2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.-

2.1.- ANALISIS DE LA INFORMACION.-

2.1.1.- DINAMICA POBLACIONAL.- La evolución de la población presenta dos etapas biendiferenciadas: desde 1.900 hasta 1.955-60 es claramente progresiva, pasando de 1.446 a 2.533 habitantes; en cambio las décadas 1.960-69 y 1.970-79 son fuertemente regresivas, pues en ellas la población disminuye hasta reducirse a valores inferiores a los de principios de siglo.

Actualmente la tendencia es a superar la regresión permaneciendo la población prácticamente estacionada, con ligera tendencia al crecimiento.

2.1.2.- EDIFICACION.- La tipología de la edificación es bastante uniforme en todo el núcleo urbano: se edifica en manzanas cerradas con patios de parcela, dedicando el exceso de fondo a corral, huerto familiar, etc.

La tendencia actual es a construir dos alturas o una sola pero, en este último caso, con la intención -y la técnica constructiva correspondiente- de construir posteriormente la segunda planta, en lugar de una planta más doblado que en el caso usual de las edificaciones más antiguas.

2.1.3.- SERVICIOS URBANOS.-

- La red de distribución de agua potable es suficiente, se encuentra en buen estado de conservación y llega a todas las zonas incluídas como Suelo Urbano en este Proyecto de Delimitación, salvo pequeñas obras de ampliación o acometidas.

- La red urbana de saneamiento es suficiente y también su estado de conservación es bueno. Sinembargo los

colectores finalizan en VERTIDOS LIBRES en las proximidades de las edificaciones exteriores del casco urbano, por lo que será preciso alejar esos puntos de vertido mediante la construcción de Emisarios que finalicen en zonas adecuadas.

- La red de energía eléctrica es suficiente para servir a la edificación existente y susceptible de ser construída. Precisará una atención creciente y progresiva en lo que se refiere a la conservación y mejora de las instalaciones.
- La red de alumbrado público es, salvo en puntos muy aislados, DEFICIENTE. Es necesario sustituir los actuales puntos de luz (lámparas incandescentes de 40 w de potencia) por otros (lámparas de descarga, de vapor de sodio, de vapor de mercurio etc...) que proporcionen niveles de iluminación adecuados.

- La red viaria está dotada de pavimentación artificial (de aglomerado asfáltico y hormigón) en la práctica totalidad del suelo urbano, con características adecuadas al tráfico a que se destina.

  Los accesos a la población no pavimentados ("caminos" y "Laderas Sur y Norte") permiten también la accesibilidad a los predios mediante vehículos automóviles.

  Por todo ello las actuaciones sobre la red viaria deberán ser de conservación y mejora de la existente.

2.1.4.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.- El Municipio está deficientemente equipado en los aspectos siguientes:

- Cultural.
- Asistencial.

- Recreativo.
- Infraestructura de transportes.
- Entidades bancarias/Cajas de Ahorro.

2.2.- FINES Y OBJETIVOS.-

La finalidad del presente Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano es definir y concretar qué zonas del Término Municipal de Hogales (Badajoz) tendrán la consideración de Suelo Urbano y cuáles la de Suelo NO Urbanizable, además de dotar a este Municipio de unas Ordenanzas de Edificación que regulen esta actividad permitiendo otorgar, razonadamente, licencias de edificación.

A este respecto, el artículo 81.1 del vigente Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto 1.346/1.976, de 9 de Abril B.O.E. núms. 144 y 145, de 16 y 17 de Junio de 1.976), en adelante "Ley del Suelo", dice:

"En los municipios que carecieren de Plan General de Ordenación, el territorio se clasificará en suelo urbano y suelo no urbanizable".

Y en el artículo 7 de la Instrucción nº 12 de la Dirección General de Acción Territorial y Urbanismo, sobre Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, se establece:

"Para poder otorgar licencias de edificación, un municipio deberá disponer, como mínimo, de una clasificación del suelo y de unas Ordenanzas que las regulen".

2.3.- JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION.-

2.3.1.- ENCUADRE LEGAL.- La Delimitación del suelo urbano se ha hecho conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo (artículo 81.2), en el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2.159/1.978, de 23 de Junio, B.O.E. núms221 y 222, de 15 y 16 de Septiembre, en adelante "Reglamento de Planeamiento (artículo 101), en la Instrucción nº 12 de la Dirección General de Acción Territorial y Urbanismo (artículos 7,8,9 y 16), así como en las determinaciones contenidas en el Pliego de Condiciones técnicas que ha servido de base para definir la redacción del presente Proyecto.

En las citadas disposiciones legales se establecen los siguientes conceptos:

- Suelo Urbano: constituído por aquellos terrenos que cumplan, como mínimo, alguna de las siguientes condiciones:
  a) Contar con acceso rodado, abastecimiento de agua evacuación de aguas residuales y pluviales y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
  b) Estar ocupadas por la edificación, al menos, en la mitad de la superficie que el propio proyecto prevea pueda ser objeto de edificación.
- Suelo no Urbanizable: constituído por los terrenos del Término Municipal no incluídos en el perímetro que delimita el suelo urbano.

Respecto a las determinaciones del presente

Proyecto de Delimitación, son las establecidas por el Reglamento de Planeamiento (artículos 102 y 103), por la Instrucción nº 12 sobre Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano de la Dirección General de Acción Territorial y Urbanismo (artículos 48 a 52) y por el Pliego de Prescripciones Técnicas que ha servido de base para la redacción del presente Proyecto.

Las alineaciones del presente Proyecto de Delimitación podrán completarse o reajustarse mediante el oportuno Estudio de Detalle, que en ningún caso podrá alterar las condiciones que para las alturas de las edificaciones establecen los artículos 74 de la Ley del Suelo y 99 del Reglamento de Planeamiento.

El suelo calificado como "no urbanizable" estará sujeto al régimen urbanístico del artículo 86 de la Ley del Suelo, con las limitaciones de los artículos 85 y 96 de la misma ley y los requisitos de los artículos 44 y 45 del"Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana" (Real Decreto 3.288/1.978, de 25 de Agosto, B.O.E. núms. 27 y 28, de 31 de Enero y 1 de Febrero de 1.979) en adelante "Reglamento de Gestión Urbanística", sujetándose, además, a los criterios de los artículos 73 de la Ley del Suelo y 98 del Reglamento de Planeamiento, estimados por la Comisión Provincial de Urbanismo.

Toda modificación de los elementos de este Proyecto (perímetro que delimita el suelo urbano, alineaciones, rasantes u ordenanzas) requerirá nueva tramitación, conforme a lo dispuesto en los artículos 49 de la Ley del Suelo y 153 y 161 del Reglamento de Planeamiento.

2.3.2.- CRITERIOS DE DELIMITACION.- Según se establece en los textos legales relacionados en el apartado anterior, para que un terreno pueda ser clasificado como Suelo Urbano debe cumplir alguna de las condiciones siguientes:

- Estar comprendido en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de su superficie.
- Contar con acceso rodado, abastecimiento de agua evacuación de aguas residuales y pluviales y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

Los criterios que se han seguido para la aplicación de las dos condiciones anteriores son:

- Area es aquél terreno comprendido entre las zonas totalmente consolidadas por la edificación y elementos naturales, sistemas generales de comunicación o envolventes de la edificación existente que sirvan para establecer límites concretos.
- Para el cómputo de la edificación se han considerado tanto las edificaciones típicamente urbanas como aquellas de carácter agrícola-ganadero que se encuentran integradas en la estructura urbana por estar vinculadas directamente a edificaciones de uso residencial.
- La necesidad de contar con acceso rodado exige que el terreno sea accesible para vehículos automóviles, con independencia de que dicho acceso se encuentre o no pavimentado.
- La consideración de que un terreno cuenta con abastecimiento de agua suficiente exige el cumplimien-

to de las siguientes condiciones mínimas:

a) Existir conducción por el borde de dicho terreno o vial al que dé frente.

b) Tener garantía de suministro suficiente en todo su recorrido a razón de 100 litros por habitante y día, tanto para la edificación existente como para la que pudiera llegar a construirse.

- Para considerar que un terreno tiene el servicio de evacuación de aguas con características suficientes, debe cumplir las siguientes condiciones mínimas:

a) Existir colector de aguas residuales por el borde de dicho terreno o vial al que dé frente.

b) Tener la conducción capacidad suficiente en todo su recorrido a razón de 100 litros por habitante y día, tanto para la edificación existente como para la que pudiera construirse, independientemente de las recogidas pluviales que pudieran incrementar el caudal.

- Para considerar que un terreno tiene suministro de energía eléctrica, en condiciones suficientes, debe cumplir las siguientes condiciones mínimas:

a) Existir red de suministro de energía eléctrica en baja tensión por el borde del terreno o vial al que dé frente.

b) Tener capacidad de suministro, en toda la línea, a razón de 1,5 kw por vivienda o equivalente para otros usos.

2.3.3.- JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION.- En función de los criterios expuestos en el apartado anterior se ha Delimitado el suelo urbano mediante una línea poligonal, continua, que, discurriendo por las traseras de las edificaciones perimetrales del núcleo urbano, incluye las superficies de corrales, huertos familiares etc... directamente ligados a las viviendas en virtud de la tipología de edificación más frecuente en el Municipio, regularizando el fondo de los solares más exteriores.

En los terrenos que, en función de los criterios expuestos en el apartado anterior, deben tener la consideración de suelo urbano a pesar de no estar totalmente consolidados por la edificación, se han trazado las nuevas alineaciones siguiendo los esquemas y estructura urbana ya existentes, llevando asimismo el fondo edificable hasta el valor usual de las edificaciones de cada zona.

De este modo, con la Delimitación de Suelo Urbano se consigue, además, completar adecuadamente la estructura urbana, respetando las tendencias naturales de expansión del suelo actualmente consolidado y proporcionando formas aprovechables económicamente para la construcción.

2.4.- RELACION CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE.-

Este Municipio ha carecido, hasta la redacción del presente Proyecto, de figuras de Planeamiento Urbanístico (de las previstas por la Ley del Suelo, Capítulo Primero del Título Primero). Por esta razón carecía de una clasificación mínima del suelo de su Término Municipal y de unas Ordenanzas propias de edificación que permitiesen al Ayuntamiento intervenir justificada y adecuadamente en la construcción de edificaciones de nueva planta, reforma de las existentes, obras de instalación de servicios, etc...

Unicamente ha estado sometida la actividad urbanística a las Normas de Ordenación Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de ámbito provincial, en vigor desde su aprobación en 1.972; pero, por estar redactadas conforme a la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de Mayo de 1.956 y por quedar derogada dicha Ley al aprobarse el Texto Refundido de la Ley del Suelo en 1.976, la aplicación de las citadas Normas ha sido muy corta en duración prácticamente nula su efectividad.

2.5.- CONDICIONES DE REVISION O SUSTITUCION DE ESTA DELIMITACION DEL SUELO URBANO.-

Las condiciones (señales de alerta) que indicarán la necesidad de revisión o sustitución de esta Delimitación del Suelo Urbano serán las siguientes:

a) Condiciones generales:

a-1.- Que, por razones económicas y/o de transformación de las estructuras productivas se produzca un reajuste en la distribución de la población activa por sectores (Agricultura-Industria-Servicios), de modo que se aproxime dicha distribución a los valores medios nacionales.

b) Condiciones urbanísticas:

b-1.- Carencia de suelo urbano para satisfacer la demanda a corto plazo.

b-2.- Demandas de parcelaciones, urbanizaciones o nuevos asentamientos de cualquier clase en terrenos clasificados en el presente Proyecto como Suelo No Urbanizable, para cuya regulación y tratamiento se precisará, como mínimo, la redacción de Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal.