JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 30 DIC. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

[illegible] AYUNTAMIENTOS
[illegible] SALIDA
[illegible] HOYOS
[illegible] CÁCERES
ENTRADA [illegible]
SALIDA Nº 175/HO-09-MP/08.1
31-05-11

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 9 DEL P.D.S.U. DE HOYOS (CÁCERES)

PETICIONARIO:
AYUNTAMIENTO DE HOYOS

ARQUITECTA REDACTORA:
MARTA GONZALEZ COCA. Arquitecta-Directora de la O.G.U.V.A.T.

2 - JUN 2011

1. ANTECEDENTES.
2. OBJETO.
3. JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN.
4. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.
    4.1. Descripción de la Ordenación.
    4.2. Cumplimiento del artículo 74 de la Ley 15/2001 de SOTE.
    4.3. Estudio Abreviado de Impacto Ambiental.
5. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN.
6. PLANOS.
    - 01. Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano. Estado Actual.
    - 02. Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano. Estado Modificado.
    - 03. Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano. Plano Refundido.
    - 04. Ámbito de la Modificación.
    - 05. Red de Electricidad.
    - 06. Red de Abastecimiento.
    - 07. Red de Saneamiento.
    - 08. Red de Telefonía.
    - 09. Acceso Rodado. Viales.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 30 DIC. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Ignacio Andrés Cabezudo Rodas

2 - JUN 2011

1. ANTECEDENTES.

Se redacta la presente modificación del suelo urbano de la localidad de Hoyos (Cáceres), a iniciativa del Excmo. Ayuntamiento de Hoyos, con el fin de ampliar el suelo urbano marcado en la actualidad por el plan urbanístico vigente. La normativa de aplicación es el PDSU (Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano) con aprobación definitiva el 20 de Junio de 1984. La modificación puntual de planeamiento que nos ocupa es la 9ª modificación sufrida por la localidad. El historial de las anteriores modificaciones sería:

1.- Modificación Puntual Nº 1: 'Nuevas alineaciones' (29/07/88).
2.- Modificación Puntual Nº 2: 'Zonas de Pablo Pérez y Marialba' (22/01/90).
3.- Modificación Puntual Nº 3. (04/12/96).
4.- Modificación Puntual 'La Cañada' (16/03/99). (sin numeración identificativa)
5.- Modificación Puntual (30/07/01). (sin numeración identificativa)
6.- Modificación Puntual Nº 4: 'Zona El Calvario' (11/03/05).
7.- Modificación Puntual Nº 7: "Zona El Calvario".*
8.- Modificación Puntual Nº 8: "Zona El Calvario".*

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 30 DIC. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Cabanes Rodas

*Indicar que la Modificación Puntual Nº 7 y Nº 8 fueron tramitadas como documentos independientes, sin embargo, y dado que el contenido y situación era semejante, fueron unificadas en una única Modificación Puntual de Planeamiento. Cuenta con Aprobación Definitiva, carece de publicación.

Dado que la modificación que nos ocupa es la 9ª modificación sufrida por la localidad, la denominaremos a la presente como 'Modificación Puntual Nº 9', aun no siendo su denominación correlativa con las anteriores, dado que la modificación 4 y 5 carecen de numeración identificativa.
Su contenido se ajusta a lo dispuesto por la ley 15/2001, de 14 de Diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEx). Según artículo 80 de la LSOTEx sobre 'Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los planes de ordenación urbanística', **y en concreto el 80.1. "...Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones..."**

2. OBJETO.

La presente modificación puntual nº 9 tiene por objeto la reclasificación del suelo no urbano, al sureste del municipio, en la zona denominada "El Calvario", en un fragmento de la parcela catastral **rústica nº 111 del polígono nº 5 de Hoyos (titularidad municipal), para uso dotacional público, con una superficie total de actuación de 5.174 m². La actuación afecta a la carretera CC-4.2 (de Cilleros a Hoyos), puede afectar a aguas continentales por el vertido y el terreno se halla en zona de policía del 'Arroyo del Arriba o de los Hurones'.**

Toda la zona dispone de servicios urbanos en las inmediaciones que posibilitan que las distintas condiciones de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y viario se puedan utilizar sin dificultad y así dar cumplimiento al art. 9 de la Ley 15/2001 de SOTE.

Según el art. 9 de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, integran el suelo urbano los terrenos que el plan adscriba a esta clase de suelo por formar parte de un núcleo de población

2 - JUN

existente o ser integrables en él y estar ya urbanizados, contando como mínimo, con acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de aguas, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales.

Al respecto, indicar que los terrenos objeto de la presente modificación disponen de todos los servicios urbanísticos anteriormente mencionados. En los planos que se anexan quedan recogidos los servicios urbanísticos mencionados y su trazado.

En la justificación de la Modificación Puntual Nº 4 (con aprobación definitiva el 11/03/05) podemos leer textualmente: 'toda la zona dispone de servicios urbanos en las inmediaciones que posibilitan que las distintas condiciones de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y viario se puedan utilizar sin dificultad' y 'no obstante también se hace entrega de las instalaciones de próxima realización y que han sido facilitadas por el ayuntamiento de dicha localidad. Tanto del nuevo trazado viario proyectado por D. Ángel González Cava, como del proyecto de línea de alta tensión y red de B.T para suministro de la pista polideportiva y helipuerto redactado por D. Manuel García Pérez'.

Indicar que a fecha de hoy se encuentran totalmente ejecutados tanto el proyecto del trazado de nuevo viario que da acceso al suelo objeto de la presente modificación como el proyecto de línea de alta tensión y red de B.T.

3. JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

Se redacta la presente Modificación a petición del Ayuntamiento de Hoyos, en los términos indicados por los responsables del mismo. Dado que las anteriores modificaciones se han centrado en dotar al municipio de suelo dotacional público para la ubicación del Instituto de Enseñanza Secundaria y posterior ampliación del mismo, y dada la carencia de suelo dotacional público con la que cuenta el municipio, se redacta la presente modificación a fin de dotar al municipio de una reserva de suelo que pueda acoger futuras pretensiones municipales.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 30 DIC. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Cadenas Prieto

4. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

4.1. Descripción de la Ordenación

El terreno de actuación se encuentra situado al sur este del municipio. La zona se encuentra rodeada por equipamientos e infraestructuras del municipio como son helipuerto, polideportivo y pistas de fútbol.

En la justificación de la Modificación Puntual Nº 4 podemos leer textualmente: 'El terreno se encuentra aislado del núcleo urbano. Se ha previsto que el acceso se realice por el ramal de la carretera local CC-4.1 (de la carretera EX-109 en Perales del Puerto a la carretera EX-205, que une con la carretera CC-4.2, de Cilleros a Hoyos), y que va a ser sometido según fuentes de la propia alcaldía a obras de mejora y consolidación del firme. El otro acceso se realiza desde la CC-4.1 (de la carretera EX-109 en Perales del Puerto a la carretera EX-205) hacia el ramal anteriormente descrito, tal y como muestran los planos que se adjuntan y según el proyecto realizado por D. Ángel González Cava en representación de la empresa Alexa s.l'.

A fecha de hoy dichos accesos se encuentran totalmente urbanizados y consolidados, contando los terrenos objeto de reclasificación con acceso directo desde el municipio.

12 JUN 2011

Por otro lado, en la justificación de la Modificación Puntual Nº 4 podemos leer textualmente: 'tras conversaciones mantenidas con el redactor del planeamiento en tramitación, se pretende crear un eje verde a lo largo de las orillas del arroyo que comunique distintos puntos del municipio, por lo que se respeta esta franja ficticia, se hace entrega de escrito del propio arquitecto por el que se ha determinado que la ubicación del centro educacional coincide con la proyectada en tramitación'.

Al respecto, indicar que la nueva ampliación propuesta sigue las prescripciones de la modificación puntual nº 4. Por tanto, el eje verde que el redactor del Plan General pretende crear a lo largo de las orillas del arroyo será respectado, no yendo en contra la presente modificación con las pretensiones previstas en el Plan General en redacción. No obstante, aún no encontrándose los terrenos objeto de reclasificación en continuidad física con el eje verde anteriormente mencionado, si indicar que dichos terrenos se encuentran parcialmente en zona de policía del 'Arroyo del Arriba o de los Hurones'.

Se tendrá en cuenta para la redacción del proyecto de edificación, el respeto al conjunto histórico de Hoyos en cuanto a vistas y en función lo articulado en la Ley del Suelo de Extremadura.

4.2. Cumplimiento del artículo 74 de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y del artículo 27 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

COMISIÓN DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
9 DIC. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Los puntos que justifican el cumplimiento de dicho artículo son los siguientes:

- Edificabilidad máxima de 1 m²/ m².
- Altura máxima: 2 plantas.
- Fondo máximo edificable: No se fija
- Plazas de aparcamiento en viario público: se reservarán plazas de aparcamiento de uso público suficientes para el uso al que se destina el suelo, en los viarios trazados incluidos dentro del ámbito de la zona de actuación de la modificación, a equivalencia de una plaza por cada 200 m² de edificación según lo establecido en el mencionado Reglamento y al menos 0,5 plazas de carácter público por cada 100 m² de edificación según lo establecido en la mencionada Ley. El área de aparcamiento deberá proyectarse teniendo en cuenta la posibilidad de tránsito y aparcamiento de autobuses.

  5.174 m² x 1m²t/m²s = 5.174m²t

  5.174m²t x (0,5/100m²t) = 25,87 >>26 plazas

Con respecto al 10% del aprovechamiento correspondiente a la administración, indicar que dicha cesión alcanza una superficie total de 517, 40 m2. Si bien, dado que la totalidad del ámbito de actuación de propiedad municipal, y por tanto el aprovechamiento resultante de la ordenación detallada también lo es, no se ha delimitado dicha superficie sobre la ordenación propuesta.

4.3. Estudio abreviado de Impacto Ambiental

Se adjunta, en separata, Estudio abreviado de Impacto Ambiental, necesario según Ley 9/2006 sobre medidas de protección del ecosistema en la Comunidad Autónoma de Extremadura, para su correspondiente tramitación.

12 - JUN 2011

5. ORDENANZA APLICABLE PARA EL USO DOTACIONAL.

La presente Modificación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Hoyos, será de aplicación obligatoria en el ámbito abarcado desde el momento de su aprobación definitiva.

Con respecto a las ordenanzas, se estará a lo dispuesto en los distintos títulos que configuran las ordenanzas reguladoras de edificación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Hoyos, salvo en lo referente a fondo máximo de edificación, que en el ámbito abarcado por la presente Modificación Puntual Nº 9, al igual que en el de la Modificación Puntual Nº 4, no se fija.

Por tanto, se estará a lo dispuesto en el Título V, Capítulo 1 sobre "Condiciones Generales de Edificación en Suelo Urbano", por lo que no se hace necesario la entrega de un texto refundido de la normativa. No obstante, las prescripciones establecidas en la presente ordenanza son las que se detallan a continuación:

DATOS DE LA FINCA:

SITUACIÓN	Ámbito de la Modificación Puntual Nº 9.
SUPERFICIE	5.174 m²

DATOS DE PLANEAMIENTO:

FIGURA DE PLANEAMIENTO EN VIGOR	P.D.S.U. de Hoyos
FECHA DE APROBACIÓN	20 de Junio de 1984
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo No Urbano.
PLANEAMIENTO EN TRAMITACIÓN	La presente Modificación Puntual Nº9 que clasifica el terreno como Suelo Urbano.

DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO EN TRAMITACIÓN:

DENOMINACIÓN	Suelo Urbano.
DEFINICIÓN	Aquella que figura delimitada en el 'plano de delimitación correspondiente'.
ALINEACIONES EXTERIORES	Fijados en los planos correspondientes.
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO	Mínimo 26 plazas. Las plazas deben quedar incluidas dentro del ámbito de la zona de actuación.

acordó aprobar definitivamente
Mérida 30 DIC. 2010
12 - JUN 2011
y Ordenación

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

SUPERFICIE MINÍMA DE PARCELA	40 m²
FRENTE MÍNIMO	4 m
FRENTE MÁXIMO	No se fija.
FONDO MÁXIMO EDIFICABLE	20 m desde la alineación de la calle (dicho parámetro no es de aplicación en el ámbito de la presente modificación)
FONDO MÍNIMO EDIFICABLE	7 m. desde la alineación de la calle.
OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA	100 %.
PATIO INTERIOR DE PARCELA	Si.
OCUPACIÓN MINÍMA PATIO INTERIOR	¼ parte de la altura de la edificación y en cualquier caso superior o igual a 3 m
ALTURA MÁXIMA	2 plantas. Se contabilizarán como plantas los áticos (retranqueados o no) y semisótanos que sobresalgan más de 1 metro en cualquier punto de la rasante del terreno en contacto con la edificación.
VOLADIZOS	No podrán sobresalir de la alineación exterior más de 0,50 metros, o del ancho del acerado. La altura mínima sobre rasante será de 3,50 metros.
EDIFICABILIDAD	1 m²/m².
SÓTANO Y SEMISÓTANO	Se considerará como sótano toda la planta de edificación cuyo plano inferior de techo se encuentre a menos de 1 metro de la rasante de la calle: se considerará semisótano la planta de edificación cuyo plano inferior de techo se encuentra a menos de 1,90 metros por encima de la rasante de la calle.
INTEGRACIÓN EN EL ENTORNO	Deberá justificarse la solución adoptada de composición y empleo de materiales.
COMPOSICIÓN DE FACHADA **MATERIALES**	La composición de las fachadas, soluciones de huecos, vuelos, volumetría, así como los materiales y acabados de los mismos, deberán realizarse de acuerdo con el carácter de la zona, no autorizándose composiciones ni materiales que alteren el carácter ambiental.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 30 DIC. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Gamero Rodas

Uso y servidumbres se atendrán a lo establecido en el código civil y demás normativa sectorial de aplicación.

Deberán tramitarse los consiguientes informes sectoriales: patrimonio, confederación hidrográfica, medio ambiente, carreteras, vías pecuarias, así como cualquier otro que fuera preceptivo.

2 - JUN 2011

6. PLANOS.

PLANOS NORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS:

- 01. Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano. Estado Actual.
- 02. Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano. Estado Modificado.
- 03. Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano. Plano Refundido.
- 04. Ámbito de la Modificación.
- 05. Red de Electricidad.
- 06. Red de Abastecimiento.
- 07. Red de Saneamiento.
- 08. Red de Telefonía.
- 09. Acceso Rodado. Viales.

Se hace entrega de los planos refundidos según las disposiciones del 80.6 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura en las que se dice que todo plan que altere sólo parcialmente otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que quedan en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.

Hoyos, 30 de Mayo de 2010

Fdo.: Marta González Coca.
Arquitecta-Directora de la OGUVAT

Hoyos, 30 de Mayo de 2010

Fdo.: Celia Berrio Iglesias.
Asesora Jurídica de la OGUVAT

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 30 DIC. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo:
2 - JUN 2011