Documento técnico aprobado
definitivamente por el Ayuntamiento Pleno
el 28/03/2023.

Firmado por AGRA JAUREGUI CRISTINA -
***4852** el día 17/04/2023 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

MANCOMUNIDAD
MUNICIPIOS
SIERRA
DE
GATA

**Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible**
**Mancomunidad de Sierra de Gata**

# MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 4
# "Modificación de alineaciones y nueva ordenanza dotacional"
# DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ELJAS

PROMOTOR: Ayuntamiento de Eljas

**Versión 1. Octubre 2022**

- **Documento 1: Introducción.**

  Introducción, iniciativa y equipo redactor.

- **Documento 2: Estudio Informativo.**

2.a) Antecedentes.
2.b) Definición del ámbito de actuación.
2.c) Diagnóstico del planeamiento vigente.
2.d) Fines y objetivos.

- **Documento 3: Estudio descriptivo-justificativo.**

3.a) Naturaleza jurídica, objeto, alcance y contenido del documento.
3.b) Justificaciones Urbanísticas.
3.c) Justificación infraestructuras urbanísticas.
3.d) Documentación y tramitación de la Modificación.
3.e) Medidas necesarias para la integración ambiental de la modificación.
3.f) Justificación sectoriales.

- **Documento 4: Actualización normativa.**

- **Documento 5: Documentación gráfica.**

Documento 1: Introducción

**INTRODUCCIÓN**

La presente memoria y los documentos que acompañan se realizan para modificar las alineaciones del solar de titularidad municipal y crear ordenanza dotacional en las determinaciones de las actuales Normas Subsidiarias de Eljas.
La redacción del mismo tiene su justificación en el contenido de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Eljas aprobadas definitivamente por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura con fecha 29 de octubre de 1997 (publicación de la aprobación definitiva en DOE 1 de agosto de 1998). El orden de anteriores modificaciones es el que se detalla:

- Modificación Puntual Nº 1. Con aprobación provisional el 29/07/2005 y no vigente.
- Modificación Puntual Nº 2. Sin tramitación.
- Modificación Puntual Nº 3. Con aprobación inicial el 27/06/2013 y no vigente.

Se plantea modificación de acuerdo al artículo 5 de las NNSS por cambio de alineaciones y ordenanzas.

A nivel territorial, el municipio se encuentra dentro del ámbito del Plan Territorial Sierra de Gata, aprobado definitivamente el 16/05/2017, y con publicación en DOE de 22/06/2021 de la Modificación Puntual nº 1.
La innovación prevista debe realizarse siguiendo las directrices que marcan la Ley 11/2018 de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible Extremadura, en adelante LOTUS y aplicando el Reglamento General, Decreto 143/2021, de 21 de diciembre.

**INICIATIVA**

Se redacta el presente documento por encargo de D. Antonio Bellanco Fernández, en calidad de Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Eljas.

**EQUIPO REDACTOR**

El equipo redactor lo compone la **Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible** de la Mancomunidad Sierra de Gata, asumiendo la dirección de los trabajos el arquitecto D. Julio Javier Rama Toribio, en calidad de arquitecto-director de dicha oficina, y doña Belén Fernández Expósito, asesora jurídica.

# Documento 2: Estudio Informativo

**2.a) Antecedentes:**

El Ayuntamiento de Eljas cuenta con un edificio de titularidad municipal en calle Santa Marina número treinta y cuatro dedicado antiguamente a las viviendas de maestros. Actualmente pretende desarrollar un proyecto de construcción de "Residencia de la tercera edad" para lo que es necesario ajustar las alineaciones de los planos de las NNSS y crear una ordenanza específica dotacional que permita poder ajustar las especificaciones de este tipo de edificios.

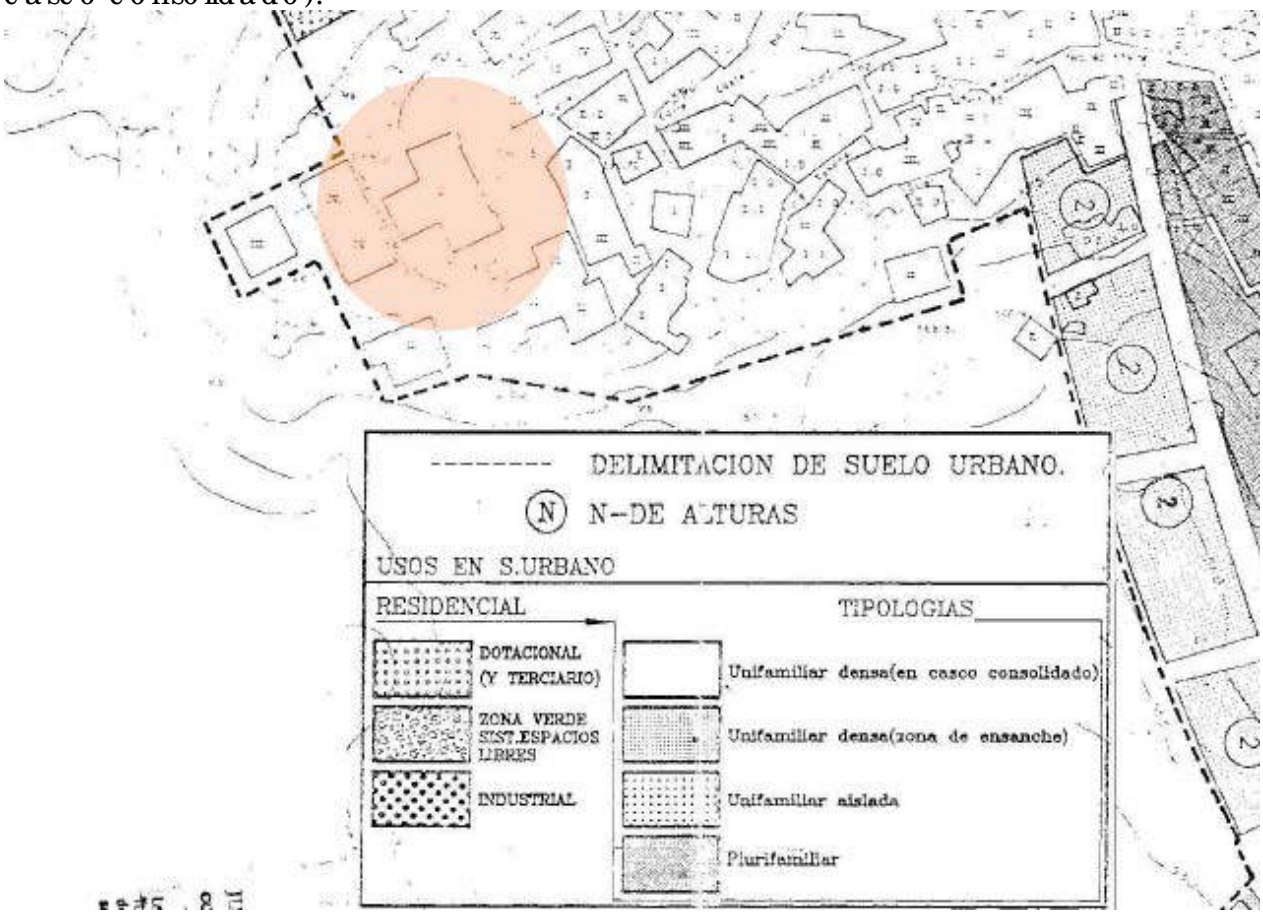
**2.b) Definición del ámbito de actuación:**

Se pretende ajustar la delimitación del solar de la parcela catastral 3242501PE8534A actual para adecuarla al futuro edificio de residencia de mayores, teniendo en cuenta los viarios actuales reales y las necesidades y programa del futuro equipamiento sanitario.

**2.c) Diagnóstico del Planeamiento vigente:**

NNSS. El planeamiento municipal vigente son las normas subsidiarias NNSS.

Alineaciones. Actualmente la parcela con referencia 3242501PE8534A está dentro de la delimitación de casco urbano, según el plano 2 de calificación y regulación en suelo urbano dentro de la tipología de unifamiliar densa (en casco consolidado).



