PROYECTO DE MODIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO EN HOYOS (CACERES), POR ENCARGO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HOYOS.

Aprobacion inicial: 27-03-1998
Aprobación provisional: 10-07-1998
Hoyos, 27 de julio de 1998
El Secretario

MEMORIA INFORMATIVA:

PRESENTACIÓN:

Por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Hoyos, se realiza el presente Proyecto de Modificación y Ampliación de Suelo Urbano del Municipio de Hoyos, en un único sector.

PLANEAMIENTO VIGENTE:

En la actualidad Hoyos tiene aprobada una Delimitación de Suelo Urbano, con aprobación Definitiva de fecha 20 de Junio de 1984, además de contar con tres modificaciones puntuales, aprobadas también definitivamente con fecha 29 de Julio de 1988, 22 de Enero de 1990 y 4 de Diciembre de 1996 respectivamente.

EL TERRENO:

Los terrenos objeto de la presente Modificación están situados al Sur-Este del casco, sitio denominado "La Cañada", cuyas referencias catastrales son las siguientes:

- Polígono 5, parcela 41, situado al margen derecho del camino vecinal "Perales-Hoyos", con una superficie de 9.615 m2, es decir, 0,96 Ha.

La conexión con el casco consolidado se realiza a través del camino vecinal "Perales-Hoyos", a 1,5 Km. de distancia.

Está situado en la ladera de un monte con pendiente de las calles entre 0% y el 0,8% dirección Oeste-Este.

Estos terrenos están dotados de todos los servicios urbanísticos necesarios y suficientes para dar servicio a la nueva zona ampliada, siendo esta cruzada por una calle de Norte a Sur que enlaza con los caminos que limitan el terreno.

ANALISIS DE LA INFORMACION:

La cartografía sobre la que está proyectado el P.D.S.U anterior, con planos a escala 1: 2000, no abarca los terrenos objeto de la ampliación, ya que, están retirados del casco consolidado. Por tanto se ha utilizado una nueva cartografía en la cual, se incluye toda la Delimitación de Suelo Urbano.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

El Ayuntamiento de Hoyos ha ido recogiendo durante los últimos años propuestas de particulares, con el propósito de ampliar el Suelo Urbano, como consecuencia del agotamiento del actual.

El objetivo de la modificación del P.D.S.U. es la ampliación del Suelo Urbano, para ubicar en estos terrenos construcciones destinadas principalmente a almacén y a pequeñas industrias, dada la idoneidad de su situación, ya que, están retirados del casco urbano(1.5 Km), con acceso directo desde la carretera (camino vecinal Hoyos-Perales del Puerto), sito denominado "La cañada" ocupando 0,96 Ha. Este terreno está delimitado por dos viales existentes, uno al norte de 12m y otro al sur de 4m; por otro lado se recupera el antiguo trazado de la carretera comarcal "Hoyos-Perales" como vía de servicio.

Está prevista la construcción en cada una de las parcelas, de una nave a desarrollar por los particulares para la instalación de diferentes industrias o almacenes, los cuales generarían nuevas fuentes de riqueza para el municipio y nuevos puestos de trabajo.

Aprobación inicial 27-03-1998
Aprobación provisional 10-07-1998
Hoyos, 27 de julio de 1998
El Secretario

ESTUDIO DE LAS SUPERFICIES.

Superficie Total de la zona ampliada: **9.615,55 m2.**

Distribuidos en los cinco solares siguientes:

Solar A: Superficie = 1913,85 m2.
Solar B: Superficie = 911,94 m2.
Solar C: Superficie = 916,78 m2.
Solar D: Superficie = 1690,58 m2.
Solar E: Superficie = 1682,03 m2.
Superficie total de solares = 7115,18

Superficie Calle (eje N-S) C1 = 464.08 m2.
Superficie Calle (antigua carretera Hoyos-Perales del Puerto) = 524.00 m2.
Superficie total de viales: 988.08 m2.

Superficie total de sistema de espacios libres de dominio y uso público = 1476.82 m2.

ESTUDIO DE EDIFICABILIDAD

En esta zona ampliada sólo se prevé la construcción de viviendas vinculadas al uso industrial y de almacén.

La superficie total de solares es de 7115.18 m2 y la ocupación máxima de los solares es del 75 %, con dos plantas de altura como máximo, tenemos 10672.77 m2 construidos como máximo.

La reserva de suelos para sistema de espacios libres de dominio y uso público es del 10 %, es decir, 1067.27 m2. Como tenemos 1476.82 cumple.

NORMAS URBANISTICAS REGULADORAS.

No se modifica la Normativa Urbanística de aplicación vigente en las actuales Normas de Hoyos, ni las Ordenanzas Edificatorias, salvo a lo referente al suelo ampliado.

5.1.16.- NORMAS PARTICULARES PARA LA ZONA.

5.1.16.a.- Condiciones de parcelación:

Superficie mínima de parcela 200 m^2
Frente mínimo de parcela 10 m
Forma de parcela: será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro superior a 8 m
Ocupación máxima de parcela 75 %

5.1.16.b.- Situación de la parcela:

La edificación podrá adosarse a los linderos cuando:

a) Se trate de edificaciones adosadas o pareadas en proyecto único.
b) Cuando la edificación colindante sea ya medianera.
c) Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes para construir adosándose a la pared medianera. En este caso, el acuerdo deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la ejecución simultanea, o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con un proyecto conjunto.

5.1.16.c.- Posición de la edificación con respecto de la alineación exterior:

La nueva edificación podrá situar su línea de fachada en la alineación exterior o separarse de la misma en función de sus necesidades.

5.1.16.d.- Prevención de incendios:

En edificaciones entre medianeras, el inmueble resolverá en si mismo sus condiciones de seguridad ante el fuego y el riesgo que genere sobre las fincas colindantes a cuyos efectos adecuará su diseño y materiales constructivos.

En construcciones medianeras respecto a algún lindero y aisladas respecto de los restantes, será preceptivo reservar a la banda correspondiente a la separación de los linderos un paso pavimentado y libre de obstáculos, de ancho superior a cinco metros, que permita el acceso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios.
Dicho callejón deberá conectar directamente con la vía pública.
Si existiese acuerdo entre los propietarios colindantes, el callejón para uso de bomberos podrá resolverse mancomunadamente.

5.1.16.e.- Condiciones estéticas:

La altura máxima de edificación será de 8 m y dos plantas.
No se admiten salientes o vuelos diferentes a las cornisas con saliente máximo de 50 cm.
Las construcciones se construirán en todo su perímetro, con materiales análogos, apropiados al carácter y destino de las mismas. Los cerramientos de las parcelas serán preferentemente vegetales.
Tanto por su emplazamiento, como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, la edificación causará el menor daño posible al paisaje natural.

ANEXO I : IMPACTO MEDIO AMBIENTAL DE LA AMPLIACIÓN DEL SUELO URBANO.

PRESENTACIÓN

Los terrenos incluidos en la presente ampliación de la Delimitación del Suelo Urbano, al Sur- Este del casco, con una superficie de 0,96 Has presentan las siguientes particularidades que seguidamente se describen, identificando los problemas y soluciones propuestas en los aspectos que pudieran verse afectadas y relativas a:

1º Suelo.

2º Vegetación.

3º Agua.

4º Erosión Hídrica y Eólica.

5º Fauna.

6º Paisaje.

7º Impulso socioeconómico en la población.

Aprobación Inicial: 27-03-1998
Aprobación Provisional: 10-07-1998
Hoyos, 27 de julio de 1998
El Secretario

SUELO:

En la zona ampliada el terreno dispone de una suave ladera de entre el 0% y el 7,85% de pendiente natural en sentido Oeste-Este. La colocación y disposición de las calles minimizan el impacto que las obras de urbanización provocan en el entorno, además se provoca el mínimo desplazamiento de tierras.

VEGETACIÓN:

La vegetación existente en esta zona es prácticamente nula, consistiendo en pequeño matorral y arbolado disperso y escaso, que con la poca extensión de la ampliación, no se modifica.

AGUA:

El balance hídrico de la zona se ve modificado por la realización de las calles y construcciones que recogen una mayor cantidad de agua de lluvia par su canalización.

EROSION HIDRICA Y EOLICA:

Al eliminar la cubierta herbácea del terreno natural en las obras de urbanización y construcción, y sustituirla por una capa impermeable de urbanización o edificación con sus correspondientes redes de saneamiento de publiales se restablece una impermeabilidad del terreno superior a la previa.

También esta fijación del terreno se ve acrecentada por el efecto de pantalla que las construcciones y los vallados realizada sobre el terreno, fijándolo.

La erosión eólica también se ve mejorada al hacer las edificaciones de cortamientos naturales.

FAUNA:

En la actualidad en los terrenos afectados por la ampliación , no existe fauna silvestre, ya que, es un terreno que apenas tiene vegetación y que ha sido tratado por el hombre. Por estos motivos un proceso de urbanización superior no va a disminuir la existencia de una fauna inexistente.

Por tanto no se eliminan áreas de cría ni refugio, no se incorporan nuevas especies diferentes de las autóctonas ni se reducen la población existente.

No se modifica la fauna ni se disminuye respecto al actual potencial de acogida de la fauna autóctona.

PAISAJE:

Al estar la zona de la ampliación retirada del núcleo urbano a 1,5 Km., se hace necesaria la integración de los nuevos viales en el entorno rural, así como el de las edificaciones.

Para ello, se reutiliza el tramo antiguo del camino vecinal "Hoyos-Perales" que enlaza por ambos extremos con el nuevo trazado y delimita la parcela de la actuación por su borde Oeste.

Por otro lado, no se modifica el camino que delimita la actuación por el Sur quedando como está en la actualidad, manteniendo el carácter rural, sin asfaltar.

La modificación (ampliación) del P.D.S.U. al tener un desarrollo superficial moderado de 0,96Has las calles discurren en función de los caminos actuales, abriendo tan sólo una nueva vía que no modifica la orografía actual del terreno.

La altura moderada y la baja densidad que se contempla en las edificaciones pretende que el impacto ambiental sea el menor posible.

7º.- IMPACTO SOCIOECONOMICO:

Es previsible que en los terrenos objeto de la ampliación de la Delimitación de Suelo Urbano, se instalarán, construcciones cuya función principal será la de pequeñas industrias y almacenes. Estas son actividades generadoras de riqueza y trabajo, estando también relacionadas con las actividades más importantes de la zona. No sólo serán generadoras de riqueza en sí mismas, sino que tendrán un efecto multiplicador sobre el resto del municipio.

Hoyos, a 8 de junio de 1998.

Fdo.: Angel Prado González.
Arquitecto/Director

Aprobación Inicial: 27-03-1998
Aprobación Provisional: 10-07-1998 EL SECRETARIO
Hoyos, 27 de julio de 1998

HOYOS
OFICINA DE GESTION URBANISTICA

INDICE DE PLANOS

1.- Situación y emplazamiento. ..... Escala: 1/10000

2.- D.S.U. ..... Escala: 1/2000

3.- D.S.U. estado actual. ..... Escala: 1/2000

4.- Alineaciones y rasantes. ..... Escala: 1/500

5.- Cotas y superficies. ..... Escala: 1/500

6.- Saneamiento. ..... Escala: 1/2000

7.- Abastecimiento. ..... Escala: 1/2000

8.- Energía Eléctrica. ..... Escala: 1/2000

9.- Infraestructura. ..... Escala: 1/500

Aprobación Inicial: 27-03-1998

Aprobación Provisional: 10-07-1998

Hoyos, 27 de julio de 1998

El Secretario