

Bailén

INFORMACIÓN PGOU-ALEGACIONES

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BAILÉN

Todo proceso complejo, y la formulación de un Plan General sin duda lo es, precisa de la adopción y explicitación de las Bases que lo van a presidir y dirigir en sus distintas fases.

Para la formulación del Plan General de Ordenación Urbanística de Bailén, se considera que son cinco dichas Bases:

- LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA.
- EL CONSENSO SOCIAL Y POLÍTICO.
- LA CONCURRENCIA ADMINISTRATIVA.
- LA TRANSPARENCIA.
- LA SEGURIDAD JURÍDICA.

A continuación se va a analizar en que se sustancia cada una de estas Bases.

LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

El proceso de formulación del planeamiento general es posiblemente en el que, a nivel legal, en mayor medida se garantiza la participación pública, primero mediante la exposición de la fase de Avance, en la que los ciudadanos pueden formular sugerencias o alternativas a las soluciones generales planteadas, y posteriormente durante el período de información pública tras la Aprobación Inicial, en la que los afectados pueden plantear alegaciones a las determinaciones del planeamiento.

Sin embargo, se considera desde el equipo redactor que estas exposiciones, sobre todo la segunda, son más de carácter garantista que realmente participativo. La participación, a nuestro entender, debe comenzar desde el primer día de elaboración del Plan, garantizando que desde ese momento se conozcan, consideren y valoren las opiniones y propuestas de las estructuras de organización social, pero también de todos aquellos ciudadanos que quieran opinar o proponer a nivel individual.

Por otra parte, una vez adoptadas las decisiones en las distintas fases del proceso de formulación será necesario trasladarlas a los ciudadanos de manera que estos además de poder formular sus sugerencias o alegaciones, puedan debatir sus puntos de vista con los responsables políticos y con los propios redactores del Plan, más allá de la necesaria formalidad administrativa.

EL CONSENSO SOCIAL Y POLÍTICO

La formulación del planeamiento general no debe ser una responsabilidad exclusiva del Grupo Municipal de Gobierno, sino del conjunto de los Grupos Municipales y, en general, de todo el Ayuntamiento, como representación del conjunto de los ciudadanos.

Por otra parte, el Plan General de Ordenación Urbanística de Bailén no debería convertirse en un asunto de lucha política de partidos, sino en un tema de consenso, ya que durante su largo período de vigencia -al menos de ocho a doce años- sin duda se producirán cambios en las personas y grupos responsables de su aplicación, gestión y ejecución.

CONCURRENCIA ADMINISTRATIVA

Entre las finalidades del planeamiento general se encuentra la de coordinar y plasmar las directrices y mandatos urbanísticos y territoriales procedentes de distintas legislaciones - Patrimonio Histórico, Protección Ambiental, Espacios Naturales, Vías Pecuarias, Aguas, Carreteras....- y de las distintas administraciones de carácter sectorial - Cultura, Medio Ambiente, Obras Públicas y Transportes,...-. Esta concurrencia sobre el planeamiento, exige un alto nivel de coordinación con los diversos órganos administrativos para garantizar la viabilidad final del Plan, ya que cada uno de dichos órganos deberá realizar durante la formulación del Plan distintos informes vinculantes que se deben cumplir para la aprobación definitiva del mismo

En este sentido, en la fase de Aprobación Inicial en la que nos encontramos se ha llevado a cabo la petición simultánea a la exposición pública, de informe sobre las propuestas o determinaciones de dicho documento, a fin de evitar que los posibles problemas se presenten durante el trámite de Aprobación Definitiva.

LA TRANSPARENCIA

Con el principio de transparencia durante todo el proceso de formulación del Plan se pretende evitar cualquier posibilidad de arbitrariedad, de filtración de información que deba ser reservada hasta que sea de público conocimiento y, en general, de cualquier sombra de corrupción sobre el proceso y las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística.

LA SEGURIDAD JURÍDICA

La formulación del nuevo planeamiento conlleva necesariamente la revisión del vigente y por lo tanto la sustitución de sus determinaciones por otras nuevas. Por autorización legal, con la fase de Avance podrían adoptarse medidas cautelares que garanticen la viabilidad de las propuestas, cuando estas no sean coincidentes con las determinaciones de las actuales Normas Subsidiarias, posibilidad que a partir de la aprobación inicial pasa a ser Imperativa.

Sin embargo, los procesos urbanísticos tanto de gestión como de ejecución suelen ser largos, por lo que resulta habitual que algunas actuaciones puedan verse afectadas, produciéndose situaciones de inseguridad jurídica que terminan afectando negativamente al sector promoción-construcción, a los particulares y finalmente a los ciudadanos.

El proceso de formulación del Plan General de Ordenación Urbanística deberá basarse en el máximo respeto posible a la seguridad jurídica, compatible con la garantía de viabilidad de las nuevas propuestas. Para ello, las medidas cautelares que pudieran adoptarse deberán estar claramente justificadas y ser de carácter puntual y excepcional. Del mismo modo, las suspensiones de licencias, caso de que llegaran a ser necesarias por diferencia entre las determinaciones de las actuales Normas y de las nuevas, deberán ser acotadas y de la mínima duración posible.

