de espacios libres y zonas verdes queda reflejado en el plano nº 3.

II.5.3. Sistema de equipamientos y servicios

La población de Bailén no está bien equipada en algunas áreas colectivas, al padecer problemas de deficiencias de calidad en las instalaciones como en la enseñanza básica, estar sobresaturado el consultorio municipal que además no cuenta con dotación material, tener mermada su capacidad la Casa de Cultura por ubicación temporal en la misma de otros servicios, o ser muy escasas las zonas verdes públicas por citar sólo las más destacables. Las propuestas del P.G.O.U. en este campo tratan de conseguir unos estándares adecuados en las áreas descritas, y programar después los nuevos equipamientos exigidos por el crecimiento previsible en los próximos ocho años.

ESCOLAR

Dentro del ciclo de Educación General Básica ** es preciso mejorar el nivel de calidad de la oferta existente, con un programa de obras de reforma y/o de remodelación según los centros, de modo que no superen su capacidad admisible y cuenten con las correspondientes instalaciones complementarias.

El tipo de obras a acometer y la capacidad óptima en cada centro son las siguientes:

NOMBRE DEL CENTRO	SUPERFICIE PARCELA (m ²)	Nº DE UNIDADES DESEABLE	OBRAS DE REFORMA Y/O REMODELACION
C.P. 19 DE JULIO	5.830	12	. Mejora instalaciones deportivas . Reparación deficiencias de construcción e instalaciones
C.P. PEDRO CORCHADO	19.825	30	. Mejora de dependencias complementarias (Gimnasio, sala usos múltiples) y pistas deportivas. . Reparación deficiencias construcción (suelos, vallado, patios, etc.) . Urbanización de calle
C.P. VIRGEN DE ZOCUECA	13.500	24	. Construir Gimnasio . Reformas en la edificación
C.P. GRAL. CASTAÑOS	6.500	12	. Reversión de aulas en dependencias complementarias
C. SAGRADO CORAZON	2.040	16	. Reversión de aulas en dependencias complementarias

Por zonas vemos que el borde Oeste es el que cuenta con los centros de mayor superficie y capacidad, colegios públicos Pedro Corchado y Virgen de Zocueca. En el primero, el aumento de la superficie de la parcela se destina a la construcción de instalaciones complementarias, manteniéndose su capacidad actual,

** Ante la indefinición del alcance de la reforma educativa del M.E.C., hemos mantenido los ciclos del sistema actual. No obstante, la implantación de la reforma durante la vigencia del P.G.O.U. dará lugar a ajustes una vez definido el destino definitivo de cada centro. Con la reforma, la Educación Infantil comprende hasta los seis años y la Educación Primaria desde esta edad hasta los doce años.

mientras que en el segundo se aumenta su capacidad al haber espacio suficiente para ello. El resto de las zonas urbanas cuentan con centros de superficie insuficiente habiéndose rebasado su capacidad, por lo que se preve su remodelación y la absorción del exceso de alumnado en nuevas unidades. Para acometer esta mejora de calidad de los centros existentes habría que contar con 13 unidades adicionales, sin variar los ratios por aula de 30 y 35 alumnos en enseñanza pública y privada respectivamente. Estas se podrían ubicar 4 Uds. en el C.P. Virgen de Zocueca y 9 resultantes de la reconversión del Instituto Ma Bellido en Centro de Educación Primaria*.

La estimación de las demandas futuras se hace en base a la población prevista en los dos próximos cuatrienios, que representa unos incrementos de 1.043 habitantes en el primero y de 1.110 habitantes en el segundo. De acuerdo con la reforma, se preve la escolarización total de 3/14 años con un ratio de 25 alumnos/Ud. en enseñanza pública. Si consideramos que el porcentaje que representa este estrato en la actualidad desciende moderadamente al 18 % de la población total de Bailén (al disminuir la tasa de natalidad), serían necesarias 26 Uds. para el crecimiento previsto. Estarían localizadas 16 Uds. en un nuevo centro en el cuadrante noreste y 8 Uds. en nuevo suelo junto al C.P. Virgen de Zocueca.

La Enseñanza Media sufre también modificaciones en la Ley de la Reforma, al incluirse el estrato 14/16 años en la Educación Secundaria (2º ciclo), correspondiendo al bachillerato el estrato 16/18 años. Por consiguiente, el Instituto de Formación Profesional "Infanta Elena" de 200 plazas y el Instituto de BUP recientemente construido con 640 plazas, habrán de reorganizarse

* Naturalmente se está contemplando la situación óptima, entre las condiciones actuales y aquella caben diferentes grados según las posibilidades presupuestarias.

de acuerdo con la reforma educativa. Las 840 plazas resultantes suponen una tasa algo menor de 2/3 de la población de 14/18 años en el horizonte del P.G.O.U., por lo que habría de aumentarse la capacidad en el segundo cuatrienio en torno a las 1.000 plazas en total (dependerá del alumnado que gravite sobre centros de Linares).

Los estudios especiales, como educación de adultos se podrían desarrollar en la parte sobrante del Instituto Ma Bellido, una vez que se reconvierta en un centro de Educación Primaria, o en el actual consultorio cuando entre en servicio el Centro de Salud.

SANIDAD

En la planificación de la asistencia primaria de la Consejería de Salud, el municipio pasa a formar parte del Distrito Sanitario de Linares, siendo cabecera de la zona Básica de Salud integrada por Baños y Guarroman además de Bailén. La infraestructura prevista se compone de un Centro de Salud tipo Módulo II con urgencias en Bailén y dos Consultorios tipo Módulo I en los otros dos municipios. El ratio de población de los tres municipios que gravita sobre el Centro de Salud es de 22.420 en la actualidad, con capacidad para atender el crecimiento a corto plazo.

Se ubica en la calle Donantes de Sangre, en el borde Oeste del núcleo, en un solar de 2.920 m² de superficie que se distribuye en 1.515 m² edificados y 1.405 m² de espacios libres. Las obras se encuentran en curso y responden al siguiente programa:

Entrada

<u>Clínica</u>	1 sala de vacunas y extracciones
	5 Consultas exploración
	2 Pediatría
	2 Polivalentes
	1 Gabinete de odontología

Educación Sanitaria y Rehabilitación

Personal

Servicios de apoyo

Urgencias

Una vez que este Centro entre en servicio, el actual Consultorio debe reutilizarse para atender a las demandas socioculturales.

