



Documento de **Avance de Plan**

G. Resumen Ejecutivo | FASE III



Plan General de Ordenación
Municipal de **Bailén**

marzo de 2025

Equipo

Tras la Licitación Pública llevada a cabo por el Excmo. Ayuntamiento de Bailén y en el marco del contrato para la redacción del Plan General de Ordenación Municipal, este trabajo ha sido realizado por:

EQUIPO TÉCNICO REDACTOR: **JM. MELÉNDEZ ARQUITECTOS SLP**



Dirección y Coordinación:

D. José Manuel Meléndez Rodríguez Arquitecto urbanista

Área de Urbanismo y Coordinación de Calidad

D. Santiago Meléndez Gutiérrez Arquitecto urbanista

Área de Medio Ambiente

D. Braulio Asensio Romero
Licenciado en Ciencias Biológicas

D. Salvador González Parra
Graduado en Ciencias Ambientales y Graduado en Ingeniería Agrícola

Área Jurídica y Área Técnica

D. Juan José Manfredi Salado
Arquitecto Técnico en Ejecución de Obras, Graduado en Ingeniería de la Edificación, Graduado en Derecho y Graduado en Ciencias Jurídicas de las Administraciones Públicas

Dña. Carmen Funes Mejías
Estudiante de Arquitectura

Área de Patrimonio

Dña. Araceli Rodríguez Azogue
Licenciada en Geografía e Historia

D. Álvaro Fernández Flores
Licenciado en Geografía e Historia

Área de Participación Ciudadana, Integración y Perspectiva de Género.

D. Nicolás Alberto López González
Graduado en Trabajo Social | Intervención Sociosanitaria y Enfoque de Género

Dña. María del Mar Ruiz Pinillos
Graduada en Administración y Dirección de Empresas



G. Resumen Ejecutivo.

- G.a). **Iniciativa.** 5
- G.b). **Identificación**..... 5
- G.c). **Introducción. Objeto del Resumen Ejecutivo.** 6
- G.d). **Objetivos Estratégicos, Específicos y ambientales del nuevo Plan ...** 7
 - G.d).1. Criterios y Objetivos Generales de la LISTA.7
 - G.d).2. Criterios y Objetivos de la Agenda Urbana.....9
 - G.d).3. Criterios y Objetivos de la Participación Ciudadana. 15
 - G.d).4. Objetivos del PGOM. 16
 - G.d).5. Objetivos Ambientales..... 22
- G.e). **Alternativas para la propuesta de ordenación**.....23
 - G.e).1. Encuadre de contenido. 23
 - G.e).2. Referencias legislativas. 23
 - G.e).3. Metodología..... 23
 - G.e).4. Alternativa 0..... 32
 - G.e).5. Alternativa 1..... 45
 - G.e).6. Alternativa 2..... 57
 - G.e).7. Valoración de las Alternativas en base a los Objetivos del PGOM.. 78

G.e).8.	Alternativa seleccionada.	79
G.e).9.	Modelo Territorial propuesto.	80
G.e).10.	Bailén ciudad histórica y patrimonial	80
G.e).11.	Bailén territorio bien conectado.	81
G.e).12.	Bailén y su complejidad urbana.	83
G.e).13.	Bailén ciudad azul y verde.	84
G.f).	Síntesis de ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente.	85
G.f).1.	Cambio del marco urbanístico de referencia y del modelo de planeamiento.	85
G.f).2.	Cambios más relevantes sobre la ordenación del término municipal.	86
G.f).3.	Aplicación de las nuevas herramientas de la LISTA en la nueva ordenación propuesta.	88
G.f).4.	Cambios más relevantes sobre la nueva clasificación del suelo urbano.....	90
G.g).	Ámbitos en los que se propone suspender la ordenación anterior y criterios de aplicación.....	96

G.a). Iniciativa.

El Plan General de Ordenación Municipal se redacta por iniciativa del Excmo. Ayuntamiento de Bailén. Los trabajos de redacción del presente instrumento de planeamiento, se producen bajo el mandato del alcalde D. Luis Mariano Camacho Núñez, que, junto al resto de la Corporación Municipal, han impulsado y dirigido las actuaciones del Ayuntamiento para su formulación y tramitación.

La coordinación urbanística entre el Equipo Redactor y el Área de Urbanismo del Ayuntamiento, ha sido realizada por **Dña. M.ª Inmaculada Sánchez Quesada**, arquitecta municipal, y por Dña. Eva María Ruiz Marchal, Técnico de administración general del Área de Urbanismo.

A su vez, los criterios y objetivos de política urbanística municipal, han sido los establecidos por la **Mesa Técnica de Seguimiento (MTS)**, constituida al efecto para la redacción del presente Instrumento, y que está formada por:

- **D. Luis Mariano Camacho Núñez**. Alcalde de Bailén.
- **Dña. María Torres Tejada**. 2ª teniente de alcalde y concejal delegada del Área de Urbanismo, Festejos y Recursos Humanos.
- **Dña. Juana Zocueca Mañas Pastor**. 4ª teniente de alcalde y concejal delegada del Área de Hacienda y Comunicación.
- **Dña. M.ª Inmaculada Sánchez Quesada**. Arquitecta Municipal.
- **D. Miguel Rodríguez Muñoz**. Arquitecto Municipal.
- **Dña. Eva María Ruiz Marchal**. Técnico-Jurídico del Área de Urbanismo.



G.b). Identificación.

El actual y vigente planeamiento urbanístico general de Bailén lo constituye el Plan General de Ordenación Urbana de 1992 y su Adaptación Parcial a la LOUA, conforme al *Decreto 11/2008 de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas*, del año 2009.



Después de más de treinta años, las circunstancias sociales, culturales, tecnológicas y económicas de Bailén han cambiado, y con la aparición de un nuevo marco legislativo para el urbanismo en Andalucía, se hace necesario la formulación de un nuevo planeamiento que dé respuesta a esas nuevas circunstancias tanto sociales como legislativas.

El presente instrumento, el **Plan General de Ordenación Municipal (PGOM)**, tiene por objeto establecer, en el marco de la ordenación territorial, el modelo general de ordenación del municipio que al amparo del Artículo 63 de la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía* (LISTA), comprende los siguientes:

- a) La **clasificación** del suelo con la delimitación del **suelo urbano** y del **suelo rústico**.
- b) La **delimitación** y la normativa general de las **categorías** del **suelo rústico**, así como, en su caso, de los ámbitos de hábitat rural diseminado.
- c) El Esquema de los **elementos estructurantes** y del futuro desarrollo urbano, que comprenderá, entre otros, los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, de movilidad y de equipamientos comunitarios, así como las redes de infraestructuras y de servicios conforme a los estándares que se establecen reglamentariamente.
- d) La delimitación de los **bienes y espacios** que deban contar con una singular **protección** por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico.
- e) Los **criterios y directrices** para los **nuevos desarrollos** de las actuaciones de nueva urbanización **en el suelo rústico**, de conformidad con el artículo 31 de la LISTA, en su coherencia con la ciudad existente.

El ámbito de actuación por tanto del presente PGOM es la totalidad del término municipal de Bailén.

G.c). Introducción. Objeto del Resumen Ejecutivo.

El objeto del presente documento es dar respuesta a lo dispuesto en el artículo 25.3 del *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana* (TRLSRU), al que remite expresamente el artículo 62.1.e) de la LISTA. En base a dichos requisitos y finalidades, se ha estimado conveniente establecer el siguiente contenido para el Resumen Ejecutivo del presente Borrador Urbanístico de Plan General de Ordenación Municipal:

- **Objetivos generales, estratégicos y ambientales del nuevo Plan.**

Ante el planteamiento de un nuevo modelo general para la ordenación, resulta fundamental establecer unos principios generales con carácter informador para la actividad territorial, urbanística y para el instrumento de ordenación previsto conforme a la LISTA. Entre sus objetivos, además, adquiere una importancia fundamental la adecuación a los nuevos marcos estratégicos de las Agendas Urbanas.

En este apartado, se abordan las bases que establecen la nueva ordenación en torno a los marcos legislativos y estratégicos que proceden, y conforme a las necesidades y problemáticas reales a las que se enfrenta Bailén.

- **Evaluación de las diferentes alternativas y nuevo modelo territorial propuesto.**

Las Alternativas de Ordenación del modelo territorial que se proponen, sirven para evaluar y justificar la idoneidad del modelo de ordenación elegido. Dichas alternativas, no van acompañadas de determinaciones urbanísticas que son contenido sustantivo del futuro plan, sino que se basan en el estudio realizado en fases anteriores y sobre todo, en los criterios y objetivos que el marco de la evaluación ambiental estratégica ordinaria dicta.

De esta manera, las alternativas son modelos de ciudad con propuestas generales de usos sin entrar en el detalle y consecuentemente, en el contenido urbanístico de derechos y cargas derivados de una ordenación concreta.

- **Síntesis en los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente.**

Se hace necesaria una diagnosis sobre aquellas alteraciones más significativas de la clasificación del nuevo suelo urbano, y del modelo general y estratégico de la nueva ordenación. A fin de establecer cierta coherencia, el alcance del presente apartado se desarrollará a modo de síntesis y no en detalle ya que relacionar detalladamente absolutamente todos los aspectos que varían con respecto de la normativa vigente, sería claramente contradictorio con la finalidad del propio resumen ejecutivo.

Por todo ello, el presente apartado tendrá por objeto únicamente la evaluación de las alteraciones más significativas para la clasificación del suelo urbano, y el modelo general de ordenación.

- **Ámbitos en los que se propone suspender la ordenación anterior o los procedimientos de ejecución y duración de dicha suspensión.**

Es objeto del presente instrumento respetar en lo esencial, los parámetros de la ciudad consolidada y de las actuaciones en curso que se estimen compatibles con la propuesta general de ordenación. Sobre todo, en aquellas que se encuentren con algún grado de desarrollo al objeto de interferir lo menos posible en la dinámica de desarrollo actual.

No obstante, el desarrollo actual de Bailén en términos urbanísticos se ha reducido notablemente en los últimos años, y se limita prácticamente a tramitaciones de Proyectos de Actuación sobre el Suelo Rústico.

Este aspecto, fundamental en la realidad actual de Bailén, se debe en parte a que el tejido residencial aún cuenta con muchos ámbitos en el propio núcleo sin colmar y construir, bien por la falta de recepción de las urbanizaciones de dichos ámbitos o bien por la falta de interés o mercado. Y es por ello que a la postre, son los usos productivos los únicos que de alguna manera, impulsan nuevas iniciativas urbanísticas en un grado más comedido e individualista.



G.d). Objetivos Estratégicos, Específicos y ambientales del nuevo Plan

G.d).1. Criterios y Objetivos Generales de la LISTA.

G.d).1.1. Principios Generales de la Ordenación.

El planteamiento del nuevo modelo urbanístico de Bailén, debe dar respuesta a los principios generales de la ordenación y de la actividad territorial y urbanística establecidos en el artículo 4 de la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía* (LISTA). En él, se señala que tienen **carácter informador** para la actividad territorial y urbanística y para el presente instrumento de ordenación general, sin perjuicio de su aplicación directa en defecto de este último. Las actuaciones territoriales y urbanísticas, y el nuevo PGOM de Bailén, deben, por tanto, ajustarse al principio de desarrollo sostenible y a los siguientes principios generales de ordenación:

a) Viabilidad social:

Las actuaciones que se propongan deberán justificar que la ordenación propuesta está basada en el interés general y ha sido dimensionada en función de una demanda racionalmente previsible, cumpliendo con la función social del suelo, estableciendo los equipamientos y las dotaciones que sean necesarias, y tomando medidas para evitar la especulación.

b) Viabilidad ambiental y paisajística:

La ordenación propuesta debe justificar el respeto y protección al medio ambiente, la biodiversidad y velar por la preservación y puesta en valor del patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico, adoptando las medidas exigibles para preservar y potenciar la calidad de los paisajes y su percepción visual. Asimismo, deberá garantizar el cumplimiento de las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático.

c) Ocupación sostenible del suelo:

El nuevo instrumento deberá promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos.

d) Utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética.

Las actuaciones llevadas a cabo serán compatibles con una gestión sostenible e integral de los recursos naturales, y en especial de los recursos hídricos, y se basarán en criterios de eficiencia energética, priorizando las energías renovables y la valorización de los residuos.

e) Resiliencia.

El modelo propuesto deberá tener capacidad para resistir una amenaza y para absorber, adaptarse y recuperarse de sus efectos de manera oportuna y eficiente, incluyendo la preservación y restauración de sus estructuras y funciones básicas.

f) Viabilidad económica.

Las actuaciones de transformación urbanística propuestas a ejecutar por la iniciativa privada deberán justificar que disponen de los recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento.

g) Gobernanza en la toma de decisiones.

El nuevo instrumento de ordenación fomentará la cooperación entre las Administraciones Públicas implicadas y los diferentes actores de la sociedad civil y del sector privado, así como la transparencia y datos abiertos. Del mismo modo, servirá como marco para coordinar las políticas sectoriales sobre su ámbito, de conformidad con lo dispuesto en la ordenación territorial (Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, POTa).

Los principios establecidos para la ordenación por la normativa autonómica, tiene con carácter específico los siguientes **criterios, finalidades y objetivos generales** para el nuevo PGOM:

- 1. Adaptar la normativa urbanística municipal a la legislación actual.** El nuevo Instrumento sentará las bases de una nueva propuesta de estructura general del territorio que permitirá a Bailén seguir avanzando.
- 2. Fomentar una mayor participación** de la ciudadanía en la toma de decisiones para la nueva ordenación y estructura general del territorio.
- 3. Mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y ciudadanas** de Bailén a través del marco regulador y normativo que establece el nuevo Plan General de Ordenación Municipal.
- 4. Analizar y prever las estrategias a corto, medio y largo plazo.** Los cambios culturales, tecnológicos, medioambientales, sociales y económicos se producen a un ritmo cada vez mayor. El nuevo instrumento debe tener por finalidad una importante capacidad de adaptabilidad.
- 5. Ordenar y estructurar de acuerdo al modelo territorial** derivado de las leyes, planes supramunicipales o de interés autonómico, y políticas sectoriales.
- 6. Facilitar el acceso a la información de la ciudadanía** durante el proceso de elaboración del instrumento y tras su aprobación. El nuevo instrumento tendrá por finalidad facilitar la gestión y acceso a la información mediante la integración de un Sistema de Información Geográfica interoperable.
- 7. Prever una ordenación sostenible** con el **medio ambiente** y el **patrimonio**, y **adaptativa** a los diferentes escenarios derivados de posibles crisis energéticas y el cambio climático.

G.d).1.2. Criterios Generales de la LISTA.

El modelo urbanístico de Bailén debe dar respuesta a los criterios generales de la ordenación urbanística contemplados por los **artículos 61 y 63 de la LISTA**. Se expone el primero:



1. A fin de procurar un desarrollo urbano y territorial sostenible, la ordenación urbanística promoverá una **ocupación racional y eficiente del suelo**.

El nuevo Instrumento establecerá directrices y estrategias que eviten la dispersión urbana, revitalicen la ciudad existente y su complejidad funcional, y favorezcan la economía circular. Para ello, fomentará la consolidación del núcleo urbano de Bailén y la diversidad de usos mediante actuaciones de mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, debiendo estos nuevos crecimientos cumplir con lo establecido en el artículo 31 de la LISTA.

2. La nueva ordenación urbanística, en relación a las dotaciones del municipio, tanto públicas como privadas, deberá:
 - a. Dotar a la ciudad de **espacios libres y zonas verdes** en proporción suficiente para atender las necesidades de esparcimiento de la población y contribuir a mitigar los efectos del cambio climático. La ordenación procurará la conexión en red de estos espacios, la utilización de arbolado y superficies permeables y la integración de los elementos naturales y patrimoniales preexistentes.
 - b. **Resolver los problemas de movilidad** mejorando la red viaria, (proponiendo una red ciclista) y peatonal y fomentando los medios de transporte colectivo y el acceso a las dotaciones a través de los mismos.
 - c. **Priorizar la utilización del espacio público urbano por el peatón** frente a los vehículos motorizados y la conexión de éste con el entorno rural, garantizando las condiciones de accesibilidad universal.
 - d. Incluir los **equipamientos comunitarios en proporción suficiente a la demanda** de la ciudadanía o completar los existentes, priorizando su acercamiento a las necesidades cotidianas de la población para favorecer la ciudad de proximidad.
 - e. Establecer **redes eficientes de infraestructuras y servicios técnicos** y, en especial, las de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, telecomunicaciones, así como las energéticas, fomentando las energías renovables y contribuyendo a la lucha contra el cambio climático.

- f. Se incluirá, cuando deban formar parte de actuaciones de nueva urbanización con uso predominante residencial, los suelos que el instrumento de ordenación adscriba a la **dotación pública de viviendas** sometidas a algún régimen de protección, con destino exclusivo al alquiler, tanto en los supuestos en que así se determine, como cuando se derive la necesidad de contar con este tipo de viviendas de naturaleza rotatoria, con finalidad de atención a determinados colectivos con dificultades.

3. Los criterios y directrices que establece el nuevo Plan General de Ordenación Municipal garantizarán, en todo caso, una **adecuada equidistribución de cargas y beneficios** entre las diferentes actuaciones de nueva urbanización que se prevean o se posibilite delimitar.
4. Los instrumentos que establezcan la ordenación urbanística detallada respetarán los criterios que, respecto a estándares y reservas dotacionales, se establecen en el presente PGOM.

Se destinará como mínimo un diez por ciento de la superficie total de cada ámbito para zonas verdes, pudiéndose modular reglamentariamente en función de las características del municipio, cuando se cuente con una alternativa equivalente que haga innecesaria la reserva o cuando dicha reserva no sea suficiente para garantizar la mitigación de los efectos del cambio climático o el adecuado esparcimiento de la ciudadanía.

5. En los ámbitos de las actuaciones de nueva urbanización, se reservará, como mínimo, el treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida.
6. El PGOM preverá una redistribución de dichos porcentajes en sus respectivos ámbitos de ordenación.

En este último caso, podrá establecerse excepcionalmente una reserva inferior o eximirla para determinados municipios, siempre que se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

Asimismo, se podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a actuaciones concretas que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas, siempre y cuando se garantice la reserva en el ámbito de ordenación correspondiente.

7. El PGOM podrá destinar el **subsuelo de las dotaciones públicas a usos lucrativos privados, aparcamientos** u otro tipo de dotaciones privadas siempre que se acredite un mejor funcionamiento en términos sociales y económicos de las dotaciones públicas del municipio y se garantice la protección del bien de dominio público en su integridad, así como la correcta funcionalidad y mantenimiento del uso o servicio público implantado en superficie.

A tal fin, podrán utilizarse, en su caso, fórmulas de colaboración público-privadas, pudiendo además desafectarse el subsuelo de conformidad con lo previsto en la normativa patrimonial que resulte de aplicación, siendo inscribibles las fincas resultantes en el Registro de la Propiedad en los términos previstos en la legislación hipotecaria.

El **Plan General de Ordenación Municipal**, (PGOM), tiene por objeto establecer, en el marco de la ordenación territorial, el *modelo general de ordenación* del municipio, que según el **Artículo 63** de la LISTA se conforma con:

- La **clasificación** del suelo con la delimitación del **suelo urbano** y del **suelo rústico**.
- La **delimitación** y la normativa general de las **categorías** del **suelo rústico**, así como, en su caso, de los ámbitos de hábitat rural diseminado.
- El Esquema de los **elementos estructurantes** y del futuro desarrollo urbano, que comprenderá, entre otros, los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, de movilidad y de equipamientos comunitarios, así como las redes de infraestructuras y de servicios conforme a los estándares que se establecen reglamentariamente.
- La delimitación de los **bienes y espacios** que deban contar con una singular **protección** por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico.
- Los **criterios y directrices** para los **nuevos desarrollos** de las actuaciones de nueva urbanización **en el suelo rústico**, de conformidad con el artículo 31 en su coherencia con la ciudad existente.

De manera adicional, el PGOM también deberá establecer las determinaciones que complementen el modelo general de ordenación en lo relativo al resto de normativa de las categorías del suelo rústico, así como, en su caso, de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.

También deberá establecer las propuestas de delimitación de la actuación o actuaciones de transformación de nueva urbanización que se estimen convenientes o necesarias, debiendo remitir su ordenación detallada al correspondiente Plan Parcial de Ordenación. A las propuestas de delimitación de estas actuaciones les será de aplicación lo establecido por el Artículo 31 de la LISTA.

Las **determinaciones relativas a las categorías, la regulación de usos, condiciones de edificación, medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos y protecciones del suelo rústico** del Plan General de Ordenación Municipal, así como otras expresamente recogidas en el mismo, tendrán **carácter de Norma en el suelo rústico**, y deberán ser complementadas con Directrices para la delimitación de actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización que no estén previstas en el instrumento de ordenación, así como para la ordenación detallada de las ya delimitadas.

Para el **suelo urbano** y para las actuaciones de transformación urbanística en esta clase de suelo, salvo que el Plan disponga otra cosa, tendrán **carácter de Directriz**.

El nuevo Plan General de Ordenación Municipal de Bailén es el marco para coordinar las políticas sectoriales sobre su ámbito de conformidad con lo dispuesto en la ordenación territorial.



G.d).2. Criterios y Objetivos de la Agenda Urbana.

G.d).2.1. Objetivos de Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas.

El desarrollo sostenible, se entiende como el impulso capaz de satisfacer las necesidades de la sociedad del presente sin comprometer las capacidades de las futuras generaciones. Para alcanzarlo, es fundamental encontrar el equilibrio entre tres elementos básicos interrelacionados: el crecimiento económico, la inclusión social y la protección del medio ambiente.

En 2015, la Organización de las Naciones Unidas (en adelante ONU), aprobó la **Agenda para el Desarrollo Sostenible 2030**, incluyendo 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) con sus respectivas metas específicas. Entre todos ellos, destaca el ODS 11 por tener por objetivo la consecución de ciudades más sostenibles, inclusivas, seguras y resilientes.

Los Objetivos de Desarrollo Sostenible no son jurídicamente vinculantes. No obstante, los países signatarios se comprometen a adoptarlos como propios y a integrarlos en sus marcos nacionales para su efectiva consecución.

La **Nueva Agenda Urbana (2016)** aprobada por las Naciones Unidas, es una herramienta que se pone al servicio de la Agenda 2030 para conseguir el ODS 11 y también para alcanzar todas las metas con componente territorial y urbano que tienen el resto de los ODS. Esta Agenda, nace del convencimiento de que todo lo verdaderamente relevante que está pasando y que seguirá pasando en el mundo sucede y sucederá cada vez más en las ciudades y en los asentamientos urbanos. Y de ahí, que las ciudades y los diferentes asentamientos deban ser el centro de las políticas sociales, económicas y medioambientales que se adopten para lograr una mayor sostenibilidad.

La **Agenda Urbana para la Unión Europea (2016)** se plantea desde una perspectiva claramente operativa, y busca la implicación de las instituciones europeas en una materia en la que los Tratados comunitarios no les reconocen competencias específicas y vinculantes.

El urbanismo es una competencia de los Estados miembros, y como tal, la Agenda se limita a generar un marco de trabajo conjunto cada vez más participativo entre las instituciones de la UE, los Estados miembros, las regiones, las ciudades y otros actores interesados.

La Agenda Urbana para la U.E. establece 14 objetivos temáticos: Empleo y competencias en la economía local; Pobreza urbana (regeneración de barrios); Vivienda; Inclusión de migrantes y refugiados; Uso sostenible del suelo y soluciones basadas en la naturaleza; Economía circular; Adaptación al clima; Transición energética; Movilidad urbana; Calidad del aire; Transición digital; Contratación pública innovadora y responsable; Seguridad y Patrimonio cultural.

Tras el nacimiento de la Agenda Urbana para el Desarrollo Sostenible 2030, la Nueva Agenda Urbana de Naciones Unidas y la adopción de la Agenda Urbana para la Unión Europea como política comunitaria, diferentes estados, regiones y ciudades se suscribieron a esta iniciativa. En Bailén, conforman convenios marcos de referencia para el Desarrollo Sostenible la Agenda Urbana Española 2019, la Agenda Urbana de Andalucía 2030 y la Agenda Urbana Bailén 2030.

G.d).2.2. Agenda Urbana española 2030.

La Agenda Urbana Española, fue suscrita por Consejo de Ministros el 22 de febrero 2019 dentro del citado marco internacional y conforma la hoja de ruta que marca la estrategia y acciones a implementar hasta 2030 para hacer de los pueblos y ciudades de España ámbitos de convivencia sostenibles, amables, acogedores, saludables y concienciados.

Este documento se concibe como un marco estratégico con una serie de objetivos muy ambiciosos que buscan acoger una nueva visión del urbanismo. La misma, se estructura en torno a 10 grandes objetivos estratégicos. Son los siguientes:



Este decálogo de objetivos estratégicos a su vez, despliega un total de 30 objetivos más específicos, y una larga lista de posibles líneas de actuación, que funcionan a modo de repertorio para todas aquellas iniciativas que busquen comprometerse con los ODS. Estos objetivos de segundo nivel son los siguientes:

1. Ordenar el territorio y hacer un uso racional del suelo, conservarlo y protegerlo

- Ordenar el suelo de manera compatible con su entorno territorial.
- Conservar y mejorar el patrimonio natural y cultural y proteger el paisaje.
- Mejorar las infraestructuras verdes y azules y vincularlas con el contexto natural.

2. Evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente

- Definir un modelo urbano que fomente la compacidad, el equilibrio urbano y la dotación de servicios básicos.
- Garantizar la complejidad funcional y la diversidad de usos.
- Garantizar la calidad y la accesibilidad universal de los espacios públicos.
- Mejorar el medio ambiente urbano y reducir la contaminación.
- Impulsar la regeneración urbana.
- Mejorar la calidad y sostenibilidad de los edificios.

3. Prevenir y reducir los impactos del cambio climático y mejorar la resiliencia

- Adaptar el modelo territorial y urbano a los efectos del cambio climático y avanzar en su prevención.
- Reducir las emisiones de gases de efecto invernadero.
- Mejorar la resiliencia frente al cambio climático.

4. Hacer una gestión sostenible de los recursos y favorecer la economía circular

- Ser más eficiente energéticamente y ahorrar energía.
- Optimizar y reducir el consumo de agua.
- Fomentar el ciclo de los materiales.
- Reducir los residuos y favorecer su reciclaje.

5. Favorecer la proximidad y la movilidad sostenible

- Favorecer la ciudad de proximidad.
- Potenciar modos de transporte sostenibles.

6. Fomentar la cohesión social y buscar la equidad

- Reducir el riesgo de pobreza y exclusión social en entornos urbanos desfavorecidos.
- Buscar la igualdad de oportunidades desde una perspectiva de género, edad y discapacidad.

7. Impulsar y favorecer la Economía Urbana

- Buscar la productividad local, la generación de empleo y la dinamización y diversificación de la actividad económica.
- Fomentar el turismo inteligente, sostenible y de calidad y los sectores clave de la economía local.

8. Garantizar el acceso a la vivienda

- Fomentar la existencia de un parque de vivienda adecuado a precio asequible.
- Garantizar el acceso a la vivienda, especialmente de los colectivos más vulnerables.

9. Liderar y fomentar la innovación digital

- Favorecer la sociedad del conocimiento y avanzar hacia el desarrollo de las ciudades inteligentes (Smart Cities).
- Fomentar la administración electrónica y reducir la brecha digital.

10. Mejorar los instrumentos de intervención y la gobernanza

- Lograr un marco normativo y de planeamiento actualizado, flexible y simplificado que mejore, también, la gestión.
- Asegurar la participación ciudadana, la transparencia y favorecer la gobernanza multinivel.
- Impulsar la capacitación local y mejorar la financiación.
- Diseñar y poner en marcha campañas de formación y sensibilización en materia urbana, así como de intercambio y difusión de la información.

G.d).2.3. Agenda Urbana de Andalucía 2030.

La Agenda Urbana de Andalucía constituye un instrumento estratégico a partir del cual se establecen las bases y directrices generales en relación con la intervención en áreas urbanas, y se sustentan en el Modelo de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado, entendido como marco de ideas y estándares que especifica tanto los objetivos de la política y el tipo de instrumentos que pueden utilizarse para alcanzarlos, como la naturaleza misma de los problemas que deben abordar.

En consecuencia, este modelo no solo entiende la forma de abordar los problemas urbanos desde una dimensión sustantiva, relacionada con el contenido de la política pública u objetivos de la misma, sino también desde su dimensión procedimental, relacionada con la forma en que se gestionan las políticas urbanas, en relación a elementos como los procedimientos de gestión o el enfoque colaborativo, entre otros.

La Agenda Urbana de Andalucía se y su Modelo de Desarrollo Sostenible e Integrado se sustenta en la promoción de actuaciones en áreas urbanas desde las siguientes perspectivas:

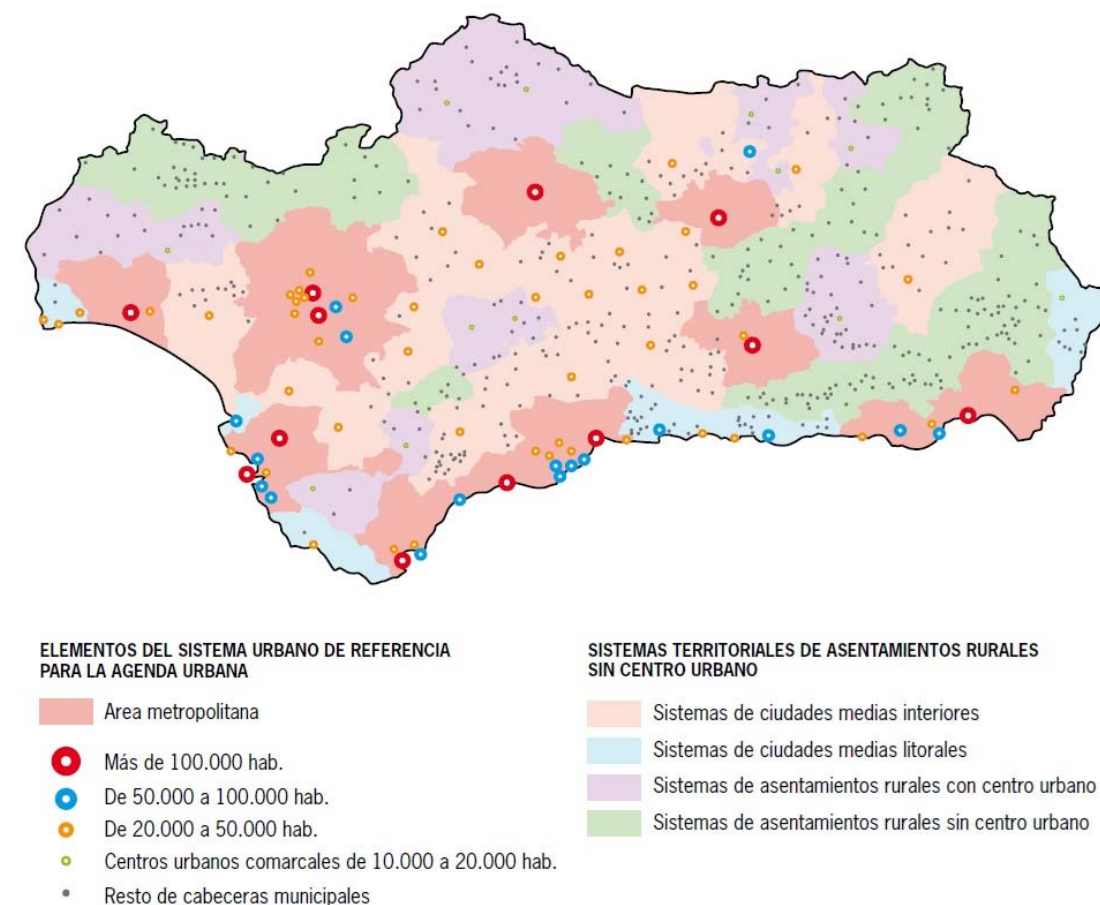
1. **Estratégica**, tratando de alinear las actuaciones de las áreas sobre las que se interviene con los objetivos de la ciudad en su conjunto;
2. **Holística**, entendiendo el carácter multidimensional tanto de los problemas urbanos como de las soluciones que se plantean para ellas;
3. **Participativa**, buscando la implicación del conjunto de actores del territorio objeto de intervención en la búsqueda de soluciones;
4. **Territorializada**, considerando la naturaleza y características propias de las áreas urbanas a las que se destinan las intervenciones.

Los elementos fundamentales que determinan a su vez, su configuración como estrategia de desarrollo son los siguientes:

1. Las dimensiones claves establecidas en los procesos de reflexión sobre desarrollo de ciudades que se encuentran en la Nueva Agenda Urbana de la ONU, en la Agenda Urbana Europea y la Agenda Urbana de España, de manera que la **reflexión y las pautas de estructuración se alineen** con los diferentes niveles de gobierno.
2. Para su elaboración se han utilizado **métodos y técnicas participativas**, que permiten incorporar las aportaciones de los actores públicos y privados relevantes de la realidad social y económica andaluza.
3. Es un **instrumento territorializado**, de manera que el Sistema de Urbano de Referencia expuesto a continuación está presente en su formulación, para que la respuesta a los retos de desarrollo urbano esté adaptados a las características de las diferentes tipologías de ciudades con que cuenta nuestra región.

La Agenda Urbana de Andalucía 2030 conforma, por tanto, el marco estratégico para el desarrollo de las políticas sectoriales impulsadas por la Junta de Andalucía.

Su carácter territorializado, adscrito al Sistema de Ciudades del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), organiza el conjunto del territorio en 5 categorías: áreas metropolitanas, sistema de ciudades interiores, sistema de ciudades medias litorales, sistema de asentamientos rurales con centro urbano y sistemas de asentamientos rurales sin centro urbano.

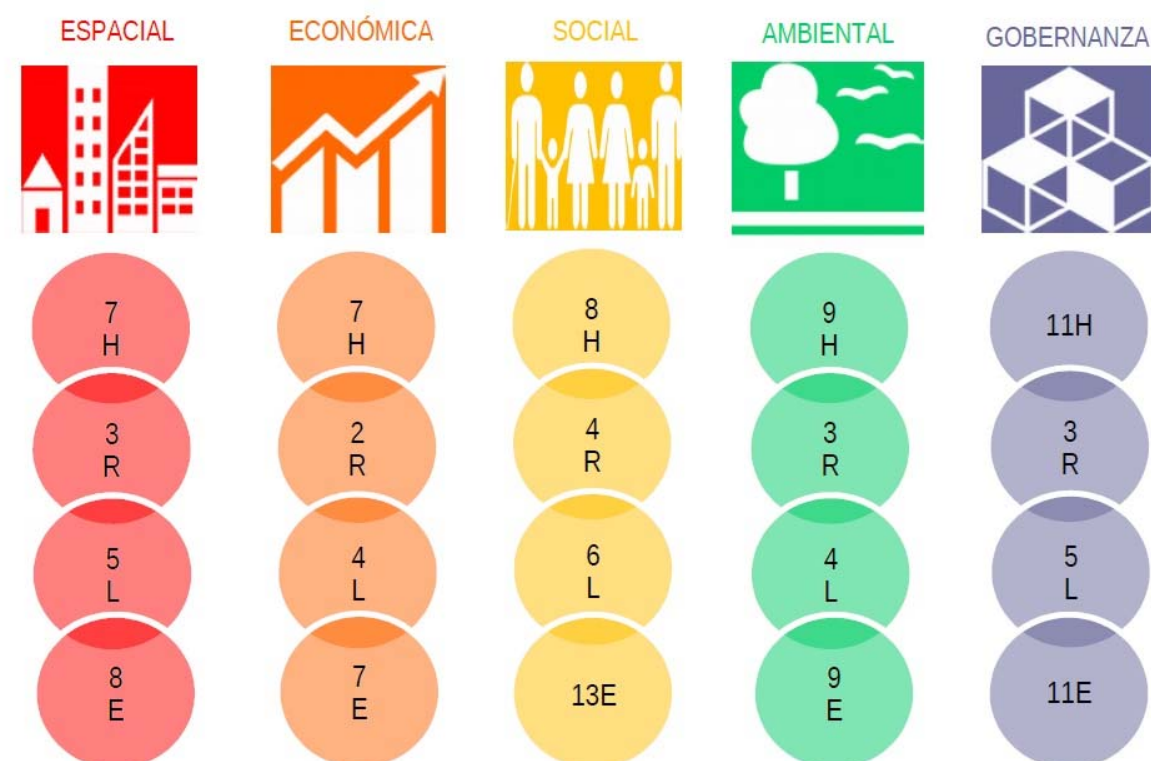


Elementos del Sistema Urbano de Referencia para la Agenda Urbana de Andalucía – Elaborado a partir del Censo de Población 2001 | Fuente: Agenda Urbana de Andalucía 2030

La Agenda, a su vez, estructura el sistema de producción de contenidos en torno a cuatro elementos:

- **Hechos:** Cuestiones que plantean desafíos, problemas o necesidades en torno a las ciudades.
- **Retos:** Claves sobre las que se pretende transformar la realidad urbana de Andalucía.
- **Líneas estratégicas:** traducción en estrategias de retos identificados, fundamentadas con base al crecimiento del territorio.
- **Ejes de actuación:** Aspectos esenciales propuestos para abordar cada línea estratégica.

Estos elementos, adquieren forma a partir de cinco dimensiones adaptadas a la realidad urbana de nuestra región y se mencionan o desarrollan en los documentos de referencia mediante una notable alineación en cuanto a temáticas: la **Dimensión Espacial, Económica, Social, ambiental y Gobernanza**.



Estructura de la Agenda Urbana de Andalucía | Fuente: Agenda Urbana de Andalucía 2030

G.d).2.4. Agenda Urbana Bailén 2030.

La **Agenda Urbana 2030 de Bailén**, conforma un documento marco que ha sido validado por el Equipo de Gobierno Municipal, por el Comité Técnico de la Agenda Urbana y por el proceso de participación ciudadana y, por tanto, conforma un punto de partida para el establecimiento de *un marco estratégico* propio para establecer *los criterios y objetivos para el nuevo PGOM*.

A fin de abordar los criterios, finalidades y objetivos del presente PGOM en correspondencia con los establecidos por la Agenda Urbana de Bailén, es preciso exponer la relación de esta última con todos aquellos instrumentos estratégicos desarrollados de intervención con aplicabilidad directa sobre el modelo de ciudad. Estos documentos se desarrollan a continuación teniendo en cuenta su trascendencia en los aspectos espaciales, económicos, sociales, ambientales y de gobernanza.

G.d).2.4.1) **Agenda 21 Local (A21L):**

Plan estratégico que busca promover el desarrollo sostenible a nivel local. Se basa en la participación ciudadana y la colaboración entre diferentes actores para abordar los desafíos ambientales, económicos y sociales. La Agenda 21 Local busca mejorar la calidad de vida de la comunidad, proteger el medio ambiente y promover la equidad a través de la planificación y acciones sostenibles a nivel local.

Este documento se contempla en todos los ámbitos, ya que incide de manera transversal sobre todas las áreas del municipio.

G.d).2.4.2) **Plan Estratégico para el Desarrollo Inteligente del Municipio de Bailén (PEDI).**

Documento marco que establece las directrices y metas para impulsar el desarrollo sostenible y eficiente de un municipio mediante la aplicación de tecnologías de la información y comunicación (TIC). El PEDI incluye iniciativas para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, promover la innovación, optimizar los servicios públicos, y fomentar la participación ciudadana mediante el uso inteligente de datos y tecnologías para abordar los retos locales y aprovechar las oportunidades que ofrece la transformación digital.

Este documento se contempla en el ámbito económico e innovación digital.

G.d).2.4.3) **Plan antifraude (PA).**

Recoge un conjunto de estrategias y medidas diseñadas para prevenir, detectar y abordar posibles casos de fraude dentro de las actividades y operaciones municipales. Este plan suele incluir políticas, procedimientos y controles que buscan garantizar la transparencia, la integridad y la legalidad en la gestión de los recursos municipales. Tiene por objetivo proteger los recursos públicos, fortalecer la confianza de la comunidad en la administración municipal y cumplir con estándares éticos y legales en la gestión financiera y administrativa.

Este documento se contempla en el apartado de vulnerabilidad social.

G.d).2.4.4) **Plan de Actuación Energética Sostenible 2009 (PAES).**

Documento marco estratégico que establece las medidas y acciones para promover el uso eficiente de la energía y fomentar fuentes de energía renovable. Su objetivo principal es reducir la dependencia de los combustibles fósiles, mitigar el cambio climático y promover un desarrollo energético sostenible. Por ello, busca promover la eficiencia energética y el uso de fuentes de energía renovable, con el objetivo de reducir la dependencia de los combustibles fósiles y mitigar el cambio climático.

Este documento se contempla en el ámbito de cambio climático y resiliencia en apartado de consumos energéticos, patrones de consumo.

G.d).2.4.5) **Plan de Accesibilidad de Bailén 2013 (PDA).**

Documento que aúna un conjunto de estrategias y medidas diseñadas para garantizar que los espacios urbanos, servicios y actividades en un municipio sean accesibles para todas las personas, independientemente de sus capacidades físicas o sensoriales. Este plan busca identificar barreras arquitectónicas y sociales, proponer soluciones para eliminarlas o reducirlas, y promover entornos inclusivos. Tiene por objetivo crear un entorno que garantice la igualdad de oportunidades y la participación plena de todos los ciudadanos.

Este documento se contempla en el apartado de vulnerabilidad social.

G.d).2.4.6) Plan Local de Emergencia por Incendios Forestales de Bailén 2018 (PLEIF).

Conforma un conjunto organizado de estrategias y acciones diseñadas para prevenir, gestionar y responder eficientemente a situaciones de incendios forestales a nivel municipal. Este plan abarca la identificación de riesgos, la delimitación de áreas críticas, la definición de protocolos de respuesta, la asignación de recursos y la coordinación de esfuerzos entre distintas entidades locales y regionales. Su objetivo principal es proteger vidas, propiedades y el entorno natural, además de establecer medidas de prevención, detección temprana, y gestión de emergencias en caso de incendios forestales.

Este documento se contempla en el ámbito medioambiental y cambio climático.

G.d).2.4.7) Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Bailén 2018 (PMVS).

En el Pleno Municipal de fecha 26 de abril de 2019 se aprobó inicialmente el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Bailén, acuerdo que fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia número 156 de fecha 14 de agosto de 2018, sin que conste aprobación definitiva. En este contexto, resulta un documento de gran valor informativo a tener en cuenta en la elaboración del presente PGOM.

El contenido del Plan Municipal de Vivienda y Suelo se establece en el artículo 13.2 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y es de vital importancia para asegurar el acceso a una vivienda digna. Mantiene relación directa con la consecución del Objetivo Estratégico 8 de la Agenda Urbana Española "Garantizar el acceso a la vivienda". En el PMVS, se articulan una serie de medidas concretas mediante el desarrollo de proyectos, presupuestos y programas de actuaciones de forma coherente con el Plan Andaluz de Vivienda (Plan VIVE 2020-2030).

Este documento se contempla en el análisis del ámbito espacial, en el apartado de vivienda, más concretamente.

G.d).2.4.8) II Plan de Igualdad municipal de Bailén 2020 (PIM).

Conforma un documento que funciona como herramienta estratégica que busca garantizar la igualdad de género en todos los ámbitos de la vida local. Busca eliminar las barreras y desigualdades existentes, promoviendo la participación plena y equitativa de mujeres y hombres en la sociedad y contribuyendo a la construcción de una comunidad más justa e inclusiva.

El plan aborda diversas áreas de acción, como el empleo, la educación, la participación política, la violencia de género, la conciliación entre la vida laboral y familiar, la salud, la cultura y el deporte. Además, busca identificar y abordar las barreras que impiden la plena igualdad de género y establecer medidas concretas para superarlas.

Este documento se contempla en el ámbito social, más concretamente, en el apartado de vulnerabilidad social.

G.d).2.4.9) Plan Local de Instalaciones Deportivas y Equipamientos Deportivos de Bailén 2022 (PLIED).

Documento marco estratégico y planificado que tiene como objetivo el desarrollo y la gestión eficiente de las instalaciones deportivas locales. Se crea con el fin de satisfacer las necesidades deportivas de la comunidad y promover la práctica del deporte como parte de un estilo de vida saludable.

Cuenta con un análisis de la oferta existente, posteriormente identifica las demandas y establece las estrategias y acciones necesarias para optimizar y ampliar las instalaciones deportivas disponibles.

Este documento se contempla en el ámbito social.

En conclusión, la Agenda Urbana Bailén 2030 supone la continuación de la planificación estratégica iniciada por el Ayuntamiento mediante los planes anteriores, por lo que el presente PGOM deberá encontrarse alineado con los planes y documentos estratégicos ya existentes de Bailén.

A continuación, se expone una matriz de alineación entre los objetivos de los Documentos Estratégicos, las Agendas Urbanas y los objetivos estratégicos que debe agrupar el PGOM:

Instrumentos / Estratégicos	A21L	PEDI	PA	PAES	PDA	PLEIF	PMVS	PIM	PLIED	PGOM
01. Orden del territorio y uso racional del suelo.										
02. Evitar la dispersión urbana y revitalizar										
03. Cambio climático y mejora de la resiliencia										
04. Gestión sostenible de los recursos y economía circular										
05. Proximidad y la movilidad sostenible										
06. Cohesión social y equidad										
07. Impulsar y favorecer la Economía Urbana										
08. Garantizar el acceso a la vivienda										
09. Liderar y fomentar la innovación digital										
10. Mejorar Instrumentos de intervención y gobernanza										

La Agenda Bailén 2030 se configura en torno a cuatro ámbitos diferentes de estudio en el que se han analizado diferentes temáticas. El análisis efectuado de estas diferentes esferas del municipio ha permitido identificar los principales problemas, así como sus puntos fuertes, proponer retos y de este modo determinar los objetivos estratégicos y específicos de la Agenda, para que, en consonancia, hayan podido ser integrados como parte de los criterios, finalidades y objetivos del presente PGOM.



Ámbitos del Diagnóstico de Bailén para la Agenda Urbana | Fuente: Agenda Urbana de Bailén 2030

Teniendo en consideración el diagnóstico de la Agenda, se destacan a continuación las principales debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades de Bailén para estos cuatro ámbitos en el marco de actuación y competencias del PGOM.

DAFO: ÁMBITO SOCIAL.

Debilidades: Viviendas en condiciones precarias y edificios en mal estado de conservación.

Amenazas: Dificultades para acceder a la vivienda (emancipación y nuevos hogares).

Fortalezas: Dotación de Servicios básicos adecuado.

Oportunidades: Creación de nuevos equipamientos para la tercera edad (nueva residencia de ancianos, o ampliar y reformar la existente). Iniciativas y programas orientados a atraer población joven mediante la incorporación de nuevos suelos para viviendas, equipamientos y servicios adaptados (como por ejemplo la creación del Campus Universitario de la salud). También es una oportunidad la mejora de la promoción del patrimonio cultural.

DAFO: ÁMBITO TERRITORIAL Y PATRIMONIAL.

Debilidades: Dependencia del vehículo privado, alta proporción de parque edificatorio mayor a 50 años, escaso parque de vehículos eléctricos, inexistencia de Plan de Movilidad Urbana Sostenible, tramos de infraestructura viaria en mal estado o por pavimentar que afectan a un gran número de viviendas, insuficiente patrimonio natural cartografiado por Sistemas de Información Geográfica, Infraestructura verde suficiente en relación a las recomendaciones de la OMS.

Amenazas: Mejora de la red de carreteras que incentive el uso del vehículo privado, disminución del tamaño medio del hogar, falta de flexibilidad en los instrumentos de planificación para adoptar medidas como la creación de corredores ecológicos y combatir la pérdida de biodiversidad.

Fortalezas: Distancias cortas, lo que facilita desplazamientos a pie o en bicicleta, rico patrimonio natural capaz de atraer turismo sostenible, modelo urbano existente fomenta la movilidad a pie y bicicleta, existencia de PMVS y Plan de Accesibilidad, valioso patrimonio cultural que atrae turistas y contribuye a la identidad local.

Oportunidades: Promover un desarrollo más sostenible, rehabilitación edificatoria con criterios de eficiencia energética, puntos de recarga de vehículos eléctricos, aprovechamiento alternativo de las vías pecuarias, entorno natural y patrimonio cultural que puede impulsar el turismo rural y activo.

DAFO: ÁMBITO ECONÓMICO E INNOVACIÓN DIGITAL.

Debilidades: Margen de mejora en cuanto a la diversificación de los sectores económicos.

Amenazas: Economía dependiente de sectores específicos por falta de diversificación.

Fortalezas: Activos culturales, patrimoniales y paisajísticos clave para fomentas el turismo. Los sectores industriales y de construcción podrían evolucionar hacia la eficiencia y rehabilitación.

Oportunidades: El enfoque en la eficiencia energética y la sostenibilidad puede generar oportunidades en la construcción y otros sectores, el turismo tiene margen de expansión para aprovechar los recursos naturales, promover un crecimiento sostenible bajo los principios de la economía circular.

DAFO: ÁMBITO MEDIOAMBIENTAL Y CAMBIO CLIMÁTICO

Debilidades: Alto consumo energético fósil en edificios y en transporte. Riesgo medio-alto de erosión, lo que se traduce en graves consecuencias para la producción agrícola y estabilidad del terreno a largo plazo, escasa infraestructura para las energías renovables, problemática asociada a la contaminación química de dos de las aguas subterráneas de Bailén (plaguicidas, metales y nitratos agrarios, mal estado cuantitativo de dos de sus acuíferos).

Amenazas: Contaminación química de masas de agua (amenaza para el suministro de agua potable y ecosistema acuático local), Incremento en número y virulencia de los riesgos naturales por efecto del cambio climático: inundaciones, sequías, olas e islas de calor, Deterioro ambiental por el cambio climático (pérdida de la biodiversidad y/o un deterioro del paisaje y de la calidad de vida urbana. Así como un cambio en la distribución de especies y expansión de especies invasoras).

Fortalezas: Existe una de las tres masas de agua subterráneas en buen estado cuantitativo y otra en buen estado químico, escasa presencia de riesgos naturales de gran magnitud.

Oportunidades: Mejora de la infraestructura verde para mejorar la resiliencia del casco urbano al cambio climático, con objeto de reducir las islas de calor, Proyectos de reutilización de agua para abordar la escasez y la contaminación del agua, elevado potencial de desarrollo de energías renovables gracias a su situación geográfica.

El marco estratégico de la Agenda Urbana ha sido planteado a partir de tres procesos previos: La identificación de necesidades mediante las reuniones técnicas municipales, proceso participativo mediante el cual se identifican las necesidades de agentes sociales, económicos y supramunicipales, y el proceso de diagnóstico DAFO (debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades).

Estos tres procesos, han resultado en la identificación de **cuatro Políticas Palanca** que abarcan un total de **18 Retos municipales**, a los que tiene que hacer frente Bailén con el horizonte 2030. Estas cuatro Políticas Palanca son las siguientes:

- Desarrollo Territorial y Patrimonial.
- Neutralidad Climática y Sostenibilidad Medioambiental.
- Dimensión económica e Innovación Digital.
- Dimensión social Igualitaria Accesible.

Estos 18 Retos municipales se enmarcan dentro de un Plan de Acción compuesto por un total de **31 acciones denominadas Planes y Medidas Tractoras**. Las mismas, se enmarcan en las cuatro políticas palanca en relación a los a los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda Urbana Española. Se expone a continuación el esquema de la AU Bailén 2030 que relaciona los 18 retos municipales con las cuatro políticas palanca.

P1. DESARROLLO TERRITORIAL Y PATRIMONIAL	P2. NEUTRALIDAD CLIMÁTICA Y SOSTENIBILIDAD MEDIOAMBIENTAL
R.11. Dirigir el desarrollo urbano hacia la sostenibilidad y fomentar la participación ciudadana en la toma de decisiones. R.12. Inclusión y empoderamiento de grupos vulnerables. R.13. Mejorar en la búsqueda de financiación y en la digitalización de la administración digital R.14. Reducción de la brecha digital y fomento de la alfabetización digital.	R.21. Promover un desarrollo urbano inclusivo que reduzca las desigualdades socioeconómicas y combata la segregación. R.22. Lograr una movilidad sostenible. R.23. Asegurar el acceso a la vivienda y aplicar el Plan Municipal de Vivienda y Suelo. R.24. Configurar la infraestructura verde urbana como un elemento clave para lograr la resiliencia de Bailén al cambio climático. R.25. Establecer a nivel municipal los mecanismos oportunos que, de acuerdo con la legislación andaluza, garanticen la conservación del patrimonio tomareña, promoviendo su investigación y su difusión. Así como cuando exista esta posibilidad, su adecuación como lugares accesibles a la ciudadanía.
P3. DIMENSIÓN ECONÓMICA E INNOVACIÓN DIGITAL	P4. DIMENSIÓN SOCIAL IGUALITARIA Y ACCESIBLE
R.31. Crear empleo estable y cerrar la brecha de género en el mercado laboral para garantizar condiciones laborales equitativas y sostenibles. R.32. Retener a la población con formación universitaria y proporcionar oportunidades económicas a los jóvenes para impulsar su independencia financiera. R.33. Estimular la innovación y el espíritu emprendedor, especialmente entre los jóvenes, para diversificar la economía local y generar empleo en sectores de alta tecnología. R.34. Lograr una economía diversificada y sostenible al promover industrias con alto uso tecnológico y adoptar enfoques circulares para garantizar el crecimiento económico y la preservación del entorno. R.35. Mejorar la implementación de la innovación digital como herramienta para impulsar el desarrollo económico, mejorar la calidad de vida de las personas y crear oportunidades sostenibles.	R.41. Afrontar la transición hacia energías renovables y aumentar la eficiencia energética municipal. R.42. Asegurar el recurso hídrico en cantidad y calidad con la protección de la masa de agua subterránea Bailén, el control a los vertidos incontrolados y la renovación de la infraestructura del ciclo de agua. R.43. Lograr la adaptación de Bailén al cambio climático a partir de planes y proyectos contra el cambio climático. R.44. Avanzar hacia una gestión de los residuos circular.

G.d).3. Criterios y Objetivos de la Participación Ciudadana.

El proceso participativo realizado hasta la presenta fase III de este PGOM pone de manifiesto los desafíos, prioridades y líneas de trabajo que, según la población afectada por este plan, deben ser abordados.

Algunos de ellos ya fueron identificados en 2009, cuando se comenzó a redactar la Adaptación Parcial del PGOU de 1992. Otros muchos se refieren a asuntos más recientes.

Desde este punto de vista se consigue concretar los objetivos del PGOM a la realidad más cercana a la población de Bailén.

A continuación, se expone una relación de las cuestiones más reiteradas en los procesos participativos:

En cuanto a las prioridades del nuevo plan:

- Aumentar y/o mejorar las Zonas Verdes y/o Espacios Públicos (como las plazas)
- Mejorar la imagen del núcleo urbano y su entorno cercano
- Aumentar y/o mejorar los Equipamientos (colegios, centros de salud, etc.)
- Mejorar y/o solucionar los problemas de tráfico y aparcamiento en el núcleo urbano
- Proteger y/o conservar el patrimonio histórico de Bailén

En cuanto al modelo de ciudad:

- Priorizar la consolidación y renovación de la ciudad existente, más que ampliar la ciudad añadiendo usos.
- Las personas que sí identificaron la necesidad de crecimiento de Bailén indicaron que debería tener lugar por las zonas norte y oeste del municipio.
- Al sur y sureste se identifica la necesidad de colmatar los bordes urbanos y los grandes vacíos aún no desarrollados.
- Dichos crecimientos deberían ser dedicados, principalmente a usos residenciales o productivos (industriales, almacenamiento, etc.)
- En el suelo rústico, el plan debería centrarse en fomentar las actividades agrarias, dar cabida a actividades industriales y proteger el paisaje.
- Aquellos ámbitos donde ya han crecido las viviendas sin regulación apropiada deberían incorporarse como área de crecimiento de la ciudad, dado que no se puede revertir su impacto en el entorno

En cuanto al desarrollo económico del municipio:

- Bailén no cuenta con suficiente superficie de suelo dedicada al uso industrial, y éstos deberían estar más separados de las zonas residenciales o comerciales.
- Industria y agricultura con los mayores motores económicos.
- Se quiere colmatar y aprovechar los espacios actuales en desuso más que tensionar otros suelos.



Zonas en las que se debe implantar más superficie de suelo industrial. | F: Fase I del PGOM.

En cuanto a patrimonio, medio ambiente y movilidad:

- Hay que proteger y poner más en valor el patrimonio de Bailén
- Se deben crear más zonas de aparcamiento
- No hay suficiente equipamiento para el disfrute, ocio y esparcimiento de la ciudadanía
- No hay suficientes parques y jardines

En cuanto a desarrollo social, equipamientos y accesibilidad:

- Es necesario fomentar la creación de grandes equipamientos como hospitales o parques de bomberos
- Se debería cuidar más la estética reconocible de Bailén
- Los equipamientos generales son insuficientes y no están bien cuidados

Otras cuestiones en lo relativo:

- Otras cuestiones importantes para Bailén:
- Aumentar la oferta deportiva y cultural (piscina cubierta, pista de atletismo, teatro, etc.)
- Planear recinto ferial, residencia de ancianos
- Alta contaminación acústica en zonas puntuales
- Aunar las zonas industriales para colmatar vacíos
- Necesidad de más arbolado y elementos de sombra
- Apoyar la implantación de placas solares de uso particular

Esta serie de consideraciones pueden estar sesgadas debido al número de participantes o a la caracterización de la muestra (situación social, económica, relación con las viviendas en el suelo rústico, etc.). Por eso mismo se reitera que **lo dispuesto anteriormente** se corresponde con las respuestas de la mayoría de los participantes, lo cual no les da en ningún caso carácter preceptivo. **Sirve únicamente como orientación para ir de los criterios y objetivos generales a los particulares.**

G.d).4. Objetivos del PGOM.

Una vez expuestos los principios rectores de la Ley para el Impulso de la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), así como los marcos complementarios de referencia establecidos en las distintas Agendas Urbanas y estrategias territoriales, y la participación ciudadana, se procede a continuación a establecer una matriz de relación entre dichos objetivos y las finalidades estratégicas que persigue el Plan General de Ordenación Municipal de Bailén.

Con el fin de garantizar una evaluación rigurosa y estructurada de las alternativas de ordenación propuestas, se han clasificado los **objetivos del PGOM conforme a tres dimensiones fundamentales del desarrollo territorial: la dimensión ambiental, la dimensión urbanística y la dimensión socioeconómica**. Esta clasificación permite identificar con mayor claridad la incidencia predominante de cada objetivo dentro del modelo propuesto, y, a su vez, valorar con mayor precisión el grado de coherencia y eficacia de las alternativas en función de su impacto en cada una de estas esferas.

Cada uno de los objetivos específicos que a continuación se desarrollan, se ha analizado en cuanto a su grado de incidencia en las tres dimensiones señaladas, determinando si su contribución es fuerte, media o débil en cada caso. No obstante, para facilitar la posterior evaluación cuantitativa de las alternativas, se ha optado por **categorizar cada objetivo específico según la dimensión en la que presenta su mayor peso o incidencia destacando entre ellas, la incidencia ambiental separadamente**.

Esta categorización permitirá, en fases posteriores, agrupar y sintetizar los resultados de la evaluación mediante indicadores de desempeño territorial diferenciados por dimensión, facilitando así una comparación clara y objetiva entre las alternativas planteadas.

