Aprobado Definitivamente por Resolución del Ilmo. Sr. Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de
16 MAR 1999
Fdo.: Miguel Medina Donoso

MODIFICACION DEL PROYECTO DE DELIMITACION DE SUELO URBANO DE REINA (BADAJOZ).

Antecedentes

Se redacta la presente Modificación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Reina por encargo de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo de la Junta de Extremadura, y tiene por objeto la ampliación del perímetro de suelo urbano del municipio de Reina.

Estado actual. Planeamiento vigente.

A continuación se describen brevemente las características más relevantes del núcleo de Reina.

Se trata de una pequeña población de 240 habitantes en la actualidad, con crecimiento regresivo. Es una localidad de economía fundamentalmente agrícola, con pocas expectativas de desarrollo y nula actividad industrial ni de servicios.

El núcleo se emplaza en la ladera oriental de un cerro coronado por las ruinas de la alcazaba de origen almohade que debió ser el elemento que le dió origen. Su estructura es lineal, conformado prácticamente a lo largo de una sola calle siguendo la línea de menor pendiente.

El municipio de Reina cuenta con Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, aprobado definitivamente el 24 de marzo de 1986. El Proyecto, según lo establecido en el art. 81.1 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976 clasifica el suelo en urbano y no urbanizable, e incluye así mismo unas ordenanzas y normas de la edificación.

El límite del suelo urbano establecido en el Proyecto, se adapta en general al de las áreas consolidadas por la edificación, salvo en la zona situada al sureste del núcleo, sobre la margen izquierda de la carretera a Fuente del Arco, en la que se incluyen unos terrenos vacantes, para los que se establece una ordenación, mediante el trazado de un nuevo viario y la subdivisión de los terrenos en varias manzanas edificables. La superficie de esta zona, unas 2 Ha, representa aproximadamente un 20% de la total del suelo urbano, y su situación coincide además con la de topografía menos accidentada de la población.

Se ha detectado la existencia de un error en el plano nº 7 del Proyecto, consistente en una contradicción entre la medida a escala y la cota grafiada de la profundidad de una de las manzanas edificables. Este error se indica en la documentación gráfica, en el plano de Estado Actual.

Objeto y descripción de la modificación propuesta.

La presente modificación consiste en la ampliación del perímetro de suelo urbano en el extremo sureste del núcleo, a ambos lados de la carretera a Fuente del Arco y en la rectificación del viario en la misma zona, subsanándose también el error gráfico detectado.

Esta modificación se plantea con el fin de resolver algunos de los problemas urbanísticos del municipio apuntados por el Ayuntamiento para los que el actual planeamiento se revela insuficiente, que se resumen a continuación:

- Demanda de suelo urbano por parte de un grupo de vecinos que desean edificar viviendas unifamiliares en la zona sureste, a ambos márgenes de la carretera

a Fuente del Arco. Esta demanda es cuantificada por el Ayuntamiento en unos 6.600 m2.

- Necesidad de modificar la ordenación de una parte del suelo urbano no consolidado anteriormente descrito, con el fin de subsanar el error detectado y hacer viable una propuesta de ordenación presentada al Ayuntamiento por los propietarios de los terrenos afectados.

Justificación

Respecto a la primera de las cuestiones planteadas por el Ayuntamiento, se propone una modificación de la delimitación de suelo urbano, ampliando el perímetro.

Aunque a primera vista pudiera parecer innecesario aumentar la superficie del suelo urbano, dada la existencia de una extensión del mismo suficiente para satisfacer las necesidades de un municipio de las características de Reina; la experiencia demuestra que esta situación no se ha producido, permaneciendo vacantes y sin urbanizar los terrenos ordenados, debido quizá tanto a la falta de capacidad del Ayuntamiento para acometer la obtención y urbanización del suelo destinado a viales, como a la aparición de un fenómeno especulativo por parte de los propietarios de los mismos que ha dado como resultado un incremento del precio del suelo desproporcionado con la capacidad económica de los posibles demandantes.

Desde esta perspectiva resulta justificada y razonable la modificación propuesta, limitando la ampliación a la superficie requerida. La definición gráfica de la ordenación de los nuevos suelos se refleja en los correspondientes planos.

La justificación legal de la ampliación propuesta se fundamenta en el mismo criterio de clasificación seguido en el Proyecto de Delimitación vigente:

El Proyecto considera una única área todo el suelo urbano que clasifica y los terrenos que incluye se encuentran consolidados por la edificación en un 69% de su superficie. Con la adición de 7.000 m2 que se propone, el grado de consolidación de los terrenos se situaría en un 65%, porcentaje bastante superior al 50% exigido por la Ley.

Respecto a la segunda de las cuestiones planteadas se propone igualmente una modificación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en la que se varía la ordenación vigente, aceptando la propuesta de ordenación presentada por el grupo de propietarios antes mencionado y subsanando el error gráfico advertido.

Badajoz, diciembre de 1997

Aprobado Definitivamente por Resolución del Ilmo. Sr. [illegible] de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 16 MAR 1999

Fdo.: Miguel Madera Donoso

Fdo: Carmen Cienfuegos Bueno

Fdo: M. Luisa Márquez Velázquez

DILIGENCIA.- ESTE DOCUMENTO ES EL APROBADO INICIALMENTE.

AYUNTAMIENTO REINA (BADAJOZ) SECRETARIA

REINA, 28 DE MAYO DE 1.998.

LA SECRETARIA

Fdo.: Mª NIEVES MUÑOZ TENP.