PROPUESTAS PARA RACIONALIZAR EL CONSUMO DE RECURSOS AMBIENTALES

Con respecto a **la estructura general del municipio**, se propone un modelo, en el que además de realizar una descripción general del mismo, se analiza la integración de los nuevos desarrollos previstos con la ciudad consolidada.

Para **la regulación del suelo no urbanizable**, se proponen medidas que eviten nuevos asentamientos, en el que se describen las distintas zonas de calificación previstas para este, sus causas y finalidad, y las medidas de protección que se proponen para el patrimonio cultural-rural de Bailén.

La propuesta, a partir del análisis ambiental y patrimonial realizado, ha procedido a:

- Clasificar y calificar el Suelo No Urbanizable con el objetivo de proteger sus valores.

- Identificar e inventariar las edificaciones de interés arquitectónico, etnológico o tradicional, y los yacimientos arqueológicos conocidos, todos ellos localizados en el medio rural.

- Aplicar las servidumbres y zonas de protección establecidas para los cauces e infraestructuras por cada una de las legislaciones específicas.

- Determinar, normativamente, las tipologías edificatorias en el medio rural, incluyendo una zonificación territorial que determine la más apropiada en cada categoría de S.N.U.

- Protección de las áreas singulares, por su valor ambiental, paisajístico, histórico, cultural y natural

- Recuperación de caminos históricos, culturales y paisajísticos, habilitación de hitos de observación.

- Potenciación del turismo cultural: Batalla de Bailén, minería, caminos históricos

- Recuperación ambiental de las canteras en desuso

- Medidas para evitar la proliferación de usos residenciales, y formación de nuevos núcleos

PROPUESTAS PARA CONSERVAR EL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL ACTUAL

Las principales propuestas del nuevo Plan están basadas en:

- Definición del ámbito del Núcleo Tradicional de Bailén y establecimiento de medidas concretas de cara a su conservación y puesta en valor.

- Mejora de las condiciones de habitabilidad, accesibilidad y de calidad ambiental del Núcleo tradicional de Bailén.

- Mantiene las condiciones morfológicas y de edificación de la ciudad histórica consolidada y establece en consecuencia las medidas necesarias para garantizar la protección de los valores tradicionales y la necesaria modernización de las edificaciones y los usos que en ellas se implantan.

- Establece una ordenación adecuada con el fin de proteger los valores urbanos generales, tales como el trazado viario, el espacio público, el paisaje y ambiente urbanos, el perfil urbano, las tipologías de edificación tradicionales y su relación con la distribución parcelaria, ...etc., con independencia de que sean los Catálogos o la delimitación de determinados ámbitos de protección singulares, los instrumentos para la protección de elementos específicos.

- Se mantienen las características actuales de trazado viario, parcelario y volumetría del Casco Histórico de Bailén, previendo sólo actuaciones de realineación, concentración de parcelas o cambio de condiciones de ordenación y de uso en las áreas aun no modernizadas o que han decaído obsoletas.

- la reordenación de estas áreas debe servir para permeabilizar y facilitar la accesibilidad al Casco Histórico y mejorar sus niveles de dotación urbanística siempre que sea posible.

- el nuevo Plan insiste en considerar la conveniencia de rescatar para el uso público (no necesariamente para el dominio público) las edificaciones singulares y con riesgo de desaparición o de transformaciones que supongan la pérdida de sus valores.

- se considera que el Casco Histórico debe ser un lugar de actividad urbana por lo que el Plan trata de favorecer el mantenimiento y de incentivar la localización de actividades públicas y privadas al servicio de toda la ciudad, así como tratar de mantener la población existente y potenciar la implantación de nuevos habitantes en las zonas más despobladas permitiendo la modernización de las tipologías y arquitecturas tradicionales.

- Elaboración de un Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural, tanto edificado como arqueológico, urbano y rural.

El nuevo PGOU de Bailén tendrá la responsabilidad de adelantar las respuestas que desde este municipio se planteen de cara al futuro, en un contexto de cambio, largamente esperado.

En este contexto el nuevo PGOU prevé abordar la ordenación de Bailén pensando en un horizonte presidido por las siguientes Bases para presidir el nuevo Plan:

en relación a los aspectos territoriales y ambientales, hemos de:

RACIONALIZAR EL CONSUMO DE LOS RECURSOS AMBIENTALES

en lo que respecta a los aspectos culturales, las propuestas tenderán a:

CONSERVAR EL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL ACTUAL

y en relación con la ciudad y su crecimiento, vamos a:

PROMOVER LA ORDENACIÓN DE LOS USOS URBANOS CON CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD

Estos planteamientos son los únicos que garantizarán la protección de los principales recursos económicos existentes: la actividad agrícola (cultivo del olivar principalmente), actividad minera (explotación de canteras) y la industria de la producción del ladrillo. Esta última se ha visto seriamente afectada por la recesión económica del sector de la construcción a nivel nacional por lo que se hace necesario el desarrollo de nuevas actividades económicas, con unas condiciones tales que aproveche el potencial estratégico de la situación territorial del municipio.

Así pues, las principales propuestas del nuevo Plan son las siguientes:

PROPUESTAS PARA PROMOVER LA ORDENACIÓN DE LOS USOS URBANOS CON CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD

Las principales propuestas para la ordenación del núcleo existente y especialmente: los usos globales previstos, las bases del sistema viario; las mejoras sobre los sistemas de espacios libres y equipamientos; la propuesta de crecimiento residencial; la reconversión de parte de la industria más próxima al núcleo residencial en uso terciario y la localización de los nuevos crecimientos industriales. El fin último es la integración de los nuevos desarrollos en la ciudad consolidada y a su vez en la propuesta del modelo territorial.

-Un sistema viario que favorezca la integración de la ciudad. El sistema viario es el que permitirá la integración funcional de las distintas zonas que forman el núcleo de Bailén: por un lado, el núcleo tradicional, fruto de un crecimiento histórico y con un importante valor patrimonial, y por otro lado, las nuevas áreas de crecimiento a su alrededor, al éste y oeste fundamentalmente. El nuevo viario permitirá mejorar la accesibilidad de las áreas urbanas de más difícil acceso y la integración de las nuevas áreas de crecimiento con el núcleo histórico.

-La construcción de un sistema de espacios libres. Al sistema de espacios libres se le asigna la responsabilidad de trabar espacial y peatonalmente la nueva ciudad, dotarla del esponjamiento necesario, de adecuar el espacio urbanizado a las características topográficas e hidrográficas del territorio soporte, por lo que se localizan los espacios libres en los lugares de peor viabilidad para la construcción y mejor perceptibilidad del paisaje y de la ciudad. Así la propuesta concede una especial importancia a la dotación y localización de los espacios libres y zonas verdes por un doble motivo: de una parte por su capacidad de articulación urbana desde la óptica espacial y paisajística; y de otra, por ser imprescindible para alcanzar unos niveles adecuados de calidad ambiental.

-La mejora de las dotaciones y su distribución equilibrada. La propuesta del PGOU pasa por aumentar los equipamientos municipales y supramunicipales orientados al fomento de iniciativas empresariales y a la atención de las necesidades de la población especialmente educativas y deportivas, promoviendo los valores naturales y culturales. Los criterios para la propuesta de los nuevos usos, es en primer lugar la rehabilitación de los inmuebles municipales que no estén en uso o en mal uso introduciendo parte del programa de equipamientos deficitarios en ellos, y lo segundo la implantación del resto del programa en las áreas de nuevos crecimientos, en zonas fácilmente accesibles y conectados directamente con los itinerarios peatonales y las vías principales, como focos generadores de actividad. Además se dotará al municipio de equipamientos culturales orientados a la puesta en valor y promoción de los valores patrimoniales.

-Los crecimientos. La actuación más importante en suelo no consolidado dentro del núcleo se propone al noreste del mismo,

completando y consolidando la trama residencial. Siendo de gran importancia por ser una de las zonas más degradadas de Bailén, y cuya recuperación y revitalización es fundamental para el núcleo. Respondiendo a las demandas residenciales que se plantean en el núcleo así como a la completación y formalización del borde oeste y norte de la ciudad, se ha previsto urbanizable de uso residencial localizado en su mayoría ligado al nuevo sistema viario propuesto. Con respecto a los crecimientos industriales, las posibilidades de negocio que pueden existir gracias a las nuevas infraestructuras de viario territorial y la posibilidad de ofertar suelos a precio competitivo respecto a los núcleos próximos y especialmente a Linares induce a plantear dentro del Plan General una reserva suficientemente amplia y bien localizada de suelo para actividades productivas que quedan en expectativa para satisfacer las posibles demandas sin afectar además al crecimiento del núcleo urbano ni al adecuado desarrollo de las infraestructuras generales.

A largo plazo el Plan propone, por un lado la expansión del núcleo residencial al sur, en un intento de desbloquear la frontera de la antigua N-IV. Este salto del residencial al otro lado de la nacional iría acompañado de una propuesta de corredor verde que partiendo de los nuevos crecimientos penetraría hasta el mismo centro histórico y dotacional. Por otro lado propone otra bolsa de residencial al norte continuación del tejido de suelo urbano no consolidado del que hemos hecho referencia anteriormente. Dicho crecimiento enlazaría al núcleo con el nuevo vial estructurante propuesto. Por último, y no por ello menos importante, cabe destacar la previsión de suelos industriales de carácter logístico que el plan propone al noreste del núcleo.

P G O U

Bailén

AL SR. ALCALDE Y CORPORACION MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE BAILÉN

DON/DOÑA:

CON DOMICILIO EN:

CALLE:

Nº

TELÉFONO:

CON D.N.I.:

EXPONE:

POR TODO ELLO SOLICITA:

INFORMACIÓN ADJUNTA:

- PLANO DE SITUACIÓN
- LOCALIZACIÓN EN PLANO CATASTRAL
- COORDENADAS CATASTRALES

BAILÉN, A

Fdo: