

Aprobado Inicialmente 04-05-94

Provisionalmente 22-07-94



FORMO : ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
MANUEL RUEDA CAMPOS & MIGUEL PRATS GIMENEZ - Arquitectos

SR. ALCALDE PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO
DE HOYOS

Moraleja (Cáceres), 9 de Agosto 1994

Este documento es
propiedad de la
Comisión de Urbanismo de
Extremadura
C/Alfonso 13
64-010-1000

En relación con el Proyecto de
Modificación de la Delimitación de Suelo
Urbano de Hoyos. Le ajunto documentos
modificados de los presentados para la
aprobación inicial, recogiendo las alegaciones
que se han presentado y se adjutan al
documento que se tramitó inicialmente para su
aprobación inicial.



FDO.: MIGUEL PRATS GIMENEZ

- Arquitecto

**PROYECTO DE MODIFICACION DE LA
DELIMITACION DE SUELO URBANO DE
HOYOS (CACERES)**

Aprobado inicialmente 04-05-94

Provisionalmente 22-07-94

El Secretario

M E M O R I A

Por Señalado del Ayuntamiento de Hoyos se redacta el presente proyecto de Modificación de la Delimitación de Suelo urbano de Hoyos de los sectores señalados en los planos nº 0A y 0B

1.- PLANEAMIENTO VIGENTE:

En la actualidad Hoyos tiene aprobadas definitivamente una Delimitación de Suelo urbano con fecha 20 de Junio 1984.

2.- EL TERRENO:

El terreno objeto del presente estudio está situado al Suroeste de la localidad, inmediatamente detrás, al lado del Centro de Salud y en la franja posterior de un grupo de viviendas recientemente construidas.

La topografía del terreno es apta, sin presentar accidentes geográficos que impidan su ocupación urbana y con una pendiente en torno a un 5% hacia el Sureste.

El otro terreno es prolongación del la Calle Travesía de María Alba, donde el Ayuntamiento posee unos solares, donde se ubica la Casa de Cultura y una promoción de viviendas también de reciente construcción. La topografía del terreno es mas fuerte que en el anterior y está entorno al 9%.

En ambos casos existe la posibilidad de conexión con los servicios urbanísticos existentes y estos tienen sección suficiente para absorber el aumento de servicio que esto supone.

La superficie total ampliada es de 10.745,66 m² de un terreno más 6.309,72 m² de otro, en total 17.055,38 m² = 1,70 Hc.

3.- JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA:

El Ayuntamiento de Hoyos ha ido recogiendo durante los últimos años las propuestas de particulares, en el sentido de la necesidad de ampliar el suelo urbano como consecuencia del agotamiento que se ha producido en el mismo debido a la construcción; a su vez una oferta amplia de suelo haría modificar a la baja los precios de los solares que ante la escasez se han inflado.

Archado Inicialmente 04-05-94
Provisionalmente 22-07-94

MANUEL JOSE CHENILLA GOMEZ & MIGUEL PRATS GIMENEZ -Arquitectos

cabecera de la zona más occidental de la Sierra de Gata y en consecuencia la actividad que genera como lugar de vacaciones, ha determinado la construcción de segundas residencias en muchos casos.

A todas estas razones se suma la necesidad del Ayuntamiento de conseguir suelo concretamente en cada una de las dos zonas que se plantean, una junto al Centro de salud donde el Ayuntamiento quiere establecer una franja verde que rodee el Centro y por medio de la tramitación de este expediente adquirirá por cesión gratuita y voluntaria la superficie de 688,50 m².

En la zona denominada de María Alba la cesión corresponde a 414,50 m² que el Ayuntamiento une a un solar de 286,50 m² y otro de 49,00 m² quedando en total una superficie de 750 m².

Por todas estas razones además de la propia cláusula de revisión que indica la Delimitación de Suelo Urbano en el apartado 2.5. " CONDICIONES DE REVISION ó SUSTITUCION ", indica que la revisión debe ser revisada cada cuatro años ó en su caso si el crecimiento poblacional excede el 5% al existente en el año 1984 se ocupa ó consolida el 85% del Suelo Urbano, condiciones que se dan en la actualidad. Es por tanto que se plantean estas propuestas de modificación de la Delimitación de Suelo Urbano.

4.- PROPUESTA:

En la actualidad la Delimitación de Suelo Urbano discurre paralela a la Avd. Extremadura hasta las proximidades del cruce de entrada al Centro de Salud, donde gira paralelamente a la Calle incluyendo dentro de su suelo al edificio citado.

En la ampliación que se propone lo que se hace es incluir una franja de terreno paralela a la Calle del consultorio médico de 55 mts. de anchura, estableciendo un recorrido de entrada y salida desde la Avd. de Extremadura hasta la Calle del consultorio y que discurre por las Calles denominada en el plano "C" y "F".

Se proyectan tres salidas de conexión con la trama urbana existente, dos a la Avd. de Extremadura y una a la Calle del consultorio dejándose las Calles "A", "B", "C", "D" y "E" diseñadas para futura ampliación.

La Calle "D" se traza encima de una calleja que existe, trazándose la misma por la mediana de la calleja y con una anchura igual a todas las demás de 8,00 mts.

En la zona de María Alba se continua la Calle ya existente y se corta en T con una de nuevo trazado que en su día podrá cerrar el límite del Suelo Urbano por el sureste de la Avd. de Extremadura.

Este documento forma parte
del expediente de
delimitación de suelo urbano
de la zona de María Alba

MANUEL JOSE CHINCHILLA GOMEZ & MIGUEL PRATS GIMENEZ -Arquitectos

Se abre también una bocacalle que discurre por una curva de nivel

En ambos casos los terrenos tienen fácil conexión con los servicios urbanos existentes tanto para saneamiento como abastecimiento de agua, indicándose en el plano de servicios urbanos el trazado y la sección orientativa. El servicio eléctrico está garantizado con la cesión de suelo para la instalación del centro de transformación correspondiente; será obligatorio en estas zonas de nueva creación que el tendido de alumbrado público, teléfono y energía eléctrica discorra enterrado prohibiéndose el trazado aéreo de las redes.

5.- RESUMEN DE SUPERFICIES:

SUPERFICIE TOTAL DE LA ACTUACION	17.054,72 M2
SUPERFICIE ZONA DEL CENTRO DE SALUD	10.745,00 M2
SUPERFICIE CESION DE CALLES	3.521,20 M2
SUPERFICIE CESION AYUNTAMIENTO	688,50 M2 (10,43%)
SUPERFICIE DE LOS SOLARES PRIVADO	6.599,46 M2
SUPERFICIE ZONA MARIA ALBA	
SUPERFICIE TOTAL	6.309,72 M2
SUPERFICIE CESION DE CALLES	1.820,60 M2 (28,86%)
SUPERFICIE SUELO MUNICIPAL	286,50 M2+414,50 M2
SUPERFICIE DE SUELO EDIFICABLE PRIVADO	3.788,12 M2

6.- NORMATIVA:

No se modifica la Normativa urbanística de aplicación vigente en Hoyos ni las ordenanzas edificatorias, por lo tanto en el terreno incluido a esta propuesta de modificación será de aplicación la Normativa de construcción del Título V capítulo 1 "CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION EN SUELO URBANO".

Aprobado Inicialmente 04-05-94
Provisionalmente 22-07-94



CHINCHILLA GOMEZ & MIGUEL PRATS GIMENEZ -Arquitectos

Acompaña a esta Memoria una colección de planos con lo que se considera suficientemente definida la propuesta presentada.

PLANO 0A : ESTADO ACTUAL Y AMPLIACION DE LA D.S.U. ZONA CENTRO DE SALUD

PLANO 0B : ESTADO ACTUAL Y AMPLIACION DE LA D.S.U. ZONA MARIA ALBA

PLANO 1A : AMPLIACION ESCALA 1/200 ZONA CENTRO DE SALUD

PLANO 1B : AMPLIACION ESCALA 1/200 ZONA MARIA ALBA

PLANO 2A : ESQUEMA URBANISTICO Y SERVICIOS ESCALA 1/300 ZONA CENTRO DE SALUD

PLANO 2B : ESQUEMA URBANISTICO Y SERVICIOS ESCALA 1/200 ZONA MARIA ALBA

PLANO 3AB: RASANTES ZONA CENTRO DE SALUD Y MARIA ALBA

RECIBIDO
SECRETARIA
22-07-94
E. J. R. 1994

EDO.: MANUEL JOSE CHINCHILLA GOMEZ & MIGUEL PRATS GIMENEZ
- Arquitectos