ASISTENCIAL

La dotación actual se compone en el área de ancianos del Club del Pensionista (IASS) y el Club San José Obrero (Caja de Ahorros de Granada), situados en el centro y zona Norte del núcleo. El primero es un Centro de Día creado en 1.981 con los servicios de sala de juegos, cafetería, biblioteca, peluquería, etc. con una capacidad del orden de 250 plazas y unos 2.000 socios. El edificio requiere algunas reparaciones, mejora de aseos, así como su ampliación con dos salas dedicadas a juegos, trabajos manuales u otras actividades.

El Club San José Obrero tiene una superficie de unos 100 m² y una capacidad de unas 80 plazas que resulta insuficiente.

Además de ampliarse la capacidad actual es preciso un servicio de Ayuda Domiciliaria que cubra todas las tareas requeridas por los ancianos como limpieza, aseo personal, comidas preparadas, atención sanitaria, etc.

Dentro del área asistencial se incluye el Patronato Municipal de Bienestar Social relacionado con problemas como: canalización de ayudas económicas a las familias, absentismo escolar, población marginal, etc., todo ello con medios muy limitados. Debería potenciarse como un Centro de Servicios Sociales Comunitarios que cubra todas las demandas de la población.

DEPORTIVO/RECREATIVO

Las instalaciones deportivas de carácter general están situadas al final del Paseo de las Palmeras. Comprenden piscinas al aire libre, Pabellón cubierto "28 de Febrero", dos pistas deportivas al aire libre y campo de fútbol. Como dotación local tenemos las pistas al aire libre en el extremo Este, junto a las 101 viviendas sociales de la salida a Baños de la Encina. El resto de las zonas urbanas no cuenta con dotación propia.

Como actuación principal en este capítulo se incluyen las instalaciones de atletismo de la zona Norte, junto al nuevo Parque de San Cristobal, con lo que el núcleo contará con dos grandes complejos al Norte y al Sur (colindantes con el sistema de espacios públicos). Además, se amplía el suelo del complejo junto al Paseo de las Palmeras y se prevén zonas locales en los sectores de suelo urbanizable programados y al norte del suelo urbano, con lo que se consigue una distribución más equilibrada por zonas urbanas.

Dentro del recreativo público la actuación más relevante es el acondicionamiento del Recinto Ferial, localizado al final del Paseo de las Palmeras en la franja de suelo libre público dispuesta al final del mismo.

SOCIOCULTURAL

La actividad cultural gravita sobre la Casa de Cultura situada en el centro urbano. El edificio es reciente, de 1.987, cuenta con salón de actos y sala de exposiciones, reuniendo sus fondos bibliográficos 7.460 volúmenes. La capacidad del salón de actos es de 250 plazas, aceptable para las actividades que acoge.

Para que el centro funcione adecuadamente es necesario liberarlo de actividades ubicadas temporalmente en el mismo, como talleres de educación de adultos y oficinas de protección civil. En los sectores de suelo urbanizable se reserva suelo para atender estas carencias, o bien en los edificios dotacionales que cambian de uso.

Para actividades al aire libre centradas en la temporada de verano hay un auditorio junto a la piscina municipal.

Se plantea una nueva parcela en el sur del recinto ferial que se obtiene por Convenio Urbanístico para usos socio-culturales entre los que cabe ubicar una plaza de toros.

PUBLICO/ADMINISTRATIVO

El problema mayor se da en las dependencias del Ayuntamiento compartidas con la policía municipal, claramente insuficientes. Están en ejecución las obras de reforma y ampliación del edificio.

SERVICIOS MUNICIPALES

En los servicios municipales se plantean obras de reforma y remodelación del mercado de abastos, un nuevo cementerio municipal que sustituirá a medio plazo al parroquial que ha quedado absorbido por el núcleo urbano, y la integración de

Bailén en el Consorcio* de Recogida de Residuos Sólidos Urbanos. La ubicación del Centro de Tratamiento se preve en Linares, colindante junto al actual vertedero de TEYBASA.

II.5.4. El sistema viario

La conversión en autovía de los dos ejes de la Red Básica Estatal, Madrid-Sevilla y Bailén-Motril, con la construcción de dos variantes de los mismos elimina el efecto barrera de la carretera N-IV y una travesía de alto riesgo. A partir de los nuevos accesos al núcleo desde estos ejes se establece una malla viaria jerarquizada (ver plano nº 5) que comunica adecuadamente las dos grandes zonas del mismo: residencial e industrial-terciaria, con una de transición entre ambas.

En la zona residencial se plantean como medidas principales para mejorar la permeabilidad del suelo urbano y articular los nuevos ensanches las siguientes:

- Aumento de las relaciones interzonales con la descarga del centro urbano, mediante nuevas vías ronda por el Oeste/Norte/Este que cierran un circuito con los enlaces a la Red Básica Estatal por el Sur. Estas vías completan los tramos existentes, como calle 19 de Julio, conectan con las tres Avenidas de Andujar, Linares y Valdepeñas, así como con la N-IV y carretera de Baños de la Encina. La sección tipo será de 18 metros de anchura, con doble calzada y mediana central en algunos tramos. El acceso desde estas vías colectoras a los barrios se hará por vías distribuidoras de 14 metros (de obligado cumplimiento en suelo urbanizable).

* Los municipios que incluye este Proyecto, junto a la Diputación Provincial, serían: Linares, Bailén, Baños de la Encina, Guarroman, La Carolina, Santa Elena, Carboneros, Vilches, Arquillos, Mengibar, Calzadilla, V. de la Reina, Villatorres, Espeluy y Jabalquinto.

- En la red interior de cada zona se definen una serie de itinerarios para el tráfico de paso, de forma que el resto del viario pueda dedicarse a funciones estanciales (tráfico compartido). Hay que tener presente que se trata de áreas de escasa o nula actividad con intensidades muy ligeras, con lo que la coexistencia de vehículos/peatón debe quedar garantizada. Las condiciones de urbanización, mobiliario y señalización de los dos tipos de vías resultantes deben estar en correspondencia con la prioridad en un caso al tráfico rodado y en otro al peatonal.

- El centro urbano en torno a las plazas de la Constitución y General Castaños es la zona que concentra la actividad institucional-terciaria. Tanto por la estrechez de su viario, como por la escasa dotación de plazas de aparcamiento y como por la peatonalización de algunas calles, ofrece dificultades al tráfico rodado.

Frente a una peatonalización a ultranza, parece que la política más aconsejable es la de mantener un tráfico reducido de servicio o generado por la actividad en la misma, dentro de una predominancia peatonal. Para resolver la escasez de plazas de aparcamiento se prevén dos tipos de acciones: La delimitación de una zona de regulación del tiempo de estacionamiento, de manera que se posibilite la rotación de las plazas existentes, y el aumento de plazas en el interior de las parcelas con la reserva de una por cada vivienda.

- Las secciones tipo* en la red secundaria según las funciones que soporta el viario son: a) Calles de calzada única con acera resguardo en algún caso para tráfico mezclado en suelo urbano, hasta 5 metros de anchura. b) Calles de tráfico

* Recomendadas en suelo urbano y de obligado cumplimiento en el urbanizable.

compartido en suelo urbanizable 8 metros. c) Vías locales en un sentido con aparcamientos 10 metros. d) Vías locales en dos sentidos con aparcamientos 12 metros.

- Dentro de los tipos de viajes deben predominar los efectuados a pie, dado que la mayor parte del contexto urbano queda englobado en un círculo de 500 metros de radio con centro en la Pza. de la Constitución.
- Las velocidades no deben rebasar los 30 km/hora en el viario secundario y los 50 km/hora en el principal.

La zona productiva industrial-terciaria se localiza a lo largo de las dos márgenes de la N-IV, con una serie de interferencias transversales en la actualidad y falta de plazas de aparcamiento para la elevada flota de vehículos pesados con que cuenta Bailén. Este eje va a continuar siendo el soporte del tráfico generado por la actividad productiva, con dos tramos diferenciados en el mismo una vez construidas las nuevas variantes:

- El primero, desde el nudo de la salida a Jaén y dirección Sevilla, está previsto su acondicionamiento dentro de la Red Básica Estatal para canalizar el tráfico Jaén-Bailén-Sevilla entre las dos autovías. Las conexiones de la red urbana con el mismo se hacen en dos intersecciones al mismo nivel a resolver mediante glorietas y con vías de servicio para los sectores de suelo urbanizable.
- El segundo, desde el punto anterior y dirección Madrid, se remodela como eje urbano principal una vez que deje de pertenecer a la Red Básica Estatal. La sección tipo prevista es la de doble calzada (6 + 6 metros como mínimo), con mediana central de 2 metros y aparcamientos en fila en determinados tramos.

Las obras de remodelación indicadas junto con la eliminación del fuerte deterioro ambiental causado por el tráfico de paso, se efectuarán mediante un Plan Especial a cargo del MOPU.

En la zona de transición entre los usos residenciales y productivos, se define un viario principal de enlace de los ejes Avda. Andújar/Avda. de Sevilla y los tramos de la N-IV indicados, a completar por el resultante de Unidades de Ejecución y sectores de suelo urbanizable.

Con respecto al transporte interurbano, ha sido construida recientemente una Estación de Autobuses en uno de los principales accesos a Bailén, Avda. de Málaga. Se preve la ampliación del acceso en los terrenos de cesión de la Unidad de Ejecución colindante.

II.5.5. Sistemas de infraestructuras básicas

El nuevo abastecimiento de agua (ver planos núms. 1, 7 y 8) forma parte del proyecto mancomunado de Andújar, Marmolejo y Bailén, a cargo de la Dirección General de Obras Hidráulicas, cuyas principales características son las siguientes: El caudal de agua necesario se capta del Embalse Regulador del Rumblar, a cuyo pie está prevista la ubicación de una planta de tratamiento de agua. La planta contará con un depósito regulador de agua tratada al que irá adosada la caseta de bombas, con capacidad suficiente para albergar las electrobombas que abastecerán por un lado a Andújar y Marmolejo y por otro a Bailén. Provisionalmente, mientras se construye la depuradora, se utilizará la toma directa del embalse lo cual es aceptable sin más precauciones que el tratamiento del agua a efectos bacteriológicos.

Se proyectan dos instalaciones de bombeo, una para Andújar y Marmolejo y otra para Bailén. Esta última está formada por tres

grupos motobombas capaces de elevar 47 l/seg. a una altura manométrica de 170 m., estando dos en marcha y uno en reserva.

Desde esta estación de bombeo parte la conducción general existente de fundición de 400 mm. de diámetro, con un recorrido de unos 3 kilómetros hasta el depósito Oeste de la ciudad situado en el Camino de las Aguas.

Las demandas de agua se ha evaluado para el año horizonte (2.015) según un crecimiento vegetativo del 7 por mil anual, de donde resulta para Bailén:

Número de habitantes:	19.700
Dotación:	412 l/hab/día
Volumen diario:	8.117 m ³
Caudal continuo:	93,94 l/seg.

La capacidad de la conducción general de 400 mm. de diámetro se puede estimar en 150 l/seg. de caudal, con lo cual sería preciso un régimen de bombeo de 15 horas para satisfacer la demanda media diaria en el año horizonte.

Para contar con una reserva de agua equivalente al consumo medio diario se requiere una ampliación de la capacidad de los depósitos actuales: 2.000 m³ entre el del Camino de las Aguas al Oeste y el de San Cristobal al Norte, ambos de igual volumen. El sistema previsto se compone de dos etapas.

- En la primera se construye un nuevo módulo junto al depósito Oeste de 4.000 m³, desde el que parte una tubería a presión de 150 mm. hasta el depósito de San Cristobal. Los dos depósitos de cabecera del Camino de las Aguas, sobre la cota de 390 m., abastecerían el grueso de la población, dedicándose el de San Cristobal de cola a la cota de 400 m. a la zona alta próxima al mismo.

- En la segunda se construye otro módulo de 2.117 m³ junto al descrito anteriormente.

La evolución de las demandas de agua acorde con la de la dotación y población será de:

FASE	POBLACION HAB.	DOTACION L/hab/día	VOLUMEN DIARIO M ³	CAUDAL CONTINUO L/seg.	CAUDAL PUNTA L/seg.
INICIAL	16.457	250	4.114,2	47,6	95,2
FINAL	19.700**	412	8.117	94	188

En la fase inicial las dos construcciones generales existentes permiten un caudal de 75 l/seg. algo menor que el requerido, lo que podría traducirse en algunos trastornos en determinados momentos mientras no se construya la nueva. El diámetro que resulta para ésta es de 350 mm., debiendo ejecutarse en el primer cuatrienio tanto para evitar los problemas indicados como para tener un régimen más seguro y con dos alternativas de suministro en casos de avería.

La red de distribución de agua prevista responde a una tipología mallada, formada por las arterias principales existentes en el Casco Urbano y las nuevas en el suelo urbanizable de los bordes. Además de la conducción general de 250 mm. que arranca del depósito del Oeste, se plantea otra nueva de 350 mm. desde este punto que discurre por el Camino de las Aguas, Avda. de Andújar y borde de la travesía de la N-IV, que está destinada a atender los nuevos desarrollos residenciales e industriales en el límite Oeste y a lo largo de esta travesía.

