

ANÁLISIS DEL VIGENTE PLAN DE ALMENDRALEJO

Antecedentes y escenario.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Almendralejo es aprobado por acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 16 de febrero de 1996, resultando publicado en el Diario Oficial de Extremadura de 8 Junio 1996.

El Plan se redacta, formula y aprueba en el siguiente escenario:

- Fracaso del Plan anterior, en el establecimiento de una cultura urbanística básica, al amparo del TRLS76 y Reglamentos.
- Aun no asimilada la experiencia de gestión del Texto Refundido de 1976, se produce la crisis de la Reforma de 1990 (Texto Refundido de 1992, reducción de las ventajas del Suelo Urbano), que obliga al documento a la implementación formal de unos medios que a la vez debía desactivar por no existir la capacidad de gestión suficiente para su desarrollo. La coincidencia de la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, las medidas de estabilidad adoptadas por la Junta de Extremadura y, en definitiva, la marea liberalizadora y la promulgación de la vigente Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, terminaron por reducir el Plan al mapa.
- No existía, en ese momento, ninguna referencia de orden territorial que permitiera fijar una posición de Almendralejo, más allá de la administrativa.

El modelo determinado por el Plan venía limitado por las siguientes dificultades, ya advertidas en su fase final de tramitación:

- Ningún concepto de relación que trascendiera del término municipal, ni siquiera el ya conocido de la futura Autovía A-66.
- Una ordenación pasiva, en consecuencia, del Suelo no Urbanizable, ajena a la histórica riqueza de la localidad.
- Un modelo de clasificación de suelo justificado en el doble propósito de legalizar-edificar sin urbanizar, duplicando la huella en favor de las manchas de periferia que, no siendo ciudad entonces, ahora siguen sin serlo. Y ello a costa de lo público, que había de responder igualmente de la escasa infraestructura general concebida al amparo del Plan.
- La atomización de los procesos de desarrollo en ínfimas unidades de gestión (hasta el entorno de unas 200), asimilando los procesos a los de un solar, sin atención a los conceptos de trama, espacio público, o

dirección pública de estructura o constitución de aprovechamientos. Así, la Ley solo parecía cumplirse, con efectos ajenos a otra cosa que no fuera el aparato inmobiliario.

- La intensificación de la presión sobre la trama histórica, y sus bordes, con un indiscriminado aumento de las alturas edificables bajo tipos de alta ocupación, destruyendo el patrimonio ecológico edificado de la ciudad.
- La nula regulación de un mínimo de calidad en la urbanización.

En suma, un Plan sin estructura, trasunto de la reproducción de los vicios históricos de Almendralejo: autismo territorial, obsesión por lo que transcurre y no por lo que llega, negación de la urbanización como cultura.

Clasificación.

El modelo del Plan recoge una extensa huella, presidida por las ocupaciones irregulares del entorno de San Marcos, Puente Palomino y Las Pizarrillas, cuya incidencia es superior a la del conjunto compacto. La mayor parte de la superficie periférica se resuelve con criterios de clasificación ajenos al legal, de modo que tienden a consolidarse ocupaciones que no cuentan con los servicios precisos para lograr la calidad del Suelo Urbano, o bien es diferida la constitución de estos servicios a la gestión de unas Unidades sin la aptitud suficiente para servir más que para facilitar una legalización a largo plazo de la situación de hecho. El peso de la pasividad o incumplimiento se descarga íntegramente sobre el Ayuntamiento, cuya capacidad real alcanza vagamente al espacio de centralidad.

Por lo que corresponde al Suelo Urbanizable, quedan los sectores sometidos a la pequeña escala, viniendo a sustituir a las Unidades propias del Suelo Urbano no Consolidado, paso más de la secuencia de legalización de los espacios suburbanos. Cabe excluir la previsión de ampliación del Polígono Industrial, configurada como espejo de la existente, adquiriendo así la plenitud de sus vicios, es decir, los propios de su desarticulación y defectuosa dimensión. Se adhieren reservas de Suelos Urbanizables No Programados, para usos de equipamiento (ámbito San Marcos), industrial (travesía N-630) y residencial (Pizarrillas-Puente Palomino, y entorno estación de RENFE). En estos dos últimos casos, la delimitación afecta a entornos con un apreciable nivel de consolidación por edificación.

Por lo que corresponde al Suelo No Urbanizable, no existe una contemplación de los elementos territoriales de valor en el término de Almendralejo: estructurales, ambientales o agrícolas. Así, el residuo en que se constituye este Suelo, queda relegado a las siguientes categorías:

- Protección de los elementos afectos al dominio público.
- Legalización parcelaciones pre-existentes en la Zona de la Tiza.

- Suelo de reserva para el Patrimonio Municipal de Suelo.
- Suelo No Urbanizable Común, adscrito a una parcela mínima genérica de 25.000 m², con destino a vivienda familiar (edif. 0'10 m²/m²) o instalaciones susceptibles de ser declaradas de utilidad pública o interés social (edif. 0'25 m²/m²), con arreglo al antiguo régimen del suelo.

No existe, como tal, una política de restricción de usos sobre el Suelo No Urbanizable, si obviamos la leve mención a las exigencias del trazado de la futura Autovía A-66, o la interdicción de emplazamiento de vivienda colectiva, así como determinadas actividades industriales, que atienden básicamente a las industrias de aderezo de aceitunas y alcoholeras.

Estructura.

No es posible identificar una trama de proyecto sobre el sistema desagregado que constituye el núcleo, toda vez que las relaciones se establecen sobre la preexistencia de las travesías de las carreteras a Sevilla y Badajoz, y la radiación de comunicaciones con los núcleos próximos. Se ignora el trazado de la Autovía A-66, con la consecuencia de unos enlaces ajenos a las necesidades de la movilidad urbana. La red de caminos rurales entra, por otro lado, en carga indiscriminada de urbanización en periferia, suscitando tensiones de ocupación sobre la rica red de cauces fluviales de la localidad.

Tan solo cabe distinguir la Ronda Miguel Hernández-Rafael Alberti, de sección impropia para cumplir su función de vía colectora de distribución, actuando más como un cierre artificial de la ocupación de borde, de modo que dichos crecimientos no justifican la presencia del vial si nos abstraemos de la sencilla referencia de sus límites. Lo mismo cabe decir de las acciones derivadas de la remodelación de la travesía de la N-630 y la nueva circunvalación, ajenas a toda concepción de proyecto urbano y la relación jerárquica con las funciones actuales. El paso de la red ferroviaria sella la barrera hacia el Este, sin opciones de continuidad.

En cuanto a la concepción de la trama central, baste decir que las secciones actuales quedan sin protección a la hora de asumir la mayor intensidad que suscita el Plan sobre las zonas del casco tradicional.

Por lo que respecta a los usos globales, vienen éstos presididos por el residencial (baja densidad de alta ocupación en periferia), orlado por el industrial-terciario en los bordes de la carretera a Sevilla y la de Badajoz, generando un intersticio difuso en el que se sitúan las intervenciones industriales entre ambos ejes.

El sistema de espacios libres queda desplazado a los extremos, perdiendo gran parte de su efecto configurador. El resto de sistemas se traslada a la extensión que divide la charnela de la calle Alfonso X, provocando un extraordinario consumo de trama en este ámbito, a costa del progresivo vaciado de las dotaciones de centro, en particular las docentes. Se mantiene como insignia la concentración administrativa en el entorno de la sede municipal, vinculado al Parque de Santa Ana-Conservatorio, pero sin condiciones que los habiliten satisfactoriamente para la

vida ciudadana y, por lo tanto desarticulados de los hechos que acontecen en las proximidades.

El emplazamiento del Hospital Tierra de Barros, en la confluencia del límite Sur del término con las N-630/A-66, representa el único hito de interés supra-municipal, si bien éste no se desprende de las previsiones del Plan vigente.

Gestión.

El desenfoque suscitado por el Plan viene presidido por los desajustes ya manifestados sobre la Clasificación, así como por su insuficiente rango para resolver las necesidades locales y generales motivadas por el desarrollo: los Sectores se resuelven en tamaños medios de cinco hectáreas, en tanto las Unidades oscilan entre una y dos hectáreas. Éstas últimas despliegan un régimen bruto de intensidades en el entorno de los 2 m²/m², superior al doble de lo ahora legalmente establecido, con un nivel de cesión dotacional desproporcionadamente bajo, del orden de un tercio del exigible. No se han gestionado adecuadamente los excesos generados por diferencias de aprovechamiento en relación con las referencias de las Áreas de Reparto, de modo que en el mejor de los casos han venido a engrosar inmobiliariamente el Patrimonio Municipal, sin ejecutar los restos necesarios para compensar los efectos de las exiguas redes adscritas, hecho que se constata igualmente en el Suelo Urbanizable Programado. Los Sistemas Generales calificados se han imputado, por tanto, a procesos de expropiación que han gravado ostensiblemente la capacidad municipal. Con estas premisas cabe afirmar que el Programa determinado por el Plan quedó inhabilitado en origen, pese a la prolija expresión de las distintas fases.

Ello ha venido a impulsar un creciente proceso de innovaciones, cuya naturaleza podemos clasificar en:

- Reajuste a parcelario pre-existente de Sectores de Suelo Urbanizable.
- Reclasificación a Suelo Urbanizable de superficies rústicas.
- Reajuste de intensidades al alza en Suelo Urbano.
- Redelimitación de Unidades de Ejecución a tamaños convenientes a la estructura de la propiedad.
- Supresión de Unidades de Ejecución.
- Reclasificaciones automáticas vía Proyectos de Interés Regional.
- Calificaciones en corona inmediata.
- Utilización de Estudios de Detalle para suplir criterios interpretativos de las Ordenanzas.

El cúmulo más intenso de estos procesos se concentra en los últimos seis años, si bien una parte importante de ellos vienen a coincidir con la difícil respuesta del Plan a la creciente dinámica inmobiliaria de la localidad en dichos años, de modo que la

consecución de superficies públicas como la ronda exterior se ha instrumentado mediante convenios que suplieron los defectos de adscripción de las reservas. Las consecuencias de estas prácticas han sido:

- Desequilibrio, por desplazamiento o supresión, en la obtención de reservas públicas, tanto generales como locales.
- Merma del Patrimonio Público de Suelo.
- Reproducción del uso histórico de urbanización: camino-parcela.
- Déficit cultural en la asimilación de adecuadas soluciones de urbanización, tanto en la concepción de viales como en el resto de servicios urbanos.
- Déficit cultural en la asimilación del marco legal de referencia, en particular la LSOTEX en cuanto afecta al régimen de programación, estándares de calidad y cesiones.
- Concentración de usos, segregando espacialmente el núcleo en tres grandes usos.
- Homogeneidad de tipos residenciales, lastrando el dinamismo del espacio inmobiliario.