

Propuesta para presentación del cambio de entidad urbanística de Jabalcez, pleno del martes.

Excmo. Ayto. de Jaén:

Como Presidenta de la Plataforma Ciudadana de Jabalcez y gracias a la disponibilidad del grupo municipal de I. U., presento en este pleno la propuesta de cambio de la Entidad Urbanística de Jabalcez.

Si Jabalcez fuera un espejo reflejaría la idiosincrasia del espíritu jaenero que nos ha llevado durante decenios a languidecer como ciudad.

Cualquier ciudad de Andalucía que tuviera un paraje tan cercano y con tantas vivencias como Jabalcez lo habría tratado con mimo y diligencia para hermostearlo y dignificarlo. Sus gobernantes, los empresarios, sus entidades financieras, en suma, sus gentes, tendrían motivo de orgullo al mirarse en él.

La Plataforma Ciudadana de Jabalcez se esfuerza desde su creación en intentar generar una corriente de opinión que arranque de esa languidez a la ciudadanía y que motive y ponga en marcha las iniciativas de las instituciones políticas provinciales y autonómicas.

En el imaginario colectivo de los jaeneros Jabalcez no debe diluirse en el caldo espeso del olvido. Aún hay tiempo para recobrar nuestra identidad y sentirnos orgullosos de no olvidar un trozo de historia tan cercano y que, además, puede revitalizar el tan pregonado Paraíso Interior.

Muchas gracias



Ana Tello Martínez, con DNI nº25920227D, en nombre y representación de la *Plataforma Ciudadana "Jabalucz"*, y los grupos políticos abajo firmantes, a tenor de lo dispuesto en los artículos 82.3, 93 y 97.2 del Reglamento de Organización y Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales (ROF) y concordantes del Reglamento Orgánico Municipal (ROM), somete a la consideración del Pleno Municipal la siguiente:

BORRADOR MOCIÓN

IMPULSO MUNICIPAL A LA RECUPERACIÓN DE JABALCUIZ PARA LA CIUDAD DE JAÉN

Exposición de motivos:

Las primeras informaciones sobre las aguas de Jabalucz datan del año 1526. Un siglo más tarde el canónigo Francisco Jerez compró allí unas tierras y construyó una famosa casería. El paraje ya aparece destacado en el Catálogo Monumental de 1628.

A finales del siglo XVII ya había un estanque para aprovechar sus aguas. En el siglo siguiente se construyó otro estanque con destino a las mujeres y se abrió un camino directo desde el puente de Santa Ana y se hicieron las primeras casas con destino a los que iban para tomar las aguas. El Cabildo Catedralicio construyó una ermita dedicada a San Cosme y San Damián.

En 1846 el balneario, que ya gozaba de bastante fama, queda sujeto a la normativa oficial y sus aguas declaradas de utilidad pública, definiéndose como sulfatado-cálcicas e hipotermales, orientadas en enfermedades ginecológicas y reumáticas y que alcanzan hasta los 30 grados de temperatura. Es entonces cuando se inicia una importante reforma levantándose casas para el director, para el bañero, para los bañistas, así como un elegante templete y unos baños de recreo junto a la casería de Jerez.



En 1888 sus aguas concurren en la Exposición Universal de Barcelona. A principios del siglo XX, el ingeniero agrónomo José Prado Palacio, que fuera ministro de Instrucción Pública en 1919, alcalde de Madrid en 1915 y 1925 y marqués del Rincón de San Ildefonso, crea la Compañía de Aguas de Jabalucz y encarga a Cecilio Rodríguez, jardinero Mayor del Retiro y Director de departamento de Parques y Jardines del Ayuntamiento de Madrid que realizó en 1915 la Rosaleda del Retiro, la construcción de unos hermosos jardines que fueron



acompañados de una pista de baile y un restaurante. Los jardines descienden por la ladera hasta la parte baja de la vaguada a través de cuatro terrazas concatenadas por una elegante escalinata para desembocar en un cuadrilátero con cuatro parterres alrededor de una fuente central circular en donde las plantas acuáticas florecían en torno a la estatua del "Niño de la Espina", escultura de estilo helenista que es una réplica de un vaciado del clásico del espinario que realizó Velázquez para los jardines reales de Aranjuez, figura que hemos adoptado en nuestro logotipo como plataforma ciudadana.

El segundo cuarto del siglo XX inicia el declive y la decadencia del balneario, estando en explotación con mayor o menor intensidad las aguas termales hasta avanzada la década de los sesenta, orientadas hacia el tratamiento de enfermedades ginecológicas y reumáticas.



Esta feliz confluencia de esfuerzos en el paraje de Jabalcuz terminó dándole una gran riqueza y singularidad medioambiental: es un hábitat de una enorme diversidad en que sólo es viable gracias a su especial microclima y reúne gran número de especies arbóreas (algunas centenarias) y arbustivas que se conservaron bien a pesar de etapas de semiabandono.

Todas estas circunstancias hacen que Jabalcuz esté vinculado a la historia y a la memoria de la ciudad de Jaén. La ciudadanía de Jaén tiene un gran apego por el paraje, sus baños y sus jardines: bailes, vacaciones, excursiones o simplemente paseos para tomar el fresco han sido rituales y costumbres de "siempre" en Jaén.

Ya en la década de los 70 hubo un intento para urbanizar Jabalcuz que fue rechazado por la corporación municipal. Pero la "mano invisible" del mercado siguió presionando para que recuperar Jabalcuz pasara por que empresas privadas urbanizasen su entorno:

- En 1982 la Junta de Andalucía aprueba un Plan Especial para la recuperación de la zona situada en los alrededores del conjunto del Balneario y Jardines de Jabalcuz.
- En 1990 fue visada la propuesta de un Plan Especial para Jabalcuz.
- En 1993 el Pleno del Ayuntamiento aprueba el Plan Especial de Protección y Mejora del Conjunto del Balneario y Jardines de Jabalcuz, que modificaba el Plan Especial de 1982 y, a cambio de poder construir en tres zonas del entorno, obligaba a la sociedad "Promociones Termas y Jardines, S.L." a rehabilitar toda una serie de elementos que quedaban protegidos: los Baños de Jerez, las Casas Gemelas, el Casino, la Casa de los señores de Palomeque, la casa del Panadero, la casa de Jabalcuz, la Abacería, el Balneario y Hotel, el Ventorrillo, la antigua Ermita y los Jardines.

Sin embargo, la iniciativa privada vuelve a plantear que es necesario construir más para hacer viable el proyecto:

- En 1996 el Pleno aprueba modificación del Plan Especial una ampliación de la superficie de la superficie destinada al uso residencial, si bien respetando siempre la edificabilidad global.
- Y en 1999 el Pleno la aprueba definitivamente.

RESUMEN DE LA SITUACIÓN:

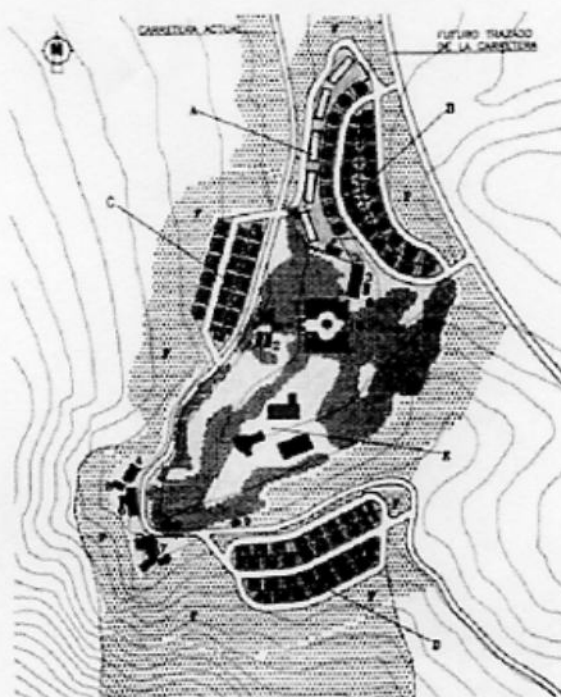
El Plan General de Ordenación Urbana, con aprobación definitiva previa a la del Plan Especial, disponía:

	SUPERFICIES (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)
TURISTICO-BALNEARIO (TB)	15.000,00	8.258,20
TURISTICO-JARDINES (TJ)	76.410,00	-----
UNIFAMILIAR ADOSADO (VU)	20.120,00	34.410,00
UNIFAMILIAR AISLADO (VA)	14.400,00	5.832,00
DEPORTIVO (ZD)	3.880,00	500,00

En definitiva, se determina una máximo de 40.242 m² construidos de forjado destinado al uso residencial.

La situación real nos dice otra cosa a lo largo de estos ya largos 10 años de ejecución: un primer proyecto sobre una zona denominada R4 con edificios para alojar 60 apartamentos más zonas comunes -en el

CONJUNTO ESTACION TERMAL DE JABALCUZ



ELEMENTOS A PROTEGER

- 1 BAÑOS DE JEREZ
- 2 CASAS GEMELAS
- 3 CASINO
- 4 CASA SEÑORES DE PALOMEQUE
- 5 CASA DEL PANADERO
- 6 CASA DE JABALCUZ, ABACERÍA, ETC.
- 7 BALNEARIO Y HOTEL
- 8 VENTORRILLO
- 9 ANTIGUA ERMITA
- 10 JARDINES DE JABALCUZ

INTERVENCIONES

- A APARTAMENTOS
- B VIVIENDAS DEL CASINO
- C VIVIENDAS DE JEREZ
- D VIVIENDAS DE BUENAVISTA
- E CLUB SOCIAL Y ZONA DEPORTIVA
- F REPOBLACIÓN FORESTAL

que se modifica el uso pormenorizado unifamiliar por el de plurifamiliar-, con una media superior a 80 m² construidos, que nos dan un total de 5.305 m². Al poco, un segundo proyecto sobre tres zonas R1, R2 y R3 (Buenavista, Jerez y Casino), con 158 viviendas repartidas de la siguiente forma:

Buenavista:	4.795+8.223+2.079= 15.098 (66 viviendas)
Jerez:	2.838+5.024+1.230= 9.092 (39 viviendas)
Casino:	3.857+6.828+1.672= 12.357 (53 viviendas)

En total se preveía el consumo de 36.547 m² construidos de vivienda unifamiliar que sumados a los 5.305 m² de los apartamentos arrojaban un total de 41.852 m². El Plan Especial y por ende el PGOU permitía un máximo de 40.242 m².

En el año 2000 se aprueba un proyecto reformado sobre la zona Buenavista, incrementándose el número de viviendas aunque no debiera la edificabilidad de las mismas como superficie construida. En definitiva se incrementan las viviendas de 66 a 78.

Hay que tener en cuenta que, de manera "camuflada" registralmente aunque en la mayoría de los casos cobrada y asumida por la Promotora aunque sin actualizar mediante un Proyecto final de obra, existen alrededor de 30 viviendas con doble sótano de entorno a 130 m² construidos que en teoría debieran computar a efectos de edificabilidad, pudiéndose incrementar hasta los 3.900 m². Otras tantas viviendas, se quedan sin el supuesto jardín o espacio verde de la vivienda, y se apropian dichas viviendas de aproximadamente 60 m² más que las denominadas tipo, es decir un total de 1.800 m².

Por tanto las cuentas indican que si se incluyeron todos aquellos excesos apropiados y no declarados, la edificabilidad residencial total del conjunto sería de 47.552 m² construidos.

Así nos encontramos que no se ha presentado ningún proyecto final de obra (o que al menos que recoja la realidad actual).

Con respecto a lo previsto en el resto de usos se puede resumir en lo que sigue: el Plan Especial (aprobado en 1993) asignaba 4.531,00 m², al conjunto de elementos que debían restaurarse o rehabilitarse, mientras que por parte del PGOU, tras su revisión, se incrementaba a 8.258 m². Es decir una diferencia positiva de 3.727 m² construidos. Aún así, en estos diez años no se han cumplido las rehabilitaciones y/o restauraciones obligatorias según el plan que obligaba tanto a Promotora como a Administración.

Esta tabla-resumen puede ser útil como indicador de la edificabilidad asignada por el Plan Especial original, así como la propuesta actualizada, o en su caso planteada por sus proyectos correspondientes:

	Edificabilidad comput. según PERI (m ²)	Edificabilidad aprox. según proyectos (m ²)	Edificabilidad restante aprox. (m ²)
HOTEL-BALNEARIO	2.838		2.838
CASINO	439	1.135	-696
PORTALON	522	s/ proy. 1.090	-568
VENTORRILLO	267	s/ proy. 400	-133
CASAS GEMELAS	320	320	0
ERMITA	145	145	0
TOTAL	4.531		1.441

Como el PGOU aumenta la superficie inicial del PE de 4.531 m² a 8.258 m², existe un incremento de 3.727 m², a sumar a los netos anteriores, y que en principio podría asignarse en su integridad al uso Hotel-Balneario, esto es, 1.441 m² + 3.727 m² = 5.168 m² construidos.

Como quiera que aún no se ha aclarado la superficie que ha computado en el Portalón a los efectos de edificabilidad, el número final que antes ha salido es susceptible de cambio.

EL AYUNTAMIENTO DEBE TOMAR LA INICIATIVA:

El Ayuntamiento de Jaén debe recuperar el protagonismo en el Plan Especial de Mejora del Conjunto del Balneario y Jardines de Jabalcuz. El sistema de compensación ha sido un fracaso y los intereses privados han hecho que se construya sin recuperar la mayor parte de los elementos comunes que justificaron el Plan Especial. Jabalcuz es un claro ejemplo de cómo la privatización de un espacio público conduce al fracaso.

Jabalruz no puede sufrir más agresiones y urge recuperar los elementos que forman parte de la identidad de la ciudad.

En la última década hemos vivido una dinámica de agresiones permanentes, pero los aspectos positivos, esa recuperación, que incluía el plan especial aún son una asignatura pendiente.

El fracaso de la gestión privada es visible en los aspectos más destacados de los objetivos que, para la ciudad, se reflejaban en dicho Plan Especial:

- Incumplimientos sistemáticos de las obligaciones que eran contrapartidas de los aprovechamientos lucrativos que sí que se han materializado en su mayor parte.
- Ampliación de la edificabilidad lucrativa sin que haya supuesto una aceleración de la devolución a la ciudad de Jaén del Balneario.
- Muy deficientes calidades en el proceso de urbanización.
- Múltiples agresiones medioambientales en un paraje de un impresionante valor natural.

Por todo lo anteriormente expuesto, se propone al Pleno Municipal la adopción de los siguientes

ACUERDOS:

1º.- Teniendo en cuenta lo establecido en la exposición de motivos de la moción y en relación con lo dispuesto en el artículo 89 y 110 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, al haberse incumplido los plazos máximos previstos en el Plan Especial de Mejora del Conjunto del Balneario y Jardines de Jabalruz y PGOU de Jaén, el Pleno Municipal acuerda que el Ayuntamiento de Jaén procede de oficio al cambio de sistema de actuación establecido para la ejecución, por el de sustitución, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 109.3 de dicha Ley. La Gerencia Municipal de Urbanismo estudiará los incumplimientos, la concreción de los deberes legales y las restantes obligaciones pendientes de cumplimiento y de las obras de urbanización y edificación que aún resten por ejecutar, abriendo los correspondientes expedientes sancionadores a los responsables del incumplimiento, repercutiendo sobre los mismos los gastos que se deriven, incluyendo las acciones judiciales que se puedan derivar de dicho incumplimiento.

2º.- A tal efecto, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 4.92 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Pleno Municipal acuerda a los efectos señalados arriba, a promover con la Administración Andaluza el oportuno Convenio de Colaboración con la Junta de Andalucía con la finalidad, entre otras, de prestación de asistencia y cooperación al Ayuntamiento de Jaén en el mencionado expedientes de cambio del sistema de actuación, la intervención de la edificación y el uso del suelo, la protección medioambiental, del patrimonio histórico y del a propia legalidad.

3º.- Creación de una Mesa para el Impulso de Iniciativas de Recuperación para la ciudad del enclave de Jabalruz y para el seguimiento del desarrollo de los acuerdos anteriores. Formarán parte de esta Mesa los representantes asignados por la Junta de Andalucía, el Ayuntamiento de Jaén y la Plataforma ciudadana Jabalruz"

Fdo: Ana Tello

Portavoz de la Plataforma Ciudadana Jabalruz.

Fdo.: María D. Nieto Nieto

Portavoz del grupo municipal de IULV-CA

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE JAÉN