Las dos conducciones generales se conectan por una nueva arteria que permite trasvasar agua entre las mismas en casos de avería.

** Esta población es superior a la establecida como horizonte por el PGOU con lo que la solución contemplada satisface las previsiones del PGOU.

En este mismo sentido de conseguir un régimen de servicio más seguro, se proyectan una serie de arterias radiales de 150 mm. que enlazan la nueva conducción general con la red existente, además de dar servicio a los sectores de suelo urbanizable.

La red secundaria existente está constituida por ramales entre 60 y 110 mm. de diámetro, generalmente de fibrocemento y PVC. Con la sustitución de la parte más antigua por ramales en ambas aceras de este último material, puede considerarse aceptable. No obstante se requieren la definición de una serie de anillos zonales con llaves de paso en los nudos, instalación de hidrantes en cada zona y completar el número de bocas de riego. La red secundaria proyectada será de 80 mm. de diámetro mínimo, siendo aconsejable el empleo de PVC.

La red de saneamiento (ver planos núms. 9 y 10) canaliza todas las aguas vertidas en el ámbito de la ciudad a las obras de encauzamiento subterráneo recientemente ejecutadas de sección en cajón de 2,8 x 2 m. Estas obras se prolongan con un nuevo emisario hasta una estación depuradora junto al arroyo del Matadero.

Dentro del suelo urbano se crean nuevas alcantarillas en la red principal de 50/80 cms. de diámetro, que permiten sustituir las antiguas madronas bajo edificaciones y prolongar las existentes junto al mercado y Avda. de Sevilla hasta el colector central indicado.

Los sectores de suelo urbanizable junto a la travesía de la carretera N-IV vierten a dos nuevos colectores en la margen de la misma, que conectan con la prolongación del colector principal. En este punto se sitúa un aliviadero, desde el que parte el emisario hasta la nueva estación depuradora. Completa la red principal proyectada el conjunto de alcantarillas de cada sector.

La red secundaria existente es de ramales de 20/40 cms. de diámetro generalmente en estado aceptable, aunque se precisa sustituir algunos ramales de 15 cms. u obsoletos e instalar sumideros y cámaras de descarga. La red proyectada es de 30 cms. de diámetro mínimo en hormigón centrifugado o fibrocemento de poca presión.

La cuenca vertiente en la que se emplaza el núcleo urbano se extiende hasta los cerros de San Cristobal y del Ahorcado, teniendo como cauce natural el Arroyo del Matadero. Las aguas pluviales y negras en este ámbito se canalizan a través de un sistema unitario.

La estimación de los caudales de lluvia se ha hecho según los siguientes parámetros:

- Superficie cuenca vertiente, **A: 398 Has.**
- Intensidad máxima horaria con un período de retorno de 10 años, **$I_h: 30 \text{ mm}$**
- Tiempo de concentración $T_c: [(0,871 \times L^3 / H)]^{0,385}$ donde "L" es la longitud del ramal más largo de la red y "H" es el desnivel máximo de la cuenca. Es igual a **0,42 horas**
- Intensidad correspondiente a un aguacero igual al tiempo de concentración (situación más desfavorable) $I_t: 9,25 \times I_h \times T_c^{-0,55}$. Es igual a **52,7 mm.**
- Coeficiente de escorrentía como media ponderada de los valores de 0,7 en suelo urbano, 0,3 en industrial cerámicas y 0,2 en suelo rústico. Es igual a **0,51**
- Caudal de lluvia resultante en toda la cuenca evaluado por el método racional $Q: (C \times I_t \times A) / 360$, donde "C" es el

coeficiente de escorrentía, "I_t" y "A" los valores indicados. Es igual a 29,7 m³/seg., con un valor unitario de 74,6 l/seg./ha.

Como caudales de aguas negras inicial y final se han tomado los correspondientes al abastecimiento. La dilución considerada en el aliviadero es de 5/1, de forma que el caudal que llega a la depuradora es de cinco veces el de negras:

FASE	CAUDAL CONTINUO L/seg.	CAUDAL PUNTA L/seg.
INICIAL	238	476
FINAL	470	940

En el Plan Director de Infraestructura Sanitaria de la Provincia de Jaén, para núcleos entre 10.000 y 30.000 habitantes se ha establecido el nivel de depuración convencional que comprende: pretratamiento de desbaste y desarenado, decantación primaria y tratamiento biológico, que para esta zona se recomienda el de fangos activos. Las cargas de vertido previsibles a tratar son las siguientes:

DBO ⁵	60 gr/hab/día
SS	90 gr/hab/día

La fuente de energía eléctrica es la subestación situada en la salida a Baños de la Encina, de la que parten dos líneas aéreas de media tensión de 25 KV: La primera bordea el núcleo por el Norte y el Oeste hasta enlazar junto al acceso por la Avda. de Andújar con el doble circuito, y la segunda lo bordea por el Este y Sur hasta enlazar con el centro de transformación "Entronque" al que llega además otra línea desde la subestación de Linares (ver plano nº 11).

El suministro de la zona urbana residencial se efectúa por ambas líneas que cierran varios circuitos subterráneos, como los que

alimentan los centros de transformación San José Obrero/Oficina/Palmeras/Cuatro Caminos y San José Obrero/Oficina/Herradores/Linares. Estos se completan en el suelo urbanizable de los bordes con nuevas líneas subterráneas que sustituyen a los tendidos aéreos actuales.

El suelo productivo a ambos lados de la actual travesía de la N-IV, es en el que hay en la actualidad más tendidos aéreos de media tensión para el suministro de las industrias cerámicas. Para la alimentación de los nuevos sectores urbanizables destinados a usos residenciales e industriales, se preve una nueva red subterránea a lo largo de la actual N-IV que cierra varios circuitos, con la eliminación de los tendidos aéreos.

La red de baja tensión en el suelo urbano está compuesta por tramos aéreos o de cable trenzado grapado a las fachadas en las reposiciones realizadas, además de los tendidos subterráneos en puntos aislados. La tensión de servicio es de 220 V. y en menor proporción de 380 V., con grado de electrificación doméstico predominante entre 2.200/3.300 W. La red de los sectores de suelo urbanizable será preferentemente subterránea.

El alumbrado público ha sido repuesto en los últimos años en más de la mitad del suelo urbano, a base de brazos en la fachada con luminarias de vapor de sodio de 100 W. En el resto del suelo urbano se recomienda sustituir las luminarias de vapor de mercurio de 70/100 W. por este tipo, así como la adopción del mismo en los sectores de suelo urbanizable.

Las líneas telefónicas interurbanas parten de Linares con el coaxial de 13,5 km. que une con Bailén, punto del que salen derivaciones a Jabalquinto, Zocueca/El Ventorrillo, Baños, Guarromán y polígono de Guadiel.

La red principal en el suelo urbano se compone de dos líneas que parten de la Central Telefónica, cuyo trazado discurre por las calles: Dr. Fleming/J. M^a Acuña/Avda. de Linares y M. Ruíz/A. Machado/I. la Católica/Z. del Valle con dos ramales por M^a Bellido y S. Elcano.

Está previsto instalar en 1.991 una nueva unidad de Tecnología digital 1240 (CMGC) con capacidad final de 10.000 líneas y con una instalación inicial de 1.024 líneas.

Esta nueva central hará funciones de tránsito para las actuales Centrales de Guarromán, Baños de la Encina, Jabalquinto y Bailén P-1000.

Así mismo en la Central de Bailén, se establecerá un nudo de Transmisión provincial, conectando los sectores de Andújar, La Carolina y Linares con Jaén, por sistemas digitales sobre portador óptico.

En los sectores de suelo urbanizable las canalizaciones serán subterráneas, con la eliminación de los tendidos aéreos en este ámbito.

II.5.6. El suelo urbano

El suelo urbano se ha delimitado según los criterios contenidos tanto en la Ley del Suelo como en su Reglamento de Planeamiento y en concordancia con el conjunto de las previsiones y determinaciones del Plan General. La Ley establece dos supuestos básicos para la consideración de unos terrenos como suelo urbano: que estén clasificados así por el Plan, o que, en desarrollo de éste, lleguen a disponer de la infraestructura que el Plan, en virtud de la Ley, exige como condición necesaria para su clasificación como urbanos. Como consecuencia de la clasificación del suelo establecida por el Plan la extensión total del suelo clasificado como urbano asciende a 259,15 Has.

El suelo urbano, a pesar de la consideración que la vigente legislación urbanística hace de él como una clase única, sin categorías diferenciadas como en otras clases de suelo, dista mucho de ser un suelo homogéneo. Debe su existencia a un desarrollo urbanístico anterior a la propia Ley del Suelo y al Plan General que se revisa, lo cual ha generado una multiplicidad de actuaciones diferenciadas en el tiempo y en el espacio que dan lugar, en estos momentos, al hecho de encontrarnos con áreas consolidadas con edificaciones junto a parcelas sin edificar, áreas urbanizadas junto con otras que carecen de los servicios urbanísticos precisos para su edificación, y áreas con aprovechamientos urbanísticos diferentes.

La gran variedad de situaciones que se producen en el suelo urbano debe lógicamente dar lugar a líneas divisorias, al menos entre el suelo consolidado por las edificaciones y el suelo vacante. Así, en este Plan se realiza la siguiente división básica del suelo urbano:

- Areas para las que se establece su regulación mediante Ordenanzas y que, por consiguiente, mediante la obtención de licencias se tiene derecho a edificar.

- Areas para las que el Plan General señala los límites de Unidades de Ejecución, remitiéndolas a Planeamiento posterior o indicando los instrumentos de gestión o ejecución que es necesario redactar antes de obtener licencia de edificación. Dentro de estos ámbitos se imponen, en algunos casos, obligaciones de cesión como suelo libre de uso y dominio público o equipamiento al servicio de la Unidad de Ejecución correspondiente.

El suelo urbano consolidado se ha dividido en siete zonas o ámbitos de ordenanza diferentes de acuerdo con dos tipos de criterios: En primer lugar por su configuración morfológica homogénea, aun cuando presenta una cierta diversidad tipológica interna, consecuencia de las distintas épocas de construcción y de las diferentes ordenanzas que, desde su implantación inicial, han ido regulando la edificación; en segundo lugar, por la consideración de su uso dominante característico, residencial, industrial y equipamiento, no sólo como expresión de los usos existentes sino también con carácter propositivo de nuevos usos.

Se mantienen sustancialmente las alineaciones actuales si bien se establecen retoques puntuales con objeto de eliminar algunos "tacones". En la travesía de la N-IV se fija una línea límite de la edificación en el interior de las parcelas, dando cumplimiento a las determinaciones de la Ley de Carreteras y que se sitúa a 25 metros del borde de la calzada.

Se impone la obligación de dotar con plazas de aparcamiento para vehículos automóviles, en proporción mínima de una por cada vivienda y por cada 100 m² destinados a otros usos (excepto comercios en edificios residenciales), en todas las nuevas

edificaciones bien en el interior del espacio construido o bien en los espacios libres de parcela. Esta exigencia es mayor en las edificaciones con usos industriales, en las que en función del tamaño de la actividad será preciso dotarlas con áreas de carga-descarga, para no condicionar el desenvolvimiento del tráfico por las distintas vías. No obstante, en las edificaciones con acceso exclusivo por calles peatonales o en parcelas de tamaño y forma que impidan resolver en el interior de la parcela dicha dotación, se les exime de la dotación de aparcamiento.

La cualificación de cada una de las siete zonas establecidas en el suelo urbano es la siguiente:

- Zona 1: Manzana cerrada: Corresponde a las áreas residenciales de edificación cerrada, en las que la línea de edificación es coincidente con la alineación exterior y, por tanto, sin patios de luces ni retranqueos sobre la alineación de la calle. Se establecen dos grados para la regulación de la edificación y los usos, correspondiendo el grado 1 a las parcelas que dan a calles de mayor ancho y de mayor actividad comercial, en las que se permiten 3, 4 y hasta 5 plantas, además de la planta ático o bajo cubierta; por el contrario, el grado 2 corresponde a las áreas que se caracterizan por presentar edificios de vivienda unifamiliar y colectiva de dos plantas, con una reducida participación de otros usos no residenciales.

- Zona 2: Edificación unifamiliar: Corresponde a las áreas de la ciudad que el Plan General destina para ser ocupadas por tipologías de vivienda unifamiliar. Se establecen dos grados a efectos de la aplicación diferencial de las condiciones de parcelación y edificación: el grado 1 corresponde a soluciones tipológicas de edificación adosada sobre parcelas de superficie igual o superior

a 100 m²; el grado 2 se refiere a soluciones tipológicas de edificación aislada. Las edificaciones participan de las características de gozar de espacios libres de parcela (patio o jardín) y de una interrelación entre la edificación y la parcela que la soporta (ocupación, retranqueos a linderos, edificabilidad), estableciéndose retranqueos obligatorios en el grado 2º.

- Zona 3: Ordenación existente: Abarca aquellas áreas de uso característico residencial, con tipología existente en que predomina la edificación aislada en bloque abierto (viviendas de la Caja de Ahorros) y en algunos casos la vivienda unifamiliar. También engloba las viviendas sociales a construir en el norte junto al nuevo instituto de BUP. Se considera que esta zona tiene agotado el aprovechamiento urbanístico que podía soportar la ordenación y, por tanto, con la construcción de las viviendas previstas puede darse por concluido el proceso de ocupación del suelo.

- Zona 4: Industrial de transformación: Incluye las parcelas aisladas ocupadas por edificaciones industriales o de almacenaje y situadas en zonas residenciales que por sus características de ocupación y funcionamiento pueden mantenerse, si bien pueden ser sustituidas por edificaciones residenciales previa redacción de un Plan Especial que deberá fijar la posición de la edificación con una ocupación máxima del 60 % de la parcela y destinando un mínimo del 20 % a espacios libres de uso y dominio público u otro equipamiento público.

- Zona 5: Industrial: Abarca las áreas que el Plan destina para ser ocupadas por edificios dedicados a actividades industriales o de almacenaje. Por su localización y por

las características de las actividades que en ellas se desarrollan se diferencian tres grados que dan lugar a parcelas de tamaño y ocupaciones diferentes: Grado 1, con parcelas no menores de 300 m² y ocupación del 100 %, pudiendo adosarse la edificación a los linderos laterales y coincidir con la alineación exterior; Grado 2, con un mínimo de 1.000 m², una ocupación del 80 % de la parcela, pudiendo adosarse la edificación a los linderos laterales y coincidir con la alineación exterior; Grado 3, con un mínimo de 5.000 m² (fundamentalmente cerámicas), una ocupación del 60 % y retranqueos a alineación exterior y linderos. En consonancia con las condiciones anteriores se fijan unas edificabilidades de 1, 0,85 y 0,7 m²/m².

- Zona 6: Terciario: Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los usos de hospedaje y comercio.

- Zona 7: Equipamiento: Recoge las parcelas destinadas por el Plan General a los siguientes usos dotacionales: educativo, socio-cultural, religioso, sanitario-asistencial, deportivo, público-administrativo, servicios urbanos y servicios infraestructurales. Las condiciones de edificación se establecen en función de las características de cada uso pormenorizado asignado a cada parcela.

En el suelo urbano de Bailén se han delimitado 33 Unidades de Ejecución que abarcan una superficie total de 52,74 Has. que representan el 20,3 % de la superficie de suelo urbano. De las 33 Unidades de Ejecución, 19 son residenciales, 11 son industriales y las 3 restantes se destinan a usos residenciales e industriales, resolviendo las condiciones de borde con las zonas colindantes. Las 19 Unidades de Ejecución exclusivamente

residenciales comprenden 20,40 Has. y las de uso residencial-industrial-terciario 9,72 Has., pudiendo construirse un total de 1.541 viviendas. Las 11 Unidades de Ejecución con uso exclusivo industrial abarcan 22,61 Has. y junto al suelo industrial de las Unidades de Ejecución de uso mixto, resulta un suelo neto para usos productivos de 179.900 m², descontado el viario y cesiones locales.

Para casi todas las Unidades de Ejecución se ha propuesto una Ordenación que podrá ser modificada mediante la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle según sea el alcance de la modificación, si bien no podrán disminuirse las superficies de cesión establecidas ni aumentar el aprovechamiento edificable fijado.

II.5.7. Protección del patrimonio histórico.

El conjunto urbano de Bailen no presenta unas características estéticas, artísticas o ambientales especialmente relevantes, sin embargo sí que se conservan edificios y elementos arquitectónicos de notable interés individual.

Destaca sobre todos ellos la Iglesia Parroquial de Ntra. Sra. de la Encarnación, declarada Bien de Interés Cultural (BOJA de 11/Junio/1.985) y con entorno delimitado. Otros tres edificios religiosos presentan un especial interés histórico-arquitectónico (las Ermitas de la Soledad, Ntro. Padre Jesús y Santo Cristo) por lo que a las cuatro edificaciones se les aplica una protección integral en el sentido de mantener íntegramente sus características.

Un segundo grupo de edificios (21 en total) incluye ejemplos de arquitectura civil noble del siglo XIX así como otros que cualifican notablemente la escena urbana al constituir piezas representativas bien de un momento histórico, bien de una

tipología constructiva relevante o bien de soluciones arquitectónicas interesantes tanto exterior como interiormente.

A estas 21 edificaciones se les aplica una protección estructural en el sentido de mantener sus características estructurales y morfológicas tales como volúmenes principales, composición de fachadas, materiales de acabado, crujías exteriores, etc. En este caso, además de las obras de restauración, conservación o consolidación, se permiten las de acondicionamiento o rehabilitación siempre que no alteren sus características morfológicas primitivas. En algún caso se pueden permitir obras de reestructuración interior incluyendo el vaciado pero manteniendo la fachada, o el incremento de la superficie edificada que no desfigure su aspecto exterior sino es de forma puntual o limitada.

Por último existen siete elementos arquitectónicos y escultóricos, la mayoría integrados en edificaciones que por su valor histórico deben ser conservados.

Por lo que se refiere al patrimonio arqueológico existen tres yacimientos incluidos en el Catálogo de Yacimientos Arqueológicos de la Provincia de Jaén (Cerro de San Cristobal, La Toscana y Camping el Villar). Hay además otros seis yacimientos que están incluidos provisionalmente en dicho catálogo a falta de estudios más profundos sobre su importancia. A todos estos yacimientos se les aplican las condiciones de protección adecuadas.

II.5.8. El suelo urbanizable

El Plan General clasifica 56,87 Has. de suelo urbanizable no programado y 31,35 Has. de suelo urbanizable programado en el primer cuatrienio que permite absorber el crecimiento residencial previsto para Bailén en los próximos cuatro años, así como

satisfacer las necesidades de suelo industrial y de servicios a medio plazo. Pero además, en el suelo clasificado como urbano existe una capacidad estimada para unas 1.650 nuevas viviendas y unas 18 Has. de suelo neto industrial que en un plazo razonable mente corto se pueden poner en el mercado.

La clasificación del suelo urbanizable efectuada por el Plan General resulta ser el desarrollo consecuente de todo el proceso seguido en su redacción: desde su plasmación inicial en el Avance, pasando por las discusiones mantenidas durante el proceso de participación pública del Avance y del documento inicial, en los que se produjeron sugerencias, alegaciones y se mantuvieron diversas reuniones con propietarios de suelo, promotores y Empresa Pública del Suelo de Andalucía de cara a evaluar la contribución de la iniciativa privada en el desarrollo del suelo urbanizable. En base a estas reuniones se tomó la decisión de programar cuatro sectores, incluyéndolos en el primer cuatrienio del Programa, destinando 25,05 Has. al uso global productivo y 6,30 Has. a usos residenciales.

El resto del suelo clasificado como urbanizable, que en extensión y localización se aproxima bastante a la hipótesis de máximo desarrollo propuesta en el Avance, se deja como no programado, incluyendo 1.680 m². del sistema general de equipamiento educativo en la zona norte, dividiéndolo en 10 áreas con tamaños comprendidos entre 3,7 Has. y las 11,09 Has., pudiendo iniciarse su desarrollo en cualquier momento, salvo en los SUNP-7, 8, 9 y 10, con lo que se introduce una gran flexibilidad en la urbanización del nuevo suelo, si bien con el suelo urbanizable programado y los vacíos existentes en suelo urbano se satisfacen las necesidades mínimas para absorber el crecimiento previsible de Bailén.

A todo el suelo urbanizable, independientemente de que está programado o no, se le distribuye el suelo de los nuevos sistemas

generales propuestos: 6.595 m². para ampliación de colegio público y pabellón polideportivo cubierto; 5.200 m², del equipamiento educativo del norte que se localiza en el PP-1 y SUNP-1; 59.350 m². del parque del norte que se subdivide en tres áreas para su asignación al suelo urbanizable programado y no programado, así como 43.925 m² del SG-7 de los que 10.296 m² se asignan a los SUNP-9 y 10, obteniéndose el resto por expropiación. Estos sistemas generales pueden ser obtenidos en el momento en que se desarrollen los Planes Parciales-Programas de Actuación Urbanística o bien en el momento en que el Ayuntamiento lo considere necesario por expropiación.

Características del suelo urbanizable programado

- El sector PP-1 que se destina a uso residencial comprende 37.150 m². además de 4.060 m². del sistema general interior destinado a equipamiento educativo que se agregan a los 5.000 m². de dotación local.

Se propone una densidad bruta de 40 viv./Ha. (incluyendo el sistema general) lo que supone un total de 165 viviendas de las que un máximo del 30% se construirán en tipología de vivienda colectiva, en forma de manzana cerrada o semicerrada, con un máximo de tres (B+2) plantas, localizadas preferentemente en las traseras de la calle Doctor Cabrera Lomas.

Los 3.715 m². correspondientes a la dotación de espacios libres de uso público deberán a la derecha de la prolongación de la calle Victoria.

- El sector PP-2 se destina al uso global productivo y abarca una superficie de 137.680 m². Está situado entre la actual travesía de la N-IV y la fábrica de aceites Carbonell,

correspondiendo su desarrollo a la iniciativa pública (EPSA).

Su localización, junto a la carretera y en el borde sur de la ciudad, resulta idónea para la localización de industrias escaparate, talleres y almacenes sobre parcelas de tamaño medio, entre 500 y 1.000 m²., pudiendo construirse en tipologías de edificación aislada y adosada. Se establece una línea límite de edificación que se sitúa a 25 metros desde el borde de la calzada.

La dotación de espacios libres de uso público deberá situarse preferentemente junto al arroyo existente.

- El sector PP-3 con 87.036 m². se destina al uso global productivo y está situado a ambos lados del camino de Valderrepiso con el objeto de posibilitar el desarrollo de iniciativas existentes, una de las cuales contribuye a solucionar los problemas de acceso a un almacén en la calle 19 de Julio.

Los 8.705 m². de suelo correspondientes a la dotación de espacios libres de libre de uso público deberán agregarse a la zona calificada como parque urbano en el sur del sector.

- El sector PP-4 que se destina a uso residencial y productivo comprende 51.650 m². distribuyéndose al 50% el suelo neto entre ambos usos globales.

Se propone una densidad bruta de 25 viv./Ha. lo que supone un total de 129 viviendas en tipología de vivienda unifamiliar, con un máximo de III plantas (B+2) además de ático o bajo cubierta.

El suelo destinado a usos productivos debe situarse obligatoriamente en la manzana colindante con la actual travesía de la N-IV y en el borde oeste del sector. Se proponen tipologías edificatorias compactas, con un consumo intensivo de suelo, edificabilidades netas por parcela entorno a 1 m²/m² y un máximo de III (B+2) plantas. Se establece una línea límite de la edificación que se sitúa a 25 metros desde el borde de la calzada.

Los 5.165 m² correspondientes a la dotación de espacios libres de uso público deberán englobar la noria existente y se situarán a modo de separación entre el suelo residencial y el industrial.

Cálculo del aprovechamiento tipo

El aprovechamiento tipo es una expresión sintética del mecanismo nivelador que proporciona una equitativa distribución de beneficios y cargas dentro del suelo urbanizable programado. Ese mecanismo opera en dos niveles:

- En el primer nivel, mediante las determinaciones propias del Plan General al fijar el aprovechamiento tipo de cada cuatrienio que sirve para eliminar las diferencias o desigualdades entre sectores, actuando como compensador intersectorial a través del establecimiento de una situación de equilibrio entre los aprovechamientos de varios conjuntos de terrenos.
- En el segundo nivel, partiendo del desarrollo que de las determinaciones del Plan General efectúan los Planes Parciales, la función distributiva de beneficios y cargas se encomienda a las técnicas sustentadas en la reparcelación como compensador intrasectorial, es decir, como término de referencia para el establecimiento del aprovechamiento que

a cada parcela le corresponde y de la magnitud de las obligaciones que comporta la ejecución del planeamiento para la propiedad.

El aprovechamiento tipo, que en nuestro caso sólo se establece para el primer cuatrienio al no programar suelo urbanizable en el segundo cuatrienio, es en realidad un índice o coeficiente, puesto que su expresión es necesariamente unitaria (por unidad de superficie), que resulta de dividir el aprovechamiento global (suma de los aprovechamientos de los sectores, sin incluir los sistemas generales puesto que su aprovechamiento "lucrativo" es nulo) entre la superficie de todos los terrenos que han de participar en el reparto de beneficios y cargas (superficie de los sectores y la de los sistemas generales).

El modelo de cálculo, en defecto de legislación urbanística, está determinado en los artículos 33 y 34 de la Ley 8/1990 sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del suelo y responde a la consideración de un coeficiente de ponderación relativo a cada uso y tipología que conduce a una nivelación equitativa de los aprovechamientos.

Los coeficientes de zona se han establecido en función de la edificabilidad asignada a cada uso global:

Z1 - Residencial : 1,5

Z2 - Productivo : 1

CUADRO RESUMEN DEL CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

SECTOR Y SISTEMA GENERAL	SUPERFICIE m ² (S)	EDIFICA- BILIDAD m ² /m ² (E)	COEFI- CIENTE ZONA (Z)	APROVE- CHAMIE- TO TOTAL (SxExZ)
PP-1	37.150	0,50	Z-1:1,5	27.862,5
PP-2	137.680	0,80	Z-2:1	110.144,0
PP-3	87.036	0,80	Z-2:1	69.628,8
PP-4	Z-1-25.825 Z-2-25.825	0,50 0,80	Z-1:1,5 Z-2:1	19.368,8 20.660,0
SG-1(1)	4.060	-	-	-
SG-2(2)	6.595	-	-	-
SG-3(3)	10.110	-	-	-
SG-4(4)	14.000	-	-	-
TOTAL	348.281	-	-	247.664,1

- (1) Equipamiento educativo que se agregan a los 5.000 m² determinados como dotación local en el PP-1. Junto a los 1.140 m² del S.G. establecidos en el SUNP-1 se alcanzará un total de 10.200 m² de equipamiento educativo (5.000 m² de dotación local y 5.200 de S.G.)
- (2) Parcela situada junto al pabellón polideportivo cubierto y colegio público destinada a equipamiento.
- (3) Parcela situada junto a nuevo polideportivo en el norte y colindando con escuela-taller destinada a parque urbano.
- (4) Sistema general de espacios libres de uso público en el norte, junto a nuevo polideportivo.

Así tenemos que el aprovechamiento tipo es:

$$\frac{247.664,1}{348.281} = 0,7111042$$

Todos los sectores tienen aprovechamiento superior al tipo, pudiendo todos los propietarios, incluso los de los terrenos destinados a Sistemas Generales Interiores, realizar el aprovechamiento que les corresponde (el 85% del aprovechamiento del conjunto de suelo urbanizable programado en el primer cuatrienio) en el mismo sector en el que están incluidos sus terrenos, sin necesidad de trasvases de aprovechamientos entre sectores. La distribución de edificabilidad (m² construidos) en cada uno de los cuatro sectores es la siguiente:

SECTOR	PROPIETARIOS SECTOR Y S.G. INTERIORES	PROPIETARIOS S.G. EXTERIORES	AYUNTAMIENTO	TOTAL
PP-1	16.606	-	1.969	18.575
PP-2	83.219	(1) 10.097	16.828	110.144
PP-3	52.608	(2) 5.319	11.702	69.629
PP-4	26.015	(3) 3.143	4.414,5	33.572,5

(1) correspondientes al SG-2 y SG3

(2) 8.800 m² de suelo del SG-4

(3) 5.200 m² de suelo del SG-4

Características del suelo urbanizable no programado.

El Plan General clasifica como suelo urbanizable no programado un total de 56,87 Has. divididos en diez sectores a desarrollar cada uno de ellos mediante el correspondiente Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial.

- El SUNP-1 con superficie de 4,04 Has. incluidos los 1.140 m² del sistema general de equipamiento educativo cumple la función de producir mejoras necesarias para la estructuración y "remate" de la ordenación del área urbana y urbanizable colindante y su no programación responde a la incertidumbre sobre su desarrollo independientemente de la necesidad objetiva de que éste se produzca.
- El SUNP-2 con 6,02 Has. responde a la necesidad de completar la vía de ronda por el oeste de la ciudad y a prever una ampliación del suelo urbanizable para usos residenciales "por si acaso" se produce la necesidad de urbanizar dicho sector.
- Los SUNP-3 y SUNP-4 con 5,4 y 4,19 Has. respectivamente, completan el lógico desarrollo urbano de la ciudad hasta la

travesía de la N-IV, destinándolo mayoritariamente a usos residenciales excepto la franja colindante con la travesía que se destina a usos de industria-escaparate, oficinas, hotelero y comercio, al igual que los suelos urbanos colindantes. Su no programación responde a que buena parte de dichos terrenos están ocupados por dos cerámicas en funcionamiento, sin que existan plazos previstos para su traslado o cierre.

- Los SUNP-5 y SUNP-6 con 6,3 y 3,79 Has. están situados al otro lado de la travesía de la N-IV. Completan la franja colindante con la carretera que en parte se encuentra ocupada por usos urbanos de industrias, talleres, terciario, etc. Su función es posibilitar el desarrollo de nuevo suelo urbanizable industrial por si se agotara el de los otros sectores o por si surgiera alguna iniciativa concreta para instalarse en dichos suelos.
- Los SUNP - 7 y 8 con 3,73 y 11,09 Has. responden a dos iniciativas planteadas por los propietarios y aceptadas por el Ayuntamiento. El SUNP - 7 está situado en el borde noroeste del suelo urbano y se destina a usos residenciales en tipología de vivienda unifamiliar. El SUNP - 8 se localiza en el borde sureste del suelo urbano y se destina a usos industriales en gran parcela, resultando con gran coste la resolución de los sistemas de infraestructura y su conexión con los de la ciudad.
- Los SUNP-9 y 10, con 6,81 y 5,50 Has., responden también a sendas iniciativas planteadas por los propietarios y aceptadas por el Ayuntamiento. El SUNP-9 está situado al suroeste del suelo urbano y se destina a usos industriales. El SUNP-10 está situado al sur del suelo urbano y al norte del polígono Llave de Andalucía y se destina a los mismos usos. En ambos casos, pero sobre todo en el SUNP-9 resultará

con gran coste la resolución de los sistemas de infraestructura y su conexión con los de la ciudad.

El Plan General establece una serie de determinaciones que se recogen en las fichas correspondientes a cada sector (artículo VI.2.5. del Volumen 2, Normas Urbanísticas I) y que en resumen son las siguientes:

SECTOR	SUPERFICIE TOTAL (m ²)	SISTEMA GENERAL INTERIOR (m ² /m ²)	USOS	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	DENSIDAD	Nº DE VIVIENDAS
SUNP-1	40.400	1.680	RESIDENCIAL	0,50	40	162
SUNP-2	60.240	-	RESIDENCIAL	0,50	40	241
SUNP-3	54.060	-	RESIDENCIAL	0,50	40	216
SUNP-4	41.875	-	RESID-60% PROD- 40%	0,60	25	105
SUNP-5	63.020	-	PRODUCTIVO	0,80	-	-
SUNP-6	37.885	-	PRODUCTIVO	0,80	-	-
SUNP-7	37.270	-	RESIDENCIAL	0,50	40	149
SUNP-8	110.900	-	PRODUCTIVO	0,50	-	-
SUNP-9	68.124	-	PRODUCTIVO	0,50	-	-
SUNP-10	55.036	-	PRODUCTIVO	0,50	-	-