En aquellos casos en los que la naturaleza del objetivo no permita una valoración cuantitativa directa —por ejemplo, debido a su carácter cualitativo, normativo o transversal— se establecerán criterios de análisis cualitativo complementarios que permitan incorporar su efecto a la evaluación global del modelo.

A continuación, se inserta la tabla de relación de objetivos específicos del PGOM de Bailén agrupados en seis grandes objetivos estratégicos y clasificados por su dimensión predominante, destacando separadamente su incidencia ambiental, y estableciendo una lectura de los planes y líneas de acción para cada objetivo específico. Estos últimos a su vez, hallarán reflejo en indicadores concretos para la valoración cuantitativa o cualitativa de las Alternativas evaluadas.

Se exponen a continuación los seis grandes objetivos estratégicos y a continuación, la matriz final:

OE 01: Ordenar el Territorio y Uso Racional del Suelo.
OE 02: Prevenir y Reducir los impactos del cambio climático y mejora de la resiliencia.
OE 03: Hacer una gestión sostenible de los recursos y favorecer la economía circular.
OE 04: Favorecer la proximidad y la movilidad sostenible.
OE 05: Garantizar la Salud pública, equidad social y gobernanza.
OE 06: Potenciar la Economía Urbana y el acceso a la vivienda.

Objetivo Estratégico	Objetivo Específico	Planes y Líneas de acción	Incidencia ambiental	Dimensión predominante
1. Ordenar el territorio y uso racional del suelo.	1.1. Ordenar el suelo de manera compatible con su entorno territorial.	Planificar la organización del territorio en base a zonificaciones en suelo rústico según sus riesgos y valores ambientales, y/o patrimoniales.	FUERTE	Ambiental
	1.2. Conservar y mejorar el patrimonio natural y cultural, y proteger el paisaje.	Identificar y preservar ámbitos de valor paisajístico, ecológico o patrimonial mediante categorías específicas del suelo rústico.	FUERTE	Ambiental
	1.3. Favorecer la conectividad ecológica entre espacios mediante el desarrollo de una infraestructura azul y verde para el municipio.	Bailén Azul y Verde: Diseñar una Infraestructura Azul y Verde continua, mediante la delimitación de núcleos estratégicos y corredores ecológicos que articulen territorial y ambientalmente el municipio.	FUERTE	Ambiental
	1.4. Evitar la dispersión urbana y revitalizar espacios.	Delimitación clara del suelo urbano y regeneración urbana mediante una ordenación estructural coherente y sostenible.	MEDIA	Urbanística
	1.5. Fomentar el equilibrio urbano, la complejidad funcional la dotación de servicios básicos.	Propuesta de una mejor integración de las Dotaciones y servicios básicos municipales. Propuesta y generación de nuevos espacios para la ciudadanía	MEDIA	Urbanística
	1.6. Mejorar la calidad y aumentar el número de espacios públicos.	Propuesta de una mejor integración de los Espacios Libres como elementos configuradores de la vida urbana para la ciudadanía	MEDIA	Urbanística
	1.7. Mejorar el medioambiente territorial y reducir la contaminación.	Propuesta para la mitigación de los efectos producidos por riesgos medioambientales en el territorio (acústicos, calidad del aire), recuperación e integración medioambiental	FUERTE	Ambiental
2. Consideración del cambio climático en el modelo territorial y urbano.	2.1. Establecer un modelo territorial y urbano que persiga la mitigación del cambio climático.	Captura y almacenamiento de carbono, protección y restauración de ecosistemas, reducción de emisiones de GEI, mejora prácticas agrícolas...	FUERTE	Ambiental
	2.2. Establecer un modelo territorial y urbano que persiga la adaptación frente al cambio climático.	Planes de acción frente a riesgos asociados mediante la propuesta de aumento de zonas verdes y sombreadas en el núcleo urbano y su entorno territorial.	FUERTE	Ambiental
3. Gestión sostenible de los recursos y favorecer la economía circular	3.1. Reducir el consumo energético a través de un modelo urbano compacto, conectado y adaptado.	Consolidar un modelo urbano compacto que reduzca desplazamientos y demanda energética y propuesta de mejora de la articulación territorial.	MEDIA	Ambiental
	3.2. Garantizar un uso eficiente del agua en función del modelo de desarrollo urbano y territorial.	Ajustar la planificación de infraestructuras hidráulicas al modelo de crecimiento y a la capacidad de carga del sistema.	MEDIA	Ambiental
	3.3. Integrar principios de economía circular en la ordenación Territorial y urbana.	Promover un modelo de ciudad compacta y funcional que minimice el consumo de recursos y favorezca la reutilización, y prever espacios y dotaciones que faciliten la recogida selectiva, reutilización y tratamiento de residuos.	MEDIA	Ambiental
4. Favorecer la proximidad, la movilidad sostenible y la accesibilidad universal.	4.1. Consolidar un modelo urbano compacto y funcional basado en la proximidad.	Revitalización de áreas centrales mediante intervenciones de regeneración urbana y propuestas de mejora para la articulación territorial.	MEDIA	Urbanística
	4.2. Potenciar modos de transporte sostenible y accesibles.	Integración de un sistema de dotaciones para la movilidad coherente con las necesidades de la ciudadanía y reducción de la dependencia del vehículo privado.	MEDIA	Urbanística
	4.3. Garantizar la accesibilidad universal a los espacios urbanos.	Integración progresiva de criterios de accesibilidad universal en los espacios públicos urbanos, incluyendo el diseño del viario, mobiliario, itinerarios peatonales y transporte.	DÉBIL	Socioeconómica
5. Garantizar la salud pública, equidad social y gobernanza	5.1. Integrar criterios de equidad e inclusión en el planeamiento urbanístico.	Diseño urbano inclusivo con perspectiva de género, diversidad funcional y social, seguridad y accesibilidad universal, orientado a garantizar igualdad de oportunidades.	DÉBIL	Socioeconómica
	5.2. Disminuir los impactos urbanos sobre la salud pública.	Integración de estándares ambientales y de salud pública en la planificación: ruido, contaminación atmosférica, seguridad ambiental y superficie verde.	DÉBIL	Socioeconómica
	5.3. Fomentar entornos urbanos que promuevan estilos de vida saludables.	Generación de espacios de uso público activos: rutas saludables, circuitos deportivos al aire libre, parques con equipamiento deportivo, entornos escolares saludables y seguros.	DÉBIL	Socioeconómica
	5.4. Fortalecer la gobernanza urbana y la participación ciudadana.	Mecanismos de participación digital y presencial a lo largo del proceso de planeamiento. Uso de herramientas SIG y difusión de la información mediante medios accesibles.	DÉBIL	Socioeconómica
	5.5. Impulsar la cultura urbanística y la educación territorial.	Programas educativos y divulgativos en materia de urbanismo sostenible, Agenda Urbana y ODS, con tecnologías accesibles y participación ciudadana.	DÉBIL	Socioeconómica
6. Potenciar la Economía Urbana y el acceso a la vivienda	6.1. Reactivar la economía local y fortalecer el empleo.	Definición de ámbitos estratégicos y diversificación funcional: usos productivos, áreas logísticas, usos terciarios, comercio local y actividades turísticas.	DÉBIL	Socioeconómica
	6.2. Fomentar un turismo inteligente, sostenible y de calidad.	Puesta en valor del patrimonio histórico y natural, itinerarios culturales, equipamientos turísticos sostenibles e integración con redes verdes y rutas comarcales.	DÉBIL	Socioeconómica
	6.3. Garantizar el acceso equitativo a una vivienda digna y asequible.	Reserva de suelo para vivienda protegida, fomento del alquiler asequible, regeneración de barrios y aplicación de principios de la Nueva Bauhaus y sostenibilidad habitacional.	DÉBIL	Socioeconómica

Expuesta la matriz de objetivos específicos, y sus correspondientes Planes y líneas de acción, en relación a la incidencia en las distintas dimensiones estratégicas (medioambiental, urbanística y socioeconómica), se procede a continuación al desarrollo argumentado de cada uno de los seis Objetivos Estratégicos que estructuran el Plan General de Ordenación Municipal de Bailén.

Este desarrollo permite profundizar en los fundamentos que justifican la formulación de cada objetivo, su traducción en actuaciones concretas y su adecuación tanto a los principios de la LISTA como a los criterios de sostenibilidad, gobernanza, proximidad y resiliencia establecidos en los marcos complementarios como las Agendas Urbanas estatal, andaluza y europea, así como en otros documentos transversales como la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana.

Cada objetivo estratégico se desglosa en sus respectivos objetivos específicos, los cuales han sido formulados conforme a los criterios y objetivos expuestos, el diagnóstico territorial y urbano de Bailén, y las aportaciones obtenidas en los procesos participativos. Su desarrollo argumentado permitirá una mejor comprensión de su alcance y una evaluación precisa de las alternativas de ordenación formuladas, tanto desde una dimensión ambiental como urbanística y socioeconómica.

G.d).4.1. Ordenación del Territorio y uso Racional del Suelo.

El municipio de Bailén constituye un territorio de notable diversidad territorial, combinando paisajes agrícolas, espacios naturales de ribera, relieves montañosos, estructuras periurbanas y una malla urbana compacta. Esta pluralidad de unidades paisajísticas requiere una gestión integral que sea capaz de conservar los valores ecológicos, culturales y productivos del suelo, al tiempo que se ordena el crecimiento urbano de manera sostenible y estructurada.

En este contexto, el PGOM orienta su modelo territorial hacia una ordenación racional del suelo, apoyada en los principios de funcionalidad, preservación, contención y regeneración. Para ello, se establecen determinaciones específicas en suelo rústico y urbano que dan cumplimiento a lo dispuesto en la LISTA y su Reglamento General. En **suelo rústico**, la propuesta incorpora:

- La definición de **categorías de ordenación** de acuerdo con el artículo 14 de la LISTA, homogeneizando denominaciones y regulando usos ordinarios y extraordinarios mediante criterios ambientales, funcionales y de compatibilidad con los valores del entorno.
- La **zonificación del suelo rústico** en función de valores ambientales, patrimoniales, paisajísticos y de riesgo, priorizando su preservación frente a presiones urbanísticas o infraestructurales.
- La delimitación de una **Infraestructura Azul y Verde** estructurada por núcleos y corredores, con el fin de recuperar la conectividad ecológica, restaurar ecosistemas degradados y articular territorialmente el medio natural y el urbano.
- La **protección activa de los suelos productivos** y de las actividades agropecuarias sostenibles, con especial atención al mantenimiento del suelo agrario de calidad y a la promoción de modelos de agricultura de proximidad.

- La identificación de espacios relevantes del territorio que, sin protección sectorial específica, son preservados por la ordenación urbanística por su valor ambiental o paisajístico.

La ordenación se apoya además en la propuesta de elaboración de un Catálogo de Paisajes, tal como prevé el artículo 60 del Reglamento General de la LISTA, con carácter descriptivo, analítico y prospectivo. Este instrumento permitirá identificar, clasificar y valorar los distintos paisajes del término municipal, así como definir objetivos de calidad paisajística y directrices de gestión específicas.

En relación con el patrimonio cultural, el PGOM incorpora como instrumento complementario la actualización de la Carta Arqueológica de Bailén, que sistematiza más de 300 enclaves arqueológicos, etnológicos y arquitectónicos. Esta información será integrada en la ordenación como base para la definición de zonas de protección y para la aplicación del principio de precaución en las futuras actuaciones. Por su parte, en el **ámbito urbano**, el modelo de ordenación impulsa:

- La **contención del crecimiento periférico** mediante una delimitación clara del suelo urbano y el fomento de un modelo compacto y eficiente.
- La **regeneración de vacíos urbanos** y entornos degradados, reactivando su funcionalidad mediante nuevas dotaciones, espacios públicos o mixtura de usos.
- La **mejora de la localización y el régimen del suelo industrial**, corrigiendo situaciones de incompatibilidad o ausencia de servicios básicos, y facilitando el desarrollo de actividades económicas sin comprometer la calidad ambiental.
- El **aumento y mejora de los espacios públicos**, como herramienta para reforzar la calidad urbana, la cohesión social y la habitabilidad del municipio.

En definitiva, el conjunto de estas propuestas responde a una visión estratégica que sitúa el suelo como recurso limitado, articulador del territorio y soporte esencial para la sostenibilidad ambiental, la funcionalidad urbana y la equidad territorial. A partir de estas consideraciones, se derivan los siguientes **objetivos específicos**:

Dimensión Predominante: Ambiental

- 1.1.** Ordenar el suelo de manera compatible con su entorno territorial.
- 1.2.** Conservar y mejorar el patrimonio natural y cultural, y proteger el paisaje.
- 1.3.** Favorecer la conectividad ecológica entre espacios mediante el desarrollo de una infraestructura azul y verde para el municipio.
- 1.7.** Mejorar el medioambiente territorial y reducir la contaminación.

Dimensión predominante: Urbanística

- 1.4.** Evitar la dispersión urbana y revitalizar espacios.
- 1.5.** Fomentar el equilibrio urbano, la complejidad funcional y la dotación de servicios básicos.
- 1.6.** Mejorar la calidad y aumentar el número de espacios públicos.

G.d).4.2. Consideración del Cambio Climático en el Modelo Territorial y Urbano.

El cambio climático representa uno de los desafíos globales más significativos del siglo XXI, con efectos cada vez más tangibles en todos los ámbitos: desde la salud y la economía, hasta la organización de los territorios y los usos del suelo. Ante esta realidad, el planeamiento urbanístico y territorial se configura como una herramienta clave para afrontar tanto la mitigación de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) como la adaptación a los impactos inevitables del calentamiento global.

Este enfoque es coherente con el marco establecido por la Agenda 2030 de las Naciones Unidas y sus Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), en particular el ODS 13: Acción por el Clima, y tiene un reflejo explícito en la legislación andaluza, concretamente en la LISTA y en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA). Ambos marcos obligan a incorporar de manera transversal la variable climática en los instrumentos de ordenación, y a integrar determinaciones específicas en materia de reducción de emisiones, gestión de riesgos y resiliencia territorial.



Evolución de los ODS en España entre 2015 y 2023. En rojo los retos críticos | F: UN-ODS

Desde esta perspectiva, el PGOM de Bailén asume el cambio climático como una cuestión estructural que afecta a todas las decisiones de planificación, e incorpora medidas tanto de mitigación como de adaptación, estableciendo un marco estratégico desde el planeamiento general. Esta visión se traduce en dos grandes líneas de actuación:

- Por un lado, la necesidad de **construir un modelo territorial bajo en carbono**, que limite la expansión urbana innecesaria, fomente los modos de transporte sostenibles, potencie la infraestructura verde y reduzca el consumo energético asociado a la movilidad y ciudad.
- Por otro, la obligación de **evaluar y reducir la vulnerabilidad del territorio** frente a los impactos climáticos previsibles, como el aumento de las temperaturas, las olas de calor, el riesgo de incendios forestales, los eventos extremos o la pérdida de biodiversidad. Esta evaluación preliminar ha sido contemplada como base en los trabajos preparatorios del Documento Inicial Estratégico y será objeto de desarrollo detallado en la correspondiente fase del procedimiento ambiental.

En términos operativos, estas estrategias se materializan en medidas concretas de diseño urbano, gestión del suelo, zonificación del riesgo y creación de espacios verdes multifuncionales. Especial relevancia adquiere la Infraestructura Azul y Verde propuesta en este Plan, concebida como un sistema estructurante que favorece la resiliencia frente al cambio climático mediante soluciones basadas en la naturaleza.

A partir de estas consideraciones, se definen los siguientes **objetivos específicos** vinculados a este eje estratégico:

Dimensión Predominante: Ambiental

2.1. Establecer un modelo territorial y urbano que persiga la mitigación del cambio climático.

2.2. Establecer un modelo territorial y urbano que persiga la adaptación frente al cambio climático.

G.d).4.3. Gestión Sostenible de los recursos y favorecimiento de la economía circular.

El territorio y la ciudad deben dejar de entenderse como entidades lineales que consumen recursos, generan residuos y ocupan suelo de forma irreversible. En su lugar, se impone una concepción territorial con enfoque sistémico y metabólico, donde el planeamiento contribuya a optimizar los flujos de energía, agua, materiales y residuos, y a fomentar el cierre de ciclos bajo los principios de la economía circular.

Este enfoque está respaldado por la Estrategia Energética de Andalucía 2030, aprobada mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de 7 de junio de 2022, que promueve un modelo energético más eficiente, sostenible y descentralizado, orientado a reducir la dependencia de fuentes fósiles, mejorar la resiliencia del sistema y fomentar el aprovechamiento de fuentes renovables de proximidad. El planeamiento urbanístico se convierte así en una herramienta fundamental para articular esta transición energética a nivel local, ya sea mediante la promoción de comunidades energéticas, la compacidad urbana, o el fomento de infraestructuras sostenibles.

Junto al factor energético, la gestión del agua se configura como otra dimensión clave de la sostenibilidad urbana. La ordenación debe permitir dimensionar correctamente las infraestructuras hidráulicas en función del modelo de crecimiento propuesto, evitar pérdidas en la red, e incorporar soluciones alternativas como la reutilización o el aprovechamiento de aguas pluviales. Bailén, en un contexto mediterráneo y de riesgo de estrés hídrico, debe adecuar su sistema de abastecimiento y saneamiento a los retos de eficiencia y resiliencia.

Por otro lado, la gestión de residuos y la implantación de estrategias de economía circular constituyen una prioridad básica. El nuevo modelo urbano debe prever espacios e instalaciones adecuadas para la recogida selectiva, el reciclaje, la reutilización y la valorización de residuos, fomentando además una cultura ciudadana orientada al consumo responsable y la reducción del desperdicio. En este sentido, la planificación urbanística no solo debe incorporar criterios técnicos, sino también medidas normativas, educativas y estructurales que impulsen un metabolismo urbano más sostenible.

Desde esta perspectiva, el PGOM de Bailén estructura este eje estratégico a partir de los siguientes **objetivos específicos**:

Dimensión Predominante: Ambiental

- 3.1.** Reducir el consumo energético a través de un modelo urbano compacto, conectado y adaptado.
- 3.2.** Garantizar un uso eficiente del agua en función del modelo de desarrollo urbano y territorial.
- 3.3.** Integrar principios de economía circular en la ordenación Territorial y urbana.



G.d).4.4. Favorecer la proximidad, la movilidad sostenible y la accesibilidad universal.

Aunque estrechamente vinculado al objetivo de ordenación del territorio y uso racional del suelo, este eje estratégico adquiere entidad propia al ser objeto de un tratamiento específico en la legislación urbanística vigente y en los principales marcos de referencia sectoriales, como la Estrategia Andaluza de Movilidad y Transporte, el Plan Director para la Mejora de la Conectividad Ecológica de Andalucía, o la propia Agenda Urbana Española.

La ciudad de Bailén, al igual que muchas localidades andaluzas, ha experimentado un modelo de desarrollo urbano condicionado por la centralidad del vehículo privado como principal medio de transporte, incluso en trayectos de corta distancia. Este patrón ha contribuido a consolidar una movilidad ineficiente, contaminante y con escasa calidad ambiental y social, lo que hace necesario un cambio de paradigma en la planificación urbana.

La presente alternativa promueve una ciudad basada en la proximidad funcional, en la que los usos se encuentren integrados y accesibles a pie o en modos de transporte sostenibles, reduciendo así la necesidad de desplazamientos motorizados. Esto implica una apuesta por la compacidad urbana, el equilibrio entre usos, y el refuerzo de las centralidades existentes, así como por una red viaria jerarquizada que priorice los desplazamientos activos y colectivos frente al vehículo privado.

Además, se reconoce la importancia de hacer accesible el espacio público desde una perspectiva universal, garantizando que cualquier persona, con independencia de su edad o condición física, pueda disfrutar de los entornos urbanos con autonomía y seguridad. Esta accesibilidad no se restringe al ámbito urbano: también se proyecta hacia espacios naturales, caminos rurales y enclaves patrimoniales de interés, tradicionalmente aislados o infrautilizados.

En este sentido, el PGOM de Bailén incorpora un enfoque sistémico que considera la movilidad no solo como una cuestión funcional, sino como una infraestructura de cohesión social, salud y sostenibilidad. Para ello, se proponen directrices y criterios técnicos orientados a:

- Reorganizar el sistema viario urbano conforme a una jerarquía funcional clara, con soluciones específicas para mejorar la accesibilidad peatonal, la intermodalidad y la seguridad vial.
- Fomentar la movilidad ciclista y peatonal como modos habituales de desplazamiento cotidiano, no solo recreativos o deportivos.
- Integrar espacios naturales y periurbanos en la red de caminos, sendas verdes y corredores de la Infraestructura Azul y Verde, garantizando su acceso y conectividad desde el núcleo urbano.
- Evaluar la inclusión de nuevas infraestructuras de recarga eléctrica y promover la transición hacia una movilidad más limpia y baja en emisiones.
- Establecer una red básica de caminos rurales preservados, bajo la categoría de SRp-OU-CAM, como infraestructura funcional de escala territorial y como soporte para la movilidad sostenible y el uso social del territorio.

Desde esta perspectiva, se desarrollan los siguientes **objetivos específicos** vinculados a este objetivo estratégico:

Dimensión predominante: Urbanística

- 4.1.** Consolidar un modelo urbano compacto y funcional basado en la proximidad.
- 4.2.** Potenciar modos de transporte sostenible y accesibles.

Dimensión Predominante: Socioeconómica

- 4.3.** Garantizar la accesibilidad universal a los espacios urbanos.

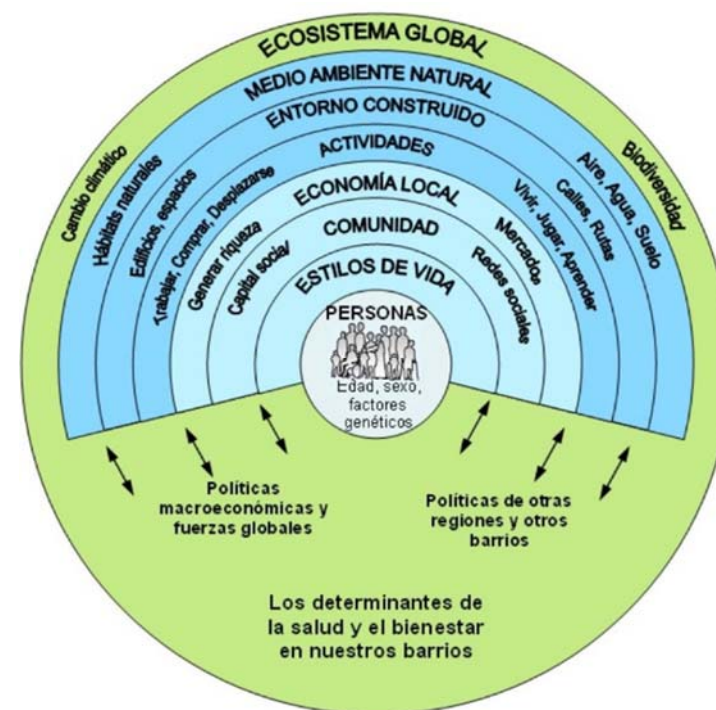


G.d).4.5. Garantizar la salud pública, equidad social y gobernanza.

Las ciudades son, por definición, espacios de oportunidades sociales, económicas y culturales, pero también son escenarios donde se manifiestan con mayor intensidad las desigualdades sociales, los factores de riesgo ambiental y los efectos de una planificación histórica que ha priorizado, en ocasiones, la eficiencia funcional por encima del bienestar colectivo. El reto del planeamiento actual —y del PGOM de Bailén en particular— es contribuir activamente a revertir esta situación, mediante propuestas que mejoren la calidad de vida, reduzcan los factores de vulnerabilidad y promuevan entornos urbanos más seguros, accesibles y saludables para todos.

Este enfoque encuentra sólido respaldo tanto en la normativa urbanística vigente como en las Agendas Urbanas nacionales e internacionales, especialmente en los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la Agenda 2030. Entre ellos, el ODS 11 establece como meta “lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles”, promoviendo un acceso universal a espacios públicos verdes y seguros, particularmente para mujeres, personas mayores, niños y personas con discapacidad.

Además, el marco normativo de salud pública subraya que la promoción de la salud no depende exclusivamente de los sistemas sanitarios, sino de la configuración y calidad de los entornos físicos, sociales y económicos en los que se desarrolla la vida cotidiana. En este sentido, el urbanismo y la salud mantienen una vinculación directa, ya reconocida desde los primeros manifiestos modernos como la Carta de Atenas (1933) y profundizada en los marcos actuales de planeamiento estratégico.



Modelo de determinantes de Salud adoptado por Hugh Barton y Marcus

En consecuencia, el PGOM de Bailén incorpora de forma transversal principios de urbanismo inclusivo, de accesibilidad universal y de salud pública urbana, atendiendo a las diferentes escalas del espacio urbano y del territorio. Algunas de las líneas de acción que integran este enfoque son:

- El diseño de un sistema de espacios públicos inclusivos, accesibles, seguros y bien mantenidos, que promuevan la convivencia intergeneracional y la igualdad de oportunidades en el acceso al espacio urbano.
- La incorporación de **criterios de salud urbana** en la planificación: calidad del aire, contaminación acústica, disponibilidad de zonas verdes y espacios para la actividad física.
- El fomento de la participación ciudadana como herramienta de gobernanza y corresponsabilidad, facilitando mecanismos presenciales y digitales de inclusión social, acceso a la información y codiseño del modelo urbano.
- La implementación de **programas educativos y campañas de sensibilización** para impulsar una nueva cultura territorial que promueva el respeto por el entorno, la participación informada y el compromiso colectivo.



Igualdad de Género | Fuente: Freepik

En línea con lo anterior, se integran los siguientes **objetivos específicos** dentro de este bloque estratégico:

Dimensión Predominante: Socioeconómica

- 5.1. Integrar criterios de equidad e inclusión en el planeamiento urbanístico.
- 5.2. Disminuir los impactos urbanos sobre la salud pública.
- 5.3. Fomentar entornos urbanos que promuevan estilos de vida saludables.
- 5.4. Fortalecer la gobernanza urbana y la participación ciudadana.
- 5.5. Impulsar la cultura urbanística y la educación territorial.

G.d).4.6. Potenciar la economía urbana y el acceso a la vivienda.

El fortalecimiento del tejido económico local y el acceso a una vivienda digna y asequible representan dos pilares esenciales para alcanzar un desarrollo urbano justo, equilibrado y sostenible. Ambos elementos están íntimamente ligados, pues una ciudad que ofrece oportunidades laborales y un entorno económico dinámico debe garantizar también unas condiciones habitacionales adecuadas, accesibles y adaptadas a las necesidades de su población.

El planeamiento urbanístico, en este sentido, tiene una función clave: proporcionar el marco espacial y normativo para la diversificación económica, la innovación y el emprendimiento, al tiempo que estructura una oferta residencial equilibrada, inclusiva y ambientalmente sostenible. El PGOM de Bailén asume este enfoque de forma integrada, conjugando el crecimiento económico con la cohesión social y la sostenibilidad urbana.

Desde el punto de vista económico, el plan promueve una distribución racional del suelo productivo, apoyando la localización estratégica de sectores industriales, logísticos, terciarios y comerciales. Se identifican ámbitos preferentes para cada uso económico, evitando la dispersión y propiciando la integración de estos espacios en la malla urbana y en las infraestructuras existentes.

Además, se plantean propuestas específicas para la reactivación de la actividad agrícola de proximidad y para la puesta en valor del patrimonio natural y cultural como motor de desarrollo turístico sostenible.

En materia de vivienda, el PGOM introduce criterios de calidad urbana, eficiencia energética y diversidad tipológica, priorizando el acceso a la vivienda para colectivos vulnerables y la incorporación de reservas para vivienda protegida en los nuevos desarrollos.

La planificación residencial se vincula con el modelo de ciudad compacta, accesible y con servicios de proximidad, alineada con los principios de la Nueva Bauhaus Europea y con los objetivos de descarbonización del parque inmobiliario. De todo lo anterior se derivan los siguientes **objetivos específicos** dentro de este objetivo estratégico:

Dimensión Predominante: Socioeconómica

- 6.1. Reactivar la economía local y fortalecer el empleo.
- 6.2. Fomentar un turismo inteligente, sostenible y de calidad.
- 6.3. Garantizar el acceso equitativo a una vivienda digna y asequible.



G.d).5. Objetivos Ambientales.

Una vez se han visto los criterios y fuentes que inspiran los objetivos del PGOM, y cuáles con precisamente estos objetivos estratégicos y específicos, cabe mencionar separadamente aquellos que se destacan por su naturaleza eminentemente ambiental.

Dichos objetivos, en comparación con otros que persiguen cuestiones principalmente de ordenación urbanística o socioeconómicas, se fundamentan en la necesidad de preservar o mejorar la situación del medio natural del municipio desde distintos ángulos.

Así, como ya se ha explicado, **las alternativas de ordenación se valorarán en este DIE en cuanto a cómo satisfacen dichos objetivos, usando indicadores cuantitativos que se especifican en el apartado correspondiente.**

Los objetivos específicos ambientales con mayor incidencia según el alcance y contenido del PGOM son:

- 1.1. Ordenar el suelo de manera compatible con su entorno territorial.
- 1.2. Conservar y mejorar el patrimonio natural y cultural, y proteger el paisaje.
- 1.3. Favorecer la conectividad ecológica entre espacios mediante el desarrollo de una infraestructura verde y azul para el municipio.
- 1.7. Mejorar el medioambiente urbano y reducir la contaminación.
- 2.1. Establecer modelo territorial y que persiga la mitigación del cambio climático.
- 2.2. Establecer modelo territorial y que persiga la adaptación frente al cambio climático.

Además, otros objetivos ambientales con menor incidencia ambiental son:

- 3.1. Ser más eficientes en el consumo energético.
- 3.2. Optimizar y reducir el consumo de agua.
- 3.3. Fomentar las estrategias de la economía circular



G.e). Alternativas para la propuesta de ordenación.

G.e).1. Encuadre de contenido.

El presente documento, en tanto que Avance del Plan General y, conforme a lo establecido en la **Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA)**, en calidad de *borrador urbanístico acompañado del documento ambiental*, sirve como base para iniciar la tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) mediante el análisis de las distintas alternativas planteadas. Se trata, por tanto, de un documento de trabajo con un grado de concreción gráfica elemental que permite sustentar el análisis progresivo que conducirá a la definición de un modelo final.

Las distintas alternativas expuestas son resultado de ese análisis. Salvo la **Alternativa 0**, que valora ambientalmente la opción de **no revisar la situación urbanística vigente**, el resto de alternativas no deben entenderse como modelos totalmente independientes, rígidos o excluyentes, sino como propuestas que **comparten criterios, enfoques y elementos comunes**.

Las alternativas de ordenación del modelo territorial que aquí se proponen no incorporan determinaciones urbanísticas detalladas, ya que estas corresponderán al contenido sustantivo del futuro PGOM. Por el contrario, se construyen a partir del estudio realizado en fases previas y, especialmente, de los **criterios y objetivos establecidos por el marco de la evaluación ambiental estratégica ordinaria**. Son, por tanto, modelos de ciudad con propuestas generales **razonables, técnica y ambientalmente viables**, que no determinan aún derechos ni cargas derivadas de la ordenación.

Del mismo modo, es importante destacar que la realidad actual de Bailén, es la de un municipio en donde la práctica totalidad del suelo urbanizable previsto por la normativa vigente no se ha desarrollado. Esta circunstancia, junto con el cambio de paradigma que introduce la **LISTA**, permite repensar el modelo desde una nueva perspectiva estratégica. Bajo el marco común de las agendas urbanas y los criterios de sostenibilidad territorial, se han definido **objetivos estratégicos ambientales, urbanísticos y socioeconómicos** que guían el análisis y valoración de las distintas alternativas.

El nuevo enfoque de la LISTA concibe los instrumentos de ordenación general como herramientas más **flexibles**, que pueden delimitar directamente actuaciones de transformación urbanística o establecer simplemente directrices para su desarrollo posterior. Esta flexibilidad resulta especialmente relevante para un municipio como Bailén, donde el modelo debe ajustarse a su escala territorial, sus problemáticas productivas, sociales y ambientales, y a la necesidad de articular un crecimiento equilibrado.

Por tanto, las alternativas formuladas en este documento no se limitan a la delimitación de actuaciones o a la regulación del suelo rústico, sino que integran también otros aspectos esenciales del modelo de ordenación general, como la infraestructura verde, la estructura de dotaciones o el esquema territorial. Todo ello se concibe con el objetivo de contribuir a la consecución de objetivos estratégicos concretos en materia ambiental, urbanística y socioeconómica.

A consecuencia de lo anterior, se plantea una metodología diferenciada respecto a las tradicionales. La LISTA propugna un planeamiento abierto y adaptativo, por lo que se opta por estructurar el análisis de las alternativas en torno a cuatro grandes bloques temáticos:

- A) **Modelo de Suelo Rústico y Urbano.**
- B) **Infraestructura Azul y Verde.**
- C) **Sistema de dotaciones.**
- D) **Esquema de articulación territorial.**

Estos bloques permiten describir con detalle las propuestas incluidas en cada alternativa y aportan una lectura integral de sus implicaciones urbanísticas, ambientales y socioeconómicas. En base a ellos se analizarán aspectos clave como la protección paisajística, la recuperación ambiental, el patrimonio cultural, o los retos económicos que enfrenta Bailén.

G.e).2. Referencias legislativas.

En la LISTA, se establece en el artículo 77 que, en el documento de Avance del correspondiente instrumento de ordenación urbanística, se describirá y justificará:

"(...) el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas técnica, ambiental y económicamente viables planteadas".

Asimismo, la **Ley 7/2007, de 9 de julio (GICA)** establece, en su artículo 38, que uno de los contenidos esenciales de la Evaluación Ambiental Estratégica es precisamente la **valoración de los potenciales impactos ambientales de las alternativas** planteadas, como parte del procedimiento obligatorio para los planes generales de ordenación urbanística.

G.e).3. Metodología.

Teniendo presente las Agendas Urbanas (AU) nacional, autonómica y local, así como los criterios generales de la LISTA, se **opta por establecer unos objetivos estratégicos** específicos para el PGOM en base a su dimensión **ambiental, urbanística y socioeconómica**.

Estas dimensiones a su vez, se han obtenido a partir de los grandes bloques sobre los que se estructuran los marcos estratégicos analizados, destacando a modo orientativo la agrupación que establece la Agenda Urbana de Andalucía 2030 en base a cinco dimensiones adaptadas a la realidad de nuestra región:

La **dimensión espacial, la dimensión económica, la social, la ambiental y la gobernanza**. Para cada dimensión se determinan unos hechos, y retos a conseguir, mediante distintas líneas estratégicas y ejes de actuación concretos.

En la metodología empleada para la evaluación de las diferentes alternativas, dichas áreas se han sintetizado en tres dimensiones operativas: La **dimensión urbanística** vinculada en esencia a la sostenibilidad en la ocupación del territorio, la **dimensión socioeconómica** y la **dimensión ambiental**.

G.e).3.1. Estructura de Análisis de las Alternativas.

Con el objetivo de garantizar una evaluación estructurada, coherente y alineada con los principios de sostenibilidad y gobernanza marcados por la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), así como por la Agenda Urbana Española, la Agenda Urbana de Andalucía 2030 y la Agenda Urbana Bailén 2030, el presente documento analiza cada una de las alternativas propuestas para el PGOM de Bailén a través de **cuatro bloques temáticos** fundamentales que permiten articular territorial y funcionalmente el modelo de ordenación:

Cada alternativa se desarrolla, por tanto, analizando los siguientes cuatro **bloques temáticos**:

- A) Modelo de Suelo Rústico y Urbano
- B) Infraestructura Azul y Verde
- C) Sistema de Dotaciones
- D) Articulación Territorial

Estos cuatro bloques recogen de forma integrada los elementos clave para la construcción del modelo urbano y territorial, y se evalúan en base a **tres dimensiones estratégicas** transversales derivadas de las citadas agendas urbanas y la LISTA. Estas dimensiones son las siguientes:

Urbanística
Socioeconómica
Ambiental

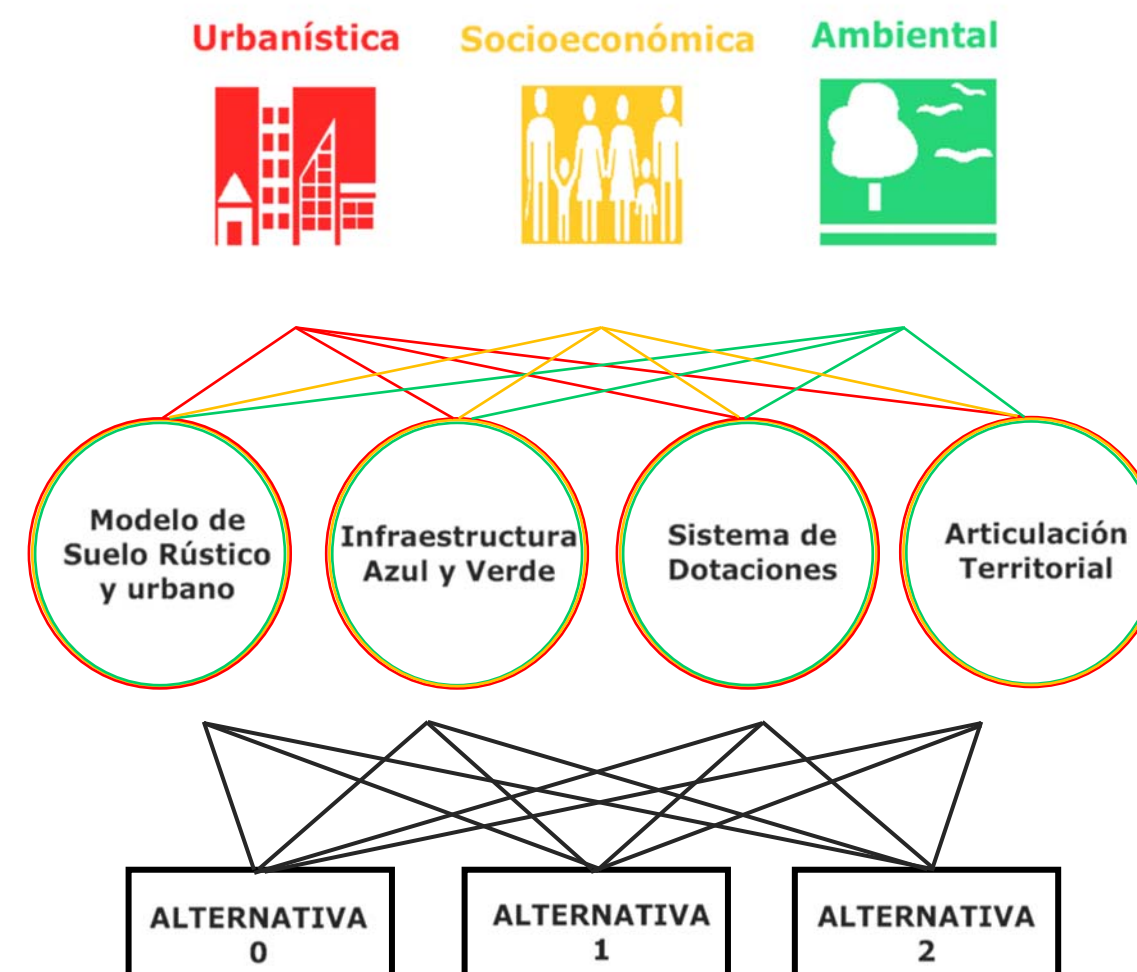
A su vez, cada dimensión incide directa o indirectamente en los **seis objetivos estratégicos del PGOM**, los cuales orientan la toma de decisiones en materia de ordenación del territorio, sostenibilidad, resiliencia, cohesión social y desarrollo económico.

Cada uno de estos objetivos puede estar relacionado con una, dos o incluso las tres dimensiones, dependiendo del caso. Los 6 objetivos estratégicos son:

- OE 01: Ordenar el Territorio y Uso Racional del Suelo.**
- OE 02: Prevenir y Reducir los impactos del cambio climático y mejora de la resiliencia.**
- OE 03: Hacer una gestión sostenible de los recursos y favorecer la economía circular.**
- OE 04: Favorecer la proximidad y la movilidad sostenible.**
- OE 05: Garantizar la Salud pública, equidad social y gobernanza.**
- OE 06: Potenciar la Economía Urbana y el acceso a la vivienda.**

Esta estructura metodológica permite una **lectura integral y comparada** de las alternativas, facilitando la identificación de ventajas, impactos y oportunidades de mejora desde un enfoque holístico, transversal y compatible con los instrumentos de evaluación ambiental estratégica.

Se expone a continuación el esquema seguido para la evaluación de las alternativas.



A continuación, se detallan los cuatro bloques temáticos sobre los cuales se servirá la exposición para cada alternativa evaluada en relación a sus objetivos estratégicos y específicos:



G.e).3.2. Modelo de Suelo Rústico y Urbano.

El primer bloque temático que estructura el análisis comparado de las alternativas se centra en el Modelo de Suelo Rústico y Urbano, núcleo vertebrador del sistema general de ordenación. Este bloque permite examinar las principales decisiones estratégicas sobre el uso del suelo, la definición de ámbitos de transformación, la gestión del suelo rústico y la adaptación al nuevo marco normativo definido por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y su Reglamento.

La LISTA incorpora un enfoque más flexible y adaptativo del planeamiento, permitiendo a los instrumentos de ordenación general establecer tanto delimitaciones directas de Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU) como directrices estratégicas para su definición futura. Esta flexibilidad normativa es especialmente relevante en un municipio como Bailén, que presenta una situación urbanística compleja: con amplios suelos urbanizables sin desarrollar, espacios productivos abandonados o en proceso de reconversión, y una necesidad evidente de redefinir el modelo territorial desde la sostenibilidad y la cohesión social.

En este contexto, el modelo de ordenación se sustenta en una serie de propuestas estratégicas clave, que orientan el diseño territorial y contribuyen a los objetivos ambientales, socioeconómicos y urbanísticos del PGOM:

1. **La protección del patrimonio histórico-cultural** en función de su tipología (arqueológica, etnológica o arquitectónica), atendiendo a las competencias del PGOM: protección singular de los bienes inscritos como BIC en suelo urbano, y protección no singular de otros elementos estimables en suelo rústico.
2. **La regeneración medioambiental y funcional de suelos productivos obsoletos o degradados**, mediante la creación de centralidades que activen el uso productivo, terciario o residencial, especialmente en antiguos enclaves cerámicos y extractivos.
3. **La contención de la expansión indiscriminada**, evitando la dispersión de nuevos desarrollos productivos o residenciales en los bordes del núcleo urbano. Para ello, se propone la zonificación del suelo rústico y la regulación de usos extraordinarios que puedan comprometer su funcionalidad ambiental o paisajística.
4. **La reactivación de ámbitos residenciales con desarrollos paralizados**, mediante nuevas actuaciones de urbanización que refuercen la compacidad del núcleo y se integren con la Infraestructura Azul y Verde propuesta.

A su vez, el modelo territorial no puede obviar la problemática asociada a la ocupación irregular del suelo rústico, una realidad históricamente detectada y analizada en documentos como la Revisión Parcial del PGOU de Bailén sobre suelo no urbanizable. Desde aquel diagnóstico inicial, que identificaba asentamientos en el Camino de las Aguas (“Cerro de las Aguas”), Camino Cuesta del Molino (“Charco de las Gallinas”) y Camino de Galapurdí o de Burguillos, la situación no ha sido contenida ni revertida.

Por ello, el presente documento incorpora también esta cuestión dentro del análisis comparado de las alternativas, proponiendo para cada una de ellas tratamientos diferenciados y adaptados a las características y grado de consolidación de dichos núcleos, en coherencia con lo establecido en el Reglamento de la LISTA y en el marco normativo de los Planes Especiales de Adecuación Ambiental y Territorial (PEAAT). Para cada alternativa, este bloque aborda de manera estructurada los siguientes aspectos:

1. Clasificación del Suelo.

Se define el modelo general de clasificación del suelo conforme a la LISTA, estableciendo la diferenciación entre **suelo urbano** y **suelo rústico**, así como su delimitación a partir de los criterios técnicos y normativos vigentes. Esta clasificación permite identificar tanto las áreas consolidadas como aquellas que se mantienen en situación rural, sirviendo de base para posteriores actuaciones.

2. Propuestas de Transformación.

Se analizan las **delimitaciones de Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU)** propuestas en suelo rústico, bien para **nuevas urbanizaciones de uso residencial, productivo o terciario**, o para otros usos estratégicos. Estas delimitaciones constituyen una de las principales decisiones de ordenación territorial, al implicar el paso del suelo rústico a suelo urbano en fases posteriores.

3. Ámbitos sujetos a ordenación mediante Plan Especial.

Se identifican las **agrupaciones de edificaciones irregulares** susceptibles de ser objeto de un **PEAAT** ya sea por determinación expresa o por su localización y características. Asimismo, se incluyen otras áreas propuestas para el desarrollo de **planes especiales de ordenación** conforme al artículo 77.5 del Reglamento de la LISTA, atendiendo a valores ambientales, paisajísticos o de infraestructuras, con el fin de asegurar una integración coherente de estos ámbitos en el modelo general.

4. Categorías del Suelo Rústico.

Se determinan las **categorías del suelo rústico**, distinguiendo entre suelos de especial protección por legislación sectorial, suelos preservados por la ordenación urbanística, y otras categorías específicas definidas por el instrumento de planeamiento, conforme a los criterios de uso, valores ambientales, productivos o paisajísticos.

5. Zonificación del Suelo Rústico.

Se establecen las zonas internas dentro del suelo rústico, diferenciando áreas agrícolas, forestales, dehesas, zonas de servidumbre, corredores ecológicos, etc., y vinculándolas a su régimen de protección, uso dominante y papel funcional dentro del modelo territorial.

6. Directrices para futuras actuaciones.

Por último, se formulan **directrices para la delimitación futura de actuaciones urbanísticas**, tanto en suelo rústico como en suelo urbano. En el primer caso, mediante la identificación de **ámbitos preferentes para nuevas actuaciones de urbanización**, en base a criterios de localización, accesibilidad, viabilidad y sostenibilidad.

En el caso del suelo urbano, se podrán incorporar **directrices para futuras Actuaciones de Reforma Interior**, respetando el marco competencial del PGOM, que no permite su delimitación directa pero sí su orientación estratégica como parte del modelo estratégico a corto, medio y largo plazo.

El análisis de este bloque permite comparar las alternativas desde una perspectiva territorial, normativa y estratégica, facilitando la valoración ambiental, socioeconómica y urbanística de las distintas opciones.

El Modelo de Suelo Rústico y Urbano pondera en la evaluación de las alternativas principalmente entorno a los siguientes Objetivos Estratégicos (OE) principalmente con sus respectivos objetivos específicos:

- OE 01: Ordenar el Territorio y Uso Racional del Suelo.**
- OE 02: Prevenir y Reducir los impactos del cambio climático y mejora de la resiliencia.**
- OE 03: Hacer una gestión sostenible de los recursos y favorecer la economía circular.**

La descripción del Modelo de Suelo Rústico y Urbano incide sobre las siguientes dimensiones:





G.e).3.3. Infraestructura Azul y Verde.

La regeneración ambiental del entorno urbano y territorial de Bailén se conecta de forma directa con los hechos urbanos identificados en las Agendas Urbanas Española, Andaluza y Local, así como con los principios establecidos en la LISTA y los objetivos de la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana, particularmente en lo que respecta a los procesos de deterioro y fragmentación de los espacios naturales derivados de una expansión urbana no planificada o mal integrada.

Entre los objetivos estratégicos definidos para la evaluación de las alternativas, destaca de forma prioritaria el OE01: Ordenar el Territorio y Uso Racional del Suelo, cuyas líneas específicas abordan cuestiones como evitar la dispersión urbana, regenerar espacios degradados y, especialmente, establecer sistemas de conectividad ecológica a través del diseño de una Infraestructura Azul y Verde (IAV) que actúe como soporte ambiental del modelo territorial.

En el caso específico de **Bailén**, el impacto de la **actividad extractiva ladrillera** ha dejado una huella significativa en su entorno inmediato. La **proliferación de explotaciones mineras** y el **abandono posterior de muchas de ellas** ha generado una pérdida de valor ecológico y paisajístico en el borde urbano y suelos próximos, reduciendo de forma notable la biodiversidad del término municipal.

Ante esta situación, el modelo propuesto para la Infraestructura Azul y Verde se sustenta en dos ejes principales de actuación:

- 1) La formulación de una estrategia integral de **Infraestructura Azul y Verde** para Bailén, basada en la restauración de espacios degradados y en la creación de corredores ecológicos que articulen los distintos bordes urbanos con los sistemas naturales del entorno. Esta estrategia se enfoca tanto en la protección de unidades ambientales destacables como en su interconexión, fomentando la continuidad ecológica y la resiliencia territorial frente al cambio climático.
- 2) La incorporación de nuevos **Sistemas Generales de Espacios Libres y Zonas Verdes** (SGELZV) como sistema urbano de la IAV, que aborden los déficits detectados en la ciudad consolidada y sirvan como elementos de transición entre lo urbano y lo rural. Estos sistemas urbanos refuerzan la integración funcional y visual de la IAV, además de contribuir a la mejora del paisaje urbano, la calidad del aire y el bienestar ciudadano.

Las propuestas se completan con el aprovechamiento de espacios abandonados o infrautilizados, especialmente **canteras y explotaciones extractivas en desuso**, para su recuperación ambiental y conversión en espacios de ocio o relación compatibles con el medio natural. Asimismo, se identifican **ámbitos preferentes para la integración progresiva de la IAV**, mediante desarrollos que incorporen **zonas verdes multifuncionales**, compatibles con usos recreativos o terciarios de bajo impacto, todo ello en línea con los principios de la sostenibilidad urbana marcados por la LISTA y las Agendas Urbanas.

A continuación, para cada alternativa se valorarán los siguientes aspectos del modelo de Infraestructura Azul y Verde:

1. Sistemas estructurantes y ámbitos de recuperación.

- a) Se identifican los **Núcleos del Sistema Territorial de la IAV** para cada alternativa, delimitando áreas que serán preservadas por la ordenación urbanística como categoría del suelo rústico.
- b) **Propuesta del sistema urbano de la infraestructura verde:** se establecen propuestas de los **Sistemas Generales de Espacios Libres y Zonas Verdes (SGELZV)**, en relación con su capacidad para articular el modelo urbano y reducir déficits detectados.
- c) **Corredores de interconexión de infraestructuras verdes y azules:** se definen como ámbitos de conexión ecológica que facilitan la continuidad entre sistemas naturales, incluyendo áreas hidrológicas, forestales o agrícolas a conservar, recuperar o proteger. Estos ámbitos contarán con una zonificación específica.

2. Directrices:

- a) Ámbitos de recuperación paisajística de explotaciones mineras: se valoran las oportunidades de integración de antiguas canteras u oquedades como elementos estratégicos dentro de la nueva IAV, mediante directrices a futuro.
- b) **Ámbitos preferentes para el desarrollo de nuevas zonas verdes con usos compatibles:** se identifican áreas compatibles con usos recreativos o terciarios de bajo impacto, donde el desarrollo urbano contribuya activamente a la consolidación de la IAV mediante soluciones basadas en la naturaleza.

La Infraestructura Azul y Verde como bloque, pondera en la evaluación de las alternativas principalmente entorno a los siguientes Objetivos Estratégicos (OE) con sus respectivos objetivos específicos:

OE 01: Ordenar el Territorio y Uso Racional del Suelo.

OE 02: Prevenir y Reducir los impactos del cambio climático y mejora de la resiliencia.

OE 05: Garantizar la Salud pública, equidad social y gobernanza.

La Infraestructura Azul y Verde incide sobre las tres dimensiones:

Urbanística
Socioeconómica
Ambiental



G.e).3.4. Sistema de Dotaciones.

El presente bloque aborda el análisis del Sistema de Dotaciones propuesto en cada una de las alternativas, conforme a los criterios establecidos por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y su Reglamento. Las dotaciones constituyen un componente esencial para garantizar la funcionalidad del modelo urbano, la prestación de servicios básicos y el equilibrio social y territorial del municipio.

Según el Anexo de definiciones del Reglamento de la LISTA, el uso dotacional incluye los siguientes usos pormenorizados:

- 1) **Equipamientos comunitarios:** conformados por el conjunto de instalaciones y servicios destinados a la actividad colectiva de la población, distinguiéndose:
 - a. **Básicos:** aquellos que prestan un servicio directo a la ciudadanía (docente, sanitario, deportivo, asistencial, social, cultural, religioso, funerario, mercados de abastos, alojamientos protegidos...).
 - b. **Gestión:** vinculados a la administración y funcionamiento institucional (servicios administrativos, juzgados, protección civil, policía, defensa, prisiones o similares).
- 2) **Espacios libres y zonas verdes.** Comprenden los siguientes:
 - a. Los **espacios libres**, entendidos como plazas, áreas peatonales o de juegos, destinados al ocio y esparcimiento.
 - b. Las **zonas verdes**, con vegetación y superficie permeable, que además de sus funciones urbanísticas, aportan beneficios ambientales como la mitigación del cambio climático o la mejora de la biodiversidad.
- 3) **Movilidad:** comprende las redes y sistemas asociados al transporte y la circulación, incluyendo viario urbano, transporte público, carriles bici, estaciones, intercambiadores, áreas logísticas, aparcamientos y centros de transporte de mercancías.
- 4) **Infraestructuras y servicios técnicos:** incluye redes, estaciones, centrales y depósitos vinculados a los servicios básicos urbanos como el abastecimiento y saneamiento de agua, energía, telecomunicaciones, gestión de residuos, así como servicios técnicos de mantenimiento, limpieza, almacenamiento, bomberos, etc.

En el marco de este bloque, se analizan para cada alternativa dos componentes fundamentales del sistema de dotaciones:

- 1. Los **equipamientos comunitarios (básicos y de gestión)**, existentes y propuestos, y su distribución territorial en relación con el crecimiento urbano y el reequilibrio funcional del municipio.
- 2. Las **Infraestructuras y servicios técnicos**, su extensión, grado de cobertura y adaptación a las necesidades futuras, incluyendo aquellas necesarias para la sostenibilidad del modelo urbano.

Cabe destacar que, si bien los Sistemas Generales de Espacios Libres y Zonas Verdes (SGELZV) también forman parte del uso dotacional, su análisis detallado ha sido objeto del bloque anterior dedicado a la Infraestructura Azul y Verde, por su estrecha vinculación con la estructura ecológica y la estrategia de resiliencia del municipio. Y del mismo modo se hará con los Sistemas Generales de Movilidad propuestos, que serán analizados en el siguiente bloque: Articulación Territorial. Este bloque permite, por tanto, valorar el grado de cobertura dotacional, la equidad territorial, la eficiencia funcional del sistema de servicios y la coherencia estructural del modelo urbano en cada alternativa evaluada, todo ello en relación directa con los objetivos estratégicos definidos para el PGOM.

El Sistema de dotaciones como bloque, pondera en la evaluación de las alternativas principalmente entorno a los siguientes Objetivos Estratégicos (OE) con sus respectivos objetivos específicos:

- OE 01: Ordenar el Territorio y Uso Racional del Suelo.
- OE 04: Favorecer la proximidad y la movilidad sostenible.
- OE 05: Garantizar la Salud pública, equidad social y gobernanza.

La propuesta de Dotaciones para cada alternativa incide sobre las siguientes dimensiones:

Urbanística
Socioeconómica
-



G.e).3.5. Articulación Territorial.

La articulación territorial constituye una dimensión clave del modelo de ordenación urbana y supramunicipal, ya que permite evaluar la conectividad interna y externa del municipio, la funcionalidad de su sistema viario, y el grado de integración del territorio urbano con su entorno. Este bloque centra su análisis en los Sistemas Generales de Movilidad y en las propuestas de mejora, estructuración y directrices viarias orientadas al reequilibrio funcional y a la sostenibilidad del sistema urbano. En el caso particular de Bailén, la situación actual de la movilidad presenta importantes problemas de fragmentación, barreras físicas y falta de integración paisajística y funcional. En este contexto, el plan apuesta por un enfoque dual:

- Por un lado, se promueve la **movilidad sostenible y de proximidad**, mediante la potenciación de la bicicleta, los recorridos peatonales y los itinerarios verdes.
- Por otro, se formulan propuestas estructurantes de mejora de la movilidad motorizada, la regeneración de accesos y la adaptación de las infraestructuras a una escala más urbana y humana.

Entre las principales problemáticas detectadas se encuentra la antigua travesía de la N-IV, que actúa hoy como una barrera urbana que interrumpe la continuidad funcional y social de la ciudad. Esta vía, pensada originalmente para tráfico interurbano, ha quedado obsoleta para las necesidades actuales de Bailén, generando disfunciones territoriales, ambientales y sociales.

En este sentido, se plantea la necesidad de rediseñar la travesía N-IV como una calle integrada en la trama urbana, eliminando su carácter de obstáculo y favoreciendo la transición entre los márgenes este y oeste del núcleo urbano. Este rediseño debe ir acompañado de una estrategia territorial que limite el tráfico pesado en los extremos del municipio (oeste y noreste), promoviendo la localización de actividades productivas en dichas áreas y evitando su implantación en zonas donde pueda agravar la fragmentación.

Junto a esta actuación estratégica, se plantea un conjunto de propuestas complementarias dirigidas a reforzar la estructura territorial y la movilidad sostenible:

1. **Mejora de la conectividad de los accesos a la N-IV**, mediante la regeneración de caminos rurales y accesos radiales, facilitando la conexión transversal del núcleo urbano.
2. **Reordenación de los accesos a Bailén desde las autovías A-4 y A-44**, con propuestas de mejora de enlaces existentes y refuerzo de los corredores de entrada a la ciudad.
3. **Diseño de itinerarios de movilidad sostenible en los bordes urbanos**, especialmente en el noreste del núcleo y en relación con los ámbitos definidos por la Infraestructura Azul y Verde, favoreciendo la movilidad peatonal y ciclista y su conexión con espacios naturales y dotaciones.
4. **Propuesta de creación de una Vía Verde** que conecte Bailén con el Gran Corredor Verde de Jaén, como infraestructura estratégica para la movilidad no motorizada, el ocio y la recuperación ambiental del entorno.

- 5. Propuesta de preservación por la ordenación urbanística de la red de caminos rurales** y tradicionales, no solo como elementos de movilidad, sino como parte del patrimonio territorial y paisajístico del municipio.
- 6. Propuesta de reforestación y plantación en los márgenes de la A-4 y A-44**, vinculada a la mejora ambiental, paisajística y funcional de estos ejes de gran escala, aunque esta acción presenta un carácter mixto y se encuentra también relacionada con la Infraestructura Azul y Verde.

Este bloque por tanto, permite valorar, en cada alternativa, la capacidad del modelo propuesto para superar las fracturas internas, integrar nuevas formas de movilidad sostenible, mejorar los accesos y enlaces territoriales, y consolidar una estructura urbana eficiente, accesible y adaptada al nuevo paradigma de ciudad resiliente. A continuación, se valorarán para cada alternativa los siguientes aspectos:

- 1. Sistemas Generales de Movilidad:** estructura viaria estructurante, conexiones con el sistema general, y propuestas de refuerzo.
- 2. Directrices de mejora territorial y funcional.**
 - a) Directrices para la mejora de la travesía N-IV:** tratamiento urbano, limitación del tráfico pesado y estrategia de integración en la malla urbana.
 - b) Mejora de accesos y caminos:** recuperación de trazados existentes, nuevos puntos de conexión y articulación del territorio.
 - c) Movilidad sostenible:** itinerarios ciclistas, peatonales y propuestas vinculadas a los bordes urbanos y la infraestructura verde.
 - d) Vía Verde Bailén–Gran Corredor Verde de Jaén:** planteamiento estratégico y vinculación territorial.
 - e) Preservación de caminos rurales:** determinación de su protección como estructura patrimonial y funcional.
 - f) Reforestación en márgenes de autovías:** ámbitos de intervención y objetivos ambientales, con vínculo a la infraestructura ecológica.

La Articulación Territorial como bloque, pondera en la evaluación de las alternativas principalmente entorno a los siguientes Objetivos Estratégicos (OE) con sus respectivos objetivos específicos:

- OE 02: Prevenir y Reducir los impactos del cambio climático y mejora de la resiliencia.**
- OE 03: Hacer una gestión sostenible de los recursos y favorecer la economía circular.**
- OE 04: Favorecer la proximidad y la movilidad sostenible.**
- OE 06: Potenciar la Economía Urbana y el acceso a la vivienda.**

La propuesta de Articulación Territorial Incide sobre las tres dimensiones:

Urbanística
Socioeconómica
Ambiental

Se expone a continuación, la descripción detallada de las Alternativas evaluadas:

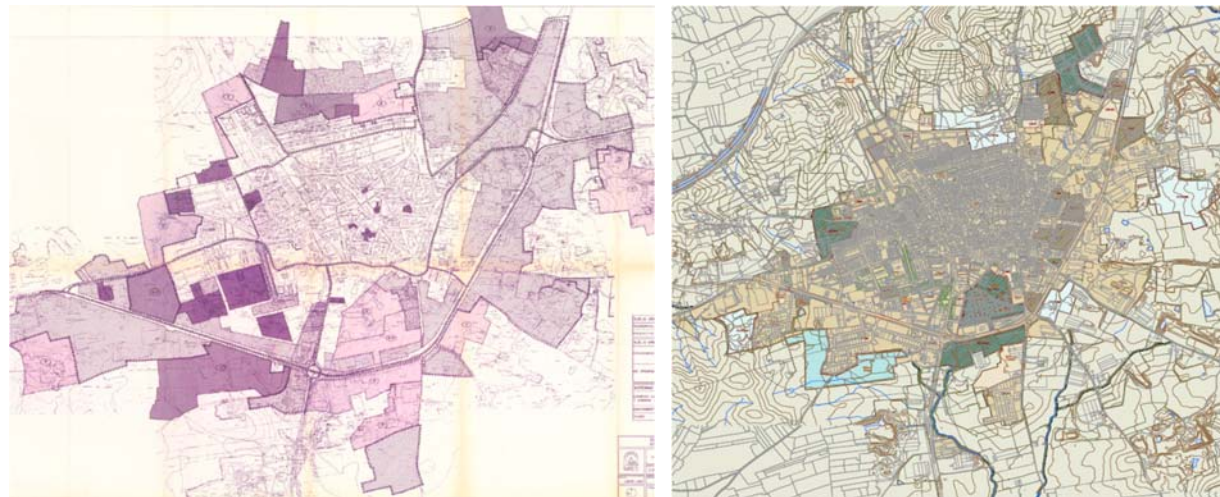
G.e).4. Alternativa 0.

La **Alternativa 0** constituye, conforme a lo exigido por la legislación ambiental vigente —en particular el artículo 38 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y el artículo 16 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental— la opción de mantener la situación urbanística actual, sin proceder a la aprobación de un nuevo instrumento de ordenación. Esta alternativa debe ser valorada con el mismo nivel de detalle y precisión que las restantes, como referencia base para evaluar los efectos ambientales previsibles de no revisar el planeamiento vigente.

En este supuesto, se analiza la incidencia que tendría prolongar en el tiempo la normativa urbanística actualmente en vigor, esto es, el Plan General de Ordenación Urbana aprobado el 5 de junio de 1992, junto con su Adaptación Parcial a la LOUA, aprobada el 26 de noviembre de 2009, en aplicación del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

Aunque esta alternativa no implica la formulación de un nuevo modelo territorial, sí se ha optado —a efectos de comparación con las demás alternativas— por **traducir técnicamente las determinaciones actuales al marco conceptual y clasificatorio establecido por la Ley 7/2021 (LISTA)**, permitiendo así su evaluación desde un punto de vista técnico y ambiental bajo un lenguaje común. Esto no supone una propuesta de adaptación sustantiva al nuevo marco legislativo, sino una traducción técnica equivalente del planeamiento vigente, necesaria para su valoración.

Esta Alternativa, por tanto, consistirá en valorar ambientalmente lo que supondría mantener dicha normativa y a grandes rasgos, prolongar en el tiempo el mantenimiento de los desarrollos previstos desde hace más de 30 años en un nuevo plan cuya incidencia ambiental nunca llegó a cuestionarse en los términos en los que se realiza en la actualidad, por no exigirlo la legislación del momento.



Plano PGOU '92 y Plano de Adaptación a la LOUA del PGOU de 1992 | F: PGOU '92 y Adaptación a la LOUA

En los siguientes apartados se analizan los efectos que tendría esta alternativa en los distintos bloques temáticos: **Modelo de Suelo Rústico y Urbano, Infraestructura Azul y Verde, Sistema de Dotaciones y Articulación Territorial.**

A) MODELO DE SUELO RÚSTICO Y URBANO.

1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

La Alternativa 0 parte de una premisa esencial: no modificar sustancialmente las determinaciones del instrumento de planeamiento vigente, adoptando como referencia el modelo urbanístico actual de Bailén. En consecuencia, no se introducen nuevas propuestas de ordenación más allá de lo contemplado por su planeamiento ni se redefine el modelo de crecimiento o transformación urbana, limitándose esta alternativa a describir y valorar los efectos de mantener la situación actual.

En cualquier caso, y con el fin de permitir su comparación técnica y ambiental con el resto de alternativas —todas ellas formuladas conforme al nuevo marco urbanístico—, se ha procedido a adaptar el modelo vigente al esquema de clasificación establecido por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre (LISTA), conforme a lo dispuesto en su artículo 13.

Esta adaptación no supone una reinterpretación del planeamiento vigente (PV) ni una propuesta de revisión sustantiva, sino una representación técnica equivalente que facilita su evaluación bajo los parámetros actuales de ordenación y sostenibilidad. Así, se delimita como Suelo Urbano no solo la línea actualmente reconocida, sino también aquellos sectores y ámbitos ya desarrollados y ejecutados urbanísticamente. En concreto, se incluyen en esta clasificación los siguientes ámbitos:

- **SUNP-2, SUNP-3, SUNP-4**
- **PP-1, PP-2, PP-3 y PP-4**
- El ámbito urbano del norte (exclave), clasificado como tal en virtud del convenio derivado de la **Modificación Puntual n.º 16** y la unidad **UE-35**

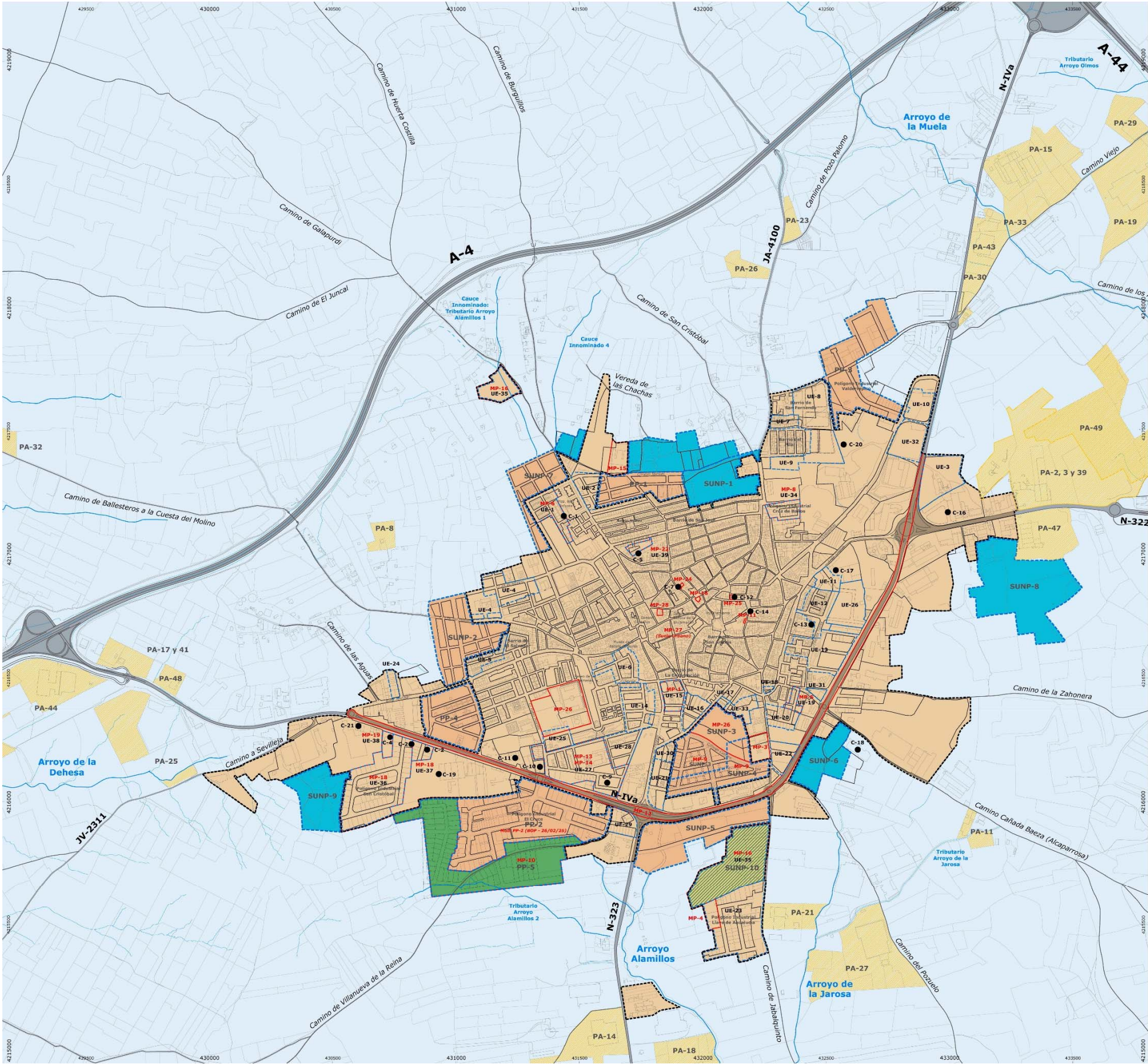
Por otro lado, respecto al ámbito correspondiente al **SUNP-5**, en esta Alternativa 0 se opta por no incluir su incorporación al Suelo Urbano. Si bien dicho ámbito se encuentra desarrollado y presenta cierta consolidación física, se ha considerado en esta alternativa de referencia mantener una lectura conservadora y estricta con respecto del grado de transformación urbanística requerida.

Esta decisión se basa en que la Alternativa 0 no incorpora nuevas determinaciones ni interpreta activamente la normativa, sino que traslada la situación vigente bajo un criterio de mínima intervención, actuando como referencia para el resto de alternativas. En este marco, se ha optado por no considerar que el SUNP-5 reúne, en esta alternativa, las condiciones objetivas de consolidación que justificarían su incorporación como Suelo Urbano. En su lugar, se proyecta como una Actuación de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización, manteniendo la finalidad y el uso previsto.

Esta valoración se reformula en las Alternativas 1 y 2, donde, en atención al grado de desarrollo físico y funcional del ámbito, así como a la existencia de infraestructuras y actividad consolidada, se propone su reconocimiento como Suelo Urbano directo, al amparo del artículo 13 de la LISTA, y sujeto a las directrices y ordenanzas que se definan para su plena integración en el modelo urbano.

La Alternativa 0 clasifica un total de **3.473.423,37m² de suelo urbano.**

Se expone a continuación cartografía del planeamiento vigente y su estado de desarrollo, a fin de visualizar gráficamente el modelo de referencia.



DETERMINACIONES GRÁFICAS

----- Límite del Suelo Urbano
Según Planeamiento vigente, PGOU de 1992 y
Adaptación Parcial a la LOUA 2009.

Red Hidrográfica

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SUELO URBANO

SUELO RÚSTICO

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

UE-XX Unidad de Ejecución

PP-XX Plan Parcial

SUNP-XX Suelo Urbanizable No Programado

ESTADO DE DESARROLLO - Sectores

DESARROLLADOS CON URBANIZACIÓN EJECUTADA

PP-1 (C.P.U. 05/10/00)
PP-2 (B.O.P. 12/04/94-26/02/25)
PP-3 (B.O.P. 09/03/95)
PP-4 (B.O.P. 30/06/00)
SUNP-2 (B.O.P. 22/03/06)
SUNP-3, MP-09 (B.O.P. 06/07/04)*
SUNP-4, MP-09 (B.O.P. 06/07/04)*
SUNP-5 (B.O.P. 11/05/06)*
SUNP-7 (B.O.P. 13/07/02)*

*Sin recepcionar

CON ORDENACIÓN DETALLADA Y NO EJECUTADOS

PP-5, MP-10 (B.O.P. 20/12/02)*
SUNP-10, MP-16 (B.O.P. 15/09/06) - U.E.35 Sin desarrollar

SIN ORDENACIÓN DETALLADA Y SIN EJECUTAR

SUNP-1 (No desarrollado)
SUNP-6 (No desarrollado)
SUNP-8 (No desarrollado)
SUNP-9 (No desarrollado)

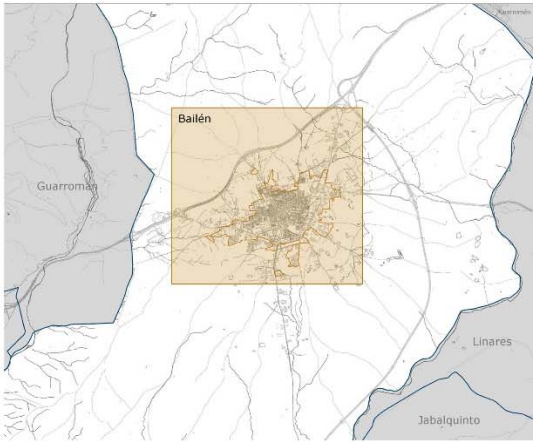
MODIFICACIONES PUNTUALES

MP-XX Modificaciones Puntuales

C-XX ● Convenios Urbanísticos

PROYECTOS DE ACTUACIÓN EN SNU

PA-XX Proyectos de Actuación



2. PROPUESTAS DE TRANSFORMACIÓN.

En coherencia con el enfoque de mínima intervención que caracteriza a esta Alternativa 0, el modelo de Suelo Rústico y Urbano **mantiene los sectores de suelo urbanizable delimitados por el planeamiento vigente (ordenado, sectorizado y no sectorizado)**, sin incorporar nuevas propuestas ni redefinir sus parámetros. No obstante, y con el fin de permitir su **evaluación en términos comparables** con el resto de alternativas, se ha procedido a una **traducción técnica de dichos suelos** al marco conceptual de la **LISTA**.

Así, los suelos clasificados como **Suelo Urbanizable Sectorizado** (SUS - programado-PP.NºX y no programado SUNP.Nº), en el planeamiento vigente se trasladan, a efectos de evaluación ambiental estratégica, como **Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU) de Nueva Urbanización en Suelo Rústico**, conforme a los criterios la LISTA y su Reglamento. Esta equivalencia permite representar de manera operativa los desarrollos aún no ejecutados, respetando su naturaleza programada o no programada y su funcionalidad urbanística original.

En todos los casos, se mantienen **los parámetros definidos por el planeamiento vigente**, sin alteración de superficies, edificabilidades o densidades, sirviendo de base para la estimación de impactos y la comparación con otras alternativas más transformadoras. Dentro de estas actuaciones se incluye también la previsión vigente del **Sistema General de Espacios Libres SG-4-5**, situado en el borde norte del núcleo urbano, y que se mantiene como actuación específica destinada a zona verde estructurante.

Según las mediciones derivadas de la cartografía del planeamiento vigente, se identifican un total de **489.279,97 m²** de suelos con capacidad de desarrollo como **ATU de Nueva Urbanización**, distribuidos del siguiente modo:

	Finalidad de la Actuación	Equivalencia a Planeamiento Vigente
ATU-NU-1:	Propuesta para Uso Residencial	SUNP-1
ATU-NU-2:	Propuesta para SGELZV	Parque Norte (Ámbito completo del SG-4-5).
ATU-NU-3:	Propuesta para Usos Productivos	SUNP-9
ATU-NU-4:	Propuesta para Usos Productivos	Ampliación de Polígono El Cruce – PP-5
ATU-NU-5:	Propuesta para Usos Productivos	SUNP-5
ATU-NU-6:	Propuesta para Usos Productivos	SUNP-6
ATU-NU-7:	Propuesta para Usos Productivos	SUNP-8

Dado que esta alternativa no formula nuevas ordenaciones, se han respetado los criterios de edificabilidad y densidad vigentes, sin aplicar modificaciones ni ajustes derivados del nuevo marco legal. En relación con la reserva de suelo para vivienda con algún régimen de protección, si bien el planeamiento anterior no estaba obligado a cumplir la reserva del 40% establecida en la legislación estatal (LS15), se ha optado en esta alternativa por mantener dicho porcentaje como referencia, garantizando así la continuidad de los criterios sociales más exigentes ya previstos, pese a que la LISTA permitiría un mínimo del 30%. Esta decisión contribuye a establecer una línea base ambientalmente conservadora, desde la que se puedan valorar con mayor rigor los efectos distributivos y de cohesión social de las alternativas futuras.

3. ÁMBITOS SUJETOS A ORDENACIÓN MEDIANTE PLAN ESPECIAL.

El planeamiento vigente en el municipio —el PGOU aprobado el 5 de junio de 1992 y su Adaptación Parcial a la LOUA en 2009, en virtud del Decreto 11/2008— fue objeto en el año 2012 de una Revisión Parcial específica, en aplicación del entonces Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regulaba el régimen de edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en Andalucía.

Esta revisión tuvo como objetivos, por un lado, clarificar la interpretación del régimen de usos en suelo no urbanizable, especialmente en lo relativo a las medidas de prevención frente a nuevos procesos de parcelación; y por otro, identificar y delimitar las agrupaciones de edificaciones existentes susceptibles de constituir asentamientos irregulares, conforme al artículo 14 del Decreto 2/2012. Como resultado, el planeamiento vigente incorporó en sus Normas Urbanísticas, mediante nueva redacción del Título V, una serie de ámbitos claramente localizados.



Foto aérea con la identificación de las parcelaciones recogidas en la Revisión Parcial del PGOU` 92 - 2012

En la Alternativa 0, aunque no corresponde proponer nuevas actuaciones ni nuevas ordenaciones, se ha considerado necesario valorar la persistencia de estos asentamientos preexistentes, ya que forman parte del contenido del instrumento urbanístico actualmente en vigor, y su situación presenta una incidencia territorial y ambiental que no puede obviarse en el marco de la Evaluación Ambiental Estratégica.

En este sentido, se reconoce la existencia de los siguientes asentamientos delimitados en 2012:

- **Cerro de las Aguas** (Camino de las Aguas)
- **Charco de las Gallinas** (Camino Cuesta del Molino)
- **Camino de Galapurdí o Camino de Burguillos**

Por tanto, en esta alternativa se contempla la existencia de dichos núcleos como una realidad consolidada, heredada del planeamiento vigente, y se incorpora su evaluación ambiental como elemento de equidad metodológica frente al resto de alternativas. Esta previsión no supone la delimitación efectiva de Planes Especiales, pero sí reconoce la posibilidad de que, en el futuro, puedan ser objeto de un Plan Especial de Adecuación Ambiental y Territorial (PEAAT), conforme al Título VII de la LISTA y VIII de su Reglamento.

Este planteamiento parte de la base de que la iniciativa para la redacción de los planes especiales deberá corresponder a las comunidades vecinales afectadas o a los titulares de los suelos, quienes, en el marco de sus capacidades y posibilidades, podrían acogerse a los instrumentos habilitados por la normativa vigente para la regularización y mejora ambiental de entornos degradados.

Desde este enfoque, los asentamientos irregulares no se integran como ámbitos de desarrollo urbano, sino que permanecen clasificados como suelo rústico, conforme al modelo vigente, y se incluyen en esta alternativa únicamente como parte de una evaluación ambiental coherente y completa del territorio existente, sin anticipar su ordenación futura.

4. CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO.

En el marco de la Alternativa 0, el modelo de categorización del suelo rústico **no introduce nuevas delimitaciones ni estructuras adicionales**, respetando los planteamientos del planeamiento actualmente en vigor. No obstante, y en coherencia con el objetivo de comparar esta alternativa con el resto de propuestas formuladas bajo el marco normativo de la **Ley 7/2021 (LISTA)**, se ha procedido a **una categorización técnica del Suelo Rústico**, atendiendo a las **categorías establecidas en el artículo 20 del Reglamento de la LISTA**, diferenciando entre suelos:

- Suelo Rústico Especialmente Protegido por Legislación Sectorial.
- Suelo Rústico Preservado por procesos naturales o riesgos.
- Suelo Rústico Preservado por la ordenación urbanística.
- Suelo Rústico Común.

En esta alternativa, dicha categorización no tiene carácter propositivo, sino que reproduce, en lo esencial, la estructura y delimitaciones recogidas en el planeamiento vigente, con ciertos ajustes mínimos de lectura técnica o actualización normativa. Las particularidades más relevantes de esta alternativa son las siguientes:

a) Suelo Rústico Especialmente Protegido por Legislación Sectorial (SRepls)

Se han identificado como suelos protegidos por normativa sectorial vigente los siguientes:

- **SRepls-DPH**: Corresponden al **Dominio Público Hidráulico**, incluyendo cauces nominados e innominados, entre los que destacan el **Río Rumblar, Río Guaditel** y arroyos como el de **Alamillos, la Muela, de la Virgen, de Levante y del Saltillo**. Se incorporan los cauces identificados por el planeamiento en vigor.
- **SRepls-VP**: Corresponden a las **vías pecuarias clasificadas**, incluyendo la **Cañada Real de Guaditel al Rumblar** (75 m de ancho, 10 km aprox.) y la **Vereda de Bailén** (20 m, 12,5 km aprox.), ambas sin deslinde.
- **SRepls-MP**: El **Monte Público “Burguillos” (JA-70046-AY)**, incluido en el **Catálogo de Montes de Utilidad Pública**.
- **SRepls-LIC**: Aunque el **Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) ES6160008 - Cuencas del Rumblar, Guadalén y Guadalmena**, aprobado por el **Decreto 128/2015** y gestionado por la **Orden de 20 de mayo de 2015**, **no aparece expresamente en el planeamiento actualmente en vigor**, se incorpora en esta alternativa por tratarse de **un espacio protegido por legislación sectorial vigente y plenamente aplicable**, cuya delimitación es pública y está recogida en el sistema RENPA. Se ha considerado que su incorporación en esta alternativa responde al principio de evaluación ambiental completa y no supone una propuesta de nueva ordenación.

b) Suelo Rústico Preservado por Procesos Naturales o Riesgos (SRp-pn-gr)

No se han identificado en esta alternativa ámbitos preservados por la concurrencia de riesgos naturales o procesos físicos, dado que el planeamiento vigente no recoge expresamente tales condicionantes, ni incluye zonas de flujo preferente reconocidas. Aunque podrían delimitarse en base a información sectorial actualizada, en esta alternativa **no se incorpora esa lectura por mantener la fidelidad al documento vigente**.

c) Suelo Rústico Preservado por la Ordenación Urbanística (SRp-ou)

En esta alternativa se consideran preservados, sin proponer nuevas delimitaciones respecto al planeamiento en vigor, una serie de suelos rústicos cuya protección se fundamenta en su **interés ambiental, paisajístico, cultural o funcional**, y que se justifica conforme a lo previsto en el artículo 20 del Reglamento de la LISTA. Su incorporación no responde a una propuesta de ordenación innovadora, sino a una **lectura técnica prudente y evaluadora** de los elementos ya reconocidos o cartografiados oficialmente.

Se incluyen en esta categoría:

- **SRp-ou-HIC – Hábitats de Interés Comunitario:**

Se preservan en esta alternativa los hábitats de interés comunitario conforme a la cartografía ambiental más actualizada, aun cuando el planeamiento vigente recogía únicamente una parte de ellos o no incorporaba su delimitación específica. Esta decisión se adopta por coherencia con los principios de la Evaluación Ambiental Estratégica y en aplicación del principio de precaución ambiental. Su exclusión dificultaría una valoración adecuada del impacto de las alternativas sobre el patrimonio natural del término municipal.

- **SRp-ou-DEH – Dehesas:**

Se incluyen en esta categoría los suelos ocupados por dehesas inventariadas en el Censo de la Dehesa de Andalucía (Ley 7/2010, de 14 de julio). Aunque no están protegidas por una norma sectorial con efectos directos sobre la clasificación del suelo, presentan un alto valor agroforestal, ambiental y cultural, por lo que se opta en esta alternativa por su preservación por la ordenación urbanística, en atención a su funcionalidad ecológica, su valor como paisaje agrario tradicional y su contribución a la multifuncionalidad del territorio.

- **SRp-ou-CS – Complejo Serrano del PEPMF:**

Se incorpora como suelo preservado el ámbito identificado como Complejo Serrano de Interés Ambiental del Río Yeguas y Despeñaperros, recogido en el Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) de la provincia de Jaén. Esta figura ha sido reconocida como ámbito de especial valor paisajístico, topográfico y ecológico, y su consideración en esta alternativa resulta coherente con el planeamiento ambiental vigente.

- **SRp-ou-YA – Yacimientos arqueológicos:**

Se preservan los suelos donde se localizan **yacimientos arqueológicos reconocidos** e incorporados al **Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía (CGPHA)**, o identificados mediante fuentes documentales y prospecciones previas. Su preservación responde a la necesidad de evitar transformaciones que pudieran comprometer estos bienes culturales.

- **SRp-ou-BI – Bienes etnológicos y arquitectónicos:**

Se incluyen como preservados aquellos suelos donde se sitúan bienes inmuebles de carácter etnológico o arquitectónico, inscritos en el CGPHA o clasificados con nivel I (protección integral) en la Carta Arqueológica del término municipal. Esta protección se orienta a garantizar la conservación del patrimonio cultural inmueble del medio rural, en coherencia con los principios de sostenibilidad cultural y paisaje.

En la presente Alternativa, adquiere una importancia crucial destacar el papel del Patrimonio Histórico y cultural. Según el planeamiento vigente en su traducción a la LISTA y el alcance de las determinaciones del Instrumento que se evalúa, la protección del patrimonio histórico cultural de Bailén establece los siguientes niveles de protección al amparo de las citadas categorías del suelo rústico, a excepción de la determinación del BIC (en Suelo Urbano)

Bienes y Espacios con Singular Protección: Art. 75.5 RG-LISTA:

Iglesia de Nuestra Señora de la Encarnación P-ARQUI-INT-001

B.I.C. Monumento Decreto 93/1985, de 2 de mayo. Junta de Andalucía. 11/06/85, p.1539.

Bienes y Espacios con Protección No Singular: Art. 77.6 RG-LISTA.

Bienes inscritos en el CGPHA en Suelo Rústico:

1.	El Correo - Hysern (Pozo del Correo)	(BA-01)	P-ETN-INT-001
2.	La Esmeralda	(BA-02)	P-ETN-INT-002
3.	Pozo N°3		
3.1	Pozo N°3 : Adaro: Cabria	(BA-03)	P-ETN-INT-003
3.2	Pozo N°3 : El Cobre: Cabria y Auxiliares	(BA-06)	P-ETN-INT-006
4.	Pozo N°1	(BA-04)	P-ETN-INT-004
5.	Pozo San José - Matababras	(BA-05)	P-ETN-INT-005
6.	Pozo San Diego / Mina	(BA-07)	P-ETN-INT-007
7.	Pozo N°5	(BA-08)	P-ETN-INT-008
8.	Pozo Briones	(BA-09)	P-ETN-INT-009

Yacimientos Arqueológicos en el SIPHA

1.	Casa de Aguilar	(J-B-17/117)	P-ARQUE-I-001
2.	Cerro de Atalayones		
2.1	Cerro de Atalayones - Mina de Buenaplata	(J-B-018)	P-ARQUE-I-002
2.2	Cerro de Atalayones - Mina de Buenaplata II	(J-B-072)	P-ARQUE-II-018
3.	El Tentadero	(J-B-013)	P-ARQUE-II-003
4.	La Boquituerta/Boquiabierta	(J-B-003)	P-ARQUE-III-003
5.	Cerro Garrán		
5.1	Cerro Garrán	(J-B-015)	P-ARQUE-II-004
5.2	Cerro Garrán II	(J-B-016)	P-ARQUE-III-012
5.3	Suroeste Cerro Garrán	(J-B-129)	P-ARQUE-II-027
6.	Arroyo Matadero		
6.1.	Arroyo Matadero I	(J-B-019)	P-ARQUE-II-005
6.2	Arroyo Matadero II	(J-B-020)	P-ARQUE-III-013
6.3	Arroyo Matadero III	(J-B-124)	P-ARQUE-II-026
7.	Huerta Marquina		
7.1	Norte de Huerta Marquina	(J-B-021)	P-ARQUE-II-006
7.2	Huerta Marquina	(J-B-022)	P-ARQUE-II-007
8.	Ribera del Guadiel (Los Lentiscales)	(J-B-014)	P-ARQUE-III-011
9.	Camino de la Navarra	(J-B-120)	P-ARQUE-III-049

Además de los elementos anteriormente categorizados como suelo rústico preservado por la ordenación urbanística, la Alternativa 0 contempla un único elemento adicional, identificado en la Carta Arqueológica Municipal, cuya incorporación se justifica por su relevancia en la evaluación comparada de las alternativas. En concreto, se trata de un bien patrimonial cuya localización y valores culturales condicionan directamente los posibles desarrollos urbanísticos en el borde septentrional del núcleo urbano.

d) Suelo Rústico Común (SRc).

Todo el suelo rústico no adscrito a las categorías anteriores se considera como suelo rústico común, gestionado bajo los parámetros de la legislación sectorial general y las condiciones de uso ordinarias propias del suelo rural.

5. ZONIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

En la Alternativa 0 no se plantea ninguna zonificación del suelo rústico. Esta decisión se fundamenta en la naturaleza propia de esta alternativa, que se limita a trasladar, con una mínima adecuación técnica, las determinaciones del instrumento urbanístico actualmente en vigor, sin introducir nuevas estructuras de ordenación ni niveles adicionales de detalle.

La zonificación del suelo rústico, conforme al nuevo marco normativo establecido por la LISTA, constituye un recurso de ordenación complementario a las categorías. Puede utilizarse para establecer subdivisiones funcionales, definir usos dominantes, regular compatibilidades o establecer condiciones particulares dentro de una misma categoría de suelo rústico.

Sin embargo, el planeamiento vigente no contemplaba ningún sistema sistemático de zonificación, más allá de las delimitaciones propias de las categorías de protección sectorial, territorial o urbanística. Dado que esta alternativa no propone la elaboración de un nuevo modelo de ordenación ni realiza aportaciones propias desde el punto de vista del diagnóstico o la estructura territorial, no se considera procedente incorporar nuevas zonificaciones que no estén previamente definidas o justificadas.

De esta manera, el suelo rústico se representa en esta alternativa únicamente conforme a su categorización general sin subdivisiones internas o zonificación diferenciada. Esta decisión permite mantener la coherencia con la documentación vigente, evitar determinaciones que puedan interpretarse como propuestas implícitas, y garantizar una evaluación ambiental centrada en el modelo actual, sin anticipar ordenaciones futuras.

6. DIRECTRICES PARA FUTURAS ACTUACIONES.

No se incluyen en esta opción directrices para la delimitación de futuras actuaciones de transformación urbanística, ámbitos preferentes, ni propuestas estratégicas que anticipen intervenciones a medio o largo plazo. La ausencia de este contenido responde al carácter estrictamente continuista del modelo que se evalúa, el cual no incorpora criterios de planificación abierta ni de programación flexible como los que permitiría el marco legislativo actual.

En consecuencia, no se formulan orientaciones para el desarrollo progresivo del suelo rústico, ni para la definición futura de usos productivos, terciarios o residenciales en nuevos ámbitos. Tampoco se establecen directrices sobre actuaciones en suelo urbano como parte del modelo general de ordenación, al no prever este modelo una reorganización estructural de la ciudad ni un reposicionamiento de sus lógicas de crecimiento.

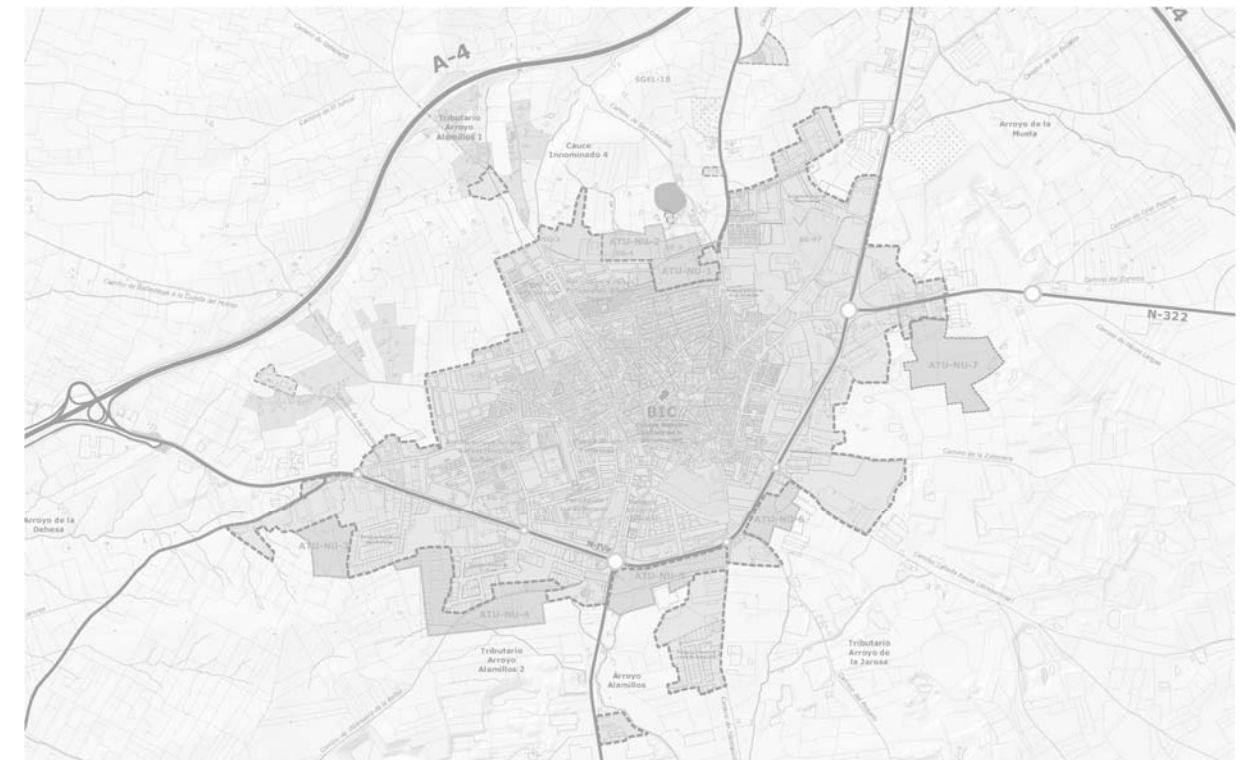
Esta ausencia de directrices no implica una valoración negativa en sí misma, sino que refleja la falta de visión prospectiva y de adaptabilidad estructural del planeamiento actualmente vigente, lo cual limita su capacidad de respuesta ante nuevas demandas sociales, ambientales o funcionales.

Este apartado, por tanto, no incorpora contenido técnico ni gráfico adicional, permitiendo contrastar, en el análisis estratégico, el diferente grado de definición y proyección futura que aportan las restantes alternativas.

En conjunto, la Alternativa 0 configura un modelo continuista, sin reformulaciones estratégicas ni operativas sobre la estructura actual del suelo urbano y rústico del municipio. Si bien permite identificar y evaluar los efectos ambientales de mantener las determinaciones del planeamiento vigente, también evidencia una serie de limitaciones desde el punto de vista de la sostenibilidad territorial, la compacidad urbana y la capacidad de adaptación normativa.

La ausencia de directrices, de zonificación y de criterios de transformación alineados con el marco legislativo actual, reduce el margen de maniobra del planeamiento y dificulta la articulación de estrategias orientadas a la mitigación del cambio climático, la regeneración de espacios degradados o la integración de nuevos modelos residenciales y productivos. Además, al mantener sin revisión sectores con potencial efecto dispersor o con baja conexión estructural, se corre el riesgo de consolidar patrones de desarrollo poco eficientes y difíciles de revertir a medio plazo.

Desde el punto de vista técnico y ambiental, esta alternativa ofrece un escenario de referencia útil como base comparativa, pero limitado en su capacidad para responder a los retos actuales del planeamiento general. Su análisis permite poner en valor, por contraste, las aportaciones cualitativas de otras alternativas con mayor capacidad de anticipación, integración y resiliencia territorial.



B) INFRAESTRUCTURA AZUL Y VERDE.

El presente bloque analiza el grado de desarrollo e integración de la Infraestructura Azul y Verde (IAV) en el modelo territorial de la Alternativa 0, en tanto que componente fundamental para la sostenibilidad ambiental del planeamiento. La IAV se entiende como un sistema territorial constituido por espacios naturales, agrícolas, hidráulicos y libres urbanos, cuya función principal es garantizar la conectividad ecológica, la resiliencia frente al cambio climático, la calidad paisajística y la salud ambiental de los asentamientos humanos.

La evaluación de este bloque se estructura en dos grandes epígrafes:

1. Sistemas estructurantes y ámbitos de recuperación:

- Identificación de los núcleos del sistema territorial de la IAV, en su caso.
- Relación de los Sistemas Generales de Espacios Libres y Zonas Verdes (SGELZV) que estructuran el sistema urbano.
- Consideración de corredores ecológicos que faciliten la conectividad de la IAV.

2. Directrices estratégicas:

- Posibles ámbitos de recuperación paisajística, en especial explotaciones mineras.
- Ámbitos preferentes para la localización de nuevas zonas verdes compatibles con la ordenación urbanística.

Este bloque permite valorar el nivel de estructuración ambiental del modelo vigente, y su capacidad —o carencia— para integrarse en una estrategia ecológica territorial coherente con la sostenibilidad y los objetivos de la Evaluación Ambiental Estratégica.

1. SISTEMAS ESTRUCTURANTES Y ÁMBITOS DE RECUPERACIÓN.

a) Núcleos del Sistema Territorial de la IAV.

En esta alternativa no se ha propuesto una categorización específica de suelos rústicos que opere expresamente como núcleos de la Infraestructura Azul y Verde. No obstante, se han reconocido determinados suelos preservados por la ordenación urbanística —como parte de la categorización técnica del suelo rústico realizada— que, por sus valores ambientales, agroforestales o paisajísticos, podrían llegar a desempeñar esta función estructurante en modelos más avanzados.

Entre ellos se destacan los hábitats de interés comunitario, las dehesas inscritas en el Censo de Andalucía, preservadas por su valor ecológico y agroganadero o el Complejo Serrano del PEPMF, por su continuidad topográfica y su elevada naturalidad. Estos elementos, aunque en esta alternativa no se traducen en categorías adicionales específicas ni se articulan en red, sí pueden ser interpretados como los componentes básicos del sistema ecológico territorial del término, actuando como reservas pasivas de biodiversidad o paisaje. Su valoración resulta necesaria para establecer una base común con el resto de alternativas.

b) Sistema Urbano de la Infraestructura Azul y Verde.

En el planeamiento vigente no se contempla un sistema estructurado de zonas verdes urbanas con capacidad de articular territorial o funcionalmente el espacio urbano consolidado. No obstante, con el objetivo de mantener un criterio de equidad metodológica entre alternativas, se recogen en este apartado los espacios clasificados como Sistemas Generales de Espacios Libres y Zonas Verdes (SGELZV) actualizada conforme a los nuevos criterios de la LISTA y la realidad actual de Bailén. A continuación, se detalla la relación de SGELZV contemplados en esta alternativa:

Nº	SGELZV	Superficie computada	Código
1	Jardines Eduardo Carvajal	10.438,87	SGELZV-01
2	Parque Urbano Paseo de Las Palmeras	10.760,84	SGELZV-02
3	Parque del Ferial (noroeste)	10.288,66	SGELZV-03
4	Parque Norte (Carácter Periurbano - SR)	51.038,05	SGELZV-04
5	Parque Junto al Centro de Salud	3.740,76	SGELZV-05
6	Área Pública Cementerio Parroquial	18.034,95	SGELZV-06
7	Jardín Municipal de Tráfico (Calle Donantes)	6.013,89	SGELZV-07
8	Jardines junto Calle Valdepeñas	43.852,28	SGELZV-08
9	Jardines en Calle Monumento	8.871,99	SGELZV-09
Total		163.040,29	

En la presente alternativa, la relación de Sistemas Generales de Espacios Libres y Zonas Verdes (SGELZV) suma un total de 163.040,29 m², incluyendo tanto los parques urbanos como los jardines públicos consolidados y el parque Norte (teniendo este carácter periurbano y estando en S. Rustico). Esta cifra representa una actualización significativa respecto a los 123.760 m² originalmente contemplados por el PGOU de 1992, sobre los que se calculó un estándar de 7,34 m²/habitante, en base a una población máxima estimada de 16.862 habitantes.

La revisión actualizada, en coherencia con el marco normativo de la LISTA, parte de una realidad urbana más consolidada. Al incorporar de forma sistemática los espacios efectivamente existentes y funcionales, se obtiene un nuevo estándar actualizado de 6,49 m²/habitante (sin tener en cuenta el Parque Norte), y de 9,45m²/habitante teniéndolo en cuenta, tomando como referencia la población empadronada en el año 2024 (17.262 habitantes, según INE).

Este nuevo valor mejora cuantitativamente el escenario anterior, aunque sigue sustentado en una red fragmentada y dispersa, sin una planificación integral que permita su articulación como infraestructura ecológica, social y paisajística. Este modelo mantiene una lógica acumulativa de superficies sin criterios de jerarquización, accesibilidad o continuidad ecológica, lo que limita su capacidad para contribuir a los objetivos de sostenibilidad urbana, salud o mitigación climática.

En este sentido, la Alternativa 0 constituye una base metodológica útil para la comparación entre escenarios, pero también evidencia la necesidad de superar enfoques normativos obsoletos mediante una visión más estructurada, conectiva y resiliente del sistema de espacios libres. La mera actualización de superficies no es suficiente para transformar el papel de las zonas verdes en el modelo urbano, si no va acompañada de una estrategia territorial que las articule y les otorgue una función estructurante real.

c) Corredores de Interconexión de la Infraestructura Azul y Verde.

La presente alternativa no establece ningún corredor ecológico ni hidráulico con entidad funcional ni jurídica. Tampoco se han definido zonificaciones específicas que reflejen la intención urbanística de articular la IAV mediante elementos lineales o conectivos.

Así, a diferencia de las restantes alternativas, esta opción no plantea corredores entre cauces, hábitats, espacios verdes ni otros elementos de valor ambiental, lo que limita significativamente su capacidad para contribuir a la conectividad ecológica o a la regeneración paisajística del término municipal.

2. DIRECTRICES.

a) Ámbitos de recuperación paisajística de explotaciones mineras.

En esta alternativa no se delimitan ni zonifican expresamente ámbitos de recuperación paisajística. Sin embargo, el planeamiento vigente incluye referencias normativas que, aunque genéricas, deben ser tenidas en cuenta a efectos de evaluación ambiental:

- Se establece la necesidad de restaurar las canteras situadas sobre suelo no urbanizable mediante la aplicación de la normativa de protección del paisaje y la legislación minera.
- Se prevé, de forma general, que las explotaciones cesadas deben adecuar taludes, reutilizar huecos para embalses, favorecer la reforestación o fomentar su uso como alpechineras o hábitats para fauna.
- Se incorporan también prescripciones para evitar el vertido de residuos orgánicos derivados de actividades agroindustriales, especialmente aceites, en los cauces próximos.

Estas previsiones, aunque sin desarrollo operativo ni vinculación a cartografía, suponen un mínimo reconocimiento de la problemática y abren la posibilidad de establecer, en el futuro, un Plan Especial de Restauración Conjunta que permita activar ambientalmente estos espacios y alinearlos con la IAV. No obstante, en esta alternativa no se formula dicha estrategia.

b) Ámbitos preferentes para el desarrollo de zonas verdes con usos compatibles.

No se han delimitado ámbitos preferentes donde el desarrollo urbano pudiera incorporar zonas verdes con usos compatibles (recreativos, productivos de bajo impacto, etc.). Tampoco se proponen soluciones basadas en la naturaleza ni estrategias de renaturalización de espacios periurbanos.

En consecuencia, esta alternativa no contribuye a consolidar la IAV desde una lógica multifuncional, ni desde el punto de vista ecológico, ni social, ni paisajístico. Su alcance se limita al mantenimiento formal de las previsiones del planeamiento vigente, sin aportar directrices activas para la integración de nuevas zonas verdes en el modelo urbano.



C) SISTEMA DE DOTACIONES.

Este bloque analiza la estructura y funcionalidad del sistema de dotaciones en la Alternativa 0, centrándose exclusivamente en dos de sus componentes:

- 1. Sistemas Generales de Equipamientos Comunitarios** (según la distinción entre equipamientos básicos y de gestión del Reglamento de la LISTA).
- 2. Infraestructuras y Servicios Técnicos.**

El resto de elementos del sistema dotacional, como los Sistemas Generales de Espacios Libres y Zonas Verdes y los Sistemas Generales de Movilidad, se han tratado en los bloques específicos de Infraestructura Azul y Verde y Articulación Territorial, respectivamente.

La valoración se estructura conforme a los criterios establecidos por la LISTA y su Reglamento, permitiendo una lectura comparada de las capacidades funcionales, cobertura territorial y coherencia estructural del modelo vigente frente a las restantes alternativas.

1. SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.

En la presente Alternativa 0, los sistemas generales de equipamientos comunitarios que se consideran son aquellos definidos en el planeamiento urbanístico vigente —el PGOU de 1992 y su Adaptación Parcial a la LOUA de 2009—, con los ajustes mínimos necesarios para garantizar una valoración coherente desde el punto de vista ambiental, funcional y comparativo con el resto de alternativas formuladas. Estos ajustes consisten exclusivamente en incorporar como existentes los equipamientos que han sido **efectivamente ejecutados** y se encuentran plenamente en uso; y en mantener como propuestos aquellos sistemas que, aun no habiéndose materializado, fueron **reservados en su día** mediante delimitaciones específicas de suelo dotacional aún vigentes.

A continuación, se recoge la relación actualizada de equipamientos considerados en esta alternativa:

Nº	Tipo / Uso	SG Equipamientos	Superficie computada	Código
BÁSICOS			m²	
1	Educativo	Propuesta equipamiento educativo	1.161,27	SGEQ-01
2		Ampliación C.E.I.P Pedro Corchado	4.665,98	SGEQ-02
3		Colegio Público 19 de Julio	3.804,26	SGEQ-03
4		IES Infanta Elena	12.785,4	SGEQ-04
5		I.E.S María Bellido	12.631,46	SGEQ-05
6		CEIP General Castaños y ferial	15.393,38	SGEQ-06
7		CEIP NS de Zocueca y Polideportivo	26.688,01	SGEQ-07
8		Guardería Infantil	3.726,14	SGEQ-08
9		Propuesta Terrenos UNED	2.621,69	SGEQ-09
10		Propuesta ampliación Guardería	2.068,43	SGEQ-10
11	Asistencial	Albergue Municipal	1.619,76	SGEQ-11
12		Centro de día para Mayores C/Madrid	5.083,49	SGEQ-12
13		Residencia de mayores	33.205,73	SGEQ-13
14	Religioso	Hogar del Pensionista	539,98	SGEQ-14
15		Parroquia El Salvador	2.337,21	SGEQ-15
16	Cultural	Museo Batalla Bailen	693,62	SGEQ-16
17		Casa de la Cultura	2.509,01	SGEQ-17
18		Cementerio	16.916,35	SGEQ-18
19	Sanitario	Cruz Roja	1.215,55	SGEQ-19
20	Mercado de abastos	Mercado de abastos	2.854,66	SGEQ-20
TOTAL			152.521,38	
GESTIÓN			m²	
21		Ayuntamiento	1.066,88	SGEQ-21
22		Casa Cuartel de la Guardia Civil	5.379,34	SGEQ-22
TOTAL			6.446,22	

Estos sistemas generales representan la infraestructura funcional sobre la que se ha venido articulando la prestación de servicios públicos en Bailén durante las últimas décadas. En términos cuantitativos, la dotación total alcanza los 158.967,60 m², lo que resulta en un estándar de aproximadamente 9,21 m² por habitante, atendiendo a la población municipal actual (17.262 hab. en 2024).

Este valor, aunque superior al mínimo exigido por la normativa urbanística para el conjunto del municipio, evidencia una base dotacional sólida pero con ciertas limitaciones estructurales:

Por un lado, presenta una distribución rígida y heredada, basada en un modelo de crecimiento ya superado, que no siempre responde a los actuales criterios de sostenibilidad, proximidad o equilibrio funcional entre barrios.

Por otro, carece de estrategias para el reequilibrio dotacional, la renovación de los usos existentes o su adaptación a nuevas necesidades sociales, tecnológicas y ambientales, aspectos clave según los marcos normativos y estratégicos actuales.

En consecuencia, aunque esta alternativa garantiza una cobertura dotacional suficiente en términos absolutos, su contribución al modelo urbano permanece anclada en parámetros convencionales, sin incorporar enfoques innovadores, flexibles o adaptativos. Esto limita su capacidad para responder eficazmente a los retos contemporáneos de transformación urbana, inclusión social y sostenibilidad territorial.

2. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS TÉCNICOS.

Este subapartado recoge los elementos del sistema dotacional vinculados a las infraestructuras urbanas y servicios técnicos, conforme al planeamiento vigente y con los ajustes mínimos necesarios para su adaptación terminológica y funcional al marco de la LISTA. Se incluyen las instalaciones existentes de abastecimiento, saneamiento y energía que forman parte del soporte estructural del modelo urbano, en lo que respecta a los “Sistemas Generales”.

No se introducen nuevas determinaciones, reservas de suelo ni estrategias de refuerzo, sino que se trasladan aquellos elementos identificados y ejecutados, permitiendo así su evaluación técnica y ambiental dentro del modelo actual. A continuación, se detalla la relación de infraestructuras consideradas en esta alternativa:

N°	Tipo	Infraestructuras y Servicios Técnicos (IST)	Superficie computada
1	IST	Subestación eléctrica	3.699,76
2		Depósitos de abastecimiento	13.360,73
3		Depósitos en San Cristóbal	1.793,69
4		EDAR	22.369,05
Total			41.223,23

Estas dotaciones constituyen el núcleo básico del sistema de servicios urbanos de Bailén. Sin embargo, su mantenimiento sin proyección a futuro limita la capacidad del modelo para anticipar necesidades derivadas del crecimiento o para adaptarse a nuevos estándares ambientales y tecnológicos.

Así, esta alternativa no incorpora criterios de mejora en materia de sostenibilidad, digitalización o resiliencia, y se limita a reproducir el marco vigente sin aportaciones adicionales, lo que reduce su potencial como instrumento de planificación integral del territorio.

El análisis del sistema de dotaciones en la Alternativa 0 pone de manifiesto una estructura sólida desde el punto de vista cuantitativo, resultado de un planeamiento que ha asegurado históricamente una cobertura suficiente de equipamientos comunitarios e infraestructuras técnicas.

Sin embargo, esta solidez no se acompaña de una visión estratégica de actualización o adaptación a los nuevos retos urbanos, como la redistribución territorial, la regeneración funcional, la eficiencia energética o la resiliencia climática. La dotación existente responde principalmente a un modelo centralizado y rígido, sin mecanismos para reequilibrar las necesidades de los distintos barrios o para incorporar usos emergentes.

En cuanto a las infraestructuras, se mantienen en esta alternativa los elementos ejecutados sin prever ampliaciones, mejoras o modernizaciones. Esto limita su capacidad para sostener un modelo urbano adaptado al crecimiento, al cambio tecnológico o a los objetivos de sostenibilidad. Por tanto, esta alternativa permite evaluar una situación de partida bien dotada pero estática, que carece de estrategias de adaptación, innovación o inclusión, siendo útil como referencia para valorar los beneficios potenciales de escenarios de mayor transformación o actualización del modelo urbano.

D) ARTICULACIÓN TERRITORIAL.

Este bloque analiza el grado de estructuración y conectividad territorial que ofrece la Alternativa 0, evaluando su capacidad para organizar el término municipal desde el punto de vista de la movilidad, el acceso y la integración funcional del territorio. A efectos de coherencia metodológica y comparativa con el resto de alternativas, se distinguen dos grandes apartados:

- 1. **Sistemas Generales de Movilidad**, en tanto que soporte físico de la articulación urbana y territorial.
- 2. **Directrices de mejora y estrategias complementarias**, cuyo objetivo sería la mejora funcional, ambiental o paisajística del sistema de movilidad, cuando existan.

1. SISTEMAS GENERALES DE MOVILIDAD.

La Alternativa 0 no formula un nuevo esquema viario ni propone la redefinición del sistema de movilidad. Sin embargo, con el fin de permitir una evaluación equitativa y técnicamente comparable con el resto de alternativas, se identifican como Sistemas Generales de Movilidad aquellos elementos viarios estructurantes ya previstos por el planeamiento vigente —PGOU de 1992 y su Adaptación Parcial a la LOUA de 2009—, así como determinados equipamientos logísticos cuya ejecución ha sido formalmente contemplada y que conservan una relevancia estratégica desde el punto de vista funcional, ambiental y territorial.

En concreto, se distinguen dos componentes del sistema general de movilidad:

a) Red viaria estructurante de ámbito supramunicipal e intermunicipal:

- A-4 (Autovía del Sur)
- A-44 (Autovía de Sierra Nevada - Costa Tropical)
- A-32 (N-322 Bailén–Albacete)
- N-322A (tramo anterior a la A-32)
- N-IV (antigua travesía que atraviesa el núcleo urbano)
- JV-2311 y JV-2312
- JA-4100 (carretera autonómica comarcal)

Estas infraestructuras constituyen la espina dorsal de la conectividad territorial del municipio, estructurando las relaciones funcionales a escala regional y nacional. Su mantenimiento como parte del sistema general evidencia una lógica de continuidad con el modelo viario heredado.

b) Equipamientos estratégicos de movilidad:

Se integran como parte del sistema general de movilidad los siguientes elementos infraestructurales, todos ellos recogidos formalmente en el planeamiento vigente:

SG MOVILIDAD		m²
1	Estación de Autobuses	1.872,49
2	Parque Móvil Municipal	10.481,87
3	Aparcamiento de Emergencias de Viabilidad Invernal	68.045,61
4	CTM: Centro de Transportes de Mercancías	356.525,62
TOTAL		436.925,59

Estos equipamientos refuerzan la funcionalidad logística del municipio y su papel como nodo intermodal en el eje norte-sur de Andalucía. Aunque algunos de ellos no se han materializado en su totalidad (como el CTM o el aparcamiento de emergencias), su previsión se justifica por su papel estructurante en la movilidad regional y la gestión operativa del territorio.

En conjunto, el sistema general de movilidad contemplado en la Alternativa 0 ofrece una imagen coherente con el modelo de conectividad heredado, apoyado en la red de autovías, las conexiones comarcales y una serie de infraestructuras logísticas preexistentes o propuestas. No obstante, se trata de una red rígida y parcialmente desactualizada, que carece de mecanismos de adaptación a las nuevas exigencias de sostenibilidad, movilidad activa o integración funcional.

Su configuración refleja una lógica de planificación estática, centrada en la movilidad motorizada y sin estrategias específicas para la jerarquización funcional, la integración ecológica o la cohesión territorial. Esto limita su capacidad de articular un modelo urbano adaptado a los retos actuales de eficiencia, accesibilidad y resiliencia.

2. DIRECTRICES DE MEJORA TERRITORIAL Y FUNCIONAL.

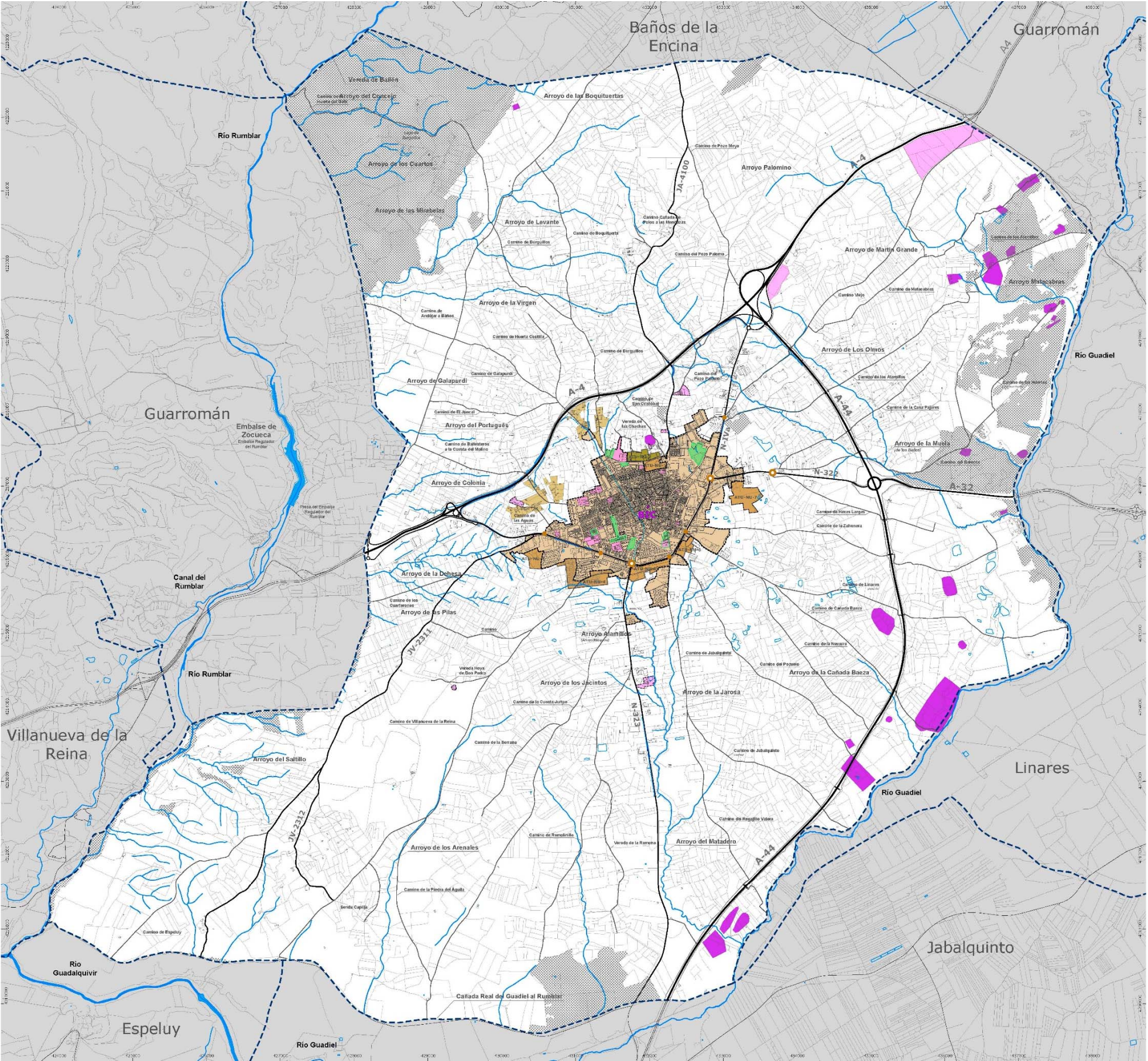
En coherencia con el carácter continuista de esta alternativa, no se incluyen propuestas de mejora funcional, ambiental o estructural. Aun así, se evalúan los principales aspectos que —en el marco actual de planificación territorial— podrían haber sido objeto de directrices o intervenciones:

- **Tratamiento de la travesía N-IV:** No se propone su transformación urbana ni su reintegración como vial de carácter local. Su configuración actual sigue actuando como una barrera urbana sin medidas compensatorias.
- **Recuperación de accesos y caminos:** No se plantean actuaciones para mejorar los enlaces con las autovías, ni para redefinir la red de caminos rurales como infraestructura funcional o patrimonial.
- **Movilidad sostenible:** No se identifican itinerarios ciclistas, peatonales o corredores verdes que favorezcan la transición hacia una movilidad activa. Tampoco se prevén intervenciones en bordes urbanos vinculadas a la IAV.
- **Vía Verde Bailén–Gran Corredor Verde de Jaén:** No se incorpora esta propuesta estratégica ni se contemplan mecanismos de conexión con redes verdes de ámbito supramunicipal.
- **Preservación de caminos rurales:** Los caminos no son protegidos ni categorizados como parte del suelo rústico preservado, ni reciben ningún tratamiento funcional o ambiental.
- **Reforestación de márgenes de autovías:** No se definen ámbitos de actuación ni medidas de mitigación ambiental asociadas a bordes infraestructurales.

La Alternativa 0 mantiene de forma literal el sistema viario del planeamiento vigente, con la única incorporación evaluativa del CTM y el aparcamiento de viabilidad invernial como elementos funcionales estratégicos. Esta opción no introduce propuestas para mejorar la integración urbana, la eficiencia del sistema de movilidad ni su adaptación a los retos climáticos o territoriales actuales.

Si bien la infraestructura existente cubre de forma básica las necesidades de conectividad, su permanencia sin transformaciones reduce significativamente el potencial articulador del modelo. Esta alternativa opera, por tanto, como referencia estática que permite valorar los avances que podrían representar otras propuestas más propositivas o integradoras.

A continuación, se incorpora la representación cartográfica de la Alternativa 0, tanto a escala de término municipal como del núcleo urbano, con el fin de visualizar gráficamente la estructura territorial y urbana derivada y facilitar su análisis ambiental y comparativo en el conjunto de alternativas:



DETERMINACIONES GRÁFICAS

Límite del Término Municipal
Según delimitación territorial del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, (2020).

MODELO DE SUELO RÚSTICO Y URBANO

Propuesta de Límite del Suelo Urbano
Art. 13 + Disposición Transitoria (LISTA + RLISTA)

TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

Propuesta de delimitación de A.T.U. de nueva urbanización en S.R.

ATU-NU-1	Propuesta para Uso Residencial	SUNP-1
ATU-NU-2	Propuesta para SGEZV - SU	SUNP-2
ATU-NU-3	Propuesta para Usos Productivos	SUNP-3
ATU-NU-4	Propuesta para Usos Productivos	Ampliación de El Cruce - PP-5
ATU-NU-5	Propuesta para Usos Productivos	SUNP-5
ATU-NU-6	Propuesta para Usos Productivos	SUNP-6
ATU-NU-7	Propuesta para Usos Productivos	SUNP-7

ÁMBITOS SUJETOS A ORDENACIÓN MEDIANTE PLAN ESPECIAL

Agrupación de viviendas irregulares en Suelo Rústico sujetas al desarrollo de un Plan Especial de Adecuación Ambiental y Territorial.

SUELOS ESPECIALMENTE PROTEGIDOS O PRESERVADOS

Suelos especialmente protegidos por legislación sectorial o preservados.
Suelos del patrimonio histórico y cultural protegidos y preservados a integrar en la ordenación.

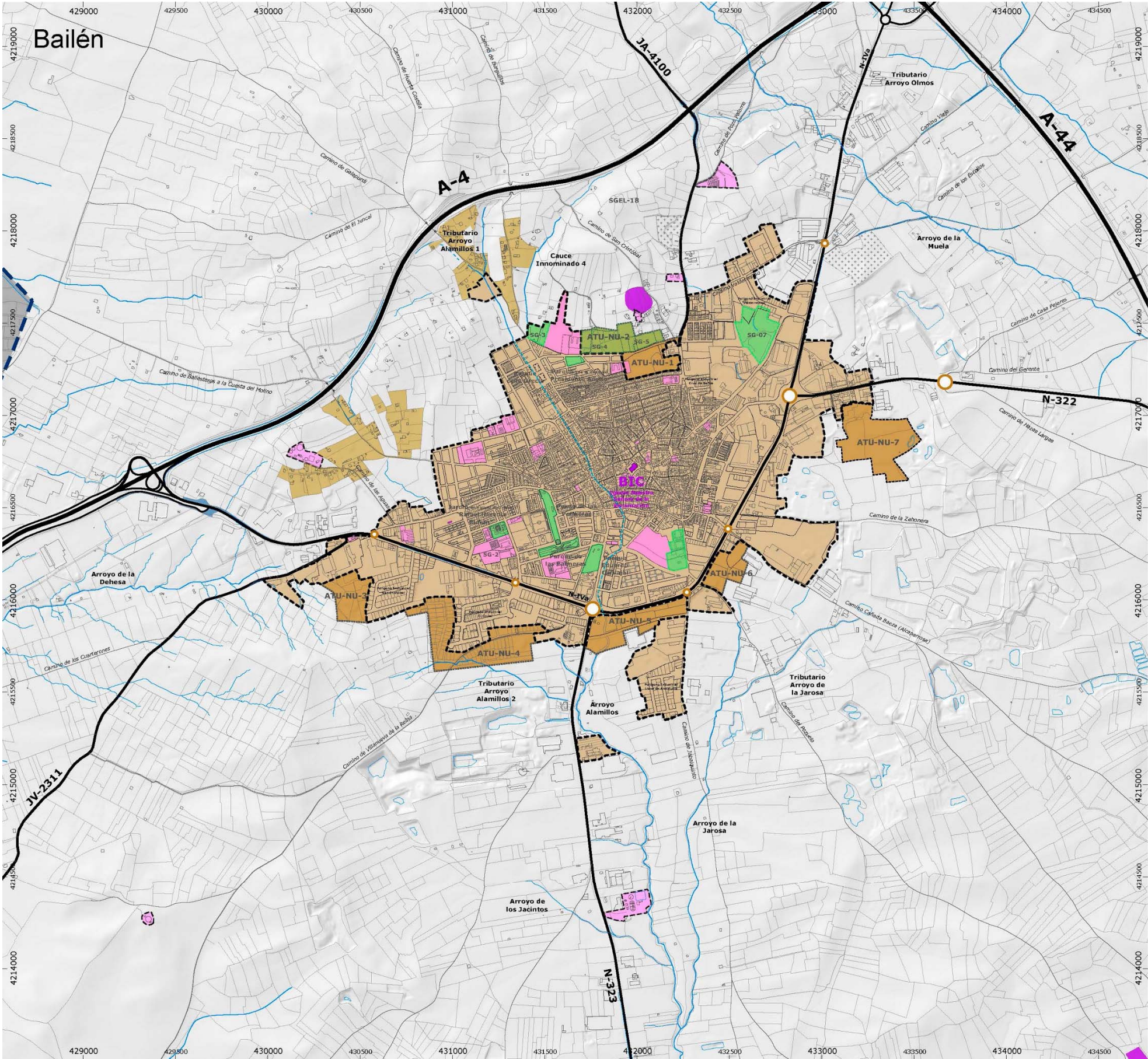
SISTEMAS GENERALES ESTRUCTURANTES

Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes (SGELZV).
Sistema General de Equipamientos (SGEQ).

ARTICULACIÓN TERRITORIAL

RED VIARIA Y DE MOVILIDAD EXISTENTE

Ejes Regionales de 1º Nivel (Autovías): A-4 y A-44
Viales Colectores y distribuidores
Enlaces existentes (paso superior o inferior).



DETERMINACIONES GRÁFICAS

— Límite del Término Municipal
Según delimitación territorial del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. (2020).

MODELO DE SUELO RÚSTICO Y URBANO

— Propuesta de Límite del Suelo Urbano
Art. 13 + Disposición Transitoria (LISTA + RLISTA)

TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

— Propuesta de delimitación de A.T.U. de nueva urbanización en S.R.
ATU-NU-1 Propuesta para Uso Residencial SUNP-1
ATU-NU-2 Propuesta para SUGELZV - SU SUNP-9
ATU-NU-3 Propuesta para Usos Productivos Ampliación de El Cruce - PP-5
ATU-NU-4 Propuesta para Usos Productivos SUNP-5
ATU-NU-5 Propuesta para Usos Productivos SUNP-6
ATU-NU-6 Propuesta para Usos Productivos SUNP-6
ATU-NU-7 Propuesta para Usos Productivos SUNP-6

ÁMBITOS SUJETOS A ORDENACIÓN MEDIANTE PLAN ESPECIAL

— Agrupación de viviendas irregulares en Suelo Rústico sujetas al desarrollo de un Plan Especial de Adecuación Ambiental y Territorial.

SUELOS ESPECIALMENTE PROTEGIDOS O PRESERVADOS

— Suelos especialmente protegidos por legislación sectorial o preservados.
— Suelos del patrimonio histórico y cultural protegidos y preservados a integrar en la ordenación.

SISTEMAS GENERALES ESTRUCTURANTES

— Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes (SGELZV).
— Sistema General de Equipamientos (SGEQ).

ARTICULACIÓN TERRITORIAL

RED VIARIA Y DE MOVILIDAD EXISTENTE

— Ejes Regionales de 1º Nivel (Autovías): A-4 y A-44
— Viales Colectores y distribuidores
— Enlaces existentes (paso superior o inferior).

G.e).5. Alternativa 1.

La Alternativa 1 plantea un modelo de ordenación con capacidad transformadora, articulado desde el núcleo urbano existente y orientado a la consolidación, mejora y estructuración de su relación con el territorio rústico circundante. La misma, incorpora actuaciones con efecto estructural sobre el término municipal, con el objetivo de mejorar la eficiencia del modelo urbano, su integración ambiental y la cohesión territorial.

El **enfoque se basa en una interpretación del núcleo urbano como sistema abierto**, capaz de expandirse de manera ordenada y sostenible a través de un conjunto de actuaciones de transformación urbanística, sistemas de parques “periurbanos” y nuevos corredores verdes. La finalidad es generar una malla urbana continua, articulada por espacios libres, que refuerce los vínculos funcionales entre los distintos límites del núcleo y evite el desarrollo fragmentado o la dispersión de usos.

Desde el punto de vista metodológico, esta alternativa se plantea como una propuesta coherente con los principios de sostenibilidad, eficiencia en el uso del territorio y compatibilidad ambiental. Su formulación responde al marco normativo vigente, incorporando los criterios de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre (LISTA), en lo relativo a la clasificación del suelo, la definición de actuaciones de transformación urbanística y la configuración de redes y dotaciones funcionales. Asimismo, cumple con los requisitos establecidos por la legislación ambiental, integrando una visión territorial viable desde el punto de vista técnico y ambiental.

El análisis de esta alternativa se estructura en cuatro bloques principales: modelo de suelo rústico y urbano, infraestructura azul y verde, sistema de dotaciones y articulación territorial. La Alternativa 1 representa, en este sentido, una propuesta equilibrada. Conserva elementos útiles del modelo anterior e incorpora ajustes estratégicos que permiten adaptarlo a las nuevas demandas urbanísticas, sociales y ambientales.

A) MODELO DE SUELO RÚSTICO Y URBANO.

1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

La Alternativa 1 plantea un modelo de ciudad orientado a la consolidación y expansión progresiva de la malla urbana existente, priorizando su integración territorial mediante un tejido continuo, diverso y funcional. En coherencia con esta lógica de estructuración del territorio, la clasificación del suelo urbano se ha definido a partir de una interpretación activa del artículo 13 de la LISTA, que permite el reconocimiento directo de aquellos ámbitos en los que ya se ha producido una transformación urbanística efectiva.

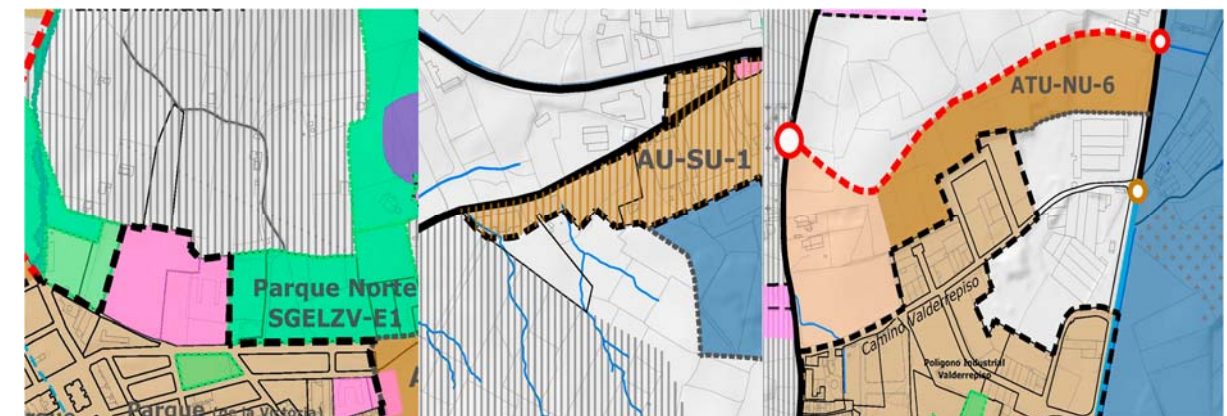
A diferencia de lo establecido en la Alternativa 0, que optaba por una lectura más restrictiva, en esta propuesta se incorpora como Suelo Urbano una serie de ámbitos que presentan condiciones objetivas de grado de consolidación, dotación de infraestructuras y conexión funcional con la malla urbana, lo que justifica su incorporación como Suelo Urbano conforme a lo previsto en el artículo 13 de la LISTA.

La delimitación del Suelo Urbano incluye aquellos sectores ya transformados o ejecutados, entre los que destacan los desarrollos residenciales (SUNP-2, SUNP-3, SUNP-4, PP-1, PP-2, PP-3 y PP-4) así como el sector SUNP-5 y la parcela contigua con nave industrial en funcionamiento. Se entiende que ambos ámbitos han alcanzado un grado de urbanización y consolidación suficiente para su reconocimiento como Suelo Urbano directo, dando paso a una regulación posterior mediante la redacción de ordenanzas específicas.

Por el contrario, no se incorpora como Suelo Urbano el ámbito situado al norte del término municipal, clasificado en el planeamiento vigente como una prolongación aislada del núcleo. Su naturaleza de exclave, la falta de transformación efectiva y su desconexión funcional respecto a la malla urbana impiden su inclusión en esta alternativa, por carecer de contigüidad e integración funcional con el núcleo.

Esto se debe a que, según las determinaciones del propio Artículo 13, la adhesión de nuevos suelos urbanos tiene por condición estar en la malla urbana, o ser colindante a ella. Incorporar como urbano esta isla aportaría más problemas, sobre todo teniendo en cuenta la actual proliferación de los asentamientos en suelo rústico precisamente en ese ámbito. Por tanto, se desecha el convenio que tuvo lugar a raíz de la Modificación Puntual 16 y UE-35, mediante el cual, se adhirió dicha superficie al Suelo Urbano, así reflejado en la normativa vigente.

Esta línea del suelo urbano, además, se regulariza en determinados límites adoptando para ello este mismo criterio expuesto. Los límites del SU junto al Parque Norte, o los de la parcela correspondiente en el extremo suroccidental del núcleo, así como la adhesión de parcelas completas en el polígono Valderrepiso, acogen los principales ajustes. Se exponen imágenes a continuación:



En conjunto, la propuesta de Suelo Urbano de esta alternativa responde a una lógica de consolidación y estructuración del borde urbano existente, sin promover un crecimiento extensivo ni discontinuo, pero sí incorporando aquellos suelos efectivamente transformados.

La **superficie total de suelo clasificado como urbano asciende a 3.497.864,14 m²**, ligeramente superior a la contemplada en la Alternativa 0, lo que permite establecer una base operativa más realista para la planificación de dotaciones, redes e intervenciones urbanas integradas.

2. PROPUESTAS DE TRANSFORMACIÓN.

La Alternativa 1 plantea un modelo urbano estructurado mediante un conjunto de actuaciones de transformación urbanística que permiten avanzar hacia una malla urbana más conectada, eficiente y sostenible. Estas actuaciones se localizan principalmente en los bordes del núcleo, en ámbitos con capacidad funcional para integrar nuevos desarrollos, conectarse a las infraestructuras existentes y complementar los usos del suelo ya consolidados.

En aplicación de la LISTA, las propuestas se definen como Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU) de Nueva Urbanización, situadas en suelo rústico y con distintos destinos funcionales: residencial, productivo y terciario. La delimitación de estas actuaciones responde tanto a criterios de coherencia con el entorno urbano como a una lectura estratégica del territorio, priorizando la conexión con la infraestructura verde, la estructura viaria y el sistema de dotaciones.

La superficie total delimitada como **ATU de Nueva Urbanización alcanza los 556.907,57 m²**, con la siguiente distribución funcional y territorial:

ATU-NU-1:	Propuesta para Uso Residencial	Actuación Norte
ATU-NU-2:	Propuesta para Uso Residencial	Actuación Noroeste
ATU-NU-3:	Propuesta para Usos Productivos	Actuación El Cruce 1
ATU-NU-4:	Propuesta para Usos Productivos	Actuación El Cruce 2
ATU-NU-5:	Propuesta para Usos Productivos	Actuación Este
ATU-NU-6:	Propuesta para Usos Terciarios	Actuación Noreste.

Las propuestas se formulan sin referencias a parámetros urbanísticos preexistentes, dado que se configuran como actuaciones nuevas que deberán definir su ordenación detallada en fases posteriores. No obstante, se establece como criterio de partida la previsión de un 40% de reserva de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, en coherencia con los objetivos de accesibilidad y equidad habitacional recogidos en la legislación estatal, superando el mínimo exigido por la LISTA. Esta previsión refuerza el carácter social del modelo y permite establecer una base común para la evaluación de impactos desde la perspectiva de la cohesión urbana y la sostenibilidad.

Cada una de estas actuaciones se concibe como una intervención estratégica integrada en el modelo territorial, orientada a reforzar la estructura urbana, mejorar la continuidad de la malla y consolidar bordes urbanos actualmente fragmentados. Su ubicación responde a criterios de conectividad funcional con los espacios libres existentes, el sistema viario estructurante y los equipamientos comunitarios, de forma que su desarrollo no implique un crecimiento disgregado, sino una extensión coherente, ordenada y sostenible del núcleo urbano.

3. ÁMBITOS SUJETOS A ORDENACIÓN MEDIANTE PLAN ESPECIAL.

La Alternativa 1 incorpora una propuesta estratégica que requiere el desarrollo de diversos Planes Especiales, tanto para dar respuesta a situaciones preexistentes de ocupación irregular del territorio, como para la materialización de determinados sistemas generales de espacios libres y zonas verdes proyectados sobre suelo rústico, conforme a lo previsto en el artículo 77.5 del Reglamento de la LISTA.

Este apartado se estructura en dos bloques diferenciados, en función de su naturaleza y objetivos:

a) Planes Especiales de Adecuación Ambiental y Territorial (PEAAT).

De forma coherente con la situación heredada del planeamiento vigente y con lo establecido en el marco jurídico actual, se incorporan en esta alternativa los siguientes ámbitos como susceptibles de ser objeto de un Plan Especial de Adecuación Ambiental y Territorial:

- Cerro de las Aguas (Camino de las Aguas)
- Charco de las Gallinas (Camino Cuesta del Molino)
- Camino de Galapurdí o Camino de Burguillos

La finalidad de su inclusión no implica su desarrollo urbanístico, sino la previsión de su eventual regularización ambiental, funcional y paisajística mediante el instrumento habilitado por el Título VII de la LISTA y VIII de su Reglamento. Estos asentamientos se consideran realidades territoriales consolidadas, cuya evaluación es necesaria para garantizar la equidad metodológica entre alternativas, sin perjuicio de que la iniciativa para su ordenación corresponda, como prevé la norma, a las propias comunidades vecinales o personas interesadas.

b) Planes Especiales para el desarrollo de SGELZV.

La propuesta territorial de esta alternativa incorpora una red de parques de carácter periurbano ubicados en suelo rústico, cuya ordenación requiere necesariamente su desarrollo mediante Plan Especial. Estos espacios verdes no solo cumplen una función ambiental, sino que actúan como estructuras de articulación entre el núcleo urbano y su entorno rural inmediato, generando una transición activa, regeneradora y funcional.

La previsión de estos SGELZV en suelo rústico actúa como límite cualificado al crecimiento urbano futuro, dado que una vez ejecutados consolidarán su carácter como suelo no urbano, lo que imposibilitará, artículo 13 de la LISTA mediante, la incorporación de suelos colindantes como urbanos. Así, estos parques se configuran como contenedores del crecimiento, canalizando la expansión hacia zonas específicas y frenando su dispersión.

Los ámbitos proyectados son los siguientes:

SGELZV-E1: Parque Norte

Situado al norte del núcleo, en el borde de la ATU-NU-1. Atiende la necesidad de dotación verde en esta franja urbana, especialmente en conexión con varias dotaciones ya implantadas. Su desarrollo refuerza la articulación de los nuevos desarrollos residenciales previstos y mejora la calidad ambiental del frente norte.

SGELZV-E2: Parque San Cristóbal

Se localiza sobre el Cerro San Cristóbal, al norte del anterior. Su función principal es la protección y puesta en valor de los elementos arqueológicos y patrimoniales localizados en la zona, integrándolos en una infraestructura verde de escala supramunicipal.

SGELZV-E3: Parque de las Aguas

Abarca el lindero oeste del núcleo urbano, en torno al Camino de las Aguas. Este parque desempeña un papel clave en la estrategia de desvío del tráfico pesado de la travesía N-IV, al integrarse con la proyección de un nuevo vial que bordea el núcleo por el oeste. Su funcionalidad combina criterios ambientales, de movilidad y de transición entre espacios urbanos y rústicos.

SGELZV-E4: Parque Alamillos

Situado al sur del núcleo, en el encuentro entre el Arroyo Alamillos y el borde urbano. Este parque responde principalmente a criterios ambientales, dado el carácter hidrológico del entorno y la presencia de usos productivos intensivos. Al mismo tiempo, se proyecta como un espacio de valor añadido para futuros desarrollos residenciales en su entorno, que se articularán siguiendo las directrices del Plan.

La superficie total de suelos rústicos destinada a la implantación de estos SGELZV asciende a **468.631,16 m²**, según mediciones derivadas de la cartografía de esta alternativa, y deberá ser objeto de ordenación mediante los correspondientes Planes Especiales.

En conjunto, la propuesta de Planes Especiales recogida en esta alternativa refleja una estrategia de intervención territorial que combina la respuesta a situaciones consolidadas de ocupación irregular con una planificación proactiva de la estructura verde del municipio. Tanto los ámbitos susceptibles de adecuación ambiental como los nuevos parques periurbanos contribuyen a ordenar el borde urbano, preservar la funcionalidad ecológica del entorno y reforzar el modelo de ciudad compacta y conectada que plantea esta alternativa. La articulación de estos espacios mediante instrumentos específicos garantiza su integración efectiva en la ordenación general, asegurando un desarrollo sostenible, coherente con el marco normativo actual y alineado con los objetivos ambientales del planeamiento.

4. CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO.

La Alternativa 1 mantiene la misma estructura de categorías del suelo rústico que la establecida en la Alternativa 0, siguiendo los criterios del artículo 20 del Reglamento de la LISTA y atendiendo a una categorización técnica basada en valores ambientales, funcionales y culturales del territorio. No obstante, introduce ajustes sustanciales en dos aspectos: por un lado, la incorporación de una nueva subcategoría de suelo preservado por la ordenación urbanística vinculada a la Infraestructura Azul y Verde (IAV), y por otro, la ampliación del inventario patrimonial protegido en suelo rústico.

La categorización conserva una función exclusivamente evaluadora, sin carácter propositivo de ordenación detallada, pero con la finalidad de estructurar el modelo territorial en términos ambientales y funcionales.

Se exponen a continuación la categorización del suelo rústico en la Alternativa 1:

a) Suelo Rústico Especialmente Protegido por Legislación Sectorial (SRepls)

Se han identificado como suelos protegidos por normativa sectorial vigente los siguientes:

- **SRepls-DPH:** Corresponden al **Dominio Público Hidráulico**. Se incorporan todos los cauces identificados.
- **SRepls-VP:** Corresponden a las **vías pecuarias clasificadas**, incluyendo la **Cañada Real de Guadiel al Rumblar** (75 m de ancho, 10 km aprox.) y la **Vereda de Bailén** (20 m, 12,5 km aprox.), ambas sin deslinde.
- **SRepls-MP:** El **Monte Público “Burguillos” (JA-70046-AY)**, incluido en el **Catálogo de Montes de Utilidad Pública**.
- **SRepls-LIC:** **Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) ES6160008 - Cuencas del Rumblar, Guadalén y Guadalmena**, aprobado por el **Decreto 128/2015** y gestionado por la **Orden de 20 de mayo de 2015**.

b) Suelo Rústico Preservado por Procesos Naturales o Riesgos (SRp-pn-gr)

Tampoco se introducen cambios en esta categoría. Al igual que en la Alternativa 0, no se identifican suelos preservados por riesgo o procesos naturales derivados.

c) Suelo Rústico Preservado por la Ordenación Urbanística (SRp-ou)

La Alternativa 1 recoge dos actualizaciones relevantes respecto de la Alternativa 0:

- **SRp-OU-NAV – Núcleos de la Infraestructura Azul-Verde (IAV):**

Se incorpora una nueva subcategoría para recoger los ámbitos que, sin estar protegidos por legislación sectorial, sí desempeñan un papel clave en la articulación ecológica del término municipal. Estos espacios constituyen núcleos estratégicos para la consolidación de la IAV, y se preservan por su valor ambiental, funcional y paisajístico. Los Núcleos de la IAV preservados por la voluntad planificadora en la presente Alternativa son los siguiente:

- o **NAV-1: Monte de Burguillos**
- o **NAV-2: Entorno de Zahonera–Lentiscares**

Estos núcleos contribuyen a garantizar la conectividad ecológica, la multifuncionalidad del suelo rústico y el equilibrio territorial, sirviendo como reservas estratégicas que refuerzan la integración ambiental del modelo urbano.

- **SRp-ou-BI – Bienes Etnológicos y Arquitectónicos**

Se amplía el inventario de bienes etnológicos y arquitectónicos preservados en suelo rústico con dos nuevos elementos:

- o **Fuente de Alcubón** (JB-295 – P-ARQUI-INT-015)
- o **Cortijo de la Toscana** (JB-147 – P-ETN-INT-021)

- o Ambos bienes deben ser considerados de Protección No Singular conforme al artículo 77.6 del Reglamento de la LISTA. Su incorporación refuerza el papel del patrimonio histórico como valor estructurante del territorio rural, complementando la red de elementos protegidos existentes.

Se mantienen también las demás subcategorías ya recogidas en la Alternativa 0, entre ellas:

- **SRp-ou-HIC – Hábitats de Interés Comunitario**
- **SRp-ou-DEH – Dehesas inventariadas**
- **SRp-ou-CS – Complejo Serrano del PEPMF**
- **SRp-ou-YA – Yacimientos Arqueológicos**
- **SRp-ou-BI – Bienes inmuebles patrimoniales previamente identificados**

d) Suelo Rústico Común (SRc).

Todo el suelo no comprendido en las categorías anteriores se clasifica como Suelo Rústico Común, sujeto a las condiciones ordinarias de uso y gestión establecidas por la legislación sectorial vigente. Su carácter genérico lo convierte en soporte para actividades agrícolas, ganaderas, forestales o extractivas, no estando sujeto a medidas específicas de protección o preservación más allá de las que emanan de la normativa sectorial.

La propuesta de categorización del suelo rústico en la Alternativa 1 responde a una lectura técnica que combina criterios ambientales, patrimoniales y funcionales, sin alterar sustancialmente la estructura ya empleada en la Alternativa 0. No obstante, se refuerza el modelo mediante la incorporación de nuevos elementos de valor cultural y la delimitación de ámbitos estratégicos para la consolidación ecológica del territorio.

En particular, destaca la creación de la subcategoría **SRp-OU-NAV**, que recoge los **Núcleos de la Infraestructura Azul y Verde (IAV)** como piezas clave del modelo territorial. Estos espacios, aunque se desarrollan en el marco del suelo rústico, adquieren una función estructurante en la articulación ecológica del municipio que halla en esta alternativa correspondencia con la proyección de SGELZV de carácter periurbano entorno al núcleo. No obstante, la IAV será tratada con mayor detalle en el bloque siguiente de evaluación de la presente alternativa.

Del mismo modo, se amplía el inventario de bienes etnológicos y arquitectónicos preservados en suelo rústico, consolidando un enfoque integral de protección del patrimonio cultural como componente activo del modelo de ordenación.

Esta categorización permite sentar las bases para un planeamiento más equilibrado y coherente con los valores naturales, culturales y sociales del territorio de Bailén.

5. ZONIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.

A diferencia de lo planteado en la Alternativa 0, la Alternativa 1 incorpora expresamente zonificaciones dentro del suelo rústico, en aplicación del artículo 20 del Reglamento de la LISTA, que permite definir zonas específicas con condiciones particulares de uso y protección dentro de una misma categoría de suelo. Estas zonificaciones se plantean como herramientas de ordenación fina que refuerzan la funcionalidad ambiental, patrimonial y paisajística del territorio, sin alterar la estructura general de categorías ya definida. Las zonificaciones propuestas responden a dos grandes objetivos estratégicos:

a) Zonificación de protección paisajística del entorno del núcleo por valores patrimoniales

Esta zonificación se establece con el propósito de preservar enclaves de alto valor visual, histórico y cultural en el entorno inmediato del núcleo urbano. Se delimitan dos ámbitos diferenciados:

- **ZP-1 Cerro San Cristóbal – Variante Norte:** Incluye el ámbito del proyectado Parque San Cristóbal (SGELZV-E2) y su entorno septentrional, hasta alcanzar la traza de la variante viaria propuesta. Este espacio presenta una elevada sensibilidad patrimonial y paisajística por albergar yacimientos arqueológicos catalogados y elementos etnológicos de interés. La zonificación establece una protección específica frente a posibles transformaciones o impactos, asegurando su preservación a largo plazo.
- **ZP-2 Entorno de la JV-2311 (ámbito Batalla de Bailén):** Este ámbito recoge uno de los escenarios históricos vinculados a la Batalla de Bailén, con presencia de elementos documentados en fuentes historiográficas y arqueológicas. La zonificación tiene como finalidad salvaguardar la integridad del paisaje histórico-cultural, limitando intervenciones que pudieran afectar su valor identitario.

b) Zonificación de Corredores de Interconexión de la Infraestructura Azul y Verde (IAV)

En coherencia con los criterios establecidos para la articulación ecológica del territorio, se delimitan zonas lineales en suelo rústico asociadas a corredores ecológicos e hidrológicos de relevancia, que actúan como conectores entre diferentes núcleos de la IAV. Estas zonas cuentan con un tratamiento específico orientado a la protección, recuperación o conservación de sus valores naturales, especialmente en lo relativo a la funcionalidad hidrológica, la biodiversidad y el paisaje. Los corredores zonificados en esta alternativa son:

- **CAV-1: Arroyo Alamillos:** Este corredor conecta el borde sur del núcleo urbano con espacios agrícolas e hidráulicos de interés, incluyendo el ámbito del proyectado Parque Alamillos (SGELZV-E4). Su ordenación busca preservar la capacidad de laminación natural del arroyo, su vegetación de ribera y su potencial como eje de conectividad ecológica.
- **CAV-2: Arroyo de la Muela:** Abarca el tramo medio del curso del arroyo en su paso por suelos rústicos del este del término municipal. Su zonificación específica permitirá aplicar criterios de gestión compatibles con su regeneración ambiental, limitando vertidos, ocupaciones y usos intensivos en su entorno inmediato.

Estas zonificaciones no suponen una reclasificación del suelo, pero sí establecen un marco específico de protección y regulación dentro del suelo rústico, reforzando el modelo territorial planteado por la alternativa. Actúan como instrumentos preventivos que anticipan medidas de sostenibilidad, integración ecológica y conservación patrimonial, alineadas con los principios de la evaluación ambiental estratégica y la ordenación responsable del territorio.

6. DIRECTRICES PARA FUTURAS ACTUACIONES

La Alternativa 1 incorpora un conjunto de directrices estratégicas que, sin tener carácter vinculante como delimitaciones efectivas de transformación urbanística, permiten orientar las futuras decisiones de ordenación desde una perspectiva estructural, ambiental y funcional. Estas directrices, formuladas en el marco del instrumento de ordenación general, actúan como mecanismos de anticipación y guía para futuros desarrollos a medio y largo plazo, en coherencia con la flexibilidad y gradualidad que permite la LISTA. Estas propuestas se dividen en tres grupos principales:

a) Ámbitos preferentes para la delimitación de Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU) en suelo rústico.

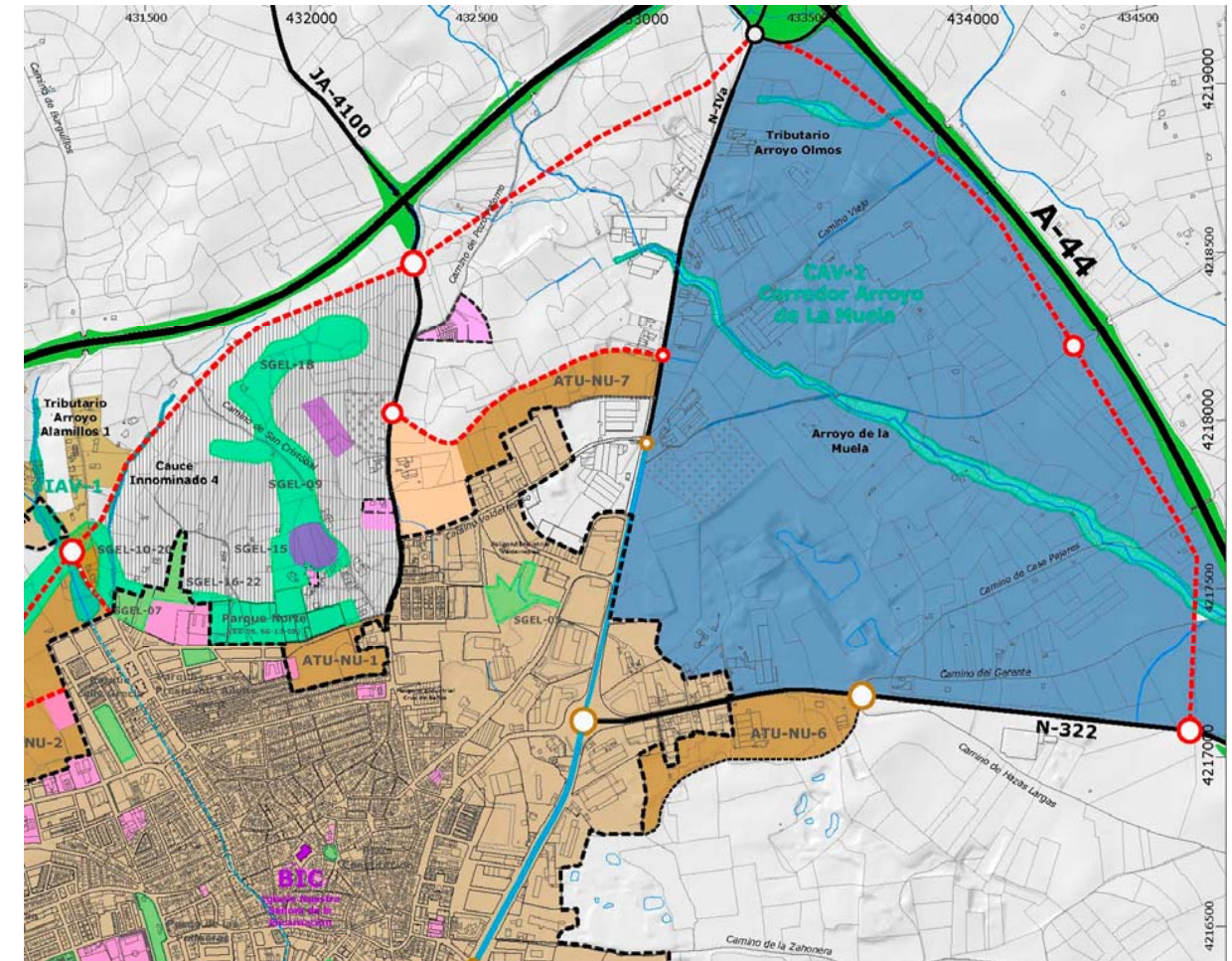
Conforme a lo previsto en el marco de la LISTA, se identifican ciertos ámbitos del suelo rústico como espacios preferentes para acoger en el futuro nuevas actuaciones de transformación urbanística. Estas zonas no quedan delimitadas como ATU en esta alternativa, pero su identificación responde a criterios técnicos que las hacen adecuadas para futuros desarrollos, ya sea por su localización estratégica, su conectividad, su compatibilidad ambiental o su potencial estructurante dentro del modelo territorial.

Se establecen dos grupos de ámbitos preferentes:

- **Ámbitos para usos residenciales:** Se localizan al sur y noreste del núcleo urbano, en áreas colindantes al proyectado Parque Alamillos en el primer caso, y a la ATU-NU-6 en el segundo. Cuentan con una superficie conjunta aproximada de **686.208,72 m²**. Estas zonas permitirían, en el futuro, cerrar el borde urbano mediante nuevos desarrollos residenciales integrados con la infraestructura verde propuesta, especialmente el Parque Alamillos (SGELZV-E4) y los corredores hidrológicos zonificados.
- **Ámbitos para usos productivos:** Se sitúan en la franja oriental del término municipal, especialmente entre las vías N-322 y N-IV hasta alcanzar la A-4, incluyendo también los entornos de los antiguos SUNP-6 y SUNP-9. En total, ocupan una superficie aproximada de **2.683.286,08 m²**, y se proponen como zonas idóneas para el desarrollo industrial o logístico, con potencial para absorber demanda futura sin comprometer el modelo territorial ni la funcionalidad ambiental del entorno.

b) Directrices de transformación urbanística sobre suelo urbano

En aplicación del principio de planificación integral y atendiendo a la imposibilidad de delimitar ATU en suelo urbano en el PGOM, se proponen dos directrices orientadas a corregir situaciones detectadas en el diagnóstico y que deberán abordarse en instrumentos de ordenación pormenorizada:



• ATU-RI-1: Directriz de Reforma Interior sobre el SUNP-10.

Este ámbito, escasamente desarrollado y con ordenación parcial, presenta un déficit claro de estructura urbana y funcionalidad. Se plantea su transformación mediante un futuro Plan de Reforma Interior que permita completar su trama, mejorar la conectividad con el resto del polígono industrial y adaptar sus condiciones a los estándares actuales en términos de movilidad, accesibilidad y sostenibilidad.

• AU-SU-1: Actuación Urbanística sobre Suelo Urbano con carencias de infraestructuras.

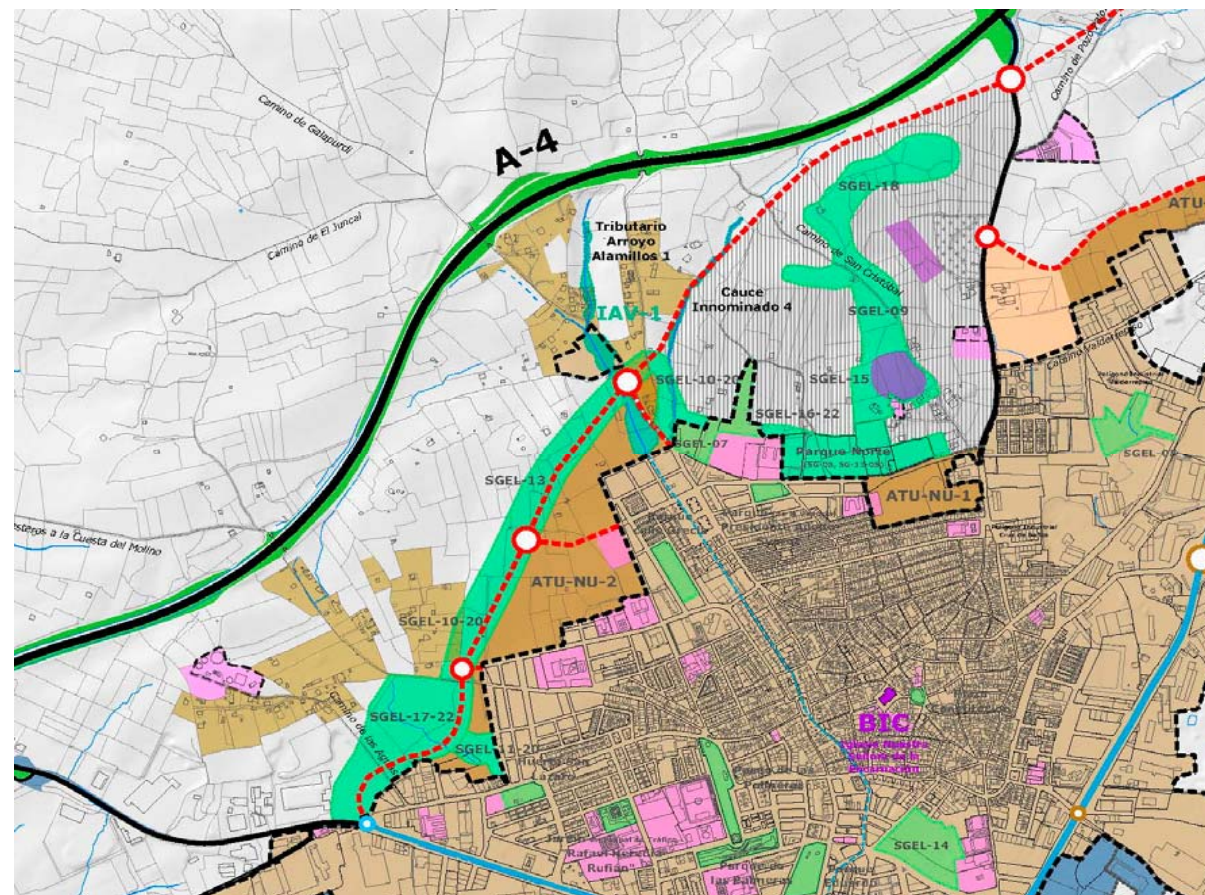
Se identifica un ámbito urbano que, pese a su clasificación, no dispone aún de red de saneamiento ni abastecimiento adecuadamente desarrolladas. Se propone como actuación preferente dentro del suelo urbano, a ejecutar mediante las herramientas previstas en la legislación urbanística para completar su urbanización e integración efectiva en la malla existente.

c) Consideraciones estratégicas complementarias

Además de los anteriores, esta alternativa formula directrices transversales que refuerzan el modelo planteado:

- **Contención de la expansión urbana:** El diseño de parques periurbanos como SGELZV-E1 (Parque Norte) y SGELZV-E2 (Parque San Cristóbal) contribuye a limitar el crecimiento disperso, estableciendo bordes funcionales al núcleo. La previsión de suelos rústicos preservados con zonificación específica refuerza esta función contenedora.
- **Protección del patrimonio histórico-cultural:** A través de la incorporación de nuevas zonificaciones patrimoniales y de elementos protegidos con nivel No Singular, como la **Fuente de Alcubón** y el **Cortijo de la Toscana**, se refuerza la estrategia de conservación del patrimonio en coherencia con el artículo 77.6 del Reglamento de la LISTA.
- **Recuperación ambiental y gestión de riesgos:** La zonificación del corredor del **Arroyo de la Muela** actúa como infraestructura verde que limita la edificación en áreas inundables, y se alinea con la necesidad de proteger el territorio frente a riesgos naturales y preservar la funcionalidad hidrológica del municipio.

Las directrices para futuras actuaciones establecidas en esta alternativa permiten articular un marco dinámico y coherente para el desarrollo urbano a medio y largo plazo. Frente a la rigidez de modelos estáticos, estas propuestas combinan viabilidad técnica, compatibilidad ambiental y funcionalidad territorial, sin comprometer la capacidad de adaptación futura del planeamiento. La inclusión de ámbitos preferentes para usos residenciales y productivos, así como la formulación de intervenciones específicas sobre suelo urbano, refuerzan un modelo equilibrado, contenible y respetuoso con los valores patrimoniales y ecológicos del entorno.



B) INFRAESTRUCTURA AZUL Y VERDE – SGELZV.

La Alternativa 1 incorpora una propuesta estructurada de Infraestructura Azul y Verde (IAV) como componente esencial del modelo territorial. Esta red tiene como finalidad integrar los elementos naturales, hidráulicos, paisajísticos y ecológicos del término municipal en una estructura funcional que refuerce la sostenibilidad del modelo urbano y su conexión con el territorio rústico.

A diferencia de otras alternativas, la IAV en esta propuesta se articula desde el núcleo urbano hacia el exterior, a través de una combinación de sistemas verdes urbanos y parques periurbanos, corredores ecológicos, zonas de transición funcional y núcleos estratégicos de preservación. La IAV se concibe, por tanto, como un sistema vertebrador, capaz de estructurar el crecimiento urbano, preservar entornos frágiles y generar un marco territorial de equilibrio entre desarrollo y conservación.

El sistema se organiza en dos escalas complementarias: el núcleo del sistema territorial de la IAV y el sistema urbano de espacios libres y zonas verdes. Ambos niveles están interconectados, permitiendo una lectura continua del territorio y facilitando su integración en la ordenación general.

1. SISTEMAS ESTRUCTURANTES Y ÁMBITOS DE RECUPERACIÓN.

a) Núcleos del Sistema Territorial de la IAV.

En esta alternativa, se reconocen dos núcleos estratégicos de la Infraestructura Azul y Verde como Suelo Rústico Preservado por la Ordenación Urbanística (SRp-OU-NAV), por su papel clave en la conectividad ecológica y la funcionalidad ambiental del municipio. Estos espacios actúan como reservorios de biodiversidad y nodos principales de interconexión de la red ecológica municipal, y serán tratados con mayor detalle en el correspondiente sistema de categorías del suelo rústico. Los núcleos de la IAV definidos en esta alternativa son:

- **NAV-1: Monte de Burguillos**
Situado en el ámbito oriental del término municipal, constituye uno de los principales enclaves forestales y ecológicos del municipio. Esta categorización amplía el ámbito de las categorizaciones existentes. Su valor reside en su carácter de monte público, su conectividad con el LIC Cuencas del Rumblar, Guadalén y Guadalmena, y su capacidad de articulación con el sistema hídrico local.
- **NAV-2: Entorno de Zahonera-Lentiscare**
Localizado en la franja occidental, este núcleo recoge un entorno agrícola y forestal de transición, con presencia de hábitats de interés comunitario, cauces naturales y espacios de valor paisajístico. Su preservación garantiza la funcionalidad ambiental de los corredores hidrológicos que conectan con el núcleo urbano y con el sistema de parques propuesto.

Ambos núcleos están vinculados por corredores ecológicos definidos como zonas de interconexión y preservación ambiental, y su protección contribuye a consolidar un modelo territorial resiliente, compatible con los objetivos de sostenibilidad, lucha contra el cambio climático y mejora de la calidad ambiental.

b) Sistema Urbano de la Infraestructura Azul y Verde.

El sistema urbano de espacios libres y zonas verdes de la Alternativa 1 se configura como una red articulada de ámbitos verdes que integran el tejido urbano consolidado con los grandes espacios de transición proyectados en su periferia inmediata. Este sistema se concibe como una infraestructura esencial para el equilibrio funcional, ambiental y social del modelo territorial, reforzando tanto la calidad de vida urbana como la conectividad ecológica con el entorno rural.

Los Sistemas Generales de Espacios Libres y Zonas Verdes (SGELZV) situados íntegramente dentro del núcleo urbano consolidado y no adscritos a parques periurbanos son los siguientes:

Nº	SGELZV	Superficie computada	Código
1	Paseo del Monumento	10.760,84	SGELZV-01
2	Jardines en Calle Monumento	8.871,99	SGELZV-02
3	Jardines Eduardo Carvajal	10.438,87	SGELZV-03
4	Jardín Municipal de Tráfico (Calle Donantes)	6.013,89	SGELZV-04
5	Jardines junto Calle Valdepeñas	16.171,41	SGELZV-05
6	Parque Presidente Adolfo Suárez	3.740,76	SGELZV-06
7	Parque Calle Grecia	8.603,78	SGELZV-07
8	Hueta de San Lázaro	5.223,36	SGELZV-08
9	Recinto Ferial	28.638,74	SGELZV-09
Total		98.463,64	

A estos espacios urbanos consolidados se suman, como parte del sistema de IAV a escala municipal, los grandes parques periurbanos ya abordados en el apartado correspondiente a los Planes Especiales:

Nº	SGELZV-Periurbanos	Superficie computada	Código
E1	Parque Norte	43.594,22	SGELZV-E1
E2	Parque San Cristóbal	12.8871,28	SGELZV-E2
E3	Parque de las Aguas	20.3764,37	SGELZV-E3
E4	Parque Alamillos	92.401,29	SGELZV-E4
Total		468.631,16	

La superficie total de SGELZV estrictamente urbanos asciende a 98.463,64 m², lo que, en relación con la población actual de 17.495 habitantes, supone un estándar de 5,63 m²/habitante. Aunque esta cifra no alcanza el umbral orientativo de 7 m²/habitante recomendado por los estándares urbanísticos, se considera adecuada en el marco de esta alternativa, al integrarse en un sistema verde más amplio y estructurado.

Si se incorporan a la valoración los parques periurbanos (SGELZV-E1 a E4), la superficie total destinada a espacios verdes se eleva a 567.094,80 m², alcanzando un estándar de 32,42 m²/habitante. Este valor sitúa a la Alternativa 1 en un escenario de alta dotación verde, tanto en términos cuantitativos como cualitativos, al consolidar una red continua de espacios libres que favorece la conectividad ecológica, mejora la resiliencia urbana y aporta valor paisajístico, social y ambiental al modelo territorial.

Como conclusión, aunque el estándar de 5,63 m²/habitante correspondiente a los SGELZV estrictamente urbanos no cumple plenamente el umbral orientativo de 7 m²/habitante, este valor se justifica por la importante contribución de los parques periurbanos proyectados. La ejecución de estos espacios libres de transición amplía significativamente la funcionalidad del sistema verde urbano, otorgándole mayor coherencia territorial y una mejor alineación con los principios de sostenibilidad, integración ecológica y calidad de vida pública establecidos por la LISTA.

c) Corredores de Interconexión de la Infraestructura Azul y Verde.

La Alternativa 1 incorpora como parte esencial de su estrategia de integración ecológica y articulación territorial la delimitación de corredores vinculados a la Infraestructura Azul y Verde (IAV). Estos corredores cumplen una doble función: por un lado, aseguran la conectividad ecológica entre los distintos componentes del sistema territorial (núcleos de la IAV, parques periurbanos, espacios libres urbanos), y por otro, actúan como elementos de transición activa entre el suelo rústico y el tejido urbano, especialmente en los bordes donde se prevén actuaciones de transformación urbanística.

Los corredores proyectados en esta alternativa son los siguientes:

- CAV-1: Corredor del Arroyo Alamillos:**
Este corredor discurre desde el sur del término municipal hasta alcanzar el núcleo urbano en el entorno del **SGELZV-E4 (Parque Alamillos)**, donde entra en contacto con el borde del Suelo Urbano y sectores residenciales en proceso de consolidación. El CAV-1 no solo protege el cauce y su entorno inmediato frente a ocupaciones y presiones antrópicas, sino que se convierte en un eje estructurante para la regeneración ambiental de esta franja sur, dotándola de continuidad ecológica y conectividad funcional con la red de espacios verdes. Su presencia contribuye, además, a reforzar los criterios de sostenibilidad hídrica y gestión de riesgos naturales (inundaciones) en uno de los sectores más sensibles del término municipal.
- CAV-2: Corredor del Arroyo de la Muela:**
Atraviesa el sector oriental del término municipal, y aunque no penetra directamente en el núcleo urbano, sí contacta con los ámbitos susceptibles de ser transformados para usos productivos y con zonas preservadas por riesgo hídrico y valor ecológico. Su delimitación permite establecer un marco de protección para la funcionalidad hidrológica y paisajística de este eje natural, al tiempo que facilita su integración con otras actuaciones propuestas como los parques “periurbanos”. Este corredor desempeña un papel fundamental en la regulación de los crecimientos productivos al noreste del núcleo, actuando como límite ambiental y como contenedor de los ámbitos con proyección a desarrollo de actividades productivas.

Ambos corredores se conciben como infraestructuras verdes lineales de alta capacidad funcional, cuya implantación en suelo rústico no implica una categoría del mismo, pero sí condiciona su uso y protege sus valores ecosistémicos mediante una zonificación. Su diseño responde a una estrategia de ordenación que combina criterios ecológicos, hidrológicos y de gestión territorial, garantizando que el crecimiento urbano no se produzca en detrimento de la estructura natural del municipio.

En el marco de la Alternativa 1, estos corredores refuerzan la idea de una malla urbana articulada por espacios verdes y complementan la red de SGELZV periurbanos, con los que se enlazan de forma funcional y paisajística. De este modo, los CAV-1 y CAV-2 no son solo elementos de protección ambiental, sino componentes activos del modelo de ordenación, que amplifican la resiliencia del territorio, facilitan la conectividad entre ecosistemas urbanos y rurales y aseguran un desarrollo sostenible, ordenado y adaptado a los retos climáticos y paisajísticos del municipio.

2. DIRECTRICES.

En coherencia con el modelo territorial definido por la Alternativa 1, se abordan en este apartado las **directrices específicas orientadas a reforzar la funcionalidad ecológica, paisajística y ambiental de la Infraestructura Azul y Verde (IAV)**. Aunque no se delimitan nuevos ámbitos de actuación directa, estas orientaciones permiten establecer un marco estratégico para futuras decisiones de ordenación o intervención, especialmente en sectores de borde urbano o áreas con valores ambientales a preservar.

a) Ámbitos de recuperación paisajística de explotaciones mineras.

La Alternativa 1 no plantea intervenciones específicas sobre las explotaciones mineras activas o abandonadas del término municipal. A diferencia de enfoques que proponen una recuperación activa de estos espacios, esta alternativa adopta una estrategia de contención paisajística y funcional, mediante la configuración de una red estructurada de parques periurbanos y la delimitación de corredores de la IAV (CAV-1 y CAV-2). Estos elementos actúan como barreras verdes y filtros ambientales frente al impacto visual, ecológico y territorial derivado de las canteras, zonas de extracción y áreas vinculadas a la actividad ladrillera.

De este modo, se protege el núcleo urbano de la presión directa de estos paisajes degradados, y se preserva la calidad ambiental de los bordes mediante soluciones basadas en la naturaleza y una lógica de cosido paisajístico. Esta estrategia no excluye actuaciones futuras, pero subordina cualquier intervención a criterios de funcionalidad territorial, recuperación natural progresiva y viabilidad técnica.

b) Ámbitos preferentes para el desarrollo de zonas verdes con usos compatibles.

Tampoco se delimitan en esta alternativa ámbitos preferentes para el desarrollo de zonas verdes con usos compatibles, como podrían ser espacios para el esparcimiento, la agricultura urbana o el ocio ambiental. La estrategia de ordenación adoptada considera que las dotaciones verdes previstas —urbanas y periurbanas— son suficientes para dar respuesta a las necesidades actuales y futuras de la población, tanto desde el punto de vista cuantitativo como cualitativo.

Además, la Alternativa 1 establece una malla verde que articula eficazmente la estructura urbana, garantizando la equidad territorial en el acceso a zonas verdes, sin necesidad de prever reservas adicionales que podrían generar tensiones sobre el suelo rústico o fragmentar la matriz ecológica.

Las directrices establecidas en este subapartado refuerzan el carácter estratégico y no intervencionista del modelo de IAV propuesto. La no delimitación de ámbitos concretos en este sentido responde a una lógica de contención, racionalidad y suficiencia territorial, que prioriza la funcionalidad ecológica, la regeneración natural y la integración paisajística del borde urbano, sin promover un crecimiento artificial de la red verde. Este enfoque, fundamentado en los principios de sostenibilidad, sobriedad y equilibrio territorial, completa la visión estructural de la Alternativa 1 y garantiza la compatibilidad de la ordenación con los objetivos ambientales, sociales y urbanísticos.

C) SISTEMA DE DOTACIONES.

Este bloque analiza la estructura y funcionalidad del sistema de dotaciones en la Alternativa 1, centrándose exclusivamente en dos de sus componentes:

- 1. Sistemas Generales de Equipamientos Comunitarios** (según la distinción entre equipamientos básicos y de gestión del Reglamento de la LISTA).
- 2. Infraestructuras y Servicios Técnicos.**

El resto de elementos del sistema dotacional, como los Sistemas Generales de Espacios Libres y Zonas Verdes y los Sistemas Generales de Movilidad, se han tratado en los bloques específicos de Infraestructura Azul y Verde y Articulación Territorial, respectivamente.

La valoración se estructura conforme a los criterios establecidos por la LISTA y su Reglamento, permitiendo una lectura comparada de las capacidades funcionales, cobertura territorial y coherencia estructural del modelo vigente frente a las restantes alternativas.

1. SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.

La Alternativa 1 incorpora un conjunto completo y actualizado de equipamientos comunitarios, recogiendo tanto los existentes como los propuestos, en coherencia con las necesidades funcionales del municipio y el modelo de ciudad planteado, más conservadora en la determinación de SG de equipamientos. A continuación, se recoge la relación de equipamientos considerados:

Nº	Tipo / Uso	SGEQ	Superficie computada	Código
BÁSICOS			m ²	
1	Educativa	IES Infanta Elena	12.785,40	SGEQ-01
2		I.E.S María Bellido	12.631,46	SGEQ-02
3		CEIP General Castaños y ferial	15.393,38	SGEQ-03
4		CEIPNS de Zocueca y Polideportivo	26.688,01	SGEQ-04
5		Guardería Infantil	3.726,14	SGEQ-05
6		Propuesta Terrenos UNED	2.621,69	SGEQ-06
7		Propuesta ampliación Guardería	2.068,43	SGEQ-07
8	Asistencial	Albergue Municipal	1.619,76	SGEQ-08
9		Centro de día	5.083,49	SGEQ-09
10		Residencia de mayores	23.041,76	SGEQ-10
11		Hogar del Pensionista	539,98	SGEQ-11

12	Deportivo	Polideportivo Diecinueve de Julio y Piscina municipal	37.870,04	SGEQ-12
13	Cultural	Casa de la Cultura	2.509,01	SGEQ-13
14		Propuesta Teatro	2.575,63	SGEQ-14
15	Funerario	Antiguo Cementerio	7.569,91	SGEQ-15
16		Cementerio	16.916,35	SGEQ-16
17		Centro de Salud Bailén Norte	2.684,25	SGEQ-17
18		Cruz Roja	1.214,72	SGEQ-18
TOTAL			177.539,41	
GESTIÓN			m²	
19		Ayuntamiento	1.066,88	SGEQ-19
20		Casa Cuartel de la Guardia Civil	5.379,34	SGEQ-20
TOTAL			6.446,22	

El sistema de dotaciones definido en la Alternativa 1 apuesta por un modelo realista y funcional, que evita la sobre determinación del planeamiento general y delegar parte de la estructura dotacional en los instrumentos de ordenación pormenorizada. Esta aproximación permite mayor flexibilidad y adaptabilidad a la evolución demográfica y social del municipio.

La decisión de incluir exclusivamente aquellos equipamientos con vocación estructural y proyección territorial, dejando otros como Sistemas Locales, responde a una lógica de racionalización que optimiza la eficiencia del planeamiento y se alinea con los principios de proporcionalidad, equilibrio y sostenibilidad establecidos por la LISTA. Asimismo, la agrupación funcional de usos en determinadas parcelas dotacionales mejora la gestión, la accesibilidad y la polivalencia del sistema de equipamientos propuesto.

Este enfoque proporciona al modelo urbano una base dotacional coherente, compacta y estratégica, capaz de responder a los retos actuales sin comprometer la capacidad futura de adaptación y mejora.

Con una población de referencia de 17.495 habitantes, la dotación total de equipamientos asciende a 183.985,63 m², lo que supone un estándar de 10,52 m² por habitante. Este valor se considera plenamente adecuado para una ciudad intermedia como Bailén, garantizando una base suficiente de servicios colectivos y permitiendo márgenes de crecimiento y optimización futura.

2. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS TÉCNICOS.

Este subapartado incluye los elementos del sistema general dotacional vinculados a la infraestructura urbana y a los servicios técnicos esenciales para el funcionamiento del modelo urbano. Se consideran aquellos sistemas generales ejecutados o proyectados que dan soporte a redes de abastecimiento, saneamiento, energía, residuos o servicios municipales. A continuación, se detalla la relación de infraestructuras consideradas en la Alternativa 1:

Nº	Tipo	Infraestructuras y Servicios Técnicos (IST)	Superficie computada
1	IST	Subestación eléctrica	3.699,76
2		Ampliación subestación Eléctrica	4.984,85
3		Depósitos de abastecimiento	13.360,73
4		Ampliación depósitos de Abastecimiento	6.019,50
5		Depósitos en San Cristóbal	1.793,69

6	EDAR	22.369,05
7	Ampliación EDAR	12.856,47
Total		65.084,05

Estas dotaciones constituyen el soporte esencial del sistema de servicios urbanos de Bailén, garantizando el abastecimiento, la depuración de aguas, la distribución energética y la funcionalidad técnica del núcleo urbano.

A diferencia de la Alternativa 0, que reproduce sin modificaciones la red heredada, el sistema de infraestructuras y servicios técnicos de la Alternativa 1 introduce una visión de mejora progresiva, incorporando ampliaciones estratégicas en infraestructuras clave como la subestación eléctrica, los depósitos de abastecimiento y la EDAR. Estas intervenciones no implican una transformación radical, pero sí permiten reforzar la capacidad de respuesta del modelo territorial ante nuevos desarrollos urbanos y mayores exigencias funcionales y ambientales.

En total, se computan 65.084,05 m² destinados a infraestructuras técnicas, lo que supone una mejora sustancial respecto a la dotación recogida en el planeamiento vigente. Este refuerzo dota al municipio de una red más robusta, adaptable y compatible con los objetivos de sostenibilidad, digitalización y resiliencia definidos por la normativa actual.

El modelo propuesto apuesta por una planificación eficiente y ajustada, que evita la sobre planificación y reserva espacio suficiente para futuras adaptaciones mediante ordenación pormenorizada. Esta estrategia favorece la escalabilidad del sistema técnico y su capacidad para acompañar los procesos de transformación urbana, especialmente en las nuevas Actuaciones de Transformación Urbanística previstas.

En conjunto, el sistema de infraestructuras de la Alternativa 1 configura una red técnica coherente, reforzada y dimensionada con realismo, que contribuye a garantizar la sostenibilidad operativa del modelo urbano sin comprometer su viabilidad ni su flexibilidad a medio y largo plazo.

D) ARTICULACIÓN TERRITORIAL.

Este bloque analiza el grado de estructuración y conectividad territorial que ofrece la Alternativa 1, evaluando su capacidad para organizar el término municipal desde el punto de vista de la movilidad, el acceso y la integración funcional del territorio. A efectos de coherencia metodológica y comparativa con el resto de alternativas, se distinguen dos grandes apartados:

1. **Sistemas Generales de Movilidad**, en tanto que soporte físico de la articulación urbana y territorial.
2. **Directrices de mejora y estrategias complementarias**, cuyo objetivo sería la mejora funcional, ambiental o paisajística del sistema de movilidad, cuando existan.

1. SISTEMAS GENERALES DE MOVILIDAD.

Frente al continuismo de la Alternativa 0, la Alternativa 1 incorpora una propuesta estructurada de movilidad territorial que articula el desarrollo urbano con el sistema general de carreteras, áreas logísticas y espacios funcionales complementarios. Se identifican como **Sistemas Generales de Movilidad** los siguientes elementos:

a) Red viaria estructurante de ámbito supramunicipal e intermunicipal:

- A-4 (Autovía del Sur)
- A-44 (Autovía de Sierra Nevada - Costa Tropical)
- A-32 (N-322 Bailén–Albacete)
- N-322 (tramo anterior a la A-32)
- N-IV (antigua travesía que atraviesa el núcleo urbano)
- JV-2311 y JV-2312
- JA-4100 (carretera autonómica de conexión comarcal)

Estas vías constituyen el armazón territorial principal del término municipal, asegurando la conexión de Bailén con los corredores logísticos regionales y nacionales. A diferencia de otras alternativas, en esta propuesta se reconoce formalmente su papel estructurante y se establece una base para articular el modelo territorial en torno a estos ejes.

b) Equipamientos estratégicos de movilidad:

SG MOVILIDAD		m ²
1	Estación de Autobuses	1.872,49
2	Parque Móvil Municipal	10.481,87
3	Aparcamiento de Emergencias de Viabilidad Invernal	68.045,61
4	CTM: Centro de Transportes de Mercancías	356.525,62
TOTAL		436.925,59

Estos equipamientos consolidan una red intermodal integrada, que articula los medios de transporte, facilita el intercambio logístico y refuerza la conectividad urbana y territorial. Su inclusión refleja una apuesta por una movilidad eficiente, adaptada a las nuevas exigencias de sostenibilidad, funcionalidad y cohesión territorial.

2. DIRECTRICES DE MEJORA TERRITORIAL Y FUNCIONAL.

La Alternativa 1 incorpora diversas propuestas estratégicas y directrices orientadas a mejorar la funcionalidad del sistema de movilidad, su integración ecológica y su capacidad para articular el crecimiento urbano con el territorio.

a) Vial de borde norte – desvío del tráfico pesado

Se proyecta un **nuevo vial perimetral al norte del núcleo urbano**, con doble funcionalidad:

- **Desviar el tráfico pesado de la antigua N-IV** y reducir su impacto sobre el núcleo consolidado.
- Servir de soporte estructural a los **SGELZV proyectados en el perímetro del núcleo** (Parque de las Aguas, Parque Norte y Parque San Cristóbal), generando una transición funcional y paisajística entre la ciudad y su entorno rústico inmediato.

Este vial incorpora, además, **un carril bici en todo su trazado**, fomentando la movilidad activa y sostenible. Su recorrido discurre de forma paralela al sistema de espacios libres, configurando un borde urbano dilatado, con capacidad para integrar infraestructuras verdes y medidas de regeneración ambiental.

b) Reconfiguración de la travesía N-IV

Se formula una directriz estratégica para la transformación progresiva de la travesía de la N-IV a su paso por el núcleo urbano, con los siguientes objetivos:

- Eliminar su efecto de barrera.
- Integrarla plenamente en la estructura urbana.
- Potenciarla como eje cívico y de centralidad local.

Esta intervención deberá desarrollarse a través de instrumentos de ordenación pormenorizada y queda vinculada a la reconfiguración del sistema de parques urbanos y del esquema general de movilidad interna.

c) Mejora de enlaces y pasos superiores/inferiores

La alternativa prevé:

- La mejora del enlace A-4/N-IV en el acceso principal al núcleo urbano.
- La ejecución de nuevos pasos superiores e inferiores vinculados al vial norte propuesto, reforzando la permeabilidad territorial y la accesibilidad intra e intermunicipal.

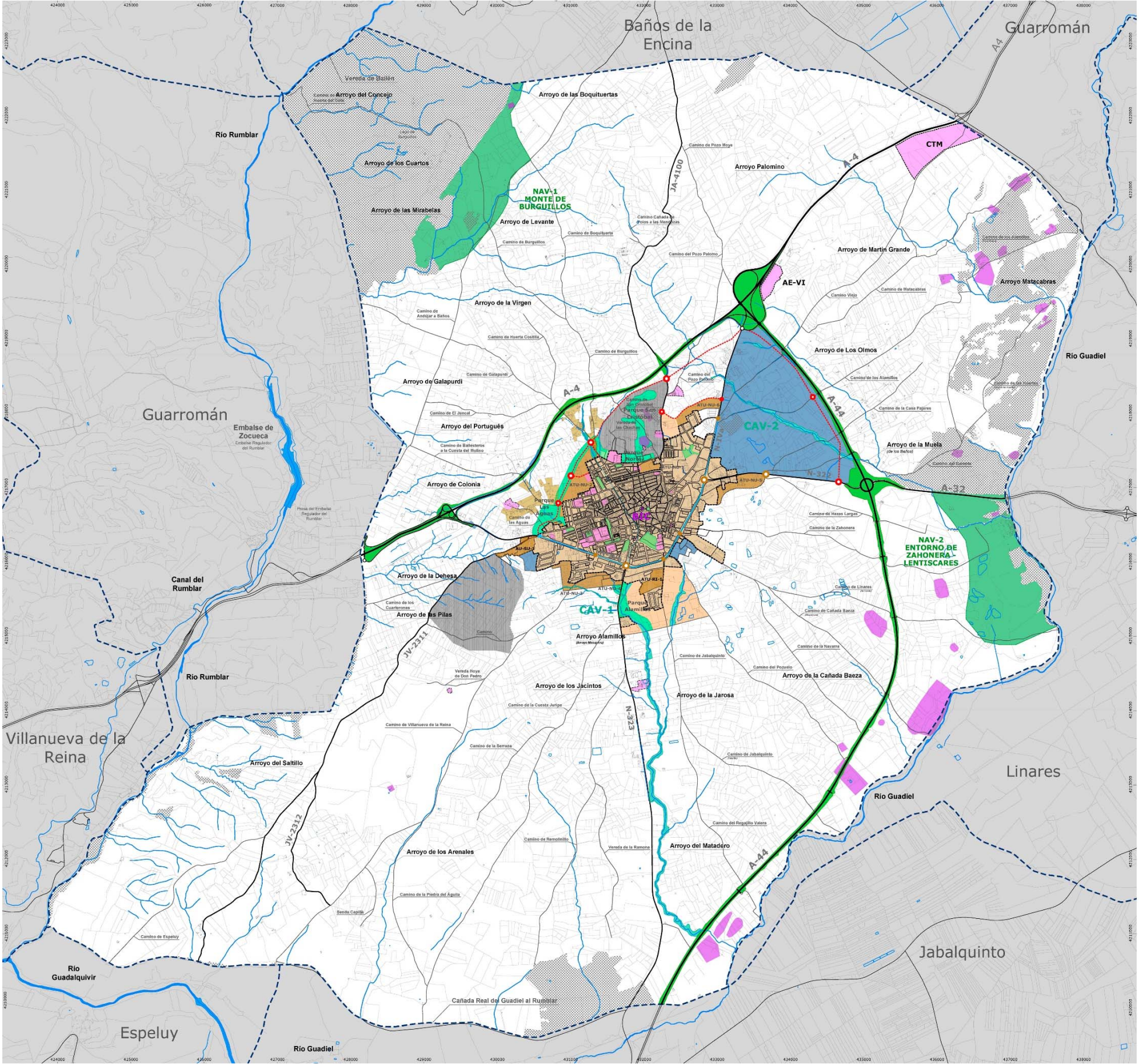
d) Ámbitos de reforestación y recuperación ambiental

En coherencia con el modelo territorial verde, se delimitan 1.335.494,69 m² en los márgenes de las autovías A-4 y A-44 para su reforestación con especies autóctonas. Estas actuaciones tienen por finalidad:

- Mitigar impactos visuales y acústicos de las infraestructuras viarias.
- Favorecer la conectividad ecológica entre los núcleos de la IAV.
- Contribuir a la lucha contra el cambio climático (reducción del efecto isla de calor y mejora de la calidad del aire).

Estas medidas están alineadas con la Estrategia de Infraestructura Verde de Andalucía, las Agendas Urbanas y la LISTA, y consolidan un enfoque ecológico e integrador del planeamiento.

La Alternativa 1 articula un modelo territorial más sostenible, eficiente y resiliente. Integra de forma coherente la red viaria, los equipamientos estratégicos y un sistema de directrices funcionales y ambientales que refuerzan la conectividad, la calidad urbana y la compatibilidad ecológica. Esta propuesta responde a los principales desafíos de movilidad, mejora la integración de los bordes urbanos y garantiza una ordenación del territorio adaptada a los principios contemporáneos de planificación urbana.



DETERMINACIONES GRÁFICAS

 **Límite del Término Municipal**
Según delimitación territorial del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. (2020).

MODELO DE SUELO RÚSTICO Y URBANO

 **Propuesta de Límite del Suelo Urbano**
Art. 13 + Disposición Transitoria (LISTA + RLISTA)

TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

 **Propuesta de delimitación de A.T.U. de nueva urbanización en S.R.**

ATU-NU-1	Propuesta para Uso Residencial	Actuación Norte
ATU-NU-2	Propuesta para Uso Residencial	Actuación Noroeste
ATU-NU-3	Propuesta para Usos Productivos	Actuación El Cruce 1
ATU-NU-4	Propuesta para Usos Productivos	Actuación El Cruce 2
ATU-NU-5	Propuesta para Usos Productivos	Actuación Este
ATU-NU-6	Propuesta para Usos Terciarios	Actuación Noreste

ÁMBITOS SUJETOS A ORDENACIÓN MEDIANTE PLAN ESPECIAL

 **Agrupación de viviendas irregulares en Suelo Rústico sujetas al desarrollo de un Plan Especial de Adecuación Ambiental y Territorial.**

 **Delimitación de áreas verdes delimitadas como Sistemas Generales sujetas al desarrollo de un Plan Especial (Art. 77.5 RG-LISTA):**

Parque Norte	SGELZV-E1
Parque San Cristóbal <td>SGELZV-E2</td>	SGELZV-E2
Parque de Las Aguas <td>SGELZV-E3</td>	SGELZV-E3
Parque Alamillos <td>SGELZV-E4</td>	SGELZV-E4

SUELOS ESPECIALMENTE PROTEGIDOS O PRESERVADOS

 **Suelos especialmente protegidos por legislación sectorial o preservados, (a excepción de Núcleos de la IAV)**

 **Suelos del patrimonio histórico y cultural preservados a integrar en la ordenación.**

ZONIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO (a excepción de CAV)

 **Zonificación de protección paisajística por valor patrimonial**
SMU-Especial Protección urbanística - PGOU

DIRECTRICES

 **Ámbitos preferentes para futuras delimitaciones de actuaciones de nueva urbanización para usos productivos.**

 **Ámbitos preferentes para futuras delimitaciones de actuaciones de nueva urbanización para usos residenciales.**

 **Directriz para la delimitación de A.T.U. de Reforma Interior en S.U.**

ATU-RI-1	Directriz propuesta para Usos Productivos	SUNP-10
AU-SU-1 <th>Directriz propuesta - A. Urbanística mejora/compleción Urbanización</th> <th></th>	Directriz propuesta - A. Urbanística mejora/compleción Urbanización	

EQUIPAMIENTOS

 **Propuesta de Sistema General de Equipamientos (SGEQ).**

INFRAESTRUCTURAS AZULES Y VERDES (IAV)

SISTEMAS ESTRUCTURANTES Y ÁMBITOS DE RECUPERACIÓN

 **Núcleos del Sistema Territorial de la Infraestructura Azul y Verde:**
Ámbitos preservados por la ordenación urbanística para la consolidación, protección y recuperación de los siguientes entornos medioambientales:

NAV-1	Núcleo Monte de Burguillos
NAV-2 <th>Núcleo Entorno de Zahonera - Lentiscarés</th>	Núcleo Entorno de Zahonera - Lentiscarés

 **Propuesta de SGELZV: Sistema Urbano de la Infraestructura Verde**

 **Corredores para la interconexión de Infraestructuras Verdes y Azules**
Ámbitos de interconexión de la IAV, con zonificación específica en el SR para la protección, recuperación y/o conservación de los siguientes entornos hidrológicos:

CAV-1	Arroyo Alamillos
CAV-2 <th>Arroyo de la Muela</th>	Arroyo de la Muela

ARTICULACIÓN TERRITORIAL

RED VIARIA Y DE MOVILIDAD EXISTENTE

 **Ejes Regionales de 1º Nivel (Autovías): A-4 y A-44**
 **Viales Colectores y distribuidores**

 **Enlaces existentes (paso superior o inferior).**

RED VIARIA Y DE MOVILIDAD PROPUESTA

 **Propuesta de mejora de Travesía-Vial Urbano: N-IV.**
 **Propuesta de vial para el tráfico rodado**

 **Propuesta de Mejora de enlaces (paso superior o inferior).**

 **Propuesta de nuevos enlaces (paso superior o inferior).**

 **Ámbitos para la reforestación y fomento de nuevas plantaciones en los márgenes de las autovías A-4 y A-44.**



G.e).6. Alternativa 2.

La Alternativa 2 constituye la propuesta definitiva de ordenación del término municipal de Bailén, formulada a partir de una lectura integral del territorio como punto de partida para estructurar el modelo urbano. Frente a enfoques centrados en el núcleo urbano, esta alternativa invierte la lógica de intervención, priorizando el análisis de la realidad territorial existente para que sea esta la que determine y condicione la ordenación urbanística. Este cambio metodológico permite afrontar con mayor precisión las dinámicas, riesgos y oportunidades del término municipal desde una perspectiva funcional, ambiental y estratégica.

El modelo parte de un diagnóstico detallado de las condiciones físicas, paisajísticas y antrópicas del entorno, con especial atención a la degradación provocada por décadas de actividad minera, a la fragilidad ambiental de los bordes urbanos y a los déficits de integración entre el suelo urbano y rústico. Desde esta perspectiva, la ordenación no solo persigue resolver las carencias del modelo vigente, sino también activar mecanismos de regeneración y protección que permitan recuperar el equilibrio entre ciudad y territorio.

La presente Alternativa, se plantea como una propuesta coherente con los principios de sostenibilidad, contención y funcionalidad establecidos por la legislación urbanística y ambiental vigente. Su estructura responde a una lógica de racionalidad territorial, que apuesta por una delimitación precisa y justificada del suelo urbano, por una Infraestructura Verde y Azul conectada y operativa, y por un sistema dotacional y de movilidad eficiente, adaptado a la escala real del municipio. Se trata de una alternativa que no solo proyecta un nuevo modelo de ordenación, sino que aspira a reconstruir una relación más equilibrada entre el crecimiento urbano y la capacidad ecológica del territorio.

A) MODELO DE SUELO RÚSTICO Y URBANO.

1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

La Alternativa 2 establece un modelo de clasificación del suelo que, al igual que la Alternativa 1, se adapta plenamente a los principios de flexibilidad y contención definidos por la LISTA, y en particular, a las determinaciones del artículo 13 en cuanto a la identificación de suelos urbanos. No obstante, el planteamiento de esta alternativa se singulariza por adoptar una lectura territorial integral como punto de partida para la ordenación, lo que implica una aplicación más estratégica, crítica y proactiva del marco normativo.

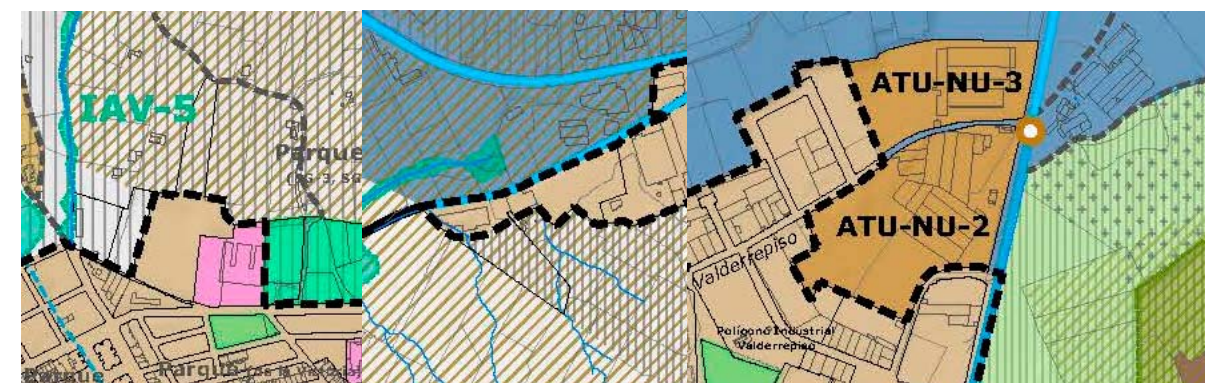
A fin de facilitar la comparación entre alternativas, se mantiene el mismo esquema de clasificación general del suelo que en la Alternativa 1. Así, se delimita una línea de suelo urbano adaptada al artículo 13 de la LISTA, incorporando aquellos suelos que ya han sido transformados urbanísticamente mediante instrumentos vigentes o cuya consolidación funcional y morfológica justifique su inclusión como urbanos.

Sin embargo, a diferencia de la alternativa 0 y al igual que ocurre con la 1, la Alternativa 2 excluye de dicha delimitación el ámbito situado al norte del núcleo urbano, adscrito como Suelo Urbano en la normativa vigente a raíz de la Modificación Puntual nº16 y la UE-35.

Su condición de enclave aislado y no transformado, junto con el riesgo de que su clasificación facilite nuevos procesos de urbanización periférica y asentamientos informales en suelo rústico, desaconsejan su mantenimiento en el modelo propuesto. Esta decisión se alinea con los principios de compacidad y racionalidad territorial promovidos por la nueva legislación, y evita generar oportunidades de crecimiento desvinculadas de la malla urbana existente.

De esta manera, la propuesta de Clasificación del Suelo de la presente, introducen ajustes y correcciones puntuales en la línea del suelo urbano con el fin de mejorar la coherencia del trazado y adaptarlo a la realidad morfológica y funcional del núcleo urbano.

Entre los principales ajustes se destaca la exclusión de suelos no transformados en determinados bordes del suelo urbano, la regularización de la línea para englobar parcelas completas, la incorporación como suelo urbano del SUNP-5 y la nave contigua, al entender que han culminado su proceso de transformación, permitiendo su incorporación directa como suelo urbano bajo las condiciones del artículo 13 de la LISTA, y la adecuación de la línea de suelo urbano en el entorno del Camino de Linares y la Zahonera, conforme a las características edificatorias y funcionales del tejido actual.



La combinación de estas decisiones refuerza el carácter estratégico del modelo territorial propuesto, permitiendo que la clasificación del suelo no solo refleje la situación presente, sino que oriente con mayor precisión las intervenciones futuras, evitando disfuncionalidades y asegurando un crecimiento controlado.

Según mediciones sobre la cartografía de la Alternativa 2, la superficie total de suelo urbano asciende a **3.497.864,14 m²**, ligeramente superior a la de las alternativas anteriores, si bien responde a una lógica más coherente con los criterios de transformación efectiva y racionalidad funcional del planeamiento.

2. PROPUESTAS DE TRANSFORMACIÓN.

La Alternativa 2 propone un modelo de desarrollo urbano controlado y territorialmente estructurado, articulado a través de un conjunto limitado de Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU) de Nueva Urbanización situadas en suelo rústico. Estas actuaciones se plantean como operaciones estratégicas destinadas a reforzar la compacidad del núcleo, consolidar bordes urbanos inconclusos y facilitar la integración de suelos de transición actualmente infrautilizados o sin desarrollo.

A diferencia de la Alternativa 1, esta propuesta opta por una delimitación más contenida de ámbitos transformables, en coherencia con los principios de sostenibilidad, racionalidad territorial y funcionalidad establecidos por la LISTA. Solo se delimitan aquellos ámbitos cuya transformación es viable, necesaria y compatible con los valores ambientales y paisajísticos del término municipal. En particular, se adoptan como actuaciones de transformación urbanística (ATU) de Nueva Urbanización en Suelo Rústico únicamente de aquellos ámbitos que cumplan con los siguientes requisitos:

- **Contribuyan a la colmatación de la malla urbana** y se adhieran a la idea general de ordenación del municipio.
- Que se **presupongan en un alto grado de convicción que su desarrollo a futuro se va a producir** en los plazos establecidos por la LISTA.
- **Delimitar ámbitos, en la medida de lo posible, con propietarios únicos**. Esta medida de delimitación de “Micro” ATUS, se propugna y establece como criterio a fin de que su realidad de desarrollo completo pueda tomar lugar por iniciativa individual.

Una de las mayores problemáticas a la hora de transformar urbanísticamente el territorio se debe precisamente a que la ciudadanía no está dispuesta a motivar estos cambios y en menor proporción, a la falta de acuerdos entre las partes implicadas en ámbitos de transformación de gran entidad. Sin ir más lejos, la propia LISTA y a diferencia de la LOUA, introduce como cambio sustancial que una vez aprobada la propuesta de delimitación, son únicamente los propietarios, los que quedan facultados para su desarrollo urbanístico.

Este requisito, extrapolable a soluciones particulares de muchos otros municipios, y también para Bailén, puede posibilitar con un mayor grado de garantía, el futuro desarrollo del ámbito.

La superficie total de suelo rústico objeto de transformación mediante ATUs de Nueva Urbanización asciende a 134.645,50 m², estructurada en tres ámbitos diferenciados:

- **ATU-NU-1: Propuesta para Uso Residencial (SUNP-1)**

Localizada al norte del núcleo urbano, esta actuación responde a la necesidad de completar el frente urbano en uno de los sectores que aún presentan vacío estructural dentro de la malla urbana. Su desarrollo refuerza la lógica de crecimiento compacto y permite cerrar una transición disfuncional entre suelos urbanos y espacios periféricos.

- **ATU-NU-2: Propuesta para Usos Productivos (Polígono Valderrepiso)**

Esta actuación se delimita como intervención puntual sobre un ámbito contiguo al suelo urbano consolidado, con buena accesibilidad viaria y vocación productiva. Permite completar la implantación industrial en un espacio residual actualmente sin desarrollar, bajo una estrategia de *microdelimitación* que favorezca la ejecución por propietario único o reducido.

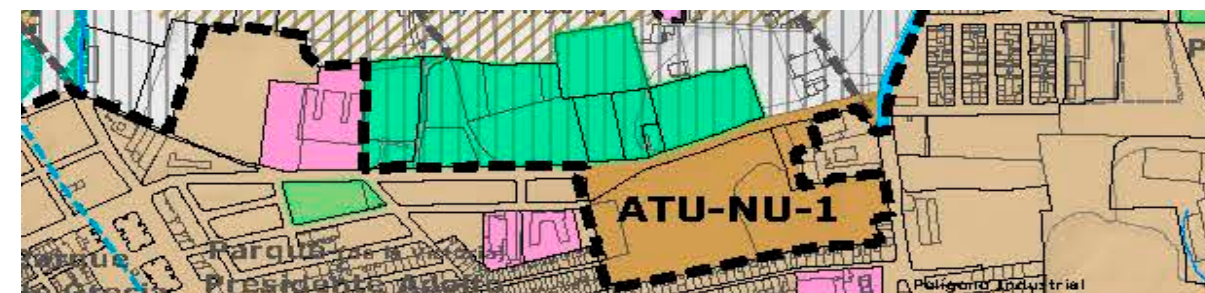
- **ATU-NU-3: Propuesta para Usos Productivos (Polígono Valderrepiso)**

De características similares a la anterior, esta segunda actuación en el polígono busca cerrar el borde suroccidental de la malla urbana, garantizando la continuidad funcional del área productiva y evitando procesos de dispersión no planificados.

Todas las actuaciones propuestas, como es evidente, carecen de ordenación detallada y deberán desarrollarse mediante instrumentos de ordenación pormenorizada, de conformidad con lo establecido en el Título II de la LISTA. El planteamiento de estas ATUs responde a una lógica de contención, coherencia y viabilidad. Se evitan grandes sectores con elevada fragmentación o incertidumbre urbanística, optando por actuaciones acotadas, estratégicas y justificadas territorialmente. Esta alternativa, aporta un alto grado de contención en donde la delimitación de los ámbitos para transformación únicamente se debe a causas imprescindibles e ineludibles. En particular, el SUNP-1 conformaría la única ATU para usos residenciales en base a la motivación general de colmatar un ámbito estratégico no desarrollado y necesario para la trama urbana.

De manera adicional, una de las premisas en este modelo para el suelo rústico y urbano consiste en contener, y como tal, inmediatamente al norte de este ámbito se dispone una barrera rústica que impedirá la expansión septentrional de Bailén hasta la revisión de una nueva normativa, y del mismo modo, parte de las propuestas estratégicas se centran también en establecer zonificaciones sobre el suelo rústico que limiten las actuaciones para nuevos desarrollos.

Esta particularidad de la Alternativa, propiciaría la imposibilidad de ejecutar nuevas viviendas más allá de aquellos ámbitos desarrollados y no construidos completamente de la Ciudad (SUNP-3 y 4, PP-4, SUNP-2, etc.) o del nuevo ámbito delimitado si este se desarrollara. Por tanto, previendo una larga longevidad para el futuro instrumento de ordenación, se opta por incorporar el ámbito del SUNP-1 como única ATU de Nueva Urbanización para usos residenciales.



Las otras actuaciones de transformación, por el contrario, se basan en la “micro” delimitación de ámbitos con propietarios únicos que favorecerían extraordinariamente la colmatación de la malla urbana tras la adhesión urbana del PP-3, hasta alcanzar y cerrar definitivamente el tejido con la N-IV. (ámbito del Polígono de Valderrepiso).

3. ÁMBITOS SUJETOS A ORDENACIÓN MEDIANTE PLAN ESPECIAL

La Alternativa 2 mantiene, por coherencia metodológica y de equidad entre opciones, la delimitación de aquellos ámbitos que requieren ser ordenados mediante Plan Especial de Adecuación Ambiental y Territorial (PEAAT), conforme a lo establecido en el artículo 411 del Reglamento General de la LISTA. Asimismo, introduce una novedad respecto de otras alternativas: la **identificación de agrupaciones residenciales en suelo rústico no susceptibles de ser objeto de PEAAT**, pero que deben considerarse desde la perspectiva del control de la ocupación dispersa. Por último, se incorpora la delimitación de un **Plan Especial sobre Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes (SGELZV)** en aplicación del artículo 77.5 del RGLISTA.

a) Planes Especiales de Adecuación Ambiental y Territorial (PEAAT).

En la presente alternativa se propone la elaboración de PEAAT sobre los mismos tres ámbitos identificados previamente en la Alternativa 1, con objeto de mantener la comparabilidad y continuidad técnica entre propuestas. Dichos ámbitos han sido seleccionados por presentar una alta concentración de edificaciones irregulares en suelo rústico. Los ámbitos delimitados son los siguientes, con una superficie total de 291.585,08 m²:

Z-1. Camino de las Aguas

Ámbito de 58.075 m² que alberga unas 20 viviendas de uso residencial y otras edificaciones de uso agropecuario y diverso. La superficie ocupada es de 5.756,93 m² y la edificada de 6.768,42 m². La evolución histórica del asentamiento, junto a su densidad y consolidación, desaconsejan su reconocimiento como hábitat rural diseminado, proponiéndose la redacción de un PEAAT.

Z-2. Cuesta del Molino

Con una extensión de 105.850 m², este ámbito incluye unas 19 viviendas, 15 construcciones agropecuarias y 17 de otros usos. La superficie ocupada es de 4.723,68 m² y la edificada asciende a 4.877,33 m².

Se propone también su tratamiento mediante un PEAAT dada la imposibilidad de integrarlo en modelos alternativos compatibles con el planeamiento.

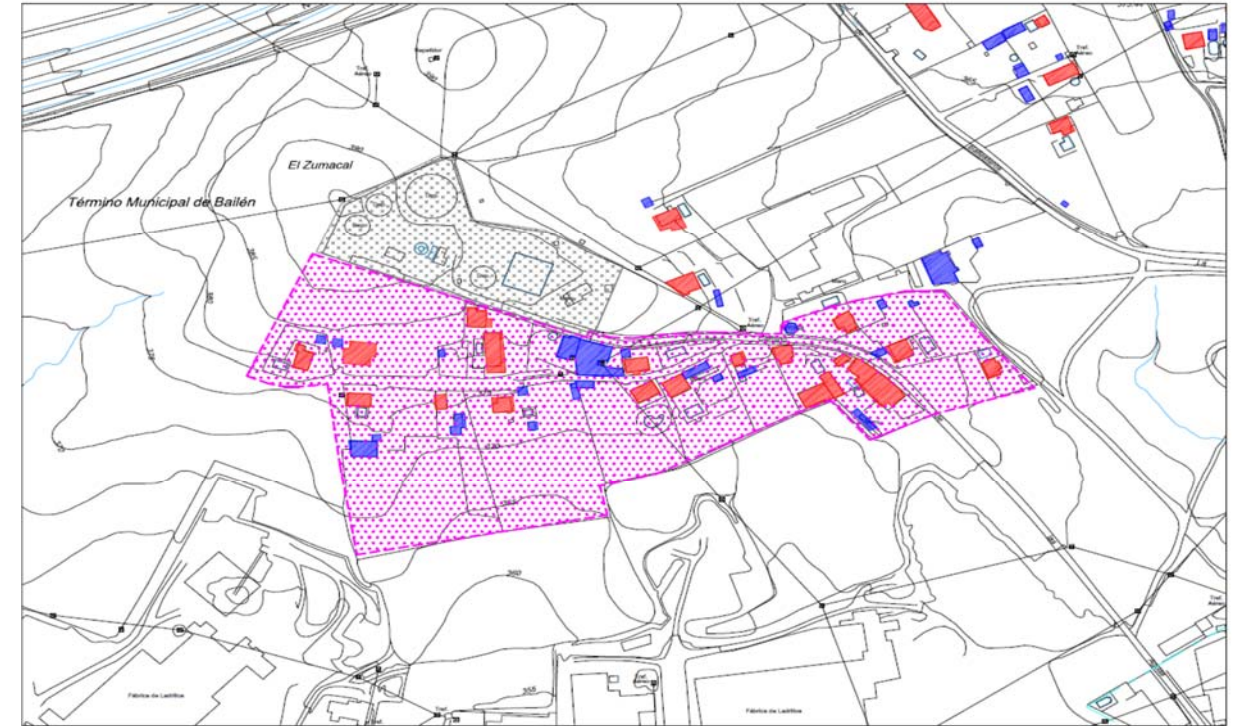
Z-3. Camino de Galapurdí y Burguillos

Con 121.060 m² y entre 28 y 30 viviendas residenciales, además de 20 edificaciones de otros usos, este ámbito presenta una ocupación de 7.468,22 m² y una superficie edificada de 7.637,03 m². Al igual que los anteriores, se propone su ordenación mediante un Plan Especial de Adecuación Ambiental y Territorial, conforme al artículo 411 del RGLISTA.

Se desarrolla a continuación, la exposición de motivos para la delimitación de los ámbitos identificados susceptibles del PEAAT y, aplicables a todas las alternativas por principio de equidad.

Z-1: Camino de las Aguas

Dispone de 58.075 m², con aproximadamente 20 viviendas de uso residencial y otros tanto de usos distintos, con una superficie ocupada de 5756,93 m² y edificada de 6768,42 m².



Identificación área de edificaciones irregulares del Camino de la Aguas

Evolución en el tiempo:



1977-1983

1997-1998

2013

Para ello, en esta Alternativa 2 se propone al no poder considerarse hábitat rural diseminado entendiéndose ello conforme a la definición dada en el artículo 20 del RGLISTA *un conjunto de edificaciones sin estructura urbana y ligadas en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural, que poseen características propias que deben preservarse y que pueden demandar algunas infraestructuras, dotaciones o servicios comunes para cuya ejecución no se precise una actuación urbanizadora*, sino un conjunto de edificaciones irregulares en suelo rústico sin que sea compatible con el modelo que estamos estableciendo para Bailén para el cual daremos las directrices adecuadas al mismo.

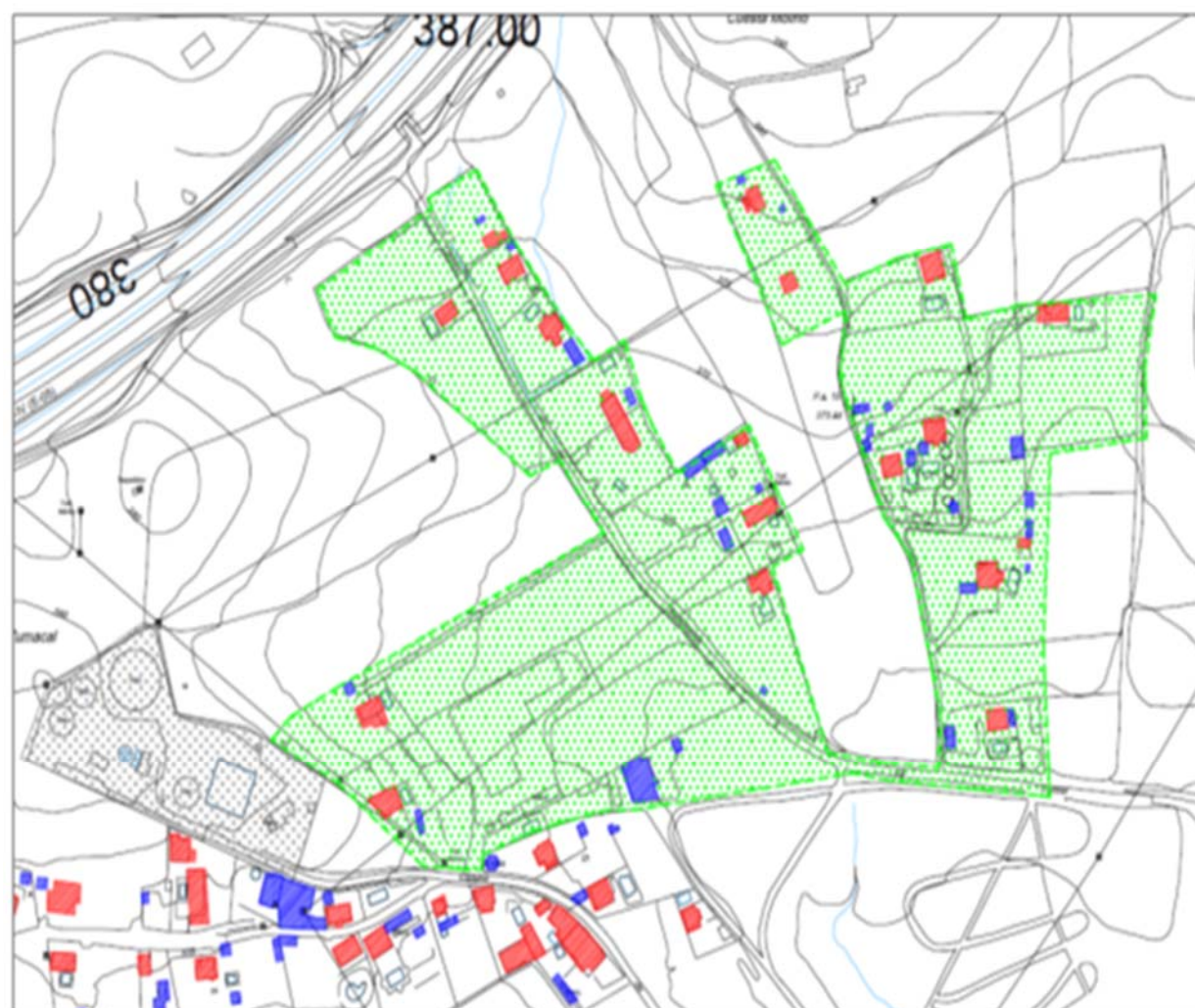
Se propone la redacción de un Plan Especial de adecuación ambiental y territorial conforme al artículo 411 del RGLISTA.

Z-2: Cuesta del Molino

Dispone de 105.850 m², con aproximadamente 19 viviendas de uso residencial, 15 de uso agropecuario y 17 de usos distintos, con una superficie ocupada de 4.723,68 m² y edificada de 4.877,33 m²

Para ello, en esta Alternativa 2 se propone al no poder considerarse hábitat rural diseminado entendiéndose ello conforme a la definición dada en el artículo 20 del RGLISTA sino como un conjunto de edificaciones irregulares en suelo rústico sin que sea compatible con el modelo que estamos estableciendo para Bailén por lo que se propondrá directrices adecuadas al mismo.

Al margen de la dispersión o densidad edificatoria, se aconseja **redactar un Plan Especial de adecuación ambiental**.



Identificación área de edificaciones irregulares de la Cuesta del Molino

Evolución en el tiempo:



1977-1983

1997-1998

2013



1977-1983

1997-1998

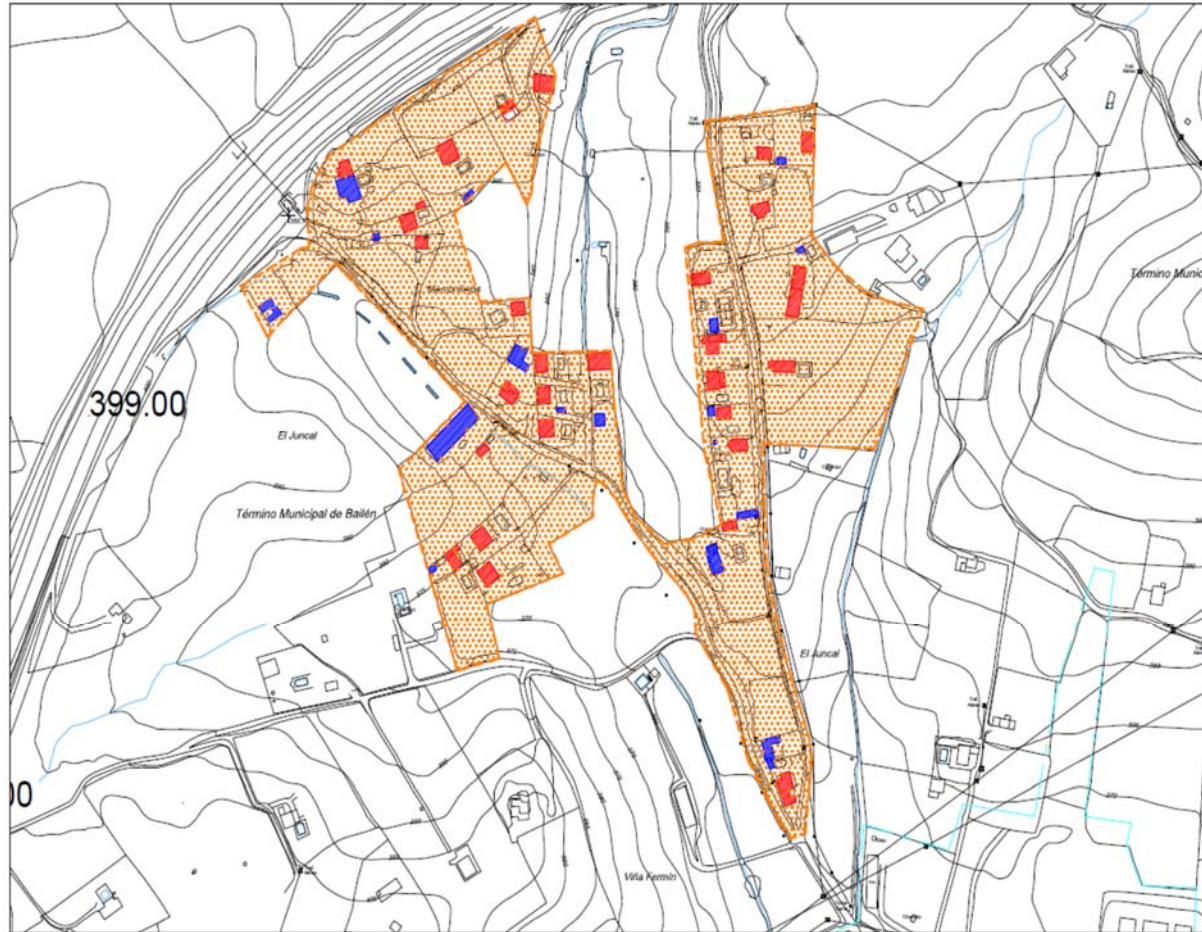
2013

Z-3: Camino de Galapurdí y Burguillos.

Dispone de 121.060 m², con aproximadamente 28-30 viviendas de uso residencial, 10 de uso agropecuario y 10 de usos distintos, con una superficie ocupada de 7.468,22 m² y edificada de 7.637,03 m²

Para ello, en esta Alternativa 2 se propone al no poder considerarse hábitat rural diseminado entendiéndose ello conforme a la definición dada en el artículo 20 del RGLISTA sino como un conjunto de edificaciones irregulares en suelo rústico sin que sea compatible con el modelo que estamos estableciendo para Bailén por lo que se propondrá directrices adecuadas al mismo.

Se propondrá la redacción de un Plan Especial de adecuación ambiental y territorial conforme al artículo 411 del RGLISTA



Identificación área de edificaciones irregulares del Camino de Galapurdí y Burguillos

Evolución en el tiempo:



1977-1983

1997-

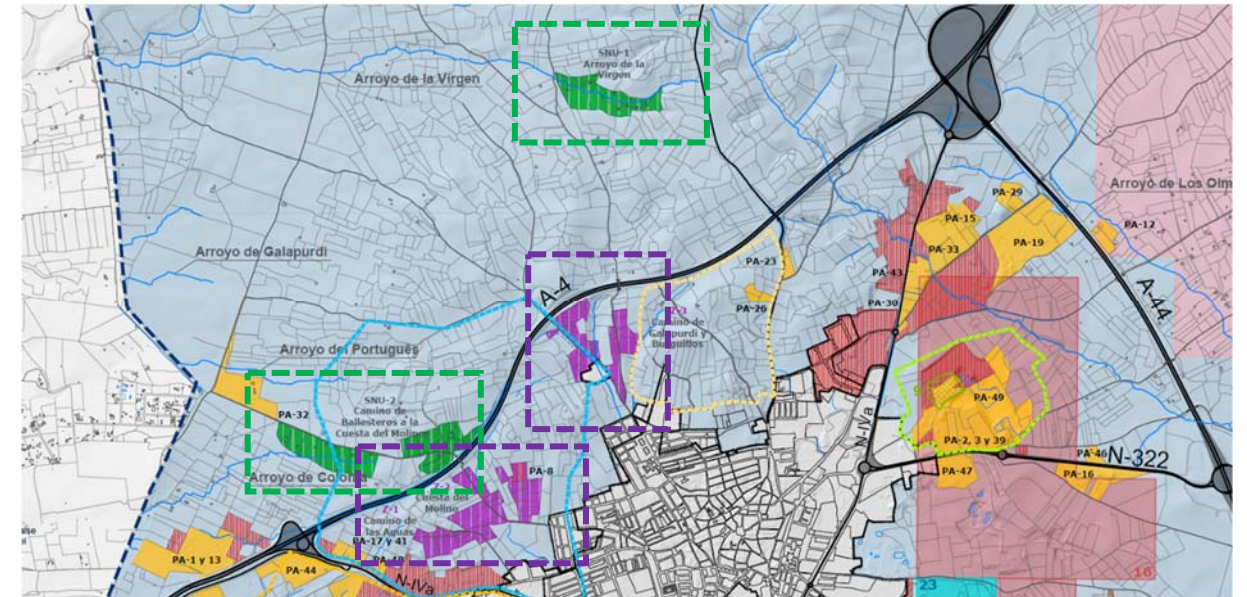
2013

a)1. Identificación de agrupaciones residenciales en SR no susceptibles de PEAAT

Además de los ámbitos anteriores, la Alternativa 2 identifica dos nuevos núcleos con presencia significativa de edificaciones en suelo rústico, pero que no se consideran aptos para ser objeto de un PEAAT, ni como propuestas de reconocimiento ni de transformación, dada su dispersión, su escasa consolidación o su carácter marginal respecto a la estructura del término municipal. No obstante, su identificación resulta necesaria desde el punto de vista del control urbanístico y la planificación ambiental. Estos núcleos ocupan una superficie conjunta de 257.067,85 m² y se identifican del siguiente modo:

- **SNU-1. Entorno del Arroyo de la Virgen**
- **SNU-2. Camino de Ballesteros a la Cuesta del Molino**

Ambos núcleos se recogen como zonas de edificación dispersa en suelo rústico a efectos de control, pero no se integran en el sistema de ordenación activa del PGOM.



b) Planes Especiales para el desarrollo de SGELZV.

En aplicación del artículo 77.5 del Reglamento General de la LISTA, se delimita un ámbito de suelo rústico correspondiente al Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes "Parque Norte" como sujeto a ordenación mediante Plan Especial. Esta intervención responde a la necesidad de consolidar la transición entre suelo urbano y rústico en el borde norte del núcleo, integrando actuaciones de recuperación paisajística, restauración ambiental, conexión funcional con la red de corredores verdes, y previsión de equipamientos compatibles con los usos previstos.

Este parque, identificado SGELZV-E1, asume en esta alternativa un papel estratégico como barrera ambiental y recreativa, así como espacio de conexión ecológica y funcional entre la ciudad y su entorno.

4. CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO.

La Alternativa 2 mantiene la misma estructura de categorías del suelo rústico que la establecida en las demás alternativas, siguiendo los criterios del artículo 20 del Reglamento de la LISTA y atendiendo a una categorización técnica basada en valores ambientales, funcionales y culturales del territorio. No obstante, introduce una ampliación sustancial de las subcategorías preservadas por la ordenación urbanística, así como una visión territorial más integrada en la que el medio ambiente, el paisaje y el patrimonio se convierten en ejes estructurantes del modelo.

A diferencia de la Alternativa 1, esta propuesta incorpora seis núcleos estratégicos de la Infraestructura Azul y Verde (IAV) como elementos clave en la articulación funcional y ecológica del territorio, y refuerza la protección del patrimonio histórico-cultural en suelo rústico mediante una ampliación del inventario de bienes protegidos. Se exponen a continuación la categorización del suelo rústico en la Alternativa 2:

a) Suelo Rústico Especialmente Protegido por Legislación Sectorial (SRepls)

Se han identificado como suelos protegidos por normativa sectorial vigente los siguientes:

- **SRepls-DPH:** Corresponden al **Dominio Público Hidráulico**. Se incorporan todos los cauces identificados.
- **SRepls-VP:** Corresponden a las **vías pecuarias clasificadas**, incluyendo la **Cañada Real de Guadiel al Rumblar** (75 m de ancho, 10 km aprox.) y la **Vereda de Bailén** (20 m, 12,5 km aprox.), ambas sin deslinde.
- **SRepls-MP:** El **Monte Público “Burguillos” (JA-70046-AY)**, incluido en el **Catálogo de Montes de Utilidad Pública**.
- **SRepls-LIC:** **Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) ES6160008 - Cuencas del Rumblar, Guadalén y Guadalmena**, aprobado por el **Decreto 128/2015** y gestionado por la **Orden de 20 de mayo de 2015**.

b) Suelo Rústico Preservado por Procesos Naturales o Riesgos (SRp-pn-gr)

No se incorporan modificaciones en esta categoría respecto de las alternativas previas. No se han identificado en el término municipal ámbitos que, por sus características geomorfológicas, geotécnicas o hidrológicas, justifiquen su categorización como suelo rústico preservado por riesgos naturales.

c) Suelo Rústico Preservado por la Ordenación Urbanística (SRp-ou)

La Alternativa 2 amplía de forma notable esta categoría, que incluye aquellos suelos cuya preservación se justifica por razones funcionales, ambientales, ecológicas, culturales o paisajísticas, aunque no estén sometidos a protección sectorial. Se establecen las siguientes subcategorías:

• SRp-OU-NAV – Núcleos de la Infraestructura Azul y Verde (IAV)

Se identifican seis núcleos estratégicos que desempeñan un papel estructurante en la conectividad ecológica y el equilibrio territorial del municipio. Estos núcleos se preservan por su valor ambiental, paisajístico y funcional, y son:

- o **NAV-1: Monte de Burguillos**
- o **NAV-2: Alto de la Muela**
- o **NAV-3: Entorno Dehesa de Yeguas-Esmeralda**
- o **NAV-4: Entorno de Zahonera-Lentiscales**
- o **NAV-5: Entorno del Guadiel – Conexión con la Gran Vía Verde de Jaén**
- o **NAV-6: Entorno del Arroyo Saltillo**

Estos núcleos refuerzan el papel de la IAV como estructura territorial y ecológica clave en el modelo general de ordenación, y servirán como base para futuras estrategias de regeneración ambiental, movilidad sostenible y protección paisajística.

• SRp-ou-HIC – Hábitats de Interés Comunitario

Se incluyen los ámbitos rústicos que, sin estar formalmente declarados como LIC, presentan comunidades naturales identificadas como HIC en el Inventario Andaluz de Hábitats y Especies.

• SRp-ou-DEH – Dehesas inventariadas

Ámbitos identificados por su valor agrosilvopastoral, diversidad ecológica y valores paisajísticos.

• SRp-ou-CS – Complejo Serrano del PEPMF

Áreas de transición morfológica con valores forestales y paisajísticos integrados en la estructura del Plan Especial de Protección del Medio Físico.

• SRp-ou-CAM – Red Histórica de Caminos Rurales

En el marco de esta alternativa se incorpora como subcategoría específica la preservación de la red tradicional de caminos rurales de Bailén, entendidos como parte del patrimonio funcional, histórico y paisajístico del territorio. Su delimitación responde a la necesidad de:

- o Garantizar su continuidad como infraestructura de movilidad no motorizada.
- o Integrarlos en futuras estrategias de conectividad verde y de desarrollo rural sostenible.
- o Evitar su degradación por ocupaciones improcedentes o su pérdida por desuso o transformación.
Esta subcategoría no comporta la prohibición de uso, pero sí establece un marco para su protección activa desde el planeamiento urbanístico y territorial.

- **SRp-ou-YA – Yacimientos Arqueológicos**

Se amplía la determinación de yacimientos Arqueológicos.

- **SRp-ou-BI – Bienes Etnológicos y Arquitectónicos**

Se amplía el inventario de bienes patrimoniales no singulares localizados en suelo rústico, conforme al artículo 77.6 del Reglamento de la LISTA.

Según el modelo de ciudad del instrumento de ordenación estudiado en su traducción a la LISTA y el alcance de las determinaciones del Instrumento que se evalúa, la protección del patrimonio histórico cultural de Bailén como parte de la propuesta estratégica añadiría nuevos elementos que deben contar con protección No Singular de acuerdo al Art. 77.6. RG LISTA que figuran en la Carta Arqueológica.

En particular, la presente alternativa incluye la protección patrimonial de aquellos bienes, ámbitos o elementos arquitectónicos, etnológicos y arqueológicos, que figuran con un Nivel de Protección Integral en el caso de los primeros y segundos, y I en el caso de los terceros, por el **Catálogo de protección de la Carta Arqueológica de 2021** - pendiente de aprobación definitiva -. Excluyendo el BIC por contar con una especial protección más allá de la protección por la ordenación urbanística prevista. Se expone la relación de bienes, ámbitos y elementos en SR añadidos:

1.	Petroglifos Área Recreativa de Burguillos	(J-B-026)	P-ARQUE-I-003
2.	Casa de la Duquesa	(J-B-063)	P-ARQUE-I-004
3.	El Chorrillo	(J-B-091)	P-ARQUE-I-005
4.	La Toscana	(J-B-095)	P-ARQUE-I-006
5.	Cerro de la Harina	(J-B-100)	P-ARQUE-I-007
6.	Carablanca	(J-B-135)	P-ARQUE-I-008
7.	Fuente de Alcubón	(J-B-295)	P-ARQUI-INT-015
8.	Jontoyo	(J-B-192) - (BA-10)	P-ETN-INT-010
9.	Adaro Nº1	(J-B-108) - (BA-11)	P-ETN-INT-011
10.	Igualdad	(J-B-193) - (BA-13)	P-ETN-INT-012
11.	La Carlota	(J-B-104) - (BA-14)	P-ETN-INT-013
12.	San Juan de Adaro	(J-B-103) - (BA-15)	P-ETN-INT-014
13.	Constantina-Pairnera	(J-B-264) - (BA-20)	P-ETN-INT-015
14.	Adaro Nº2	(J-B-110) - (BA-17)	P-ETN-INT-016
15.	La Previsión	(J-B-106) - (BA-18)	P-ETN-INT-017
16.	Atalayones	(J-B-105) - (BA-19)	P-ETN-INT-018
17.	El Gato	(J-B-195) - (BA-20)	P-ETN-INT-019
18.	La Virgen	(J-B-194) - (BA-21)	P-ETN-INT-020
19.	Cortijo de la Toscana	(J-B-147)	P-ETN-INT-021
20.	Cortijo de la Sevilleja	(J-B-177)	P-ETN-INT-022
21.	Cortijo del Retruco	(J-B-283)	P-ETN-INT-023
22.	Cortijo de la Alamedilla (C. Saudí)	(J-B-054)	P-ETN-INT-024
23.	Cerro San Cristóbal	(J-B-083)	P-ETN-INT-025
24.	Cortijo del Villar de Buenaplata	(J-B-057)	P-ETN-INT-026
25.	Torrauca de Los Cuartos	(J-B-271)	P-ETN-INT-027
26.	Noria de Sevilleja	(J-B-233)	P-ETN-INT-030

27.	Las Canteras VI	(J-B-279)	P-ETN-INT-032
28.	Piedra Caballera	(J-B-038)	P-ETN-INT-033
29.	Cantera de Buena Plata	(J-B-071)	P-ETN-INT-034
30.	Alfar Martínez Barragán	(J-B-336)	P-ETN-INT-037
31.	Fábrica de Ladrillos San Jacinto	(J-B-332)	P-ETN-INT-040
32.	Fábrica de Ladrillos El Portichuelo	(J-B-334)	P-ETN-INT-042

De manera adicional, y a fin de establecer como prioritario el patrimonio histórico-cultural de Bailén, se opta en la presente alternativa por **Zonificar los ámbitos del Campo de Batalla de 1808**. En particular, se establecen zonificaciones de protección para el SR de los ámbitos de: Cerrajón, Cerro San Cristóbal, Zumacares y Cerro del Ahorcado. Estos ámbitos se expondrán en el apartado siguiente.

d) Suelo Rústico Común (SRc).

Todo el suelo no comprendido en las categorías anteriores se clasifica como Suelo Rústico Común, sujeto a las condiciones ordinarias de uso y gestión establecidas por la legislación sectorial vigente. Su carácter genérico lo convierte en soporte para actividades agrícolas, ganaderas, forestales o extractivas, no estando sujeto a medidas específicas de protección o preservación más allá de las que emanan de la normativa sectorial.

5. ZONIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.

La Alternativa 2 introduce una propuesta de zonificación del suelo rústico más extensa y articulada que en el resto de alternativas, en coherencia con su enfoque estratégico territorial y ambiental. Las zonas delimitadas no responden a una función urbanística tradicional de ordenación, sino que operan como ámbitos de protección, contención o restauración, cuyo objetivo es integrar la dimensión ecológica, paisajística, patrimonial y de riesgo en la organización del suelo no urbanizable.

En aplicación de lo dispuesto en la LISTA y su Reglamento, esta zonificación no sustituye a las categorías de suelo rústico, sino que las complementa, permitiendo una lectura espacial más fina y funcional del territorio. Las zonas identificadas son las siguientes:

- **ZCA – Zonas de Conectividad Ambiental de la Infraestructura Azul y Verde**

Se delimitan como ámbitos de protección, restauración y mejora ecológica vinculados a los principales corredores hidráulicos del término municipal, con el objetivo de:

- o Articular la interconexión funcional entre los núcleos de la Infraestructura Azul y Verde (NAV).
- o Preservar los valores ecosistémicos de los cauces naturales.
- o Generar una base territorial para futuras actuaciones de restauración fluvial, recuperación de ribera o reforestación.

Estas zonas coinciden con los corredores CAV delimitados y evaluados en el Bloque de Infraestructura Azul y Verde:

- o **CAV-1:** Corredor del Arroyo del Alamillos
- o **CAV-2:** Corredor del Arroyo de la Muela
- o **CAV-3:** Corredor de los Arroyos de La Virgen / Levante
- o **CAV-4:** Corredor del Arroyo de la Dehesa

- **ZBC – Zonas de Protección del Campo de Batalla**

Esta zonificación tiene por objeto proteger y salvaguardar los espacios rurales asociados a la Batalla de Bailén de 1808, integrándolos en el modelo territorial como **ámbitos de valor patrimonial, histórico y simbólico**. Las zonas delimitadas (no edificables ni transformables) son:

- o **Cerrajón**
- o **Cerro San Cristóbal**
- o **Zumacares**
- o **Cerro del Ahorcado**

Estas áreas están sujetas a criterios restrictivos de uso y transformación, compatibles únicamente con actuaciones de conservación paisajística, educación histórica o turismo cultural de baja intensidad.

- **ZEU – Zonas de Protección del Entorno Urbano**

Delimitadas en los sectores norte y sur del núcleo urbano de Bailén, estas zonas tienen como finalidad:

- o Frenar dinámicas de expansión difusa del núcleo y proteger los bordes urbanos de procesos de ocupación informal o degradación paisajística.
- o Establecer un colchón de transición entre el tejido urbano y el suelo rústico con vocación agroforestal o ecológica.
- o a zonificación se alinea con la estrategia de contención urbanística de esta alternativa, complementando los criterios de compactación y barrera paisajística aplicados en la delimitación del suelo urbano y de las ATUs.

- **ZRI – Zonas de Riesgo por Incendios Forestales.**

Se identifican como zonas vulnerables según el Plan INFOCA y el Decreto 371/2010 del Plan Local de Emergencias por Incendios Forestales (PLEIF). Su delimitación responde a:

- o La necesidad de prevenir riesgos asociados a la actividad humana en áreas forestales o de interfaz rural-urbana.

- o Restringir determinados usos y actividades susceptibles de provocar incendios (quemadas, acumulación de residuos, usos recreativos sin control).
- o Establecer un marco de actuación preferente para medidas de autoprotección, gestión forestal y vigilancia activa.

En conjunto, esta zonificación del suelo rústico dota al modelo territorial de una estructura ambiental, preventiva y patrimonial sólida, que refuerza la coherencia entre el planeamiento urbanístico y las estrategias de sostenibilidad, memoria histórica y resiliencia. La delimitación de estas zonas no implica por sí misma una ordenación pormenorizada, pero establece las bases para el desarrollo de futuras actuaciones integradas y coordinadas con las políticas sectoriales y ambientales aplicables.

6. DIRECTRICES PARA FUTURAS ACTUACIONES.

En virtud de lo establecido en los artículos 63 y 31 de la Ley para el Impulso de la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), el alcance del Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) queda limitado, en términos de transformación efectiva, a la delimitación de Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU) de nueva urbanización sobre Suelo Rústico. No obstante, el instrumento de ordenación general conserva la capacidad para definir el esquema de elementos estructurantes del futuro modelo urbano, así como para establecer los criterios, objetivos y directrices necesarias para la ordenación pormenorizada futura.

En este sentido, conforme al artículo 63.3 de la LISTA, el PGOM puede anticipar las bases para los nuevos desarrollos urbanos que no queden directamente delimitados como ATU, formulando una propuesta estratégica y flexible adaptada a las condiciones reales del territorio. Esta posibilidad adquiere una especial relevancia en la Alternativa 2, cuyo modelo parte de una lectura territorial del municipio, apoyada en criterios de regeneración ambiental, equilibrio funcional, y contención del crecimiento.

Frente a la rigidez de los modelos heredados, la presente alternativa apuesta por un marco estructurado de directrices que permita ordenar el desarrollo urbano a medio y largo plazo, adaptándose a las capacidades de gestión, demanda y oportunidad de cada momento. Estas propuestas se estructuran, metodológicamente, en tres bloques:

a) Ámbitos preferentes para la delimitación de Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU) en suelo rústico.

En línea con lo previsto en el marco de la LISTA, se identifican diversos ámbitos del suelo rústico como zonas preferentes para futuras ATU, sin que queden delimitadas como tales en esta alternativa. La identificación de estos ámbitos responde a criterios técnicos rigurosos, basados en la funcionalidad urbana, la integración paisajística, la compatibilidad ambiental, y la estrategia general de contención del crecimiento disperso.

La delimitación de estos ámbitos no conlleva una transformación inmediata del territorio, sino que sienta las bases para una actuación ordenada, adaptativa y evaluable a medio y largo plazo, a través de instrumentos de ordenación pormenorizada. Se distinguen dos grandes grupos funcionales:

- **Ámbitos preferentes para usos productivos:**

Localizados en los extremos este y oeste del núcleo urbano, estos suelos se sitúan próximos a las principales infraestructuras viarias (A-4, A-32, A-44) y a los nodos logísticos del municipio. Su configuración busca reforzar la eficiencia de la localización industrial y evitar impactos negativos sobre el entorno urbano consolidado. *Superficie total: 2.579.236,11 m²*

- **Ámbitos preferentes para usos terciarios:**

Delimitados principalmente en el entorno central de la N-IV, estos suelos se conciben como espacios para el desarrollo futuro de actividades vinculadas a equipamientos, servicios avanzados y usos terciarios compatibles. Además, desempeñan un papel estratégico en la transformación progresiva del eje de la N-IV hacia un corredor urbano más permeable y sostenible. *Superficie total: 376.473,57 m²*

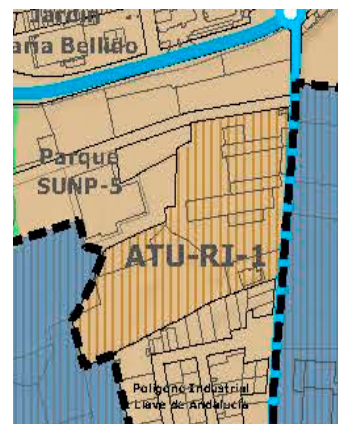
Estas reservas estratégicas se formulan desde un enfoque flexible y sostenible, sin imponer cargas sobre el planeamiento actual y dejando margen a una programación más adaptada a las capacidades reales de ejecución y demanda.

b) Directrices de transformación urbanística sobre suelo urbano

Dado que el PGOM no puede delimitar ATU en suelo urbano conforme a la legislación vigente, la presente alternativa recoge dos ámbitos con claras disfuncionalidades y potencial de mejora, para los que se formulan directrices específicas de actuación futura:

- **ATU-RI-1: Directriz de Reforma Interior sobre el SUNP-10**

El ámbito norte del SUNP-10, si bien formalmente incorporado al suelo urbano vigente a través de la Modificación Puntual nº16 y los convenios asociados, no ha sido transformado ni cuenta con ordenación detallada ni ejecutada. Su situación como enclave aislado, con escasa funcionalidad urbana, y con origen en una compensación de sistemas generales no materializada, exige su replanificación. Se establece una directriz específica para su futura delimitación como ATU de Reforma Interior, con una superficie de 63.948,40 m², a desarrollar mediante instrumento pormenorizado.



- **AU-SU-1: Actuación Urbanística sobre Suelo Urbano sin urbanización completa (Camino a Sevilla)**

Se trata de un conjunto de parcelas de uso productivo en el extremo occidental del núcleo urbano, junto a la JV-2311, que, pese a su clasificación como suelo urbano, carecen de infraestructuras básicas, especialmente en materia de saneamiento.

Se propone una directriz que permita en el futuro su desarrollo bajo criterios de eficiencia urbana y viabilidad técnica, con una superficie total de 63.948,40 m².

c) Consideraciones estratégicas complementarias

Además de las directrices anteriores, esta alternativa plantea un conjunto de propuestas estratégicas transversales que refuerzan su vocación territorial, paisajística y de contención:

- **Contención del crecimiento mediante SGELZV desarrollables por Plan Especial:**

La presente alternativa contempla la adhesión de los antiguos ámbitos SG-3-4-5 del planeamiento vigente, que conforman el futuro “Parque Norte”, como sistema general de espacios libres y zonas verdes en suelo rústico.

Se prevé su desarrollo mediante Plan Especial, conforme al artículo 77.5 del Reglamento de la LISTA, como infraestructura verde de borde que limite el crecimiento septentrional del núcleo urbano y favorezca la regeneración paisajística.

o *Superficie del ámbito: 47.133,39 m²*

- **Orientación de los usos productivos hacia los extremos del núcleo:**

La estrategia general de ordenación se basa en concentrar la localización industrial y logística en los extremos del núcleo (este y oeste), próximos a las autovías, liberando el vano central de usos intensivos y facilitando su transformación progresiva en un corredor urbano más amable, habitable y ambientalmente integrado.

- **Determinación de ámbitos preferentes entorno al N-IV mediante usos terciarios:**

Los ámbitos terciarios preferentes propuestos en la franja central se alinean con la necesidad de transformar la N-IV en un eje cívico y funcional, compatible con la movilidad peatonal, la movilidad activa y la estructura de la infraestructura verde urbana. Estas intervenciones facilitarán la transición del vial interurbano a un bulvar urbano.

- **Establecimiento de un modelo de ordenación abierto y escalonado:**

Las directrices formuladas en esta alternativa no solo permiten una gestión flexible del desarrollo futuro, sino que **evitan la sobre planificación**, al tiempo que habilitan mecanismos realistas de intervención cuando las condiciones económicas, sociales o técnicas lo permitan.

Las directrices de la Alternativa 2 conforman un marco dinámico, estratégico y orientado al territorio. Frente a propuestas excesivamente programáticas o expansivas, esta alternativa se apoya en un enfoque adaptativo, en el que las actuaciones futuras podrán desplegarse conforme a necesidades reales, capacidades de gestión y oportunidades de transformación. Su lógica de contención, racionalidad funcional y sostenibilidad a medio y largo plazo la posiciona como un modelo robusto, equilibrado y compatible con los retos actuales del planeamiento urbano y territorial.

B) INFRAESTRUCTURA AZUL Y VERDE.

El modelo de ordenación planteado en la Alternativa 2 del PGOM de Bailén parte de una lectura integral del territorio como base para definir la estructura futura del municipio. A diferencia de otras propuestas, esta alternativa no centra su lógica en la expansión urbana ni en la ordenación del núcleo como origen del modelo, sino que apuesta por una estrategia territorial que reconozca la realidad física y funcional del término municipal y actúe sobre ella con criterios de sostenibilidad, restauración y equilibrio ecológico. En este contexto, la Infraestructura Azul y Verde (IAV) se concibe como uno de los pilares vertebradores del planeamiento, no como un simple conjunto de espacios libres, sino como una red funcional, ecológica y paisajística que articula ciudad y territorio.

Este planteamiento responde, en buena medida, a la necesidad de revertir los efectos acumulados de décadas de actividad extractiva vinculada a la industria cerámica, cuya desaparición ha dejado tras de sí un paisaje profundamente degradado. El cese de la actividad ha provocado el abandono de instalaciones industriales y la proliferación de canteras sin restauración ambiental, especialmente en los bordes este y sur del núcleo urbano, generando vacíos morfológicos, pérdida de biodiversidad y fragmentación de los sistemas ecológicos del entorno. A ello se suman dinámicas de expansión urbana no contenida y el deterioro de corredores naturales y áreas sensibles que habían actuado históricamente como reguladores del equilibrio ambiental local.



Arriba: Vista aérea sacada del Google Maps del borde este del núcleo urbano con la presencia de canteras abandonadas de actividad. Abajo propuestas de intervención

Frente a este escenario, la propuesta de IAV de la Alternativa 2 parte de una evaluación pormenorizada de las condiciones ambientales, paisajísticas y patrimoniales del término municipal. Este análisis preliminar incluye la identificación de zonas ambientalmente vulnerables, ámbitos de riesgo (por incendios, inundaciones, erosión o sismicidad), redes hidrológicas con relevancia territorial y áreas estratégicas para la reforestación, restauración o integración paisajística. A través de esta base técnica se construye una propuesta coherente con los objetivos establecidos por la Agenda Urbana Andaluza y la Estrategia de Infraestructura Verde, alineada con el principio de intervención sobre espacios degradados como oportunidad para estructurar un nuevo modelo urbano y territorial.

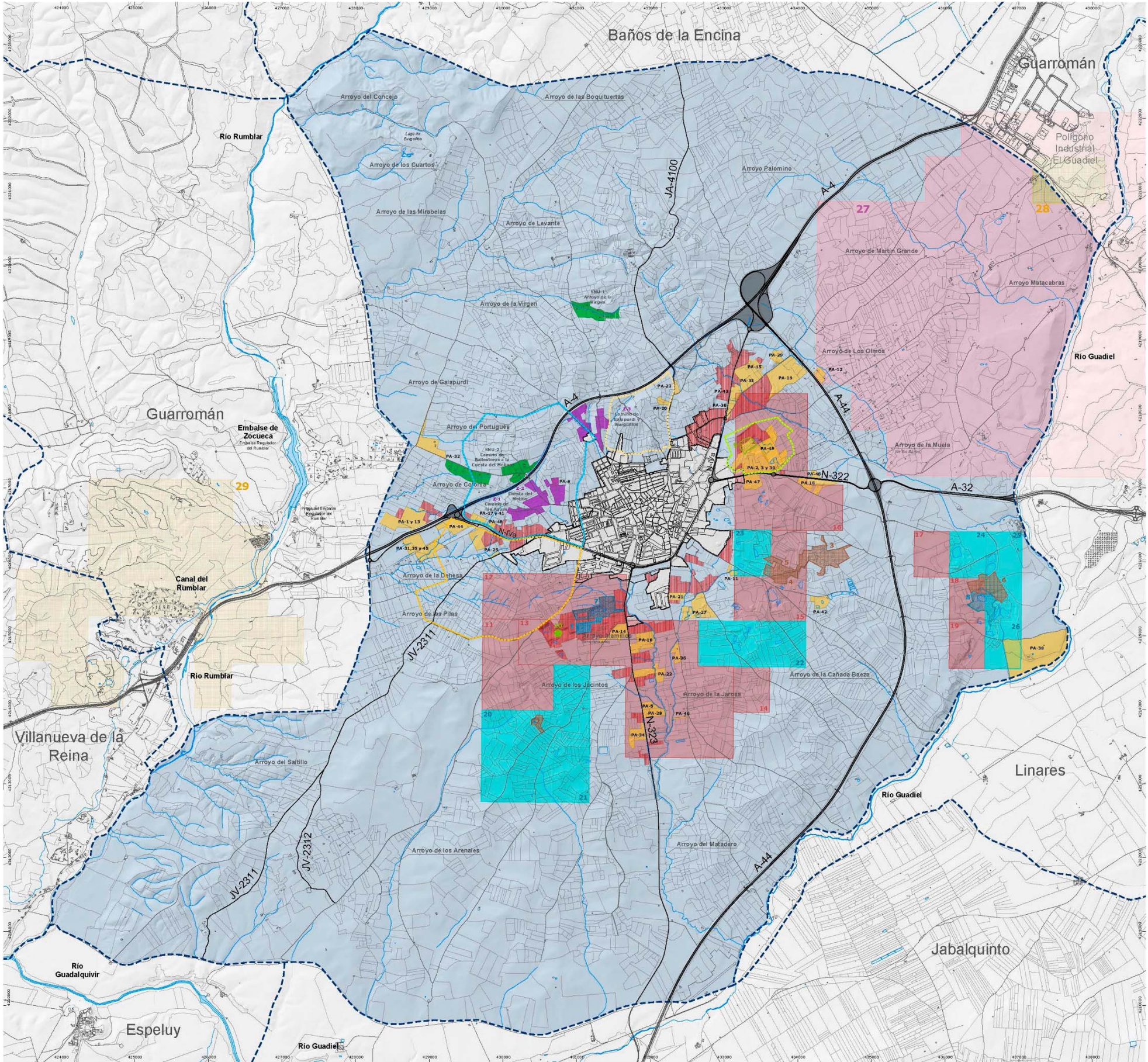
En lugar de limitarse a proteger espacios existentes, esta alternativa plantea una IAV activa que interviene sobre el territorio mediante estrategias de regeneración ambiental, mejora paisajística y consolidación funcional. La Infraestructura Azul y Verde pasa así a ser una herramienta para la restauración ecológica, la contención de la expansión urbana, la reconexión de sistemas ambientales fragmentados, y la integración del patrimonio natural y cultural en el modelo de ordenación general. Su trazado no responde a un enfoque ornamental o residual, sino que deriva de una lectura estructural del territorio y del reconocimiento de sus potencialidades y limitaciones.

Este enfoque permite proponer actuaciones sobre suelos rústicos y urbanos, con intervenciones que van desde la consolidación de Sistemas Generales de Espacios Libres (SGELZV) hasta la delimitación de núcleos ecológicos (NAV) y corredores de conectividad (CAV), junto con nuevas zonificaciones ambientales orientadas a proteger el entorno urbano, limitar riesgos y fomentar un uso compatible del suelo en clave ecológica.

Esta Infraestructura Azul y Verde se plantea así como un sistema vivo, adaptativo y operativo, capaz de guiar la transformación futura del municipio desde criterios de resiliencia, salud ambiental y sostenibilidad territorial.

A continuación, se exponen imágenes de diagnóstico ambiental y análisis territorial que sirven de soporte para la definición de esta IAV, incluyendo el análisis de áreas sensibles, las zonas de riesgo identificadas y las cuencas vertientes del término municipal. Sobre esta base, se desarrolla en los siguientes apartados la estructura completa del sistema propuesto.

:



DETERMINACIONES GRÁFICAS

- Límite del Término Municipal
Según delimitación territorial del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, (2020).
- Límite del Suelo Urbano
Según Planeamiento vigente, PGOU de 1992 y Adaptación Parcial a la LOUA 2009.
- Red Hidrográfica

PA-XX Proyectos de Actuación en Suelo No Urbanizable

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- SUELO URBANO
- SUELO RÚSTICO

ÁREAS SENSIBLES - ASENTAMIENTOS EN SR

- Asentamientos Urbanísticos en Suelo No Urbanizable (2-1-2-3)
Según Revisión Parcial del PGOU en su Regulación del SNU - Carácter Residencial
- Identificación de otras edificaciones residenciales en SR (SNU-1-2)
- Identificación de edificaciones con usos productivos en SR

ÁREAS SENSIBLES - ACTIVIDAD DE MINERÍA

Recursos de la Sección (RS) A y C - Registro Minero de Andalucía, 20/01/2025

SECCIÓN A- AUTORIZACIÓN DE EXPLOTACIÓN

- RSA- Autorización de Explotación NO VIGENTE
1. La Milagrosa
- RSA- Autorización de Explotación VIGENTE ACTIVA
2. Cerro Harina
3. Camino de la Zahonera
4. Camino de la Zahonera I
5. Camino de la Zahonera II
6. Alcalá
- RSA- Autorización de Explotación VIGENTE NO ACTIVA
7. La Unión
8. Lenticulares
- RSA- Solicitud de Autorización de Explotación
9. Malpasa
- 10. Portillo de la Dehesa

SECCIÓN C- CONCESIÓN DE EXPLOTACIÓN

- RSC- Concesión de Explotación VIGENTE ACTIVA
11. Las Monjas
12. La Loma Fracción 1
13. Retamosa Fracción 2
14. Camino de la Zahonera
15. La Esperanza Cubana
16. María Bellido
17. San José Fracción 6
18. La Nonieta Fracción 2
19. San José Fracción 5
- RSC- Concesión de Explotación VIGENTE NO ACTIVA
20. Retamosa Fracción 1
21. Retamosa Fracción 3
22. La Esperanza Cubana I
24. La Nonieta Fracción 1
25. La Nonieta Fracción 3
26. San Pedro

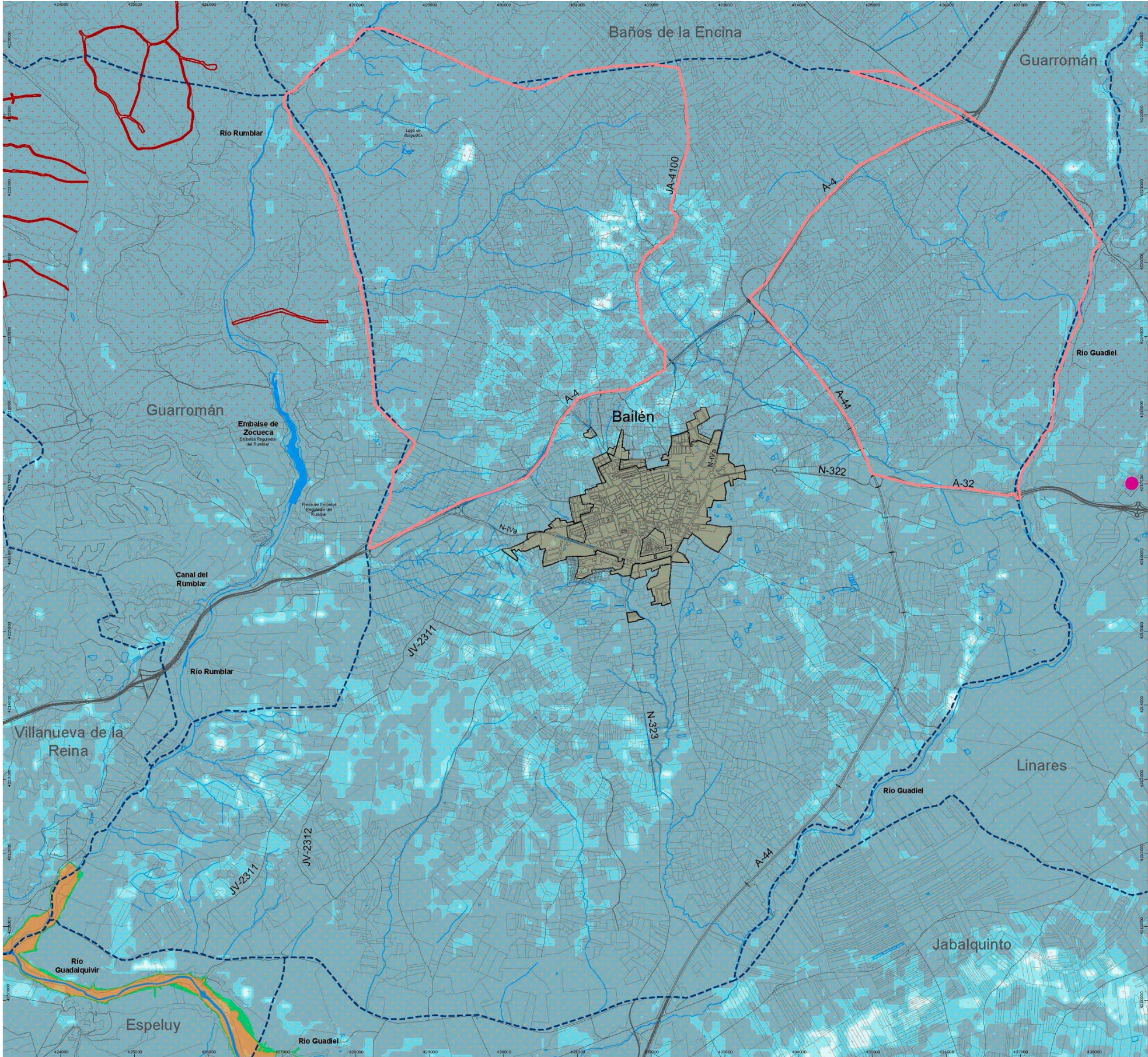
SECCIÓN C- PERMISO DE INVESTIGACIÓN

- RSC- Permiso de Investigación VIGENTE ACTIVA
27. Nuevo Unares
- RSC- Solicitud de Permiso de Investigación
28. La Última
29. Ahoreta II

ÁREAS SENSIBLES - ZONAS DE PROTECCIÓN

Zonas de Protección del Campo de Batalla (1808) - Carta Arqueológica

- Cerrajón
- Cerro San Cristóbal
- Zumacares
- Cerro del Ahorcado



DETERMINACIONES GRÁFICAS

- Límite del Término Municipal**
Según delimitación territorial del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. (2020).
- Límite del Suelo Urbano**
Según Planeamiento vigente, PGOU de 1992 y Adaptación Parcial a la LOUA 2009.
- Red Hidrográfica**

RIESGO DE EROSIÓN

- Baja: 0-12 T/ha/año
- Moderada: 12-50 T/ha/año
- Alta: 50-100 T/ha/año
- Muy Alta: >100 T/ha/año

RIESGO DE INUNDABILIDAD

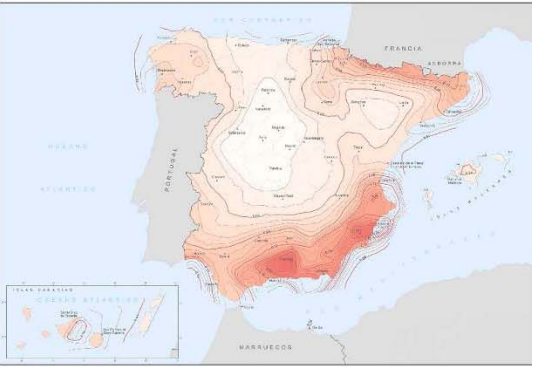
- Publicado por Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (CHG) para el Río Guadalquivir
- ZFP: Zona de Flujo Preferente, T.R. 100
- ZI: Zona Inundabilidad, T.R. 500

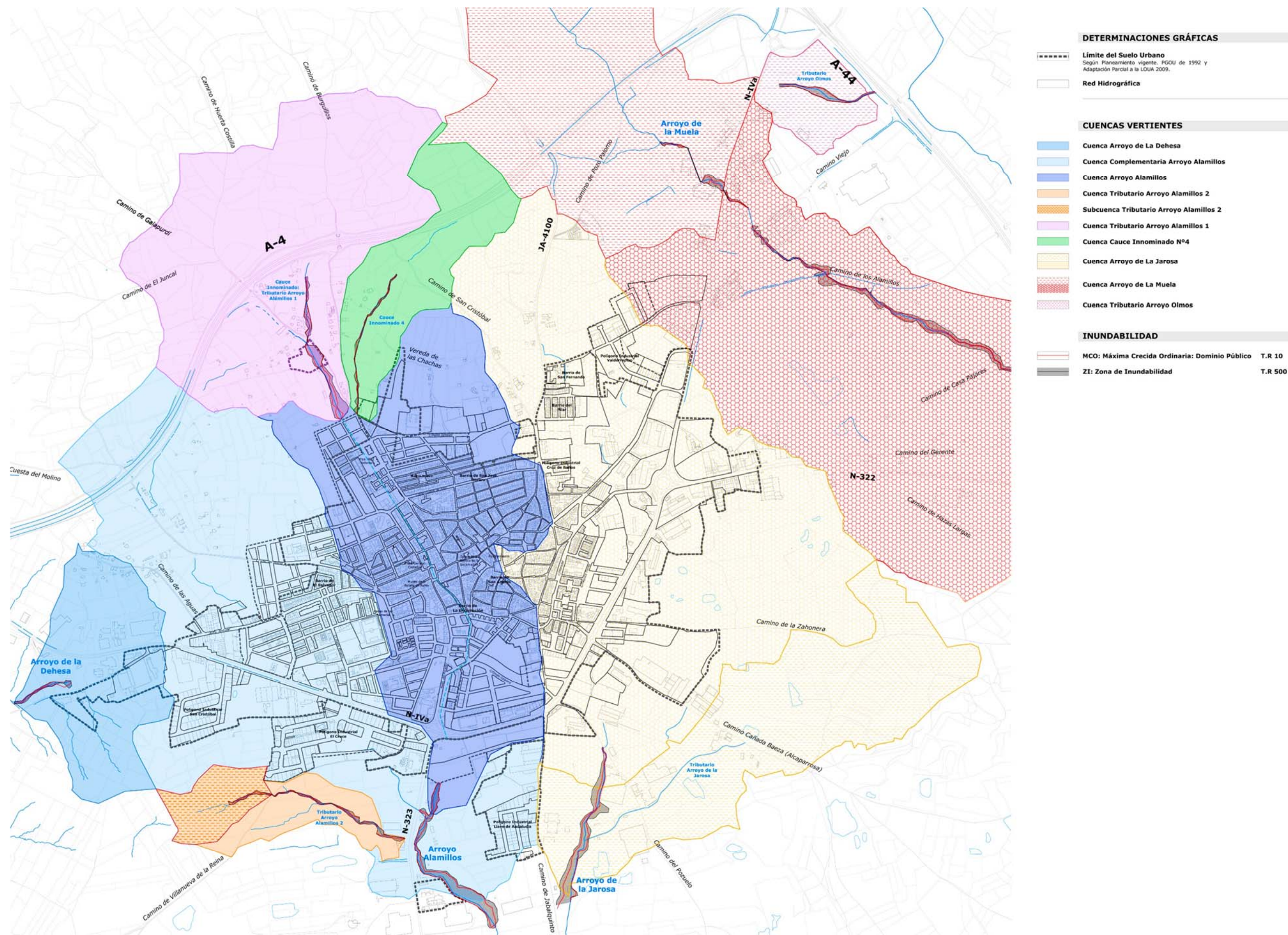
RIESGO DE INCENDIO

- Cortafuegos Área del Rumblar
- Zona de Peligro
Plan INFCCA, Decreto 371/2010
Plan Local de Emergencias por Incendios Forestales (PLEIF)

RIESGO SÍSMICO

- Terremoto Registrado: 04/07/1958
- Peligrosidad Sísmica de España
PGA, Periodo de Retorno 475 años
Probabilidad de excedencia 10% en 50 años
Suelo tipo roca ($V_s \geq 750$ m/s)
- 0,085
- 0,095





1. SISTEMAS ESTRUCTURANTES Y ÁMBITOS DE RECUPERACIÓN.

a) Núcleos del Sistema Territorial de la IAV.

La Alternativa 2 define un sistema territorial de la Infraestructura Azul y Verde (IAV) articulado a partir de seis núcleos estratégicos localizados en el suelo rústico, que constituyen enclaves ambientales, ecológicos y paisajísticos de especial valor. Estos núcleos no solo amplían las áreas categorizadas como especialmente protegidas o preservadas, sino que incorporan nuevos espacios de interés no reconocidos previamente, integrándolos como parte activa del modelo territorial. Los núcleos definidos en esta alternativa son:

- **NAV-1. Entorno del Monte de Burguillos**
- **NAV-2. Alto de la Muela**
- **NAV-3. Dehesa de Yeguas – Esmeralda**
- **NAV-4. Zahonera – Lentiscare**
- **NAV-5. Entorno del Guadiel y conexión con la Gran Vía Verde de Jaén**
- **NAV-6. Entorno del Arroyo Saltillo**

La superficie total que ocupan estos seis núcleos asciende a 9.966.776,94 m², y su delimitación se sustenta en criterios ambientales, funcionales y paisajísticos, habiéndose incorporado como subcategoría específica dentro del Suelo Rústico Preservado por la Ordenación Urbanística (SRp-OU-NAV).

b) Propuesta del Sistema Urbano de la IAV - SGELZV.

En coherencia con el modelo territorial propuesto, se incorpora al sistema IAV un conjunto consolidado de parques, jardines y espacios libres situados en el ámbito urbano. Estos elementos, ya ejecutados o previstos, forman parte del sistema urbano de infraestructura verde y contribuyen a articular la conexión entre los corredores ecológicos y los espacios libres interiores del núcleo urbano. A continuación, se inserta la tabla resumen de SGELZV prevista en esta alternativa:

Nº	SGELZV	Superficie computada
1	Parque (de la Victoria) presidente Adolfo Suarez	3.738,20
2	Parque junto Centro de Salud	6.010,33
3	Jardín Botánico	4.057,86
4	Paseo de las Palmeras	10.753,47
5	Parque de las Palmeras	8.865,91
6	Parque Eduardo Carvajal	10.431,72
7	Parque Europa	4.263,00
8	Jardín María Bellido	1.799,42
9	Plaza Spetses	1.206,15
10	Parque calle Grecia	8.634,05
11	Parque Polígono El Cruce	12.174,65
12	Parque Norte (SG-3, SG-4 Y SG-5)	47.133,39
13	Parque PP3	8.054,74
14	Plaza Constitución	1.337,95
15	Plaza General Castaños	1.160,11
16	Huerta San Lázaro	5.130,37
17	Plaza de Andalucía	1.860,52
18	Parque SUNP-2	6.002,84
19	Parque SUNP-5	7505,66
Total		150.120,34

La Alternativa 2 plantea un sistema estructurado de Sistemas Generales de Espacios Libres y Zonas Verdes (SGELZV), con un total de 19 parques, jardines y plazas que suman una superficie total de 150.120,34 m².

Si se toma como referencia estrictamente la red de espacios verdes urbanos consolidados (excluyendo el Parque Norte, por su carácter de borde y transición al suelo rústico), la superficie de SGELZV urbanos asciende a 102.986,95 m². Esta cifra, en relación con la población actual de 17.495 habitantes, supone un estándar de 5,89 m²/habitante.

Aunque el valor obtenido se sitúa ligeramente por debajo del umbral orientativo de 7 m²/habitante recomendado por estándares urbanísticos, se considera adecuado dentro del marco propuesto, al integrarse en un sistema más amplio de Infraestructura Azul y Verde que supera con creces la funcionalidad dotacional básica del tejido urbano.

Si se incluye el Parque Norte como parte del sistema SGELZV valorado (por su papel estratégico de contención y conexión verde, pese a su localización periférica), la superficie verde total se eleva a 150.120,34 m², alcanzando una ratio de 8,58 m²/habitante, superando así el umbral recomendado.

Además, si se considera el conjunto completo de espacios vinculados a la Infraestructura Azul y Verde (núcleos NAV, corredores CAV, SGELZV urbanos y periurbanos, y ámbitos de recuperación paisajística), la dotación verde supera ampliamente los mínimos funcionales, consolidando un modelo territorial altamente estructurado desde la perspectiva ambiental, ecológica y paisajística.

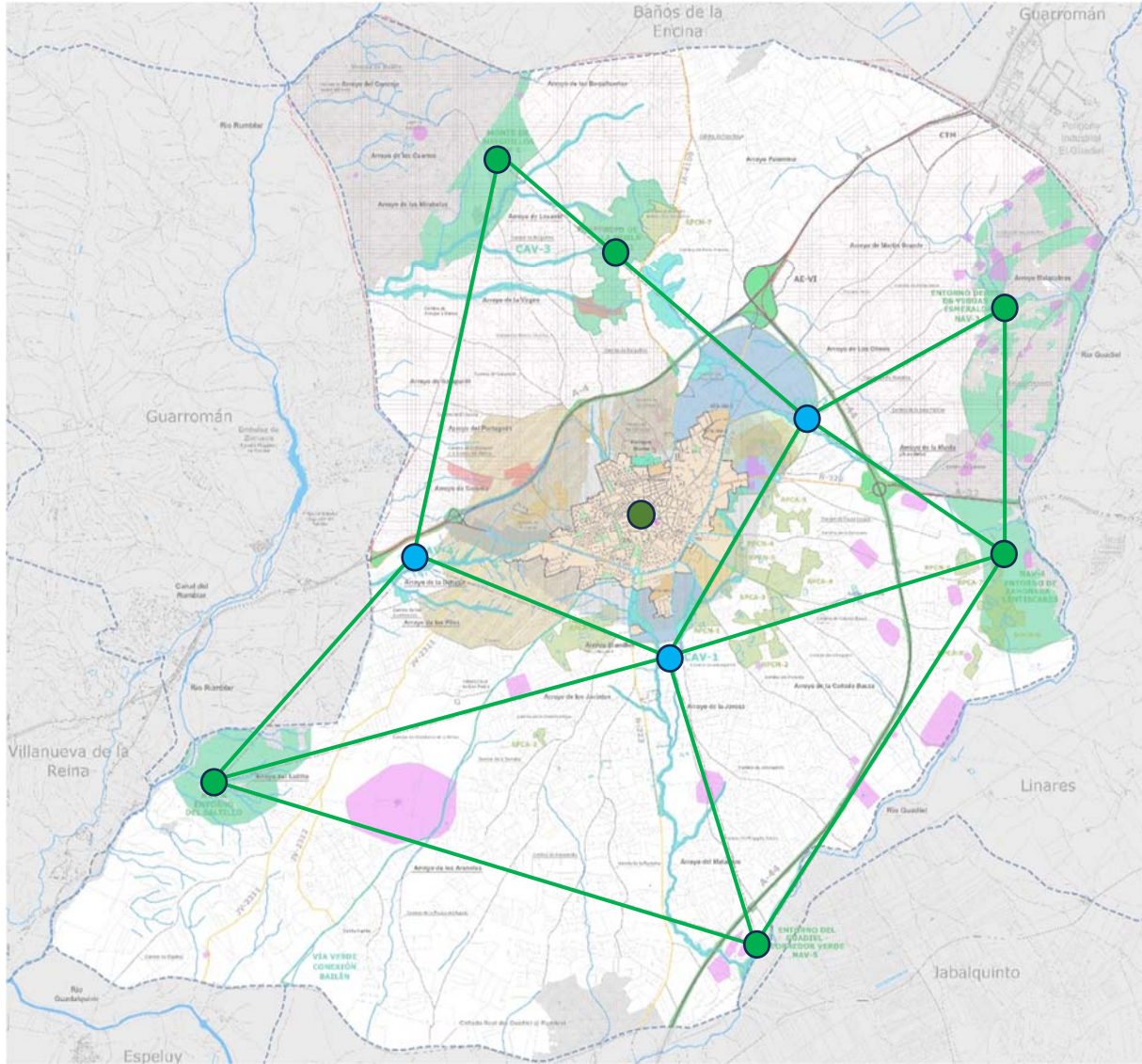
Este sistema no solo cumple funciones recreativas y de esponjamiento urbano, sino que actúa como infraestructura ecológica que mejora la resiliencia del municipio frente a riesgos ambientales, refuerza la conectividad territorial y contribuye activamente a la regeneración del entorno urbano y periurbano.

c) Corredores de Interconexión de la Infraestructura Azul y Verde - IAV.

Los núcleos NAV quedan interconectados por un sistema de corredores ecológicos que garantizan la continuidad funcional de la IAV en el término municipal. Estos corredores, definidos como zonas de conectividad ambiental en la zonificación del suelo rústico (ZCA), se estructuran en torno a los cauces naturales y sus entornos ribereños, permitiendo la restauración de ecosistemas degradados y la articulación de un sistema ambiental continuo y resiliente. Los corredores definidos son:

- **CAV-1. Arroyo del Alamillos**
- **CAV-2. Arroyo de la Muela**
- **CAV-3. Arroyos de La Virgen / Levante**
- **CAV-4. Arroyo de la Dehesa**

La superficie total que ocupan los corredores de la IAV asciende a 1.777.212,44 m², y su tratamiento integra no solo aspectos ambientales, sino también objetivos funcionales como la conectividad peatonal y no motorizada, el ocio compatible, y la recuperación paisajística de bordes urbanos.



2. DIRECTRICES

a) Ámbitos de recuperación paisajística de explotaciones mineras.

Una vez determinados los núcleos y los corredores de la IAV, y con especial importancia en Bailén, se propone una intervención detallada sobre las canteras activas o no activas para la determinación de aquellos ámbitos de recuperación paisajística de explotaciones mineras susceptibles de formar parte de las Infraestructuras Verdes y Azules.

A tal fin, se realiza una labor preliminar en la determinación del alcance de la actividad de minería del Registro Minero de Andalucía en donde se clarifican las Secciones para la autorización de explotaciones, las concesiones de explotaciones y los permisos de investigación y la vigencia de su estado: no vigente, vigente activa, o vigente no activa.

En base a este estudio preliminar, se identifican y diferencian en el territorio, aquellas Explotaciones Activas de las no activas o no vigentes con o sin fábricas abandonadas. Estableciendo las siguientes nomenclaturas:

RPCA-X Explotaciones activas
RPCN-X Explotaciones no activas o no vigentes con o sin fábricas abandonadas.

Todas estas delimitaciones, serán susceptibles de formar parte de las Infraestructuras Azules y Verdes determinadas, y será objeto de la presente alternativa, de ser elegida, de establecer las directrices oportunas para las intervenciones precisas diferenciando aquellas que aún están en actividad de las que no. Las mismas, verán reflejadas en normativas, regulaciones y ordenanzas las principales propuestas de recuperación paisajística que favorezca la integración de un territorio completamente degradado, con una imagen desoladora.

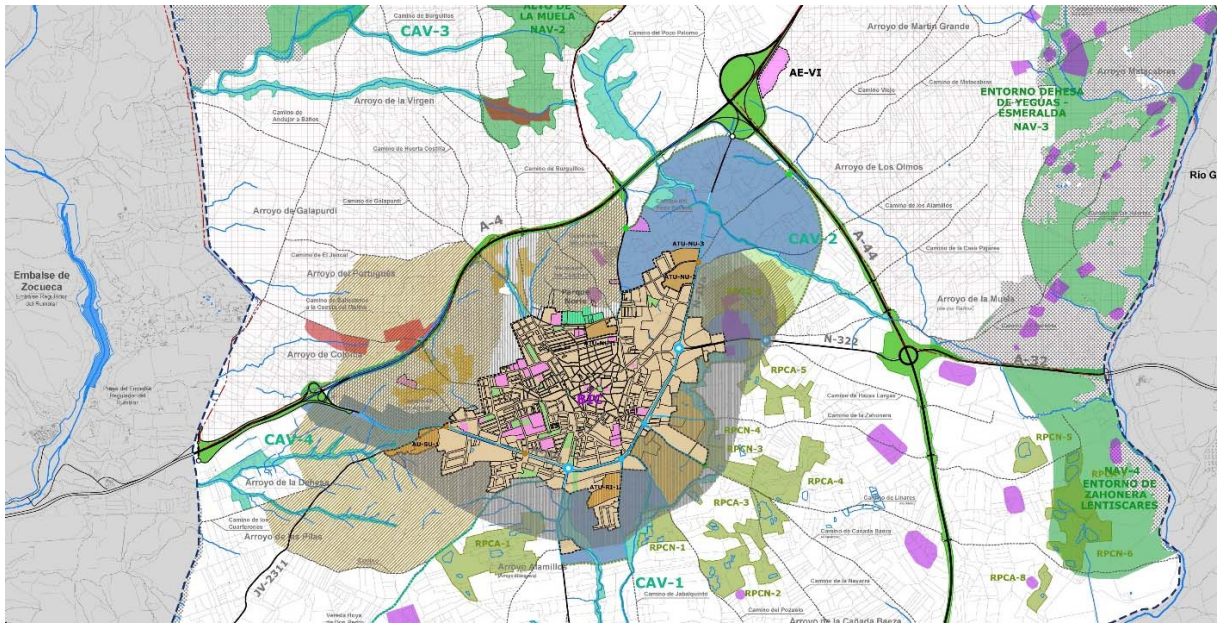
En su caso, determinados ámbitos que aúnen corredores, desarrollos y ámbitos de explotaciones, podrán verse sujetos a la redacción de Planes Especiales de Adecuación y recuperación Paisajística e Integración Territorial.

Según mediciones de la cartografía de la Alternativa 2, se determinan un total de **2.239.814,73m² de ámbitos de recuperación de explotaciones** para la interconexión de la IAV.

b) Ámbitos preferentes para nuevas ZV con usos compatibles.

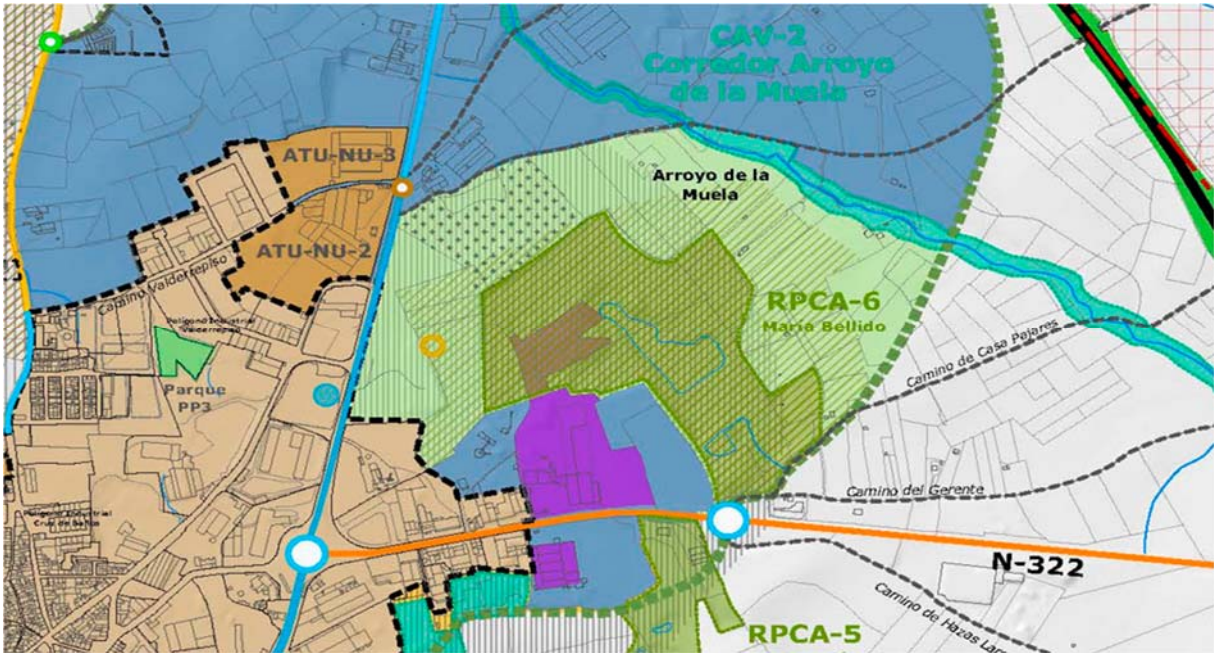
Una vez dispuesto sobre el territorio los ámbitos correspondientes a los núcleos, corredores y explotaciones, la propuesta de ordenación se estructura de una manera más coherente a la realidad física de Bailén.

Sobre dichos elementos, se organizan las diferentes áreas resultantes que permitan la delimitación de ámbitos preferentes para el desarrollo de futuras actuaciones de transformación urbanística teniendo en cuenta la premisa inicial de tratar de oxigenar el vano central de la travesía del tráfico rodado pesado, favoreciendo los crecimientos en los extremos occidental y nororiental del núcleo (accesos de las autovías).



Por ello, se disponen ámbitos para futuros desarrollos para usos productivos en los espacios resultantes de los extremos, y se disponen ámbitos para futuros desarrollos de usos terciarios y/o mixtos (no productivos) en el vano central de la N-IV, tal y como se expone en la imagen anterior.

En último lugar y dado que el arco resultante entre el Arroyo de la Muela y la N-322 acoge una serie de protecciones patrimoniales y medioambientales, se opta por delimitar un ámbito preferente para la Integración de las IAV expuestas, mediante nuevos desarrollos de zonas verdes.



Según mediciones de la cartografía de la Alternativa 2, se determina un total de **398.753.70m²** de **ámbito preferente para la integración de las IAV mediante nuevos desarrollos de ZV con usos compatibles (recreativos-terciarios)**.

C) SISTEMA DE DOTACIONES.

La Alternativa 2 del PGOM de Bailén consolida una propuesta estructurada para el Sistema General de Dotaciones, integrada por los equipamientos comunitarios y las infraestructuras y servicios técnicos necesarios para garantizar la funcionalidad urbana, la cohesión territorial y la equidad en el acceso a los servicios públicos. Esta propuesta no se limita a la representación de la situación existente, sino que incorpora un enfoque estratégico que refuerza la articulación entre ciudad y territorio, en coherencia con el modelo definido en los bloques anteriores.

El diseño del sistema parte de dos principios esenciales:

1. **La adecuación a la estructura actual de la ciudad**, manteniendo los equipamientos y redes existentes que presentan niveles adecuados de servicio, accesibilidad y cobertura.
2. **La integración en el modelo territorial de la Alternativa 2**, alineando la disposición y funcionalidad de los equipamientos e infraestructuras con los nuevos ámbitos estratégicos, corredores ambientales y directrices de desarrollo futuro.

A continuación, se exponen los dos grandes componentes del sistema: el Sistema General de Equipamientos Comunitarios y el Sistema General de Infraestructuras y Servicios Técnicos.

1. SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.

La red de equipamientos comunitarios existente se organiza en torno a distintos usos (educacionales, asistenciales, deportivos, culturales, sanitarios, religiosos, sociales, funerarios y de gestión), distribuidos homogéneamente en el núcleo urbano de Bailén. La mayoría de estos equipamientos ya están ejecutados, si bien algunos presentan potencial de mejora funcional o ampliación.

La Alternativa 2 asume la estructura de equipamientos existente como base del sistema, y establece las reservas de suelo necesarias para su mantenimiento y mejora a medio plazo. Asimismo, se contemplan espacios para usos complementarios o de refuerzo, especialmente vinculados a la función educacional y cultural, así como a las dotaciones sociosanitarias en áreas estratégicas del núcleo urbano.

Se inserta a continuación la tabla resumen del Sistema General de Equipamientos Comunitarios, con la superficie computada total, su grado de obtención y ejecución, y su distribución por tipos de uso:

Nº	Tipo / Uso	SGEQ	Superficie computada
BÁSICOS			m ²
1	Educativa	I.E.S Infanta Elena (María Bellido I)	12.776,66
2		I.E.S. María Bellido I	10.318,71
3		I.E.S Hermanos Medina Rivilla	6.329,36
4		C.E.I-P General Castaños	13.195,40
5		C.E.I.P. Nuestra Sra de Zocueca	12.774,35
6		C.E.I.P. Pedro Corchado	9.527,92
7		C.E.I.P. Diecinueve de Julio	3.801,66
8		CP. Sagrado Corazón (Privado)	2.223,45
9		Escuela Educación Infantil Pedro Corchado	4.662,80
10		Escuela Educación infantil El Castillo	2.232,40
11		Escuela Educación Infantil Jesús de Haro	3.115,23
12		Centro Educación Adultos	123,89
13		Conservatorio Elemental	381,42
14		Propuesta terrenos UNED	2.619,89
15	Asistencial	Residencia y Centro Día Ocup. Pedro Gámez	2.307,89
16		Centro de Día para Mayores C/Madrid	1.618,65
17		Hogar del Pensionista	539,61
18	Deportivo	Residencia de Mayores	11.646,50
19		Polideportivo Diecinueve de Julio y Piscina municipal	25.856,77
20		Polideportivo municipal 28 de febrero	3.928,59
21	Religioso	Instalación Deportiva Alberto Cabrera	5.212,61
22		Parroquia El Salvador	2.335,60
23		Museo Batalla Bailen	693,14
24	Cultural	Casa de la Cultura	452,84
25		Biblioteca	557,68
26		Auditorio Municipal Las Palmeras	5.601,47
27	Funerario	Cultural-Teatro	2.573,87
28		Antiguo Cementerio	7.564,71
29		Cementerio	16.904,72
30	Social	Ferial	6.220,26

31	Sanitario	Antiguo Centro Salud Bailén	2.854,66
32		Centro de Salud Bailén Norte	2.684,25
33		Cruz Roja	1.214,72
TOTAL			184.851,68
GESTIÓN			m²
34		Ayuntamiento	1.066,14
35		Policía Local	2.020,06
36		Casa Cuartel de la Guardia Civil	5.375,67
TOTAL			8.461,87

La superficie total computada asciende a **184.851,68 m²** para los equipamientos básicos y a **8.461,87 m²** para los equipamientos de gestión, lo que garantiza una cobertura suficiente y equilibrada en relación con la dimensión y estructura funcional del municipio.

2. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS TÉCNICOS.

En cuanto a las infraestructuras y servicios técnicos, se parte del análisis de las redes existentes y de los equipamientos específicos de abastecimiento, saneamiento, energía y tratamiento, valorando su integración en el territorio y su papel estructurante dentro del modelo urbano.

En la presente alternativa se consideran infraestructuras estratégicas tanto las ya ejecutadas (como la subestación eléctrica, los depósitos de agua o la EDAR) como aquellas que, por su ubicación y funcionalidad, constituyen nodos esenciales en el sistema técnico municipal.

La ordenación mantiene estas instalaciones como sistemas generales vinculados al suelo urbano, garantizando su operatividad y reserva de suelo. En aquellos casos en los que se detectan condiciones deficitarias o incompatibilidades territoriales, se formulan directrices de mejora o de reubicación para su tratamiento en fases posteriores.

Se incluye a continuación la tabla resumen del Sistema General de Infraestructuras y Servicios Técnicos:

N°	Infraestructuras y Servicios Técnicos	Superficie computada	
1	IST	Subestación eléctrica	3.699,76
2		Depósitos de abastecimiento Camino de las Aguas	13.360,73
3		Depósitos Cerro San Cristóbal	1.793,69
4		Depósito Cerro Toscana	3.463,28
4		EDAR	22.369,04
TOTAL			44.686,50

La superficie total asociada al sistema asciende a **44.686,50 m²**, incluyendo instalaciones de abastecimiento, energía y depuración, ya consolidadas y funcionalmente operativas.

En conjunto, el **Sistema de Dotaciones** definido en la Alternativa 2 responde a una lógica territorial integrada, garantiza el equilibrio dotacional de Bailén y refuerza los principios de compacidad, accesibilidad, resiliencia urbana y sostenibilidad que estructuran el modelo propuesto.

D) ARTICULACIÓN TERRITORIAL.

Este bloque analiza el grado de estructuración y conectividad territorial que ofrece la Alternativa 2, evaluando su capacidad para organizar el término municipal desde una óptica funcional, ambiental y estratégica. En coherencia metodológica con el resto de alternativas, se distinguen dos grandes apartados:

1. **Sistemas Generales de Movilidad**, como soporte físico de la articulación urbana y territorial.
2. **Directrices de mejora y estrategias complementarias**, cuyo objetivo sería la mejora funcional, ambiental o paisajística del sistema de movilidad, cuando existan.

1. SISTEMAS GENERALES DE MOVILIDAD.

La Alternativa 2 establece una lectura territorial integral del municipio que trasciende el papel pasivo de la movilidad como simple infraestructura de conexión. En esta propuesta, la movilidad se concibe como una estructura activa de ordenación del territorio, articulando usos, conectando centralidades funcionales, y facilitando la reconversión progresiva del sistema urbano. Se identifican como Sistemas Generales de Movilidad los siguientes elementos:

a) Red viaria estructurante de ámbito supramunicipal e intermunicipal:

- A-4 (Autovía del Sur)
- A-44 (Autovía de Sierra Nevada - Costa Tropical)
- A-32 (N-322 Bailén–Albacete)
- N-322 (tramo anterior a la A-32)
- N-IV (antigua travesía que atraviesa el núcleo urbano)
- JV-2311 y JV-2312
- JA-4100 (carretera autonómica de conexión comarcal)

Estas infraestructuras constituyen el esqueleto viario del término municipal, y definen los principales corredores de accesibilidad y conectividad logística, interurbana y comarcal. En esta alternativa, su reconocimiento como elementos estructurantes se traduce en propuestas de intervención concreta sobre su funcionalidad, trazado y entorno.

b) Equipamientos estratégicos de movilidad:

SG MOVILIDAD		m ²
1	Estación de Autobuses	1.872,49
2	Área de Estacionamiento de Vehículos de Transporte de Mercancías	6.457,99
3	Parque Móvil Municipal	3.766,17
4	Aparcamiento de Emergencias de Viabilidad Invernal	68.045,61
5	CTM: Centro de Transportes de Mercancías	356.525,62
TOTAL		436.667,88

Este conjunto refuerza la configuración de Bailén como nodo logístico de escala supramunicipal, integrando soluciones para la intermodalidad, la logística de mercancías, el transporte colectivo y la respuesta ante emergencias.

2. DIRECTRICES DE MEJORA TERRITORIAL Y FUNCIONAL.

La Alternativa 2 incorpora un amplio abanico de propuestas estratégicas para la mejora del sistema de movilidad y su articulación con el territorio. Estas directrices combinan objetivos funcionales, ambientales y paisajísticos, siendo elementos clave en la consolidación de un modelo de ciudad más eficiente, integrado y sostenible.

a) Reconfiguración de la N-IV como eje urbano

Se establece como directriz prioritaria la transformación del tramo urbano de la N-IV entre el Camino del Pozuelo y la N-322. Esta intervención busca eliminar su función de barrera, e integrarla como eje cívico-terciario, asociado a la regeneración del vano central del municipio. Se prevé su progresiva urbanización como bulvar con usos mixtos y accesibilidad peatonal, vertebrando los ámbitos terciarios preferentes definidos en esta alternativa.

b) Mejora de los viales articuladores existentes

Se propone la intervención sobre los accesos principales que conectan las autovías con el núcleo urbano (N-322, N-323a, JV-2311 y JA-4100), mediante actuaciones de mejora de plataforma, seguridad, señalización y tratamiento paisajístico, en coherencia con el modelo regenerativo adoptado.

c) Propuesta de nuevo vial para movilidad sostenible

La Alternativa 2 incorpora la previsión de un nuevo vial de borde septentrional con doble funcionalidad: desviar el tráfico pesado del norte de la N-IV y ofrecer un trazado específico para movilidad activa. Este vial incluirá carril bici y zonas de transición paisajística, conectando el Sector Productivo Norte con los núcleos de la IAV y con la red de caminos rurales preservados.

d) Conexión con el Gran Corredor Verde de Jaén

Se incorpora como novedad estratégica la adhesión al Gran Corredor Verde de Jaén mediante un eje de conexión ambiental y funcional entre el entorno del Guadiel y la red comarcal de infraestructura verde. Esta conexión refuerza la articulación territorial a escala regional, dotando a Bailén de una infraestructura ecológica de escala superior.

e) Propuesta de protección de caminos rurales

En coherencia con el enfoque patrimonial, funcional y ambiental de esta alternativa, se incluye la red de caminos históricos como subcategoría del Suelo Rústico Preservado por la Ordenación Urbanística (SRp-OU-CAM), estableciendo su continuidad y protección como parte del modelo de movilidad sostenible y resiliente.

f) Mejora y nuevos enlaces viarios

Se prevé la mejora del enlace principal de la A-4 con el núcleo urbano, así como la ejecución de nuevos pasos superiores e inferiores que mejoren la conectividad entre márgenes urbanos y entre las ATUs proyectadas en suelo rústico. Estos pasos facilitarán la permeabilidad territorial y reducirán el efecto frontera de las autovías.

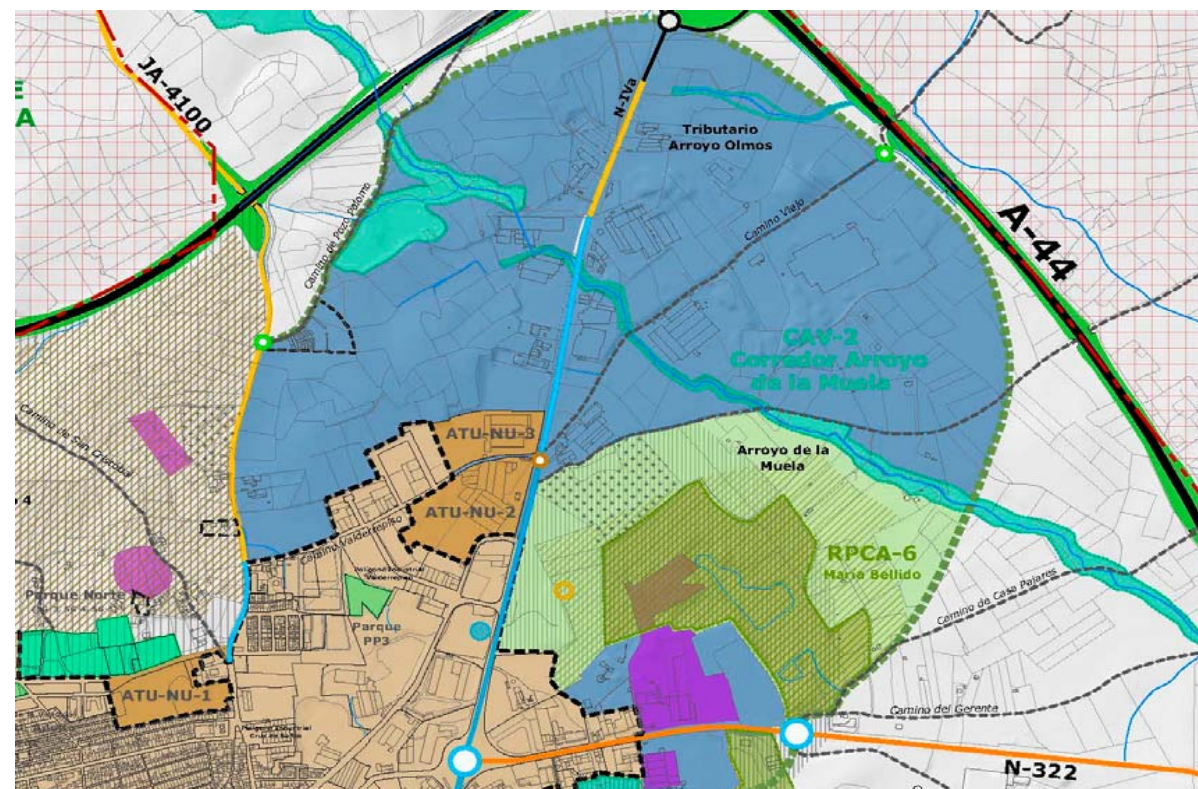
g) Ámbitos de reforestación en márgenes de autovías

Se delimitan 1.356.434,38 m² en los bordes de la A-4 y A-44 como ámbitos de reforestación estratégica. Estas franjas servirán como filtros verdes frente a la contaminación, restaurarán visual y ambientalmente los accesos urbanos y se integrarán en la Infraestructura Azul y Verde propuesta, de acuerdo con las estrategias del Plan Andaluz de Medio Ambiente y la Agenda Urbana.

La Alternativa 2 formula un esquema de articulación territorial adaptado a los retos actuales del planeamiento: integrar la movilidad en el modelo territorial, reducir los impactos del tráfico pesado, promover la movilidad sostenible, y articular el suelo urbano con su entorno rústico y ambiental desde un enfoque regenerativo. A través de un sistema estructurado de carreteras, equipamientos, nuevos viales y directrices estratégicas, esta alternativa consolida un modelo de ordenación más equilibrado, funcional y resiliente.

A grandes rasgos, se plantean diversas intervenciones con carácter estratégico que favorezcan el desarrollo económico y reestructuren la ubicación del uso productivo, para ello se focalizarán los mismos hacia el norte en dirección al enlace de la A-4 y la A-44, y como segundo foco, en el eje hacia al sur que constituye la N-323a hacia Motril.

El Sector Productivo Norte (SPN): se conforma con el eje en la antigua travesía de la N-IV desde rotonda del camino de Valderrepiso y camino de los Alamillos hasta el enlace con la A-4 y a-44. Todo el sector dispondrá de directrices para el desarrollo a futuro, de diferentes ATUs de nueva urbanización que creen una centralidad industrial y logística tensionada por la presencia de las vías de comunicación mencionadas.



Sector Productivo Norte (SPN)

Del mismo modo se prevé la inserción en ese polo industrial de las industrias ladrilleras existentes y canteras activas, y que no disponen de un régimen urbanístico de sus suelos adecuado a la realidad. Con esta propuesta de ordenación, su delimitación para el desarrollo de ATUs de NU en el futuro adquirirá razón de hecho urbanístico.

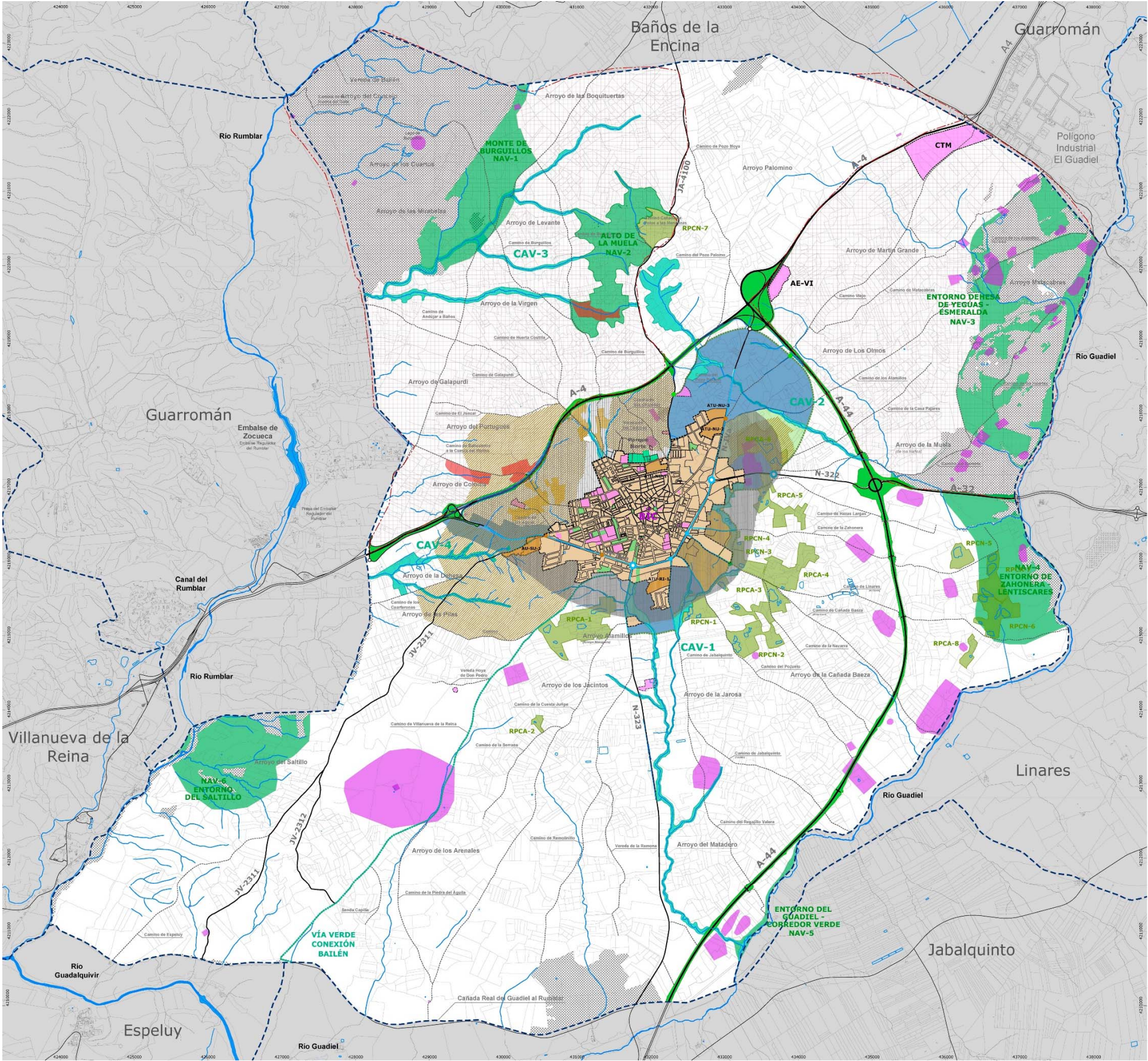
Del mismo modo, se propone el Sector Productivo Oeste (SPO) con eje en el acceso oriental que conforma la N-IV desde la autovía.

Esta propuesta se sustenta en la ya de por sí presencia de actividad industrial y logística, unido a la necesidad de dar una respuesta medioambiental en el desarrollo de distintas propuestas de ATUs de nueva urbanización a futuro, y al valor que conforma para la ciudad propiciar una regeneración estética y cuidada de sus accesos a partir de los viales principales de la articulación territorial.

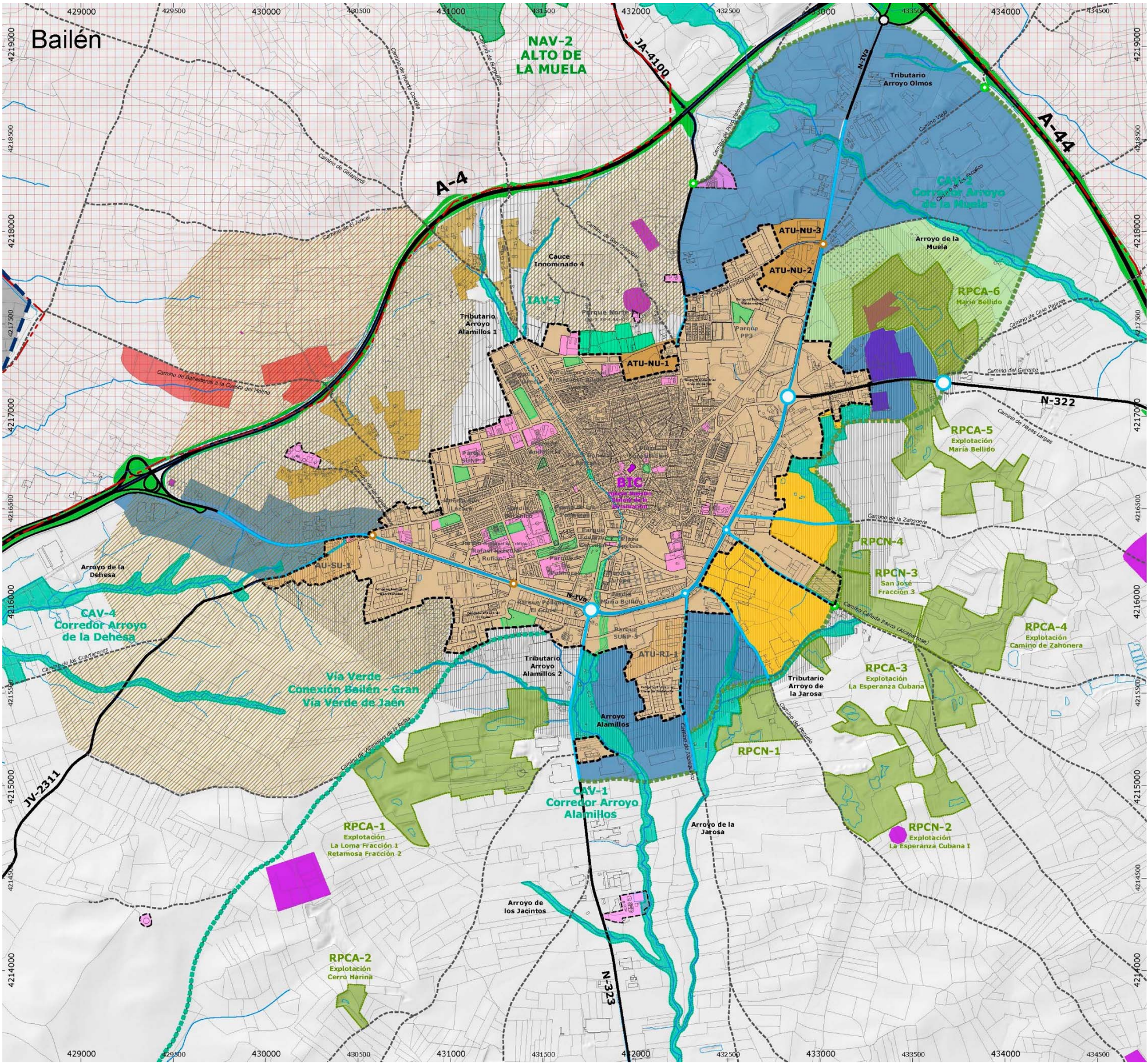


Sector Productivo Oeste (SPO)

La tercera propuesta estratégica es la congelación del desarrollo de nuevos usos productivos en el vano central comprendido entre el Camino de El Pozuelo y la N-322. Propiciando que en estos ámbitos se puedan poco a poco ir insertando nuevos tejidos terciarios y/o de usos mixtos ajeno al industrial. La idea base en la presente alternativa para el núcleo urbano es tratar de focalizar el tráfico pesado en los extremos del núcleo y favorecer a medio-largo plazo que el tramo de la N-IV comprendido entre el Camino del Pozuelo y la N-322 pueda adquirir un carácter más urbano.



DETERMINACIONES GRÁFICAS	
	Límite del Término Municipal Según delimitación territorial del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. (2020).
MODELO DE SUELO RÚSTICO Y URBANO	
	Propuesta de Límite del Suelo Urbano Art. 13 + Disposición Transitoria (LISTA + RLISTA)
TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA	
	Propuesta de delimitación de A.T.U. de nueva urbanización en S.R. ATU-NU-1 Propuesta para Uso Residencial SUNP-1 ATU-NU-2 Propuesta para Usos Productivos Valderrepiso ATU-NU-3 Propuesta para Usos Productivos Valderrepiso
ÁMBITOS SUJETOS A ORDENACIÓN MEDIANTE PLAN ESPECIAL	
	Agrupación de viviendas irregulares en Suelo Rústico sujetas al desarrollo de un Plan Especial de Adecuación Ambiental y Territorial.
	Identificación de nuevas agrupaciones de viviendas en Suelo Rústico.
	Delimitación de áreas sujetas al desarrollo de un Plan Especial. (Art. 77.5 RG-LISTA): Parque Norte
SUELOS ESPECIALMENTE PROTEGIDOS O PRESERVADOS	
	Suelos especialmente protegidos por legislación sectorial o preservados. (a excepción de NAV)
	Suelos del patrimonio histórico y cultural protegidos o preservados por legislación sectorial u ordenación urbanística.
ZONIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO (a excepción de CAV)	
	Zonificación de protección patrimonial de los ámbitos de la Batalla.
	Zonificación de protección del entorno urbano.
	Zonificación de protección de ámbitos con riesgo de incendio.
DIRECTRICES	
	Ámbitos preferentes para futuras delimitaciones de actuaciones de nueva urbanización para usos productivos.
	Ámbitos preferentes para futuras delimitaciones de actuaciones de nueva urbanización para usos terciarios.
	Directriz para la delimitación de A.T.U. de Reforma Interior en S.U. ATU-RI-1 Directriz propuesta para Usos Productivos SUNP-10 AU-SU-1 Directriz propuesta - A. Urbanística mejora/compleción Urbanización
EQUIPAMIENTOS	
	Propuesta de Sistema General de Equipamientos (SGEQ).
INFRAESTRUCTURA AZUL Y VERDE (IAV)	
SISTEMAS ESTRUCTURANTES Y ÁMBITOS DE RECUPERACIÓN	
	Núcleos del Sistema Territorial de la Infraestructura Azul y Verde: Ámbitos preservados por la ordenación urbanística para la consolidación, protección y recuperación de los siguientes entornos medioambientales: NAV-1 Núcleo Monte de Burguillos NAV-2 Núcleo Alto de la Muela NAV-3 Núcleo Entorno dehesa de Yeguas - Esmeralda NAV-4 Núcleo Entorno de Zahonera - Lentiscarés NAV-5 Núcleo Entorno del Guadil - Conexión con Gran Vía Verde de Jaén NAV-6 Núcleo Entorno del Arroyo Saltillo
	Propuesta de SGEZV: Sistema Urbano de la Infraestructura Verde
	Corredores para la interconexión de Infraestructuras Verdes y Azules Ámbitos de interconexión de la IAV, con zonificación específica en el SR para la protección, recuperación y/o conservación de los siguientes entornos hidrológicos: CAV-1 Corredor Arroyo del Alamillo CAV-2 Corredor Arroyo de la Muela CAV-3 Corredor Arroyos de la Virgen / Levante CAV-4 Corredor Arroyo de la Dehesa
	Ámbitos de recuperación paisajística de explotaciones mineras susceptibles formar parte de las Infraestructuras verdes y azules. RPCA-X Explotaciones activas RPCN-X Explotaciones no activas o no vigentes con o sin fábricas abandonadas
	Ámbito preferente para la integración de las IAV mediante nuevos desarrollos de zonas verdes con usos compatibles (recreativo-terciario)
ARTICULACIÓN TERRITORIAL	
RED VIARIA Y DE MOVILIDAD EXISTENTE	
	Ejes Regionales de 1º Nivel (Autovías): A-4 y A-44
	Viales Colectores y distribuidores
	Enlaces existentes (paso superior o inferior).
RED VIARIA Y DE MOVILIDAD PROPUESTA	
	Propuesta de mejora de Travesía-Vial Urbano: N-IV.
	Propuesta de mejora de viales articuladores existentes: accesos.
	Propuesta de variante para la movilidad sostenible
	Propuesta de Vía Verde: Conexión Bailén - Gran Corredor Verde de Jaén
	Red de Caminos preservados por la Ordenación Urbanística.
	Propuesta de Mejora de enlaces (paso superior o inferior).
	Propuesta de nuevos enlaces (paso superior o inferior).
	Ámbitos para la reforestación y fomento de nuevas plantaciones en los márgenes de las autovías A-4 y A-44.



DETERMINACIONES GRÁFICAS	
	Límite del Término Municipal Según delimitación territorial del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, (2020).
MODELO DE SUELO RÚSTICO Y URBANO	
	Propuesta de Límite del Suelo Urbano Art. 13 + Disposición Transitoria (LISTA + RUJSTA)
TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA	
	Propuesta de delimitación de A.T.U. de nueva urbanización en S.R.
	ATU-NU-1 Propuesta para Uso Residencial SUNP-1
	ATU-NU-2 Propuesta para Usos Productivos Valderripio
	ATU-NU-3 Propuesta para Usos Productivos Valderripio
ÁMBITOS SUJETOS A ORDENACIÓN MEDIANTE PLAN ESPECIAL	
	Agrupación de viviendas irregulares en Suelo Rústico sujetas al desarrollo de un Plan Especial de Adecuación Ambiental y Territorial.
	Identificación de nuevas agrupaciones de viviendas en Suelo Rústico.
	Delimitación de áreas sujetas al desarrollo de un Plan Especial. (Art. 77.5 RG-LISTA): Parque Norte
SUELOS ESPECIALMENTE PROTEGIDOS O PRESERVADOS	
	Suelos especialmente protegidos por legislación sectorial o preservados. (a excepción de NAV)
	Suelos del patrimonio histórico y cultural protegidos o preservados por legislación sectorial u ordenación urbanística.
ZONIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO (a excepción de CAV)	
	Zonificación de protección patrimonial de los ámbitos de la Batalla.
	Zonificación de protección del entorno urbano.
	Zonificación de protección de ámbitos con riesgo de incendio.
DIRECTRICES	
	Ámbitos preferentes para futuras delimitaciones de actuaciones de nueva urbanización para usos productivos.
	Ámbitos preferentes para futuras delimitaciones de actuaciones de nueva urbanización para usos terciarios.
	Directriz para la delimitación de A.T.U. de Reforma Interior en S.U.
	ATU-RI-1 Directriz propuesta para Usos Productivos SUNP-10
	AU-SU-1 Directriz propuesta - A. Urbanística mejora/compleción Urbanización
EQUIPAMIENTOS	
	Propuesta de Sistema General de Equipamientos (SGEQ).
INFRAESTRUCTURA AZUL Y VERDE (IAV)	
SISTEMAS ESTRUCTURANTES Y ÁMBITOS DE RECUPERACIÓN	
	Núcleos del Sistema Territorial de la Infraestructura Azul y Verde: Ámbitos preservados por la ordenación urbanística para la consolidación, protección y recuperación de los siguientes entornos medioambientales:
	NAV-1 Núcleo Monte de Burguillos
	NAV-2 Núcleo Alto de la Muela
	NAV-3 Núcleo Entorno Dehesa de Vegas - Esmeralda
	NAV-4 Núcleo Entorno de Zahonera - Lentisceras
	NAV-5 Núcleo Entorno del Guadil - Conexión con Gran Vía Verde de Jaén
	NAV-6 Núcleo Entorno del Arroyo Saltillo
	Propuesta de SGELZV: Sistema Urbano de la Infraestructura Verde
	Corredores para la interconexión de Infraestructuras Verdes y Azules Ámbitos de interconexión de la IAV, con zonificación específica en el SR para la protección, recuperación y/o conservación de los siguientes entornos hidroclimáticos:
	CAV-1 Corredor Arroyo de Alamillos
	CAV-2 Corredor Arroyo de la Muela
	CAV-3 Corredor Arroyos de la Virgen / Levante
	CAV-4 Corredor Arroyo de la Dehesa
	Ámbitos de recuperación paisajística de explotaciones mineras susceptibles formar parte de las Infraestructuras verdes y azules.
	RPCA-X Explotaciones activas
	RPCN-X Explotaciones no activas o no vigentes con o sin fábricas abandonadas
	Ámbito preferente para la integración de las IAV mediante nuevos desarrollos de zonas verdes con usos compatibles (recreativo-terciario)
ARTICULACIÓN TERRITORIAL	
RED VIARIA Y DE MOVILIDAD EXISTENTE	
	Ejes Regionales de 1º Nivel (Autovías): A-4 y A-44
	Viales Colectores y distribuidores
	Enlaces existentes (paso superior o inferior).
RED VIARIA Y DE MOVILIDAD PROPUESTA	
	Propuesta de mejora de Travesía-Vial Urbano: N-IV.
	Propuesta de mejora de viales articuladores existentes: accesos.
	Propuesta de variante para la movilidad sostenible
	Propuesta de Vía Verde: Conexión Bailén - Gran Corredor Verde de Jaén
	Red de Caminos preservados por la Ordenación Urbanística.
	Propuesta de Mejora de enlaces (paso superior o inferior).
	Propuesta de nuevos enlaces (paso superior o inferior).
	Ámbitos para la reforestación y fomento de nuevas plantaciones en los márgenes de las autovías A-4 y A-44.

G.e).7. Valoración de las Alternativas en base a los Objetivos del PGOM.

Una vez expuestas en detalle las tres alternativas evaluadas (Alternativa 0, Alternativa 1 y Alternativa 2), se procede a realizar una valoración comparada estructurada, en base a los objetivos específicos definidos para el PGOM de Bailén, y agrupados según su dimensión predominante: ambiental, urbanística o socioeconómica.

Para ello, se ha elaborado una matriz de objetivos e indicadores en la que se asocian uno o varios indicadores específicos a cada objetivo, lo que permite realizar una evaluación de la adecuación de cada alternativa al modelo deseado. Esta valoración responde a una lógica multicriterio, y constituye uno de los principales ejes del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica.

G.e).7.1. Sistema de valoración.

El sistema de evaluación distingue entre valoraciones cuantitativas y valoraciones cualitativas, en función del tipo de indicador disponible:

- Los **indicadores cuantitativos** permiten asignar una puntuación objetiva a cada alternativa mediante la medición de superficies, porcentajes, ámbitos definidos u otras variables numéricas.
- Los **indicadores cualitativos** se aplican en aquellos objetivos donde no es posible una cuantificación directa, especialmente dentro de la dimensión socioeconómica, y consisten en destacar sus particularidades señalando si la Alternativa genera afecciones negativas o positiva en base a criterios técnicos, estructurales o estratégicos.

En el caso de los indicadores cuantitativos, se utiliza una escala de 0 a 3 puntos, en función del grado de cumplimiento o adecuación:

Valor asignado	Significado
0	No cumple en absoluto con el indicador propuesto.
1	Tiene un bajo grado de adecuación con el indicador propuesto
2	Tiene un alto grado de adecuación con el indicador propuesto.
3	Adecuación máxima con el indicador propuesto.

Esta escala se aplica de manera uniforme a todos los objetivos susceptibles de valoración numérica, permitiendo una comparación directa entre alternativas.

G.e).7.2. Valoración de las alternativas en base a su dimensión.

Para facilitar una lectura coherente con los principios metodológicos expuestos previamente (Agenda Urbana Española, Agenda Urbana de Andalucía y LISTA), los objetivos específicos del PGOM se agrupan conforme a tres dimensiones predominantes:

- Dimensión Ambiental:** incluye aquellos objetivos orientados a la protección del medio natural, la mitigación del cambio climático, la infraestructura verde, la gestión de recursos y la preservación paisajística.
- Dimensión Urbanística:** agrupa los objetivos vinculados al modelo de ciudad, compacidad, equilibrio funcional, dotaciones, movilidad sostenible y regeneración urbana.
- Dimensión Socioeconómica:** comprende los objetivos relacionados con la equidad, la accesibilidad, la salud pública, la participación, el empleo, el turismo y la vivienda.

Cada uno de estos bloques contará con su tabla específica de evaluación, en la que se valoran las alternativas en función del grado de cumplimiento de los objetivos específicos incluidos en esa dimensión. A continuación, se exponen de forma agrupada los **objetivos específicos del PGOM** en base a su dimensión predominante destacando en color aquellos que cuentan con una valoración exclusivamente cuantitativa:

Dimensión Ambiental

- 1.1. Ordenar el suelo de manera compatible con su entorno territorial.
- 1.2. Conservar y mejorar el patrimonio natural y cultural, y proteger el paisaje.
- 1.3. Favorecer la conectividad ecológica entre espacios mediante el desarrollo de una infraestructura verde y azul para el municipio.
- 1.7. Mejorar el medioambiente territorial y reducir la contaminación.
- 2.1. Establecer un modelo territorial y urbano que persiga la mitigación del cambio climático.
- 2.2. Establecer un modelo territorial y urbano que persiga la adaptación frente al cambio climático.
- 3.1. Reducir el consumo energético a través de un modelo urbano compacto, conectado y adaptado.
- 3.2. Garantizar un uso eficiente del agua en función del modelo de desarrollo urbano y territorial.
- 3.3. Integrar principios de economía circular en la ordenación territorial y urbana.

Dimensión Urbanística

- 1.4. Evitar la dispersión urbana y revitalizar espacios.
- 1.5. Fomentar el equilibrio urbano, la complejidad funcional y la dotación de servicios básicos.
- 1.6. Mejorar la calidad y aumentar el número de espacios públicos.
- 4.1. Consolidar un modelo urbano compacto y funcional basado en la proximidad.
- 4.2. Potenciar modos de transporte sostenibles y accesibles.

Dimensión Socioeconómica

- 4.3. Garantizar la accesibilidad universal a los espacios urbanos.
- 5.1. Integrar criterios de equidad e inclusión en el planeamiento urbanístico.
- 5.2. Disminuir los impactos urbanos sobre la salud pública.
- 5.3. Fomentar entornos urbanos que promuevan estilos de vida saludables.
- 5.4. Fortalecer la gobernanza urbana y la participación ciudadana.
- 5.5. Impulsar la cultura urbanística y la educación territorial.
- 6.1. Reactivar la economía local y fortalecer el empleo.
- 6.2. Fomentar un turismo inteligente, sostenible y de calidad.
- 6.3. Garantizar el acceso equitativo a una vivienda digna y asequible.

Este marco metodológico permite una evaluación completa, transparente y racionalizada de las alternativas, alineada con los principios de sostenibilidad, integración y eficiencia que inspiran el nuevo marco legal y estratégico del planeamiento territorial y urbanístico en Andalucía. Se expone a continuación, la evaluación resumen de las Alternativas:

G.e).8. Alternativa seleccionada.

De acuerdo con los principios establecidos en la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), y en la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), se procede a la selección de la alternativa más adecuada para el desarrollo del Plan General de Ordenación Municipal de Bailén. Esta decisión se fundamenta en la evaluación comparada de las tres alternativas formuladas (Alternativa 0, Alternativa 1 y Alternativa 2), conforme a los objetivos específicos definidos para el PGOM y estructurados en torno a las **dimensiones ambiental, urbanística y socioeconómica**.

La metodología empleada ha seguido un enfoque multicriterio, estableciendo una matriz de indicadores representativos y coherentes con los objetivos del plan. Estos indicadores, tanto cuantitativos como cualitativos, han permitido una valoración integrada de la sostenibilidad, funcionalidad y adecuación normativa de cada alternativa.

Tal y como se recoge en los marcos legislativos de la GICA, los criterios de selección deben reflejar con claridad los objetivos estratégicos perseguidos, y los indicadores aplicados deben facilitar una asignación objetiva y representativa de valores. En este marco, se han tenido en cuenta las agendas urbanas estatal y andaluza, la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana, los marcos europeos de lucha contra el cambio climático y los principios de participación ciudadana, gobernanza y transparencia recogidos en el proceso de elaboración del PGOM.

La siguiente tabla resume la valoración global obtenida por cada alternativa en las tres dimensiones de análisis:

Dimensión	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Medioambiental	3 puntos	9 puntos	16 puntos
Urbanística	5 puntos	11 puntos	12 puntos
Socioeconómica	Negativa	Intermedia	Positiva

La Alternativa 2 se revela como la opción más idónea en términos ambientales, urbanísticos y socioeconómicos. Desde el punto de vista territorial, propone una estrategia contenida, coherente con la ciudad existente y adaptada a la realidad demográfica de Bailén.

Frente a los modelos expansivos de las otras alternativas, la propuesta apuesta por la regeneración de vacíos urbanos, limita la transformación innecesaria del suelo rústico e incorpora criterios ambientales y de adecuación funcional en la integración de asentamientos irregulares. La zonificación del suelo rústico según valores ecológicos, patrimoniales y de riesgo aporta mayor capacidad estructurante al modelo.

La **Infraestructura Azul y Verde** propuesta por la Alternativa 2 constituye un sistema territorial robusto y multifuncional. Incluye seis núcleos NAV, cuatro corredores ecológicos CAV, ámbitos de recuperación minera, zonas verdes con usos recreativos y terciarios, y medidas de reforestación de márgenes de autovías. Esta estructura ecológica refuerza la conectividad territorial, favorece la adaptación al cambio climático y mejora el entorno urbano y rural desde una lógica de sostenibilidad activa.

En cuanto al sistema de **dotaciones**, la alternativa seleccionada garantiza una oferta equilibrada de equipamientos, mejora significativamente los ratios por habitante y asegura su distribución conforme al modelo de ciudad compacta. Asimismo, incorpora criterios de accesibilidad universal, perspectiva de género e inclusión social, reforzando el carácter integrador del planeamiento.

La **articulación territorial** propuesta plantea una movilidad más sostenible y una mejor integración entre el núcleo urbano y su entorno. Se proyectan directrices para la mejora de la N-IV, un nuevo vial para la movilidad activa, la preservación de la red histórica de caminos rurales y la conexión de la Vía Verde de Bailén con el Gran Corredor Verde de Jaén. Esta red funcional promueve la vertebración, accesibilidad y sostenibilidad del territorio.

En conjunto, la Alternativa 2 es la única que obtiene valoraciones positivas o normales en todos los objetivos específicos, posicionándose como una alternativa sólida, coherente y alineada con el nuevo marco legislativo andaluz. Frente a la inacción de la Alternativa 0 y el carácter limitado de la Alternativa 1, esta opción configura un modelo territorial más resiliente, viable y orientado a los grandes retos de la ciudad.

Por todo ello, se selecciona la Alternativa 2 como base para el desarrollo del PGOM de Bailén, siendo esta la que mejor conjuga la sostenibilidad ambiental, la funcionalidad urbana y la equidad territorial.

A continuación, en la presente Memoria de Ordenación, se procede al desarrollo detallado de su contenido, desglosando sus determinaciones estructurales, categorías de suelo, modelo territorial y esquema de implementación conforme a los principios que inspiran el planeamiento territorial contemporáneo en Andalucía.



G.e).9. Modelo Territorial propuesto.

El presente modelo territorial responde al despliegue operativo de la Alternativa 2, seleccionada como la opción más idónea conforme a los criterios técnicos, ambientales, urbanísticos y socioeconómicos evaluados. Este modelo busca garantizar la sostenibilidad territorial, la cohesión funcional y la resiliencia urbana de Bailén, y conforma la imagen del término municipal que se desea, sustentada sobre los objetivos y estrategias que conforman el marco estratégico del PGOM.

Este nuevo modelo general de ordenación que ahora se plantea, acoge cuatro conceptos fundamentales que sirven de base para el desarrollo urbanístico del territorio, incidiendo entre otros, en la ocupación del espacio, la recuperación y protección del medioambiente y del patrimonio histórico, y la articulación territorial.

G.e).10. Bailén ciudad histórica y patrimonial.

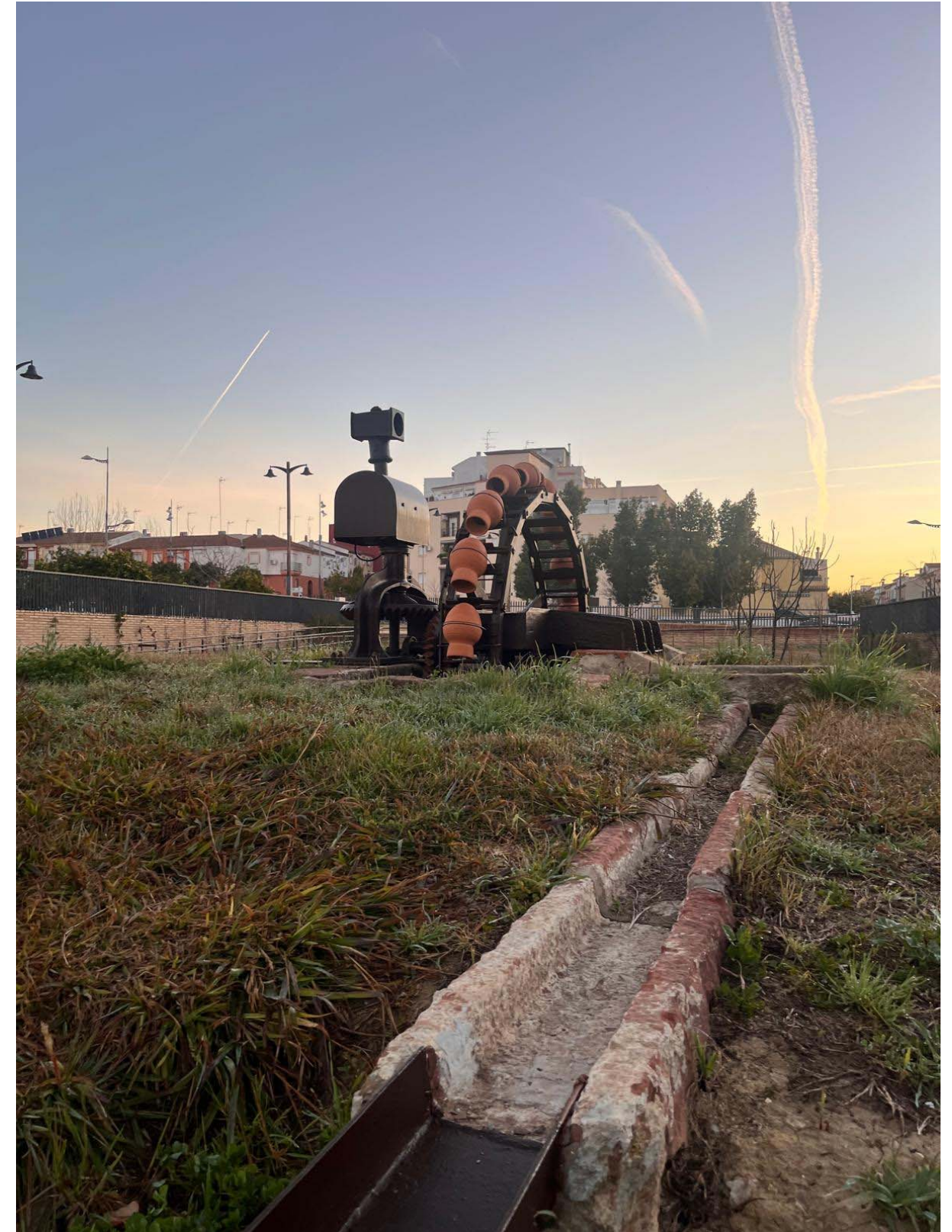
El factor histórico en el devenir de la ciudad es quizás el elemento principal en el hecho urbano de Bailén y aunque las reminiscencias de esa historia sean vagas, no se deben perder porque constituyen la propia esencia de esta ciudad desde su fundación.

Si las referencias escritas más antiguas que tenemos son del año 1151, y consecuentemente podemos comprobar que Bailén existía ya como núcleo poblacional a mediados del siglo XII, y que poseía un castillo, cuya construcción se dataría entre el periodo almorávide-almohade, esta fortaleza no se construyó sobre un lugar deshabitado. La presencia de elementos antiguos insertos en los muros del castillo, tal como inscripciones de época romana y visigoda, parecen indicar la presencia en el mismo punto o en un lugar no muy lejano de un asentamiento previo en el año 691. En todo caso, Baylen o Baécula surgen a orillas del arroyo hoy llamado de El Matadero y por el hecho de encontrarse en el 1761 en el creado por Carlos III Camino Real de Andalucía, fue determinante en su devenir histórico por ser esa vía, la unión de Madrid con Cádiz a través de Despeñaperros, y consecuentemente Castilla con el Valle del Guadalquivir y la Baja Andalucía. Esta situación geográfica fue la que propició que Bailén formara parte de la historia de Europa al haberse encontrado en esa vía, las tropas Napoleónicas de la *Grande Armée* comandadas por el general Dupont cuando retrocedían desde Córdoba, con las tropas del General Castaños en 1808.

¿Que podría proponer el PGOM?

Este bagaje histórico no sólo ha sido el conformador del núcleo tradicional, también va a ser la razón de dos aspectos a desarrollar en el modelo propuesto: por un lado, en el suelo rústico se determinarán las áreas donde se presupone se pudo desarrollar los eventos de la batalla de 1808 para preservarla desde el punto urbanístico de su desarrollo o transformación; y en segundo lugar, se procederá a realizar un catálogo de los elementos que de acuerdo con la Carta Arqueológica de Bailén que se culminará en el seno del presente PGOM, precisen de unas determinaciones de protección adecuadas.

Noria de la Huerta de San Lázaro (Huerta del Sordo) | F: E.P. febrero 2025



G.e).11. Bailén territorio bien conectado.

La privilegiada situación de Bailén respecto a las redes de transporte por carretera ha sido fundamental en su desarrollo económico.

Si esta situación a lo largo de la historia fue determinante en diversas épocas, en el último medio siglo ha sido el elemento fundamental para que se implantaran la enorme actividad industrial de la cerámica y consecuentemente la conformación de la imagen del entorno de la ciudad que esta provocó.

No se puede afirmar que el planeamiento debe conseguir una mejoría en la conectividad de Bailén con su entorno territorial más cercano puesto que la situación frente a las vías de primer orden como el cruce de la A-4 con la A-44 o la A-32 y la N-323 la conectan sobradamente con ese entorno, sino que ese hecho es preciso canalizarlo para no sólo tener esa conectividad, sino que ello sea un instrumento adecuado para la conformación del hecho urbano.

1. El subsistema Viario se relacionó en el documento de información mediante la diferenciación de elementos de tres niveles: el primer nivel lo conformaba la autovía A-4, la autovía A-44, la Autovía A-32 y la carretera nacional N-323; en el segundo nivel se clasificó la carretera N-323 a , la propia travesía de la N-IV a y la nacional N-322; y en el tercer nivel se incluyeron las carreteras comarcales que enlazan Bailén con los municipios de Baños de la Encina, JA-4100, con Sevilleja y Espeluy, JV-2311 y la JV-2312 que une la N-323 con Sevilleja.
2. El subsistema de Caminos con más de 100 km de longitud, es otro elemento importante en el modelo territorial que sirven de soporte a la articulación del territorio municipal y para la movilidad interna en todo el parcelario agrícola. La mayoría son de titularidad municipal, inventariados inicialmente, y que además contaban con una Ordenanza Municipal Reguladora del Uso, Mantenimiento y Protección de los Caminos y vías rurales municipales, hecha oficial según publicación en el Boletín Oficial nº81 de la Provincia de Jaén con fecha 8 de abril de 2006.

La principal particularidad de la misma (más allá de lo expuesto en sus diferentes articulados) es, como se recoge en el Anexo I de ese documento, la relación de la tipología de los caminos de uso agrícola e industrial, pero no otros tipos, aunque a posteriori se fue completando hasta recogerse 38 de titularidad municipal de los 44 que hemos identificado en este documento.

3. El subsistema de Senderos y Veredas que, a diferencia de los anteriores, hacen referencia a vías de comunicación para peatones, ciclistas o caballos, normalmente con una anchura igual o inferior a 2 metros y del mismo modo, a diferencia de los caminos, los senderos no son utilizados por coches o maquinaria agrícola o industrial, teniendo vocación principalmente recreativa.

Gran parte de los senderos de Bailén están ubicados en las zonas de dehesa, como la Dehesa de Yeguas y la Dehesa de Burguillos.

La Dehesa de Yeguas, por ejemplo, alberga rutas como la conocida Norieta-Dehesa de las Yeguas, que también pasa por las antiguas minas abandonadas del municipio. Este sendero es valorado no solo por su belleza paisajística, sino también por el patrimonio histórico que representa, con restos de antiguas infraestructuras mineras que se integran en la naturaleza, haciendo de esta ruta un recorrido singular y atractivo tanto para senderistas como para aficionados a la historia local.

Por su parte, la Dehesa de Burguillos ha sido restaurada y convertida en un espacio multifuncional. El uso de este espacio para la recreación y la sensibilización ambiental lo convierte en un activo importante para el municipio, que además contribuye al bienestar de los ciudadanos.

Todo este sistema de veredas ha sido potenciado por el propio Ayuntamiento en una red de nuevas rutas de senderismo de entre 2 y 11 km y de dificultad media para disfrutar del entorno ambiental.

Del mismo modo, Bailén dispone del subsistema de vías pecuarias, una de las cuales ha sido designada por la Diputación Provincial como Vía Verde (de Jaén nº 6) que se unirá a la futura Vía Verde nº 7 que conectará Jaén con Espeluy y con la Vía Verde de Linares ya en explotación.

Los senderos de Bailén no solo ofrecen oportunidades para el ocio y la recreación en contacto con la naturaleza, sino que también juegan un papel crucial en la preservación del patrimonio natural e histórico del municipio. La combinación de rutas en zonas de dehesa, áreas mineras y vías pecuarias proporciona a los ciudadanos y visitantes una amplia variedad de experiencias. Además, la futura conexión de la Cañada Real del Guadiel con la red de Vías Verdes de Jaén subraya la importancia estratégica de estos senderos para el desarrollo de un turismo sostenible y accesible, alineado con las políticas de protección ambiental y promoción del bienestar comunitario.

4. Elementos Singulares como el Centro de Transportes de Mercancías (CTM) se ubicará en el margen derecho de la A-4 (sentido Madrid) al encuentro con el cruce de la A-6100. El sector contará con una superficie de 320.180,83 m² de los cuales, 75.733,01 m² serán de uso dotacional, 125.947,33 m² de uso logístico, 46.527,82 m² espacios libres y hasta 71.972,66 m² formarán la red viaria.

El uso dotacional será destinado a naves de almacenamiento y carga, mientras que el uso logístico contará con aparcamientos de vehículos pesados, una nave de servicio y una estación de servicio.

El Plan funcional hará del CTM de Bailén el primer punto de acceso a la principal vía de entrada por tierra a Andalucía y dotará de una importancia fundamental a la articulación viaria provincial junto al Centro Logístico-Industrial Intermodal de Andújar y Puerto Seco de Linares.

Además, contará con el apoyo del ya ejecutado Polígono Industrial Guadiel al otro lado de la A-6100 y ya en Guarromán.

Del mismo modo, el PITMA, Plan de Infraestructuras del Transporte y Movilidad de Andalucía destacaba entre sus objetivos estratégicos la importancia de desarrollar una red de infraestructuras para el transporte de personas y mercancías que responda adecuadamente a la demanda de movilidad, además de ser sostenible, resiliente al cambio climático, inteligente, segura e intermodal.

El PITMA 2030 conforma un documento que se articula en torno a nueve Líneas Estratégicas (LE) entre las cuales se destaca la LE7, centrada en la mejora y ampliación de la red logística con el fin de dar respuesta a los objetivos de mejorar las capacidades de investigación e innovación y la asimilación de tecnologías avanzadas en materia de movilidad e infraestructuras del transporte.

Centrada en cuatro programas principales, la LE7 destaca en el primero de ellos (P1) la “Ampliación y desarrollo de la red logística de Andalucía” y busca entre sus objetivos poner en el mercado una nueva oferta suelo logístico de calidad.

El primer Plan de Infraestructuras para la Sostenibilidad del Transporte en Andalucía (PISTA 2007-2023) la definió en su día como la “Red Logística de Andalucía”, y está formada por un conjunto de 11 nodos (7 portuarios y 4 interiores, con una superficie de hasta 18 millones de metros cuadrados) que articulan la totalidad del territorio desde un punto de vista logístico

Ahora con el nuevo PITMA 2023 se prevé que el proyecto técnico se retome y para el horizonte 2030 sea ya una realidad. Ya que su ejecución influiría a una escala autonómica más allá de su impacto en la red por carretera. Con la ejecución del CTM, los puertos integrados de la red estatal del litoral andaluz podrán captar los tráficos de mercancías procedentes del resto de la Península, potenciando de una manera significativa la intermodalidad carretera ferrocarril-barco como la alternativa más segura y ventajosa desde el punto de vista ambiental y económico para el transporte de mercancías por vía terrestre.

5. El proyecto de intervención en la antigua travesía N-IV planteado como propuesta estratégica es de vital importancia en la conformación de la imagen de la ciudad y con el objetivo de conseguir coser la trama urbana que esa antigua infraestructura separó, arañando el territorio y provocando una separación tal que ha condicionado cualquier atisbo de desarrollo que la contemple como una calle más de la ciudad.

¿Que podría proponer el PGOM?

Bailén tiene una situación privilegiada para su desarrollo económico por la conexión que presenta a nivel territorial y por ello debe utilizar esa fortaleza para que su desarrollo urbanístico se apoye en esa conectividad y sirva de eje impulsor del mismo.

El PGOM podrá dar directrices para intervenir en la antigua travesía N-IV, en la creación de viales de bordes, en la protección y desarrollo del subsistema territorial de caminos y senderos y en la direccionalidad de la sustitución de usos industriales por logísticos.

Puede prever el ámbito de suelo destinado a la implantación del futuro CTM en coherencia con la Estrategia Logística de Andalucía (PISTA y PITMA) y con los principios de conectividad territorial recogidos en la Agenda Urbana Española. Resulta importante destacar que en febrero de 2025, se ha anunciado que la Junta de Andalucía, a través de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, ha iniciado el procedimiento para declarar bien de Interés Autonómico el Área Logística de Bailén.



Red Logística de Andalucía – Bailén | F: Elaboración Propia

G.e).12. Bailén y su complejidad urbana.

Bailén se nos presenta como una ciudad que ha estado polarizada entre el uso residencial del casco y el uso productivo industrial, fundamentalmente al otro lado de la antigua travesía de la N-IV. Esta polarización ha demostrado la limitación que se ha impuesto al propio desarrollo de la ciudad.

Sí es verdad que la ocupación en el territorio del uso residencial no presenta característica de dispersión, por el contrario del uso productivo industrial, que ha ido ocupando todo el arco sur del núcleo. Pero en su conjunto, es decir, mirando la ocupación de todo el hecho urbano, nos damos cuenta que esa heterogeneidad de la ocupación da muestras de huecos y es todo lo contrario a compacta. La presencia de desarrollos inacabados de usos residenciales en los bordes sólo presagia el estancamiento económico y también el estancamiento en la demanda de vivienda correspondiéndose por tanto a la no demanda de necesidad de vivienda. En el RMDVP apenas hay 20 solicitudes, y el ayuntamiento dispone de al menos ese número de solares inscritos en el epígrafe del inventario como PMS.

¿Que podría proponer el PGOM?

Bailén sólo puede desarrollar los vacíos si hay demanda de viviendas, por tanto, la regeneración del sistema productivo y la disponibilidad de suelo para la implementación de nuevos usos terciarios, mediante la aparición de nuevas oportunidades económicas es el motor necesario para ello.

La tasa de paro está en el 20% siendo la causa fundamental el cierre de las empresas vinculadas a la producción cerámica.

El PGOM debe favorecer la implantación de nuevas industrias dando las directrices para que esa implantación obedezca a una sostenibilidad ambiental adecuada, frenando la expansión indiscriminada en determinados ámbitos.

Del mismo modo, el PGOM puede reestudiar cambios de usos o impulsar la compatibilidad de usos terciarios en determinadas zonas para generar nuevas expectativas que haga atractivo el desarrollo de suelos que están bloqueados por falta de demanda de las determinaciones a las cuales están actualmente sometidos.

Enlace N-IV con la N-323 | F: E.P. febrero 2025



G.e).13. Bailén ciudad azul y verde.

La Infraestructura Azul-Verde (IAV), se entiende como una red interconectada de paisajes naturales y diseñados que incluyen cuerpos de agua (Azul) y espacios verdes (Verde) que proporcionan servicios ecosistémicos relacionados con el mantenimiento y conservación de los cauces fluviales, las aguas pluviales, así como el control de inundaciones, almacenamiento de agua para riego y uso industrial, y áreas de humedales para el hábitat de la vida silvestre, entre otros.

La presente propuesta de ordenación general, prone la creación de una Infraestructura Azul y Verde como herramienta de carácter estratégico para la recuperación, conservación, adaptación y mitigación de los efectos del cambio climático de todo el territorio. Esta medida, de muy diferente tipología y funcionamiento, comparten características en distintas funcionalidades y pueden además generar variadas respuestas ecosistémicas adaptadas a las distintas dinámicas territoriales.

Es verdad que el concepto tiene aún poca implantación, pero para el tratamiento de la antropización de los bordes industriales abandonados de Bailén, así como para el desgaste y deterioro de determinados ámbitos ya categorizados, puede ser un instrumento de intervención adecuado. En la actualidad, la política y legislación europeas impulsan decididamente su aplicación para afrontar los múltiples desafíos legales, técnicos y sociales a los que se enfrenta el territorio de la Unión Europea.

Es previsible que estas infraestructuras además de dar respuesta a los entornos degradados, sirvan para proporcionar a todos esos ecosistemas beneficios en cuanto a la regulación del sistema hídrico, a la regulación de la vegetación, y en la regeneración de la calidad del aire, consiguiéndose a la postre, en la mejora de salud de la población.

¿Que podría proponer el PGOM?

La degradación ambiental producida por la existencia de canteras abandonadas y la pérdida de la biodiversidad y riqueza ambiental de determinados ámbitos del territorio se debe tratar, y para ello se propondrán categorías, zonificaciones, directrices y actuaciones concretas para la instauración de una Infraestructura Azul y Verde (IAV) en Bailén. Se propondrán actuaciones que bajo el concepto de infraestructura azul/verde, resuelvan y planifiquen la restauración ambiental, la protección de los entornos más valiosos y la recuperación paisajística. Será a partir de esta IAV el modo en cómo se determinará la ordenación territorial.

Para ello, se determinan núcleos ambientales, corredores para la interconexión y ámbitos de recuperación de las canteras (activas o no activas). Los núcleos de la IAV tendrán la labor de extender los ámbitos de preservación y recuperación de las principales unidades ambientales del territorio. Los corredores, la de conectar estos núcleos a partir de los cauces y riberas, y los ámbitos de recuperación de canteras, determinarán enclaves para la recuperación y el uso recreativo.

En todo el territorio, será la IAV en conjunción con la riqueza patrimonial, la que determine el alcance de la propuesta de ordenación, los diferentes ámbitos para los bordes del suelo urbano, y la reducción del impacto de los efectos nocivos del cambio climático a medio y largo plazo.

Propuesta de un ámbito de recuperación de Canteras como parte de la IAV de Bailén | F: Elaboración Propia



G.f). Síntesis de ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente.

Los ámbitos y alteraciones más significativos en los que la ordenación proyectada del nuevo PGOM altera la vigente, se pueden organizar en torno a los diferentes bloques, agrupados en, cambio de modelo de planificación urbanística a estratégica, ordenación del término municipal, y de propuestas estratégicas sobre el núcleo urbano y su entorno.

G.f).1. Cambio del marco urbanístico de referencia y del modelo de planeamiento.

Uno de los cambios más relevantes a tener en cuenta en el presente instrumento de ordenación se debe al nuevo marco legal que rige el urbanismo en Andalucía, la LISTA. Mediante este cambio sustancial, se avanza desde un modelo de ordenación urbanística más clásico y convencional que prácticamente ha tenido continuidad desde la primera Ley del Suelo de 1956, al cambió conceptual y más substancial que se ha producido en el marco urbanístico de nuestro país en los últimos años, el modelo de “ordenación estratégica”.

En estos términos, el presente PGOM se erige como uno de los sustitutos de los ya obsoletos PGOU de la LOUA. Este antiguo modelo, se caracterizaba por ser extremadamente determinista, tratar de predecir la evolución a un horizonte de dos cuatrienios, y por ser tan complejo en su elaboración y tramitación, que cuando raramente se alcanzaba su aprobación definitiva, poco se parecía a las aspiraciones originarias y necesidades de la ciudadanía al comienzo de su redacción.

No obstante y, aunque la LOUA ya estipulaba en su exposición de motivos una definición del PGOU como “el instrumento que planifica su territorio a partir del diagnóstico de sus características, la detección de sus demandas y el modelo de ciudad del que quieran dotarse sus vecinos y responsables políticos”, y que a los municipios les correspondía la casi totalidad de competencias urbanísticas, la realidad es que los escasos PGOU que alcanzaban su aprobación definitiva solo respondían en una mínima parte a las aspiraciones de su ciudadanía.

Este factor, se fundamentaba en que tanto la Junta de Andalucía como el resto de órganos sectoriales, ejercían una tutela opresiva sobre las decisiones municipales, que iban mucho más allá de su reglado “control de legalidad y de intereses supralocales”.

Ante estas circunstancias, la aprobación definitiva de cualquier instrumento concluía en un modelo de ordenación obsoleto.

Con la nueva exposición de motivos de la LISTA, “no puede demorarse el reconocimiento pleno de las competencias locales en el planeamiento urbanístico”, con el único límite de los intereses supralocales enumerado en el artículo 2.1.



Con estas premisas, el resultado del articulado de la LISTA es bastante coherente dando competencias a los Ayuntamientos de la aprobación definitiva del planeamiento general.

No obstante, al mismo tiempo que en la citada exposición de motivos se especifica que el objetivo de la LISTA es “reducir la densidad normativa en urbanismo porque, de intensificarla, se reduciría en la misma proporción la competencia local para establecer una política urbanística propia”, ya se plantean duras de que el resultado del Reglamento acabe siendo coherente con los objetivos de la Ley en este aspecto.

Es importante tener presente que existe una extensa normativa europea, en gran medida ya integrada en el ordenamiento jurídico español, que establece que los Estados miembros deben legislar únicamente cuando sea necesario. Esto debe hacerse conforme a los principios de subsidiariedad y proporcionalidad recogidos en el artículo 5 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, y siguiendo el principio de “hacer menos, pero de manera más eficiente”.

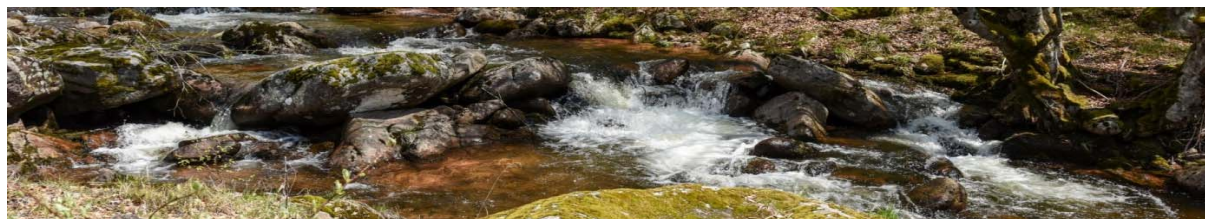
Asimismo, se debe promover un marco regulador que no imponga a ciudadanos y empresas cargas administrativas superiores a las estrictamente imprescindibles para garantizar el interés general. En esta línea, las Administraciones Públicas no deben presentar obstáculos para la vida de las personas y la actividad empresarial, sino que han de actuar como facilitadoras de la libertad individual y del desarrollo de la iniciativa personal y económica.

Por ello, aquellas normas que contradigan los fines con los que fue concebida la LISTA, que carezcan de una motivación conocida y debidamente justificada, o que impongan restricciones desproporcionadas a los municipios, a la actividad económica o al margen de decisión y oportunidad en la elaboración de los Planes —competencia exclusiva del ámbito municipal según reiterada jurisprudencia del Tribunal Constitucional y del Tribunal Supremo— difícilmente pueden considerarse coherentes con los principios de Smart Regulation impulsados por la Unión Europea y asumidos en el marco legislativo básico mencionado.



Frente a la planificación determinista e inflexible del modelo LOUA, la Exposición de motivos de la LISTA formula dos cualidades fundamentales sobre la nueva forma de planificación: **Flexibilidad y simplificación**.

Estos conceptos conforman aspectos sobre los que se había venido reflexionando desde hace ya décadas tanto sectores profesionales como las propias administraciones. Es imprescindible la diferenciación entre objetivos a corto, medio y largo plazo. La necesidad de una planificación estratégica sobre los modelos generales de ordenación es algo fundamental para cumplir con unos nuevos criterios y objetivos de sostenibilidad medioambiental y lucha por el uso racional del suelo y, frente al cambio climático.



Sin ir más lejos, una buena parte de los objetivos de sostenibilidad conforman objetivos a largo o muy largo plazo. Esta situación choca frontalmente con la actual, en la cual los planes de urbanismo se suelen redactar con horizontes temporales de unos diez años.

No obstante, es cierto que en numerosas ocasiones se requiere modificar ciertos aspectos del plan, en función de las circunstancias que se presenten en cada momento, sin perder de vista los objetivos fundamentales. Por ello, se considera fundamental que los planes urbanísticos se estructuren en torno a un núcleo consensuado, que incluya propuestas orientadas a horizontes temporales amplios, de entre 20 y 30 años, junto con otras decisiones que respondan a plazos más breves. Naturalmente, los procedimientos para revisar unos y otros no deberían seguir las mismas dinámicas ni tener idénticas características.

Por todo ello, aparte de la necesidad de la implementación de este objetivo clave de la flexibilidad en coherencia con la LISTA, tampoco deberíamos olvidar el otro objetivo relevante: *“simplificación”*. Este Avance de PGOM es el primer paso para que la población bailenense se exprese en ese nuevo marco regulatorio simplificado, continuando *hacia la ciudad que todos y todas esperan*, y que, para el logro de dichos objetivos, resulta de especial importancia incorporar como parte fundamental en la redacción del nuevo instrumento, el fomento e integración de resultados de la participación pública en las distintas fases de elaboración y tramitación.

¹ Miguel Ruano *Ecourbanismo*, Editorial GG, Barcelona 1998

Para concluir, resulta importante recordar la siguiente reflexión hecha al respecto sobre los conceptos del ecourbanismo y su simbiosis para con las nuevas determinaciones de la LISTA.

“Nadie sabe que aspecto tiene un asentamiento urbano sostenible, ni tampoco cómo funciona. Hay quien dice que las pequeñas villas europeas de la edad media, o las aldehuelas prehistóricas, por poner dos ejemplos fueron sostenibles. Sin embargo, ambos modelos se basaban en el mismo paradigma no sostenible: los recursos se extraían del entorno mientras que los desperdicios se tiraban, sin más. El hecho de que esos asentamientos fueran pequeños es lo que los hacían aparentemente sostenibles, ya que los perjuicios causados al medioambiente eran mínimos. Si embargo, la mejor prueba de que esos primitivos asentamientos no eran realmente sostenibles es que, a través de un inexorable y cada vez más acelerado proceso de crecimiento, han acabado por producir la civilización urbana actual, que ciertamente no es sostenible”¹

Hoy en día se puede ya afirmar, que el concepto “desarrollo sostenible”, es el que proporciona el nuevo marco de referencia para toda la actividad urbanística. Así, el desarrollo sostenible propugna por mantener la calidad general de vida, quiere asegurar un acceso continuado a los recursos naturales y persigue evitar la persistencia de daños ambientales.

El PGOM, aborda el desarrollo urbanístico de Bailén desde la sostenibilidad como concepto de esta nueva LISTA y bajo las herramientas que se proporcionan para revertir la tan indeseable situación que la decadencia industrial de los últimos años ha ocasionado en la ciudad.

G.f).2. Cambios más relevantes sobre la ordenación del término municipal.

En la nueva propuesta de ordenación del término municipal, el PGOM avanza y adapta la clasificación establecida por la LISTA, superando el enfoque del instrumento vigente, que, debido a las restricciones legales existentes, se limitó a identificar ciertos espacios protegidos por normativas de ámbito supralocal y a remitir su regulación a dichas disposiciones. Ahora, el PGOM busca dar un paso más, ofreciendo una mayor definición y concreción, apoyándose tanto en el renovado marco normativo urbanístico como en la legislación sectorial correspondiente.

- El nuevo marco normativo de la LISTA, implica que todos los instrumentos vigentes (incluidos los territoriales) deben de ser interpretados a la luz de la LISTA y que, por Disposición transitoria 1ª, es de *aplicación íntegra, inmediata y directa*. A tal efecto, es clarificador la concreción del artículo 2.1.de la LISTA acerca de los conceptos que tienen *“incidencia supralocal”* y que son objeto exclusivo y límite de la *“ordenación del territorio”* (POTA), limitada a dichos intereses supralocales concretos.

- En relación con el marco legislativo sectorial, durante la vigencia de la LOUA, y pese a que esta norma define con claridad las competencias municipales, se ha venido produciendo una notable anomalía. Esta situación se ha dado, principalmente, en el ámbito de las legislaciones ambientales, de los espacios naturales y de sus correspondientes instrumentos de ordenación de los recursos naturales (PORN y PRUG). Estos instrumentos, que deberían limitarse a identificar, inventariar y proteger de manera justificada los recursos naturales objeto de preservación —los cuales deben considerarse intocables para el resto de los planes sectoriales y urbanísticos—, con frecuencia han ido más allá de su propósito original. Es habitual encontrar en los PORN y PRUG regulaciones que establecen condiciones propias de la planificación urbanística, incluyendo aspectos sobre la implantación, la estética o el paisaje de edificaciones, naves, viviendas y otras construcciones vinculadas a la actividad agropecuaria.

Al respecto de Bailén, no todo el ámbito de la Red Natura 2000 (ZEC, LIC, o con mayor importancia, de los HIC prioritarios y no prioritarios) deben contar con una protección procedente de la Legislación Sectorial.

En particular, sí es cierto que todo el ámbito de las Cuencas del Rumblar, Guadalén y Guadalmena son acogidos por la nueva propuesta de ordenación como Suelo Rústico Especialmente Protegido por Legislación Sectorial. Pero en el Caso de los Hábitat de Interés Comunitario, dichos ámbitos, sean prioritarios o no prioritarios serán acogidos en la propuesta como preservados por la ordenación urbanística.

Por último, y con especial mención, se encuentra el caso de las Dehesas (Censo de Dehesas de Andalucía – Ley 7/2010, de 14 de julio). En la propuesta de ordenación planteada, se acogen como Suelos Especialmente Protegidos por Legislación Sectorial. No obstante, queda delegada a la siguiente fase de elaboración, ahondar en las determinaciones como tal, de algunos ámbitos particulares del término. Ya que la delimitación de estas áreas como Dehesas responden a propuestas particulares que muchas veces, no hallan reflejo en la necesidad de una protección especial.

- El cambio de paradigma de la LISTA, también concibe los instrumentos de ordenación general como herramientas más flexibles, permitiendo la delimitación de actuaciones de transformación urbanística desde el propio planeamiento, o a posteriori mediante directrices sobre ámbitos favorables a la implantación de nuevos crecimientos.

Siendo esta última particularidad de extraordinaria importancia tanto para la idea de ciudad de Bailén propuesta, como para la evaluación de las diferentes alternativas.

La propuesta de ciudad presentada a desarrollar en el PGOM, deberá por tanto establecer las normas y directrices para múltiples aspectos, más allá de las determinaciones exclusivas en el suelo rústico o para la delimitación de actuaciones de transformación urbanística. Por este motivo, la nueva propuesta de Avance incluye la valoración de particularidades cruciales relevantes para la ordenación general que trascienden hacia objetivos a corto, medio y largo plazo.

Por todo ello, la metodología que utilizaremos es algo diferente a la utilizada hasta ahora; la LISTA propugna instrumentos de planeamiento flexibles y abiertos desde el momento en que las propuestas de actuaciones de transformación pueden ir definidas en el mismo o realizarse a posteriori. Por tanto, y de la mano de los criterios y objetivos de los marcos estratégicos de las agendas urbanas, nacional, autonómica y local, no debemos ajustarnos en la definición de alternativas basadas sólo en el crecimiento, por muy flexible que sea la naturaleza de los instrumentos.

La regeneración y recuperación paisajística del entorno del núcleo urbano mediante la Infraestructura Azul y Verde y la clara delimitación de ámbitos proclives para el desarrollo de usos productivos condicionados a determinadas directrices, favorecerán positivamente a mejorar el tratamiento de los bordes y la imagen de la ciudad. Esto también conforman particularidades del nuevo marco legislativo. Del mismo modo, aquellas directrices enfocadas a las mejoras de la N-IV, permitirán a medio y largo plazo, una regeneración de sus características físicas y con ello, de la imagen estética de la Ciudad en los accesos.

- Tal y como se ha comentado anteriormente, Suelo Urbano, con especial importancia, acoge una variedad importante de directrices como parte de las estrategias para la presente propuesta de ordenación. La herramienta de la directriz se conforma como elemento marco que habilita al PGOM a disponer de una serie de estrategias regulatorias a la hora de desarrollar los ámbitos urbanos sin incidir en ellos, por no ser competente.

El alcance del PGOM queda por tanto, limitado únicamente a nuevos desarrollos de ATU en Suelo Rústico, de conformidad con lo establecido en el artículo 63 y 31 de la LISTA y su coherencia con la ciudad existente. Y es por ello que, únicamente establecerán en detalle para la Aprobación Inicial, las directrices para el suelo urbano y para las ATU o AU en esta clase (según lo establecido en el Artículo 63.3.), con el objetivo de materializar los elementos estructurantes del modelo general de ordenación propuesto para con el futuro desarrollo urbano (según lo establecido en el Artículos 63.1.c)). Estas directrices, se anticipan orientativamente en la exposición sobre la alternativa 2 del presente documento de Resumen Ejecutivo.

- Una última novedad reseñable, en este caso para Suelo Rústico Común, se debe al concepto de Zonificación, así recogido en el Artículo 75 del Reglamento. Esta nueva herramienta permite completar la ordenación con zonificaciones del Suelo Rústico Común a fin de dar directrices adicionales que favorezcan la preservación, protección o control de determinadas casuísticas del municipio.

En la propuesta, las zonificaciones tendrán la regulación dada en la LISTA, teniendo entre sus objetivos las regulaciones sobre las actividades ordinarias y extraordinarias. A los efectos de las autorizaciones de las actividades extraordinarias, se definirán cuáles deberían ser consideradas así. Se han establecido zonificaciones de protección de aquellas zonas y espacios vinculados al ámbito de la Batalla y del entorno del núcleo urbano. Y se establecen zonas de protección frente a riesgos de incendios.

G.f).3. Aplicación de las nuevas herramientas de la LISTA en la nueva ordenación propuesta.

G.f).3.1. La Infraestructura Azul y Verde en la ordenación.

La Infraestructura Azul y Verde (IAV) constituye uno de los pilares estructurantes del modelo de ordenación propuesto por el PGOM de Bailén, concebida como una red territorial funcional destinada a restaurar, preservar y conectar los principales elementos ecológicos, hidrológicos y paisajísticos del municipio.

Su integración en el planeamiento general responde tanto a los principios de sostenibilidad y resiliencia ambiental como a la necesidad de consolidar una estructura verde articulada, que complemente el modelo urbano y actúe como límite físico y funcional del crecimiento.



Recuperación del Corredor CAV-1 en relación a los ámbitos de PE de Canteras - Bailén | F: Elaboración Propia

A fin de alcanzar este objetivo, la propuesta general de ordenación proyecta lo siguiente:

Se han **categorizado como Suelo Rústico preservado por la ordenación urbanística** (SRp-ou-NAV) los seis núcleos de la IAV, definidos por su relevancia ecológica, funcional o paisajística, y caracterizados por albergar procesos clave para la conectividad, la restauración ambiental o la provisión de servicios ecosistémicos. Esta medida garantiza su protección frente a transformaciones incompatibles y permite, al mismo tiempo, establecer directrices de gestión adaptadas a su función estratégica.

Por otro lado, los corredores que articulan la conectividad ecológica del territorio —ejes fundamentales de esta red— se han integrado mediante una **zonificación específica** (ZCA: Zonas de Corredores Verdes), compatible con el régimen del suelo rústico y diseñada para proteger las trazas ecológicas, paisajísticas y de movilidad activa. Esta zonificación permitirá restringir usos incompatibles, regular actividades agrarias y forestales, e incorporar soluciones basadas en la naturaleza que refuercen su funcionalidad.

Adicionalmente, el PGOM ha contemplado la delimitación de ámbitos concretos para actuaciones de **restauración paisajística o integración verde**, especialmente en aquellas zonas degradadas por la **actividad extractiva o sometidas a procesos de abandono**. Estos espacios, recogidos en la propuesta de ordenación como ámbitos de recuperación paisajística y de integración preferente en la IAV, podrán ser objeto de Planes Especiales, lo que permitirá intervenir con mayor precisión y flexibilidad según las condiciones particulares del entorno, sin necesidad de aplicar una zonificación que pudiera resultar excesivamente restrictiva para suelos en actividad.

En conjunto, la incorporación de la IAV como sistema estructurante en la ordenación urbanística del PGOM de Bailén permite integrarse en la ordenación urbanística y dota de coherencia territorial al modelo propuesto, sentando las bases para una planificación ambientalmente responsable, resiliente frente al cambio climático y coherente con la lógica de contención, restauración y reequilibrio funcional que caracteriza a la propuesta.

La incorporación de la Infraestructura Azul y Verde al modelo territorial refuerza así la lógica global de sostenibilidad, contención y restauración ambiental en la propuesta de ordenación. Con ello, se culmina una estructura de suelo coherente y adaptada a la normativa vigente, en la que se integran las determinaciones sobre el suelo urbano y rústico, sus diferentes categorías y las zonas de protección. A continuación, se presenta un cuadro resumen que sintetiza la clasificación y categorización del suelo en el término municipal de Bailén conforme a la propuesta del PGOM.

G.f).3.2. Aproximación al cuadro resumen de la clasificación y del suelo en Bailén.

CUADRO RESUMEN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE BAILÉN		
Clasificación y Categorías del Suelo		
Suelo Urbano - SU	m ²	%
Suelo Urbano SU	3.497.864,14	
Total SU	3.497.864,14	2,99 %
Suelo Rústico - SR	m ²	%
Suelo Rústico Común (Total del SR sin estar protegido o preservado) SRc	91.902.712,92	78,46 %
Suelo Rústico Especialmente Protegido Por Legislación Sectorial SRepls-	m2	%
Dominio Público Hidráulico SRepls-DPH	-	
Vías Pecuarias SRepls-VP	-	
Montes Públicos Autonómicos - Monte Público de Burguillos SRepls-MP	5.540.907,11	
Espacios Protegidos - Red Natura 2000 LIC Cuencas del Rumblar, Guadalén y Guadalmena SRepls-LIC	5.607.060,03	
Total Srepls	11.147.967,14	9,52 %
Suelo Rústico Preservado por la Ordenación Urbanística SRp-	m2	%
PEPMF - Complejos Serranos de Interés: CS1- Río Yeguas y Despeñaperros SRp-OU-CS	4.949.892,45	
Dehesas - Censo de Dehesas de Andalucía - Ley 7/2010, de 14 de julio SRp-OU-DEH	3.406.480,61	
HIC -Hábitats de Interés Comunitario: Hábitats prioritarios y no prioritarios SRp-OU-HIC	7.937.978,31	
Caminos SRp-OU-CA	-	
Yacimientos Arqueológicos SRp-OU-YA	2.325.007,14	
Bienes Etnológicos y Arquitectónicos SRp-OU-BI	535.941,26	
Núcleos de la infraestructura Azul - Verde SRp-OU-NAV	9.966.776,94	
Total SRp	29.122.076,71	24,86 %
Hábitat Rural Diseminado HRD-	m2	%
Total HRD-	-	
Agrupaciones de Edificaciones Irregulares AEI / Z-X		
Total Z-X	291.585,08	
Total Suelo Rústico	113.638.307,06	97,01 %
Total Suelo del Término Municipal	117.136.171,20	

G.f).4. Cambios más relevantes sobre la nueva clasificación del suelo urbano.

El PGOM establece la clasificación del suelo habiendo analizado previamente la clasificación del suelo según el planeamiento vigente y su ejecución y la adecuación de la misma a las determinaciones de la LISTA y de su Reglamento General. El análisis del perímetro del núcleo urbano se ha realizado al completo y se detectan dos situaciones particulares:

- La consideración de suelo urbano de terrenos incluidos como suelo urbanizable y no urbanizable en el instrumento de ordenación urbanística vigente.
- Y la consideración de suelo rústico de terrenos incluidos como suelos urbanos o urbanizables en el vigente PGOU que no cumplen las condiciones para serlo.

Se pasa a recorrer todo el perímetro, analizando el planeamiento vigente, el desarrollo llevado a cabo y la propuesta de clarificación determinada:

G.f).4.1. Sector norte.

El sector norte se caracteriza por la presencia de una gran extensión de suelos para sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, el parque denominado SG-3, 4 y5, la zona dónde irá la futura residencia de mayores, cuyo proyecto está siendo redactado en la actualidad (a fecha marzo de 2025) y está a la espera previsible del comienzo de las obras en un futuro inmediato, y la parcela de los actuales huertos familiares (urbanos) que se determinó en el PGOU también como sistema general.

Además, en esta zona se encuentra el denominado SUNP-1. sin transformar y el ámbito de Suelo clasificado como exclave, correspondiente a la Modificación Puntual 16 y la UE-35.

Por tanto, la clasificación de esos suelos deben ser suelos rústicos salvo la zona de la residencia de mayores. Los suelos del parque ya se han obtenido y su determinación como SGELZV se entiende necesaria, así como del mismo modo, retomar la inminente construcción de la residencia de mayores tan demandada por la ciudadanía y cuya determinación también se concibe en la presente propuesta como SGEQ Básicos - Asistencial.

En primer lugar, y bajo las premisas estipuladas por el Artículo 77.5. del Reglamento de la LISTA, el modelo para el suelo rústico y urbano, prevé la delimitación del ahora denominado Parque Norte, para su ordenación mediante un Plan Especial.

El ámbito previsto para la futura residencia de ancianos ubicada en la parcela colindante al Parque Norte, no precisará de ningún instrumento de ordenación urbanística detallada y adquirirá el régimen de urbano a todos los efectos incluyéndose también el área contigua. La propia residencia pasará a formar parte del Sistema General de Equipamiento Comunitario.

La zona de los huertos familiares, por el contrario, mantendría el régimen de rústico independientemente de su adhesión por la normativa vigente a ámbitos desarrollados como urbanos.

Se propone la regularización de la línea del suelo urbano al sur del ámbito del SUNP-1 en lo que respecta a los entrantes hacia la C/Independencia. El mismo ámbito del SUNP-1 por el contrario, se propone adscrito al suelo rústico por su falta de desarrollo.

No obstante, dicho ámbito quedará sujeto a la única propuesta de Actuación de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización para Uso Residencial del nuevo modelo de ordenación propuesto (ATU-NU-1) en base a la motivación general de colmatar un ámbito estratégico no desarrollado y necesario para la trama urbana en esta nueva idea de ciudad.

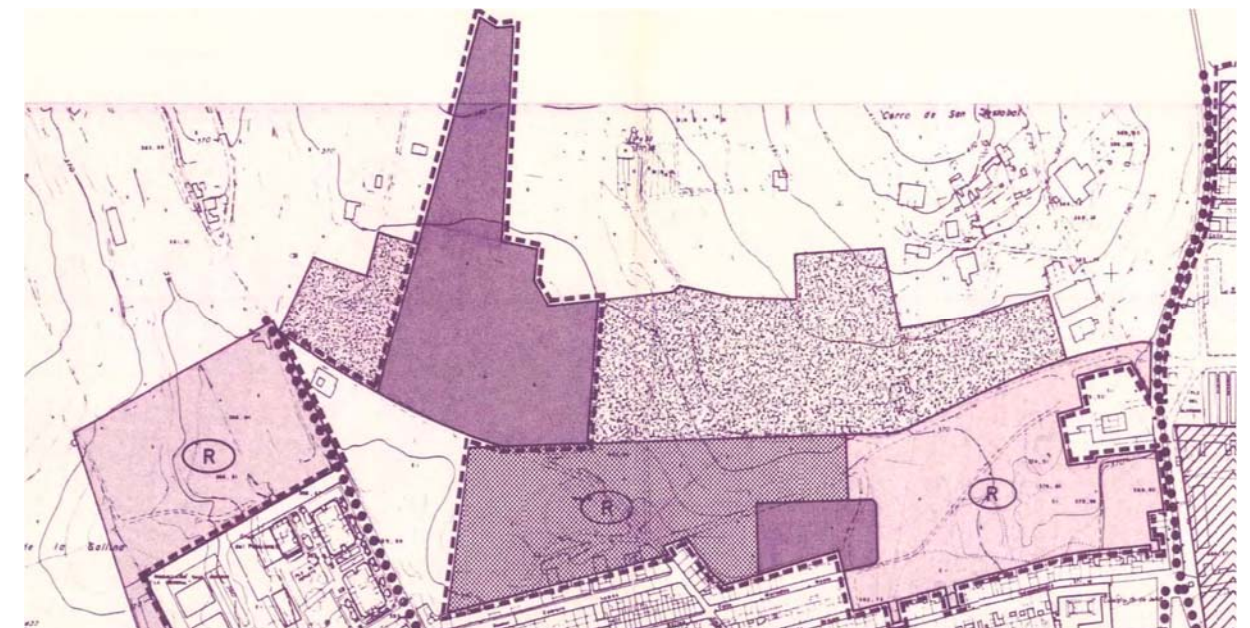
Una de las premisas en este modelo para el suelo rústico y urbano consiste en **contener**, y como tal, inmediatamente al norte de este ámbito se dispondría la barrera rústica del Parque Norte que impediría la expansión septentrional de Bailén. Por lo que esta delimitación, dejaría abierta la posibilidad en previsión de una larga longevidad del presente instrumento de ordenación, de poder optar a nuevos desarrollos residenciales en una zona altamente demandada por la ciudadanía.

Por el contrario, no se mantiene el ámbito “exclave” situado al norte, clasificado como urbano por la normativa vigente.

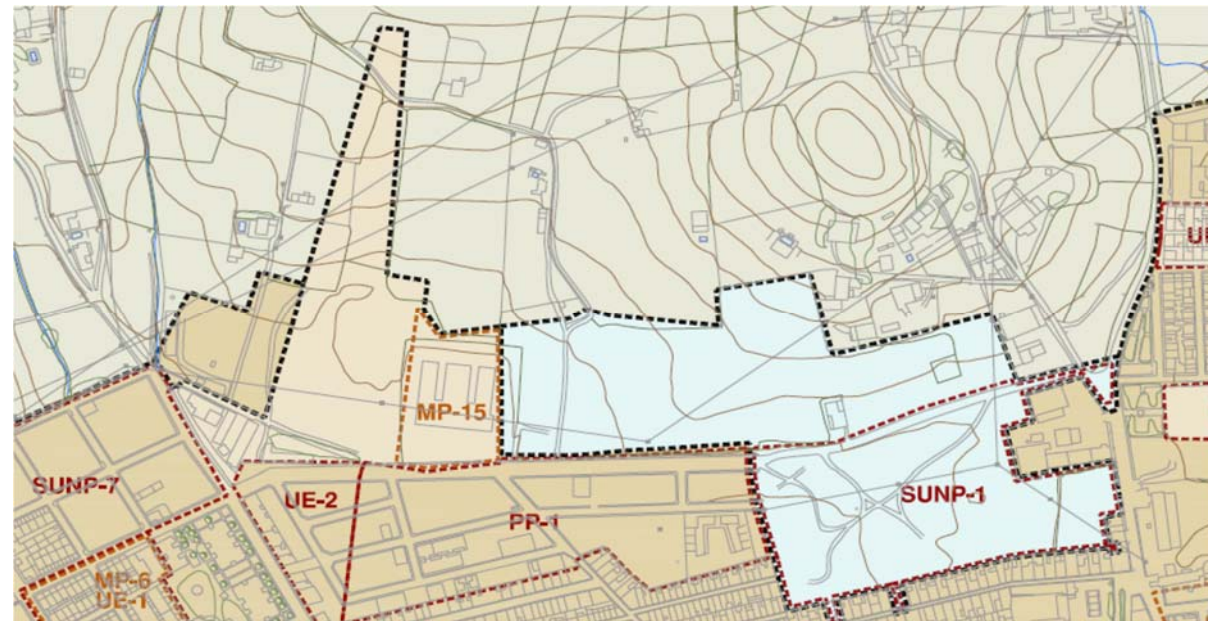
El motivo para excluir este ámbito se debe a que no se encuentra transformado, y su condición como exclave, facilitaría de una manera extraordinaria la posibilidad de ampliar nuevos tejidos urbanos entorno al mismo.

Esto se debe a que, según las determinaciones del propio Artículo 13, la adhesión de nuevos suelos urbanos tiene por condición estar en la malla urbana, o ser colindante a ella. Incorporar como urbano esta isla aportaría más problemas a futuro, sobre todo teniendo en cuenta la actual proliferación de los asentamientos en suelo rústico precisamente en ese ámbito.

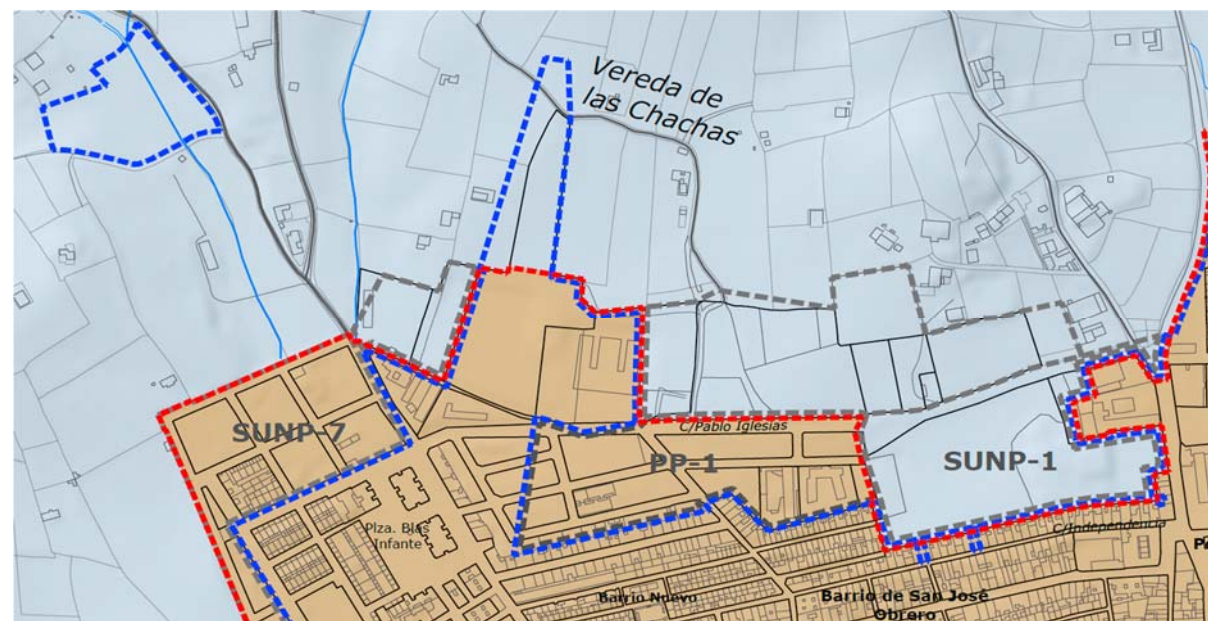
Por tanto, se desecha el acuerdo que tuvo lugar a raíz de la Modificación Puntual 16 y UE-35, mediante el cual, se adhirió dicha superficie al Suelo Urbano, así reflejado en la normativa vigente.



Extracto plano PGOU '92



Extracto plano I.c.1 Adaptación



Extracto del plano O.U.01. - Propuesta clasificación PGOM



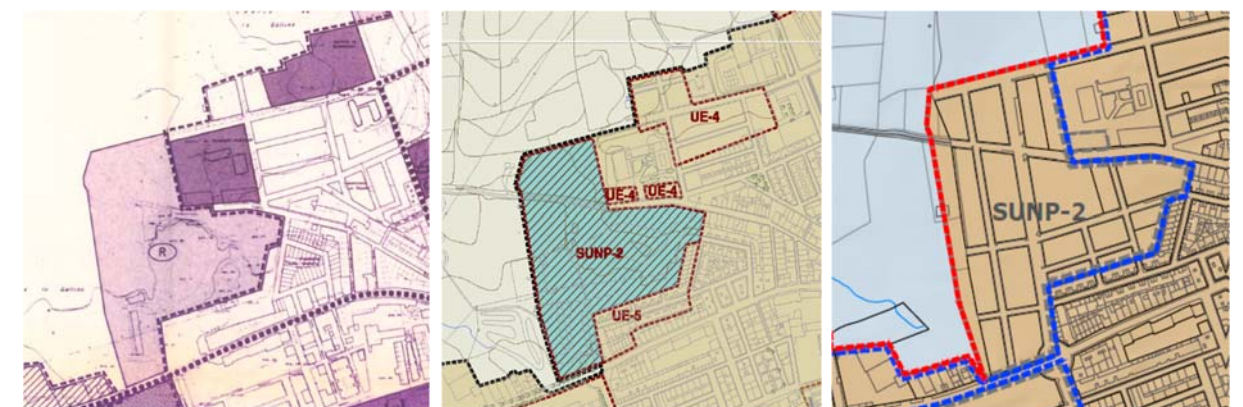
Estudio de la clasificación del suelo en el borde norte

G.f).4.2. Sector Noroeste.

Este sector se caracteriza por la presencia en el planeamiento vigente del SUNP-2 que se encuentra totalmente transformado, urbanizado, y por tanto se considerará suelo urbano, los límites están suficientemente bien definidos por el propio desarrollo urbanístico, con independencia de la presencia de múltiples parcelas por edificar, gran parte de ellas municipales.



Estudio de la clasificación del suelo en el borde noroeste.

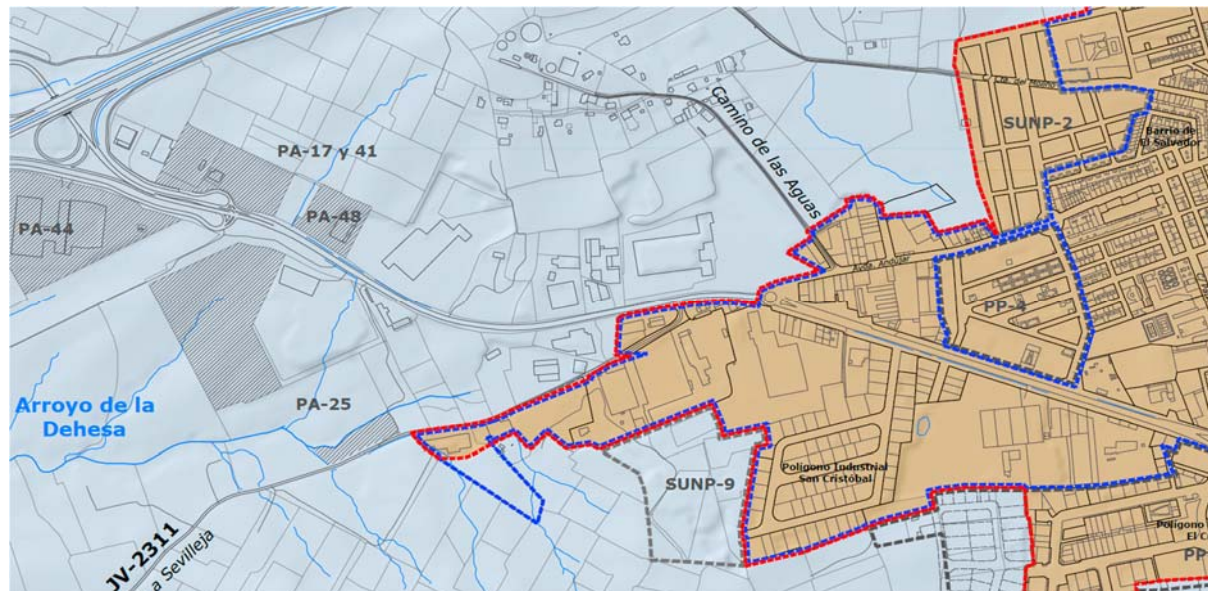


Extractos del PGOU, la Adaptación y la actual propuesta de clasificación del PGOM.

G.f).4.3. El Borde Oeste. Acceso desde Córdoba.



Extracto plano I.c.1 Adaptación



Extracto del plano O.U.01. - Propuesta clasificación PGOM

Desde que se deja la autovía A-4 y se accede a Bailén por la antigua travesía de la N-IV, la presencia de industrias en funcionamiento se ubica en ambos márgenes de dicha vía.

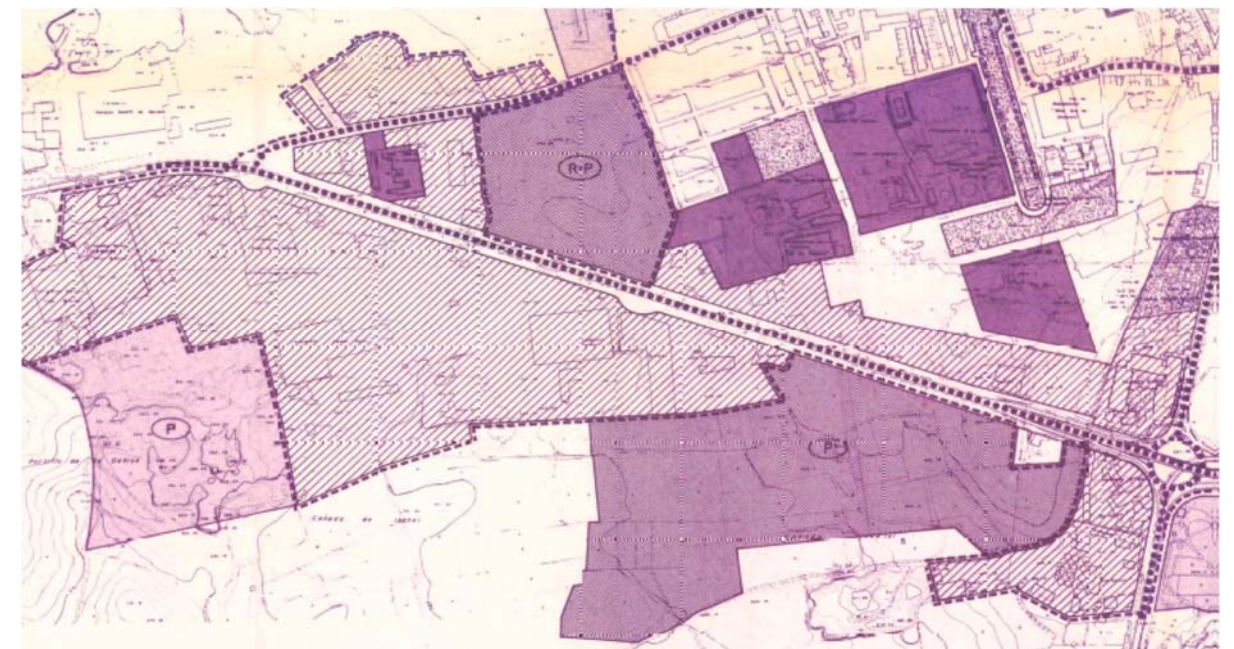
En el planeamiento vigente no contempla que esas industrias se ubiquen en suelo urbano, sino que en el mejor de los casos, se hayan instalado a través de proyectos de actuación como marco regulatorio, o de manera irregular. El suelo urbano comienza a partir del entronque del antiguo camino de Sevilla (JV-2311), pero hasta ese punto tenemos empresa agropecuaria, logística, de alfarería, de fabricación de ladrillos y de almacenamiento.

Es una zona que estratégicamente se desea propiciar para el desarrollo y/o regulación de los usos productivos con dos objetivos: limitar el tráfico pesado y actividad industrial de Bailén al extremo oriental-suroriental, y propiciar mediante la determinación de ámbitos proclives a futuras transformaciones urbanísticas, la recuperación y regeneración del acceso al municipio. Esta última, con miras a mejorar la imagen de la ciudad en su acceso, así como del tramo inicial de la N-IV como articulador fundamental del núcleo.

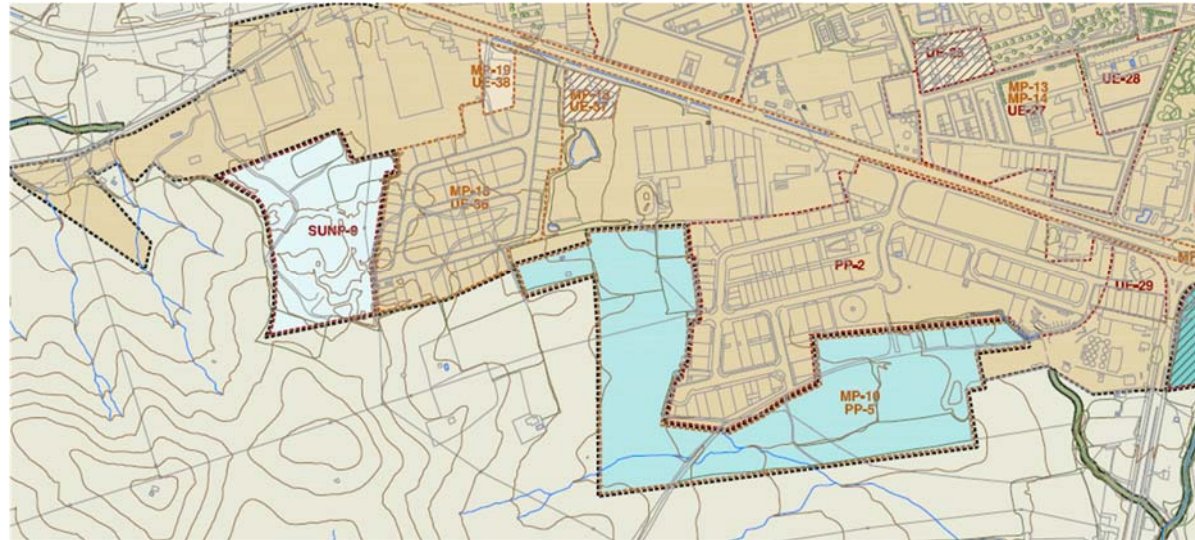
Del mismo modo, también es cierto que todas esas actividades de usos productivos y enlazadas por la antigua travesía son suelos transformados y con los servicios básicos resueltos para el propio funcionamiento de la actividad. Por lo que la determinación de estos, como ámbitos proclives a la futura transformación urbanística completa, favorecerán a la recuperación del acceso, y limitarán los crecimientos en las traseras de los mismos. Esto último, además, verá complementada la regulación mediante la adhesión de la Zonificación del entorno urbano de Bailén.

G.f).4.4. Sector Suroeste:

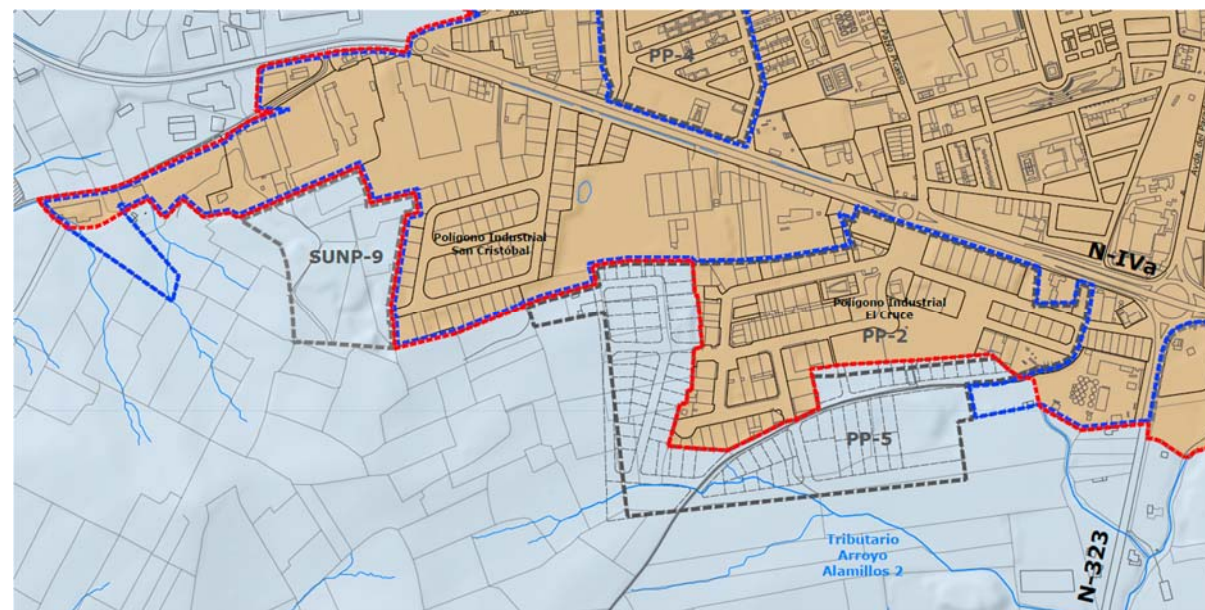
Este sector tiene en el planeamiento vigente un sector SUNP-9, varias modificaciones puntuales con diversidad de desarrollos, dos planes parciales de usos productivos en la margen sur de la travesía, el PP-2 (Polígono Industrial El Cruce) y el PP-5 (ampliación del anterior), además del PP-4 en la margen norte, de usos mixtos, residencial y productivos. Este conglomerado de actuaciones entre suelos ya de por sí consolidados con edificaciones tanto de usos residenciales como usos industriales, y dentro de éstas, tanto grandes empresas ladrilleras como pequeñas naveas producto del desarrollo de pequeños polígonos industriales se propone el mantenimiento de los actuales bordes de suelos ya de por sí transformados, eliminando a priori tensionar nuevos suelos, apostando para ello en otras zonas del núcleo urbano.



Extracto plano PGOU' 92



Extracto plano I.c.1 Adaptación



Extracto del plano O.U.01. - Propuesta clasificación PGOM



Ortofoto PNOA 2022

G.f).4.5. Sector Sur:

Este sector, en el planeamiento del 92 contenía tres-cuatro áreas industriales, que se delimitaban por la ocupación exacta de las empresas, y se fijaron distintas áreas de suelos urbanizables no programados con carácter también productivo, vinculados al nudo viario que se formaba entre la antigua travesía N-IV con la N-323.

Es significativo señalar que ya en ese instrumento, el PGOU`92, se van delimitando islas de suelo urbano coincidiendo con la implantación de las distintas industrias y rellenando los huecos con suelos urbanizables como estrategia más habitual y lógica para conformar un tejido urbano que presentase cierta continuidad.

En la Adaptación se comprueba que se determina al sector de la antigua Cerámica San Cristóbal (Mod. 17) como suelo urbano no consolidado fijándole la UE-35 pendiente aún de desarrollo. La UE-23 con el PGOU ya se tramitó su correspondiente planeamiento de desarrollo y documento de gestión, así como la urbanización, estando el suelo transformado, bajo los criterios de LISTA.

El SUNP-5 se desarrolló con la tramitación del plan de sectorización con el contenido más parecido a un plan parcial, llegándose a urbanizar, presentando dicha urbanización un estado de abandono importante y la ausencia total de edificación alguna.

Se propone la clasificación de suelo urbano de todas las zonas transformadas y se definirá para todo ese nudo sur las directrices precisas que faciliten la ubicación o desarrollo de nuevas ATUs de nueva urbanización para suelos productivos bajo las determinaciones estipuladas por el modelo de intervenciones estructurantes propuesto. Y por tanto, en los ámbitos determinados por IAV de Bailén.

Sobre el ámbito correspondiente al SUNP-10 por el contrario, se determinará una directriz que permita a futuro la delimitación de una **ATU de RI Interior (ATU-RI-1)**.

Esta particularidad, se debe a que el ámbito en cuestión no cuenta con una ordenación detallada desarrollada ni ejecutada. El hecho de que en sí este ámbito sea considerado urbano por la normativa vigente se debe a los convenios que se establecieron a partir de la MP-16 de la UE-35 y que adhirieron la isla de terreno exclave (mencionada anteriormente) para la ejecución de los Sistemas Generales que correspondieran al SUNP-10. A día de la fecha, el Polígono Llave de Andalucía se encuentra completamente desarrollado, pero el ámbito del SUNP-10 no.

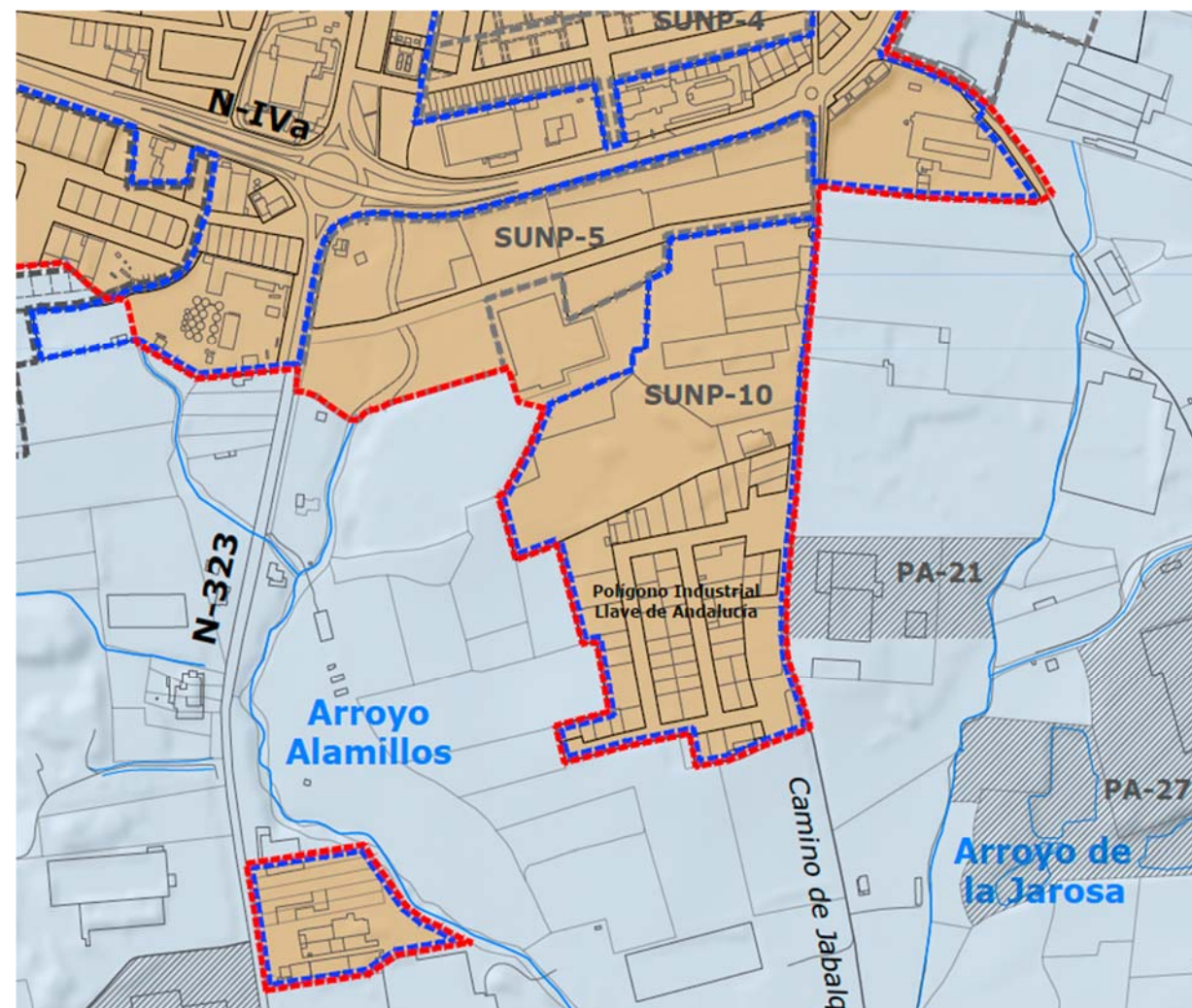
Del mismo modo, también se establece una segunda directriz para otro ámbito con casuísticas abordables de semejante manera. En particular se delimita el ámbito de las parcelas clasificadas como urbanas (con actividad productiva) junto al camino a Sevilleja (tramo en Suelo Urbano de la JV-2311), para un futuro desarrollo mediante Actuación Urbanística. El motivo de esta delimitación se debe a que estas parcelas cuentan carencias en determinadas infraestructuras que precisarán de una actuación para la compleción de la urbanización (saneamiento). Por tanto, y dado que no es ámbito competencial del PGOM la propuesta de delimitación de ATUS en Suelo Urbano, se delega a directriz, las intenciones para establecer una futura delimitación de una ATU de Reforma Interior en el Suelo Urbano, a desarrollar mediante instrumento de ordenación detallada.

El Borde Sur conforma uno de los ámbitos estratégicos de Bailén por su vinculación directa con las propuestas de regeneración medioambiental y paisajística a partir de los ámbitos de las Canteras activas e inactivas, y los corredores de la IAV. Por último, el Borde Sur, marcará el límite de los usos productivos desde el extremo occidental hasta el arco que marca el Camino del Pozuelo.

G.f).4.6. Borde Este:

De igual manera que en los dos sectores precedentes, en el planeamiento vigente se fue conformando la línea del suelo urbano recogiendo las industrias o actividades que en esta zona ya estaban en funcionamiento. Se preveía además un sector urbanizable no programado que lo recoge el documento de la Adaptación y que al día de hoy sigue sin desarrollarse.

La propuesta que desde el PGOM se realiza para este sector es mantener la delimitación de suelo existente, ampliando a las empresas colindantes y en funcionamiento, a excepción del área situada entre el Camino de Baeza y el Camino de la Zahonera. En este ámbito, se recorta la línea del Suelo Urbano de las parcelas no desarrolladas, y se extiende con respecto de parcelas a la parcela en cuyo ámbito se ubica una fábrica sin actividad y situada más al extremo.



Extractos del PGOU, la Adaptación y la actual propuesta de clasificación del PGOM.

Esta medida se adopta en base a las prescripciones del Art. 13; el suelo no sectorizado no se tiene en consideración y todo el deterioro ambiental que desde hace tiempo presenta la zona más oriental del mismo quedará al amparo, al igual que el Borde Sur, de las estrategias para la recuperación paisajística que dicte la IAV, incluyendo la regeneración de los entornos de Canteras.

La propuesta de ordenación prevé, por tanto, la incorporación de ámbitos contenidos para los corredores de la IAV a la par que establece grandes áreas proclives a futuras delimitaciones de actuaciones de transformación urbanística para usos mixtos. La idea general estratégica del plan se basa en la focalización de la actividad industrial en los extremos oriental y noroccidental del núcleo, para que poco a poco se pueda oxigenar la N-IV en este vano central, del tráfico pesado, y a fin de poder finalmente traspasar esa barrera ficticia en un futuro mediante nuevos desarrollos terciarios.

El Borde Este, por tanto, conforma el objetivo último de estrategia para la nueva ordenación. Es por ello que este ámbito adquiere una importancia crucial en donde poder implementar nuevos usos terciarios, comerciales e incluso mixtos con residencial (no productivos) que permitan establecer una relación más directa con la IAV de Bailén y sus corredores ecosistémicos.

G.f).4.7. Borde Noreste, desde salida hacia Linares al cruce A-4 con la A-44:

Este borde o sector urbano conformado desde la carretera hacia Linares, N-322, hasta la carretera hacia Baños de la Encina, JA-4100, presenta vacíos y grandes zonas ocupadas por empresas fundamentalmente vinculadas a la industria cerámica, todo estructurado a partir de la antigua travesía N-IVa.

En el PGOU`92 y en su Adaptación parcial a la LOUA se fijaron diversas unidades de ejecución, las 7,8 9 de usos residenciales y las 3,10 y 32 para usos productivos; también quedó determinado un enorme sistema general de espacios libres el SG-7, vinculado a la UE-8, que, mediante la suscripción de un convenio urbanístico, el C-20, se calificó parte del mismo para usos industriales. No obstante, esos suelos son necesarios tenerlos con prudente cautela por su incorporación en la Carta Arqueológica en la categoría de bienes etnológicos (Fábrica de Ladrillo Europa – P-ETN-INT-041).

La propuesta de clasificación como suelos urbanos en este borde tiene el mismo soporte que lo referenciado anteriormente, se van a considerar suelos urbanos a las implantaciones industriales, que, disponiendo de los servicios básicos mínimos y accesos rodados presentan, por tanto, una transformación del suelo suficiente como para considerarlos así. Esta particularidad no se cumple en muchas de las empresas que se han instalado entorno a la N-IV en su extensión más noroccidental, y por tanto, no se adhieren de forma directa a la trama urbana.

Por el contrario, sí se adhieren por la finalización y ejecución de su desarrollo, el ámbito correspondiente al PP-3. Además, las parcelas inmediatamente contiguas a este ámbito (PP-3), son llamadas como parte del modelo general de ordenación a la transformación urbanística y por tanto, conforman las únicas Actuaciones de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización en Suelo Rústico. Son las siguientes:

ATU-NU-2:	Propuesta para Usos Productivos	Valderrepiso
ATU-NU-3:	Propuesta para Usos Productivos	Valderrepiso

Una de las mayores problemáticas a la hora de transformar urbanísticamente el territorio se debe precisamente a que la ciudadanía no está dispuesta a motivar estos cambios y en menor proporción, a la falta de acuerdos entre las partes implicadas en ámbitos de transformación de gran entidad.

Es por ello que se opta por delimitar estos ámbitos de manera independiente para propiciar su desarrollo y favorecer así, a la colmatación y cierre de la malla urbana en su extremo noroccidental.

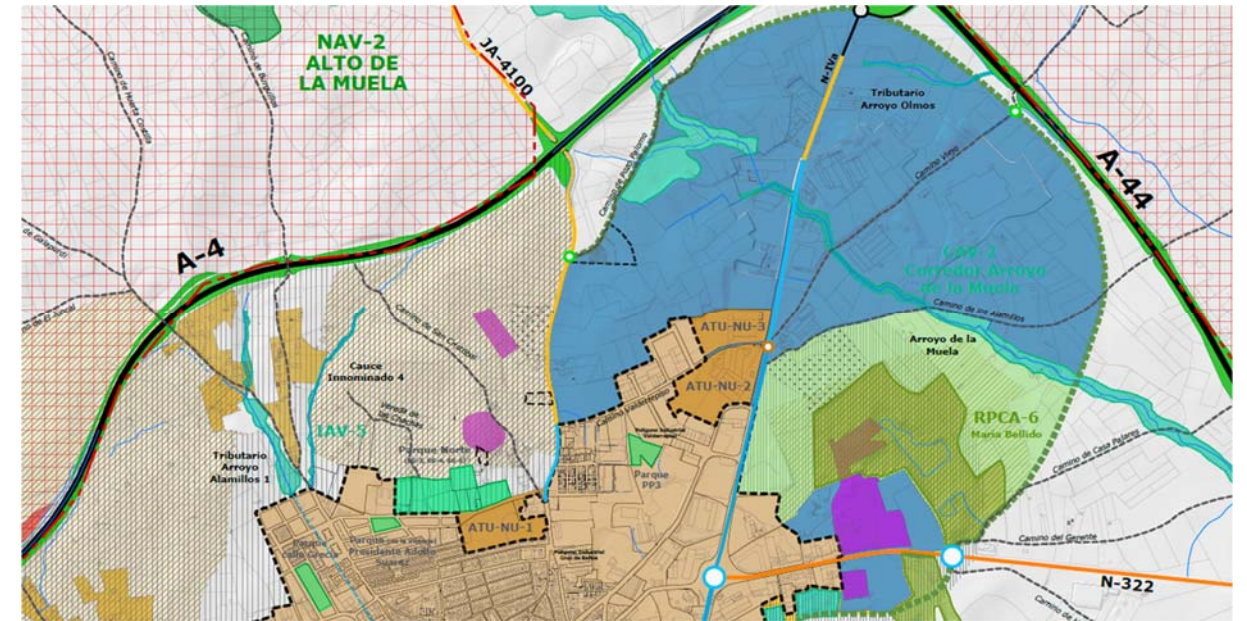
Por último, cabe especial mención destacar los ámbitos del Polo noroccidental como parte fundamental de la estrategia de ordenación del nuevo modelo.

La transformación del suelo en todo este ámbito junto a la N-IV es tal en toda la zona central, que las estrategias deben ser acordes a fin de poder conformar el segundo ámbito que propicie la limitación de los usos productivos a los extremos, y no en todo el largo de la N-IV.

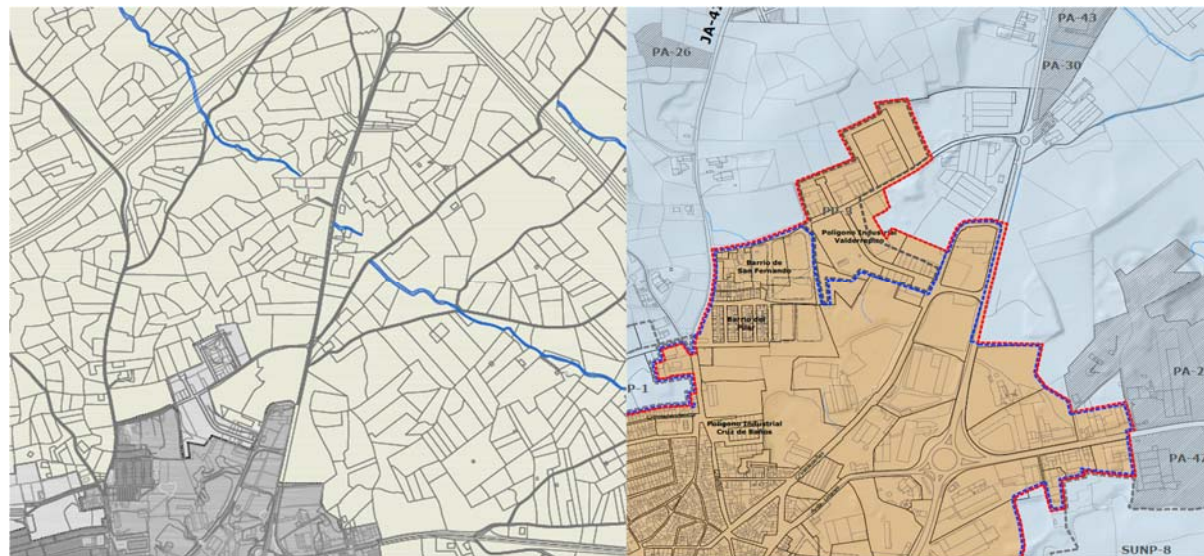
Se propone la delimitación de ámbitos preferentes para futuras delimitaciones de ATU para usos productivos bajo las directrices y delimitaciones establecidas por la Infraestructura Azul y Verde proyectada.

El Corredor Arroyo de la Muela, los ámbitos de recuperación de canteras tras la actividad (RPCA-María Bellido), las Fábricas de Ladrillo San Jacinto o El Portichuelo (protegidas por la ordenación urbanística por su valor patrimonial así destacado por la Carta Arqueológica), e incluso la protección sectorial de ámbitos de la Dehesa, serán los elementos determinantes de los futuros desarrollos productivos de este polo.

De manera adicional, se prevé la adhesión de una variante para la movilidad sostenible integrada en la IAV de Bailén que, en este ámbito adquiera un carácter rodado que contribuya a oxigenar y reorganizar el tráfico pesado de la actividad industrial presente, y la futura.



Extracto del Plano O.U.03. - Propuesta de Intervenciones Estructurantes del PGOM



Extracto del plano I.c.1 Adaptación y del plano O.U.01. - Propuesta clasificación PGOM

G.g). Ámbitos en los que se propone suspender la ordenación anterior y criterios de aplicación.

En el Avance no se considera aconsejable, en esta etapa inicial de elaboración del nuevo PGOM, adoptar ninguna medida de suspensión de la ordenación vigente, ya sea respecto a los nuevos desarrollos, al planeamiento en vigor o a los procedimientos de ejecución e intervención urbanística.

Por el contrario, se entiende que, para cumplir con los objetivos del nuevo PGOM, resulta más adecuado limitar cualquier suspensión, a la que impone la normativa de forma automática en la siguiente fase, es decir, en el momento de la aprobación inicial.

El presente Avance del Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) no constituye un modelo definitivo, sino una propuesta representativa que expone los objetivos y criterios generales de la ordenación territorial.

En este contexto, se anima a la ciudadanía de Bailén, así como a los propietarios, asociaciones y demás agentes interesados, a participar de manera activa durante el período de información pública y en las fases de tramitación que aún restan.

El propósito es que el nuevo PGOM, destinado a sustituir la actual normativa vigente —ya superada en aspectos clave como la regulación del suelo rústico y las determinaciones estratégicas sobre el suelo urbano—, se configure como un instrumento de planeamiento que responda con precisión a las aspiraciones y necesidades colectivas para los próximos veinte o treinta años.

Todo ello bajo los principios de “flexibilidad”, que permita su adaptación a futuras demandas o circunstancias sobrevenidas, y de “simplificación” en sus determinaciones de ordenación y gestión, en coherencia con las capacidades y recursos de un municipio de carácter industrial, cerámico, olivarero, y poseedor de una extraordinaria riqueza patrimonial y medioambiental.





www.pgombailen.es