Se definen las alineaciones que se pretenden variar en al plano 8 sobre alineaciones y rasantes.




Ordenanzas.
El uso público asistencial y sanitario viene recogido dentro del artículo 93.
Para el urbano consolidado se obliga en el artículo 103 sobre tipología de edificación a manzana cerrada densa (ED).
Dadas las particularidades del diseño de una dotación como una residencia de tercera edad y los estándares para su correcta utilización tanto del programa de servicios y equipamientos técnicos como de necesidades a cubrir de los usuarios es necesario permitir mayor libertad en la formalización del edificio con mayor fondo edificable, altura, edificabilidad, cubiertas transitables de paseo…
Estos elementos no se ajustan a las determinaciones actuales para el uso y programa planteado.

PTSG. Está vigente el Plan Territorial de la Sierra de Gata, con modificación puntual 1ª aprobada, según la disposición adicional única del mismo.
No tiene determinaciones que afecten a la modificación puntual planteada.

## Documento 3: Estudio descriptivo-justificativo

**3.a) Naturaleza jurídica, objeto, alcance y contenido del presente documento:**

La presente innovación de planeamiento, se redacta siguiendo las determinaciones de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura, LOTUS, el Reglamento General de la Ley, así como las Normativa urbanística de aplicación (NNSS de Eljas y Plan Territorial de la Sierra de Gata)

El contenido de la modificación propuesta redefine las alineaciones de un solar de titularidad municipal para adaptarlo a los viales actuales y poder llevar a cabo la construcción de nuevo edificio para residencia de tercera edad.

Analizando el tipo de innovación se considera que modifica determinaciones de ordenación detallada según artículo 51.3.a)y b) del Reglamento General LOTUS.

*3. En suelo urbano y urbanizable son determinaciones de ordenación detallada las siguientes:*
*a) La definición pormenorizada de la trama urbana, con fijación de las alineaciones, rasantes, trazado de los viales, además de los suelos de dominio público destinados a zonas verdes y espacios libres o dotaciones que complementen a los contemplados en la ordenación estructural.*
*b) La regulación de los usos pormenorizados y de las ordenanzas relativas a las distintas tipologías edificatorias, expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras previsiones análogas, mediante formulación propia o efectuada por remisión a las Normas Técnicas de Planeamiento. En ningún caso formará parte de la ordenación detallada el contenido de Ordenanzas municipales de edificación y urbanización.*

**3.b) Justificaciones urbanísticas:**

El Ayuntamiento de Eljas pone de manifiesto la necesidad de contar con una residencia de tercera edad viendo la dinámica de la pirámide de población y además como nicho profesional para parte de la población dentro del sector socio-sanitario.

Estudiadas ubicaciones varias dentro del término municipal se ha llegado a la conclusión que la situación más efectiva tiene que ver con el solar indicado donde actualmente se encuentran las antiguas viviendas de maestros, forman parte de la trama urbana en una situación que permite la cercanía con los servicios y dotaciones, aparcamientos y disponibilidad.



Visto los requerimientos técnicos actuales, se hace necesaria ajustar las alineaciones del solar para que permita aumentar la zona de acción, teniendo en cuenta que gran parte de los terrenos actualmente están ocupados por barrocos y afloramientos rocosos debido a la situación en la falda de la montaña del municipio de Eljas.

· La actuación se justifica desde el punto de vista urbanístico según el 11.1.a del Reglamento General LOTUS:

El crecimiento urbano primará la compleción de las tramas urbanas incompletas y fomentará la regeneración y la rehabilitación urbanas frente a los procesos de generación de nueva urbanización o extensión de los núcleos.

Se plantea aprovechar el solar de una edificación en desuso como son las antiguas viviendas de maestros para crear un hito urbano como es una nueva residencia de tercera edad que revitalice la zona y aproveche los servicios urbanos.

· También el 11.1.d:

Promoverán la calidad y funcionalidad de los espacios y dotaciones públicas, de forma que al establecer su localización se dé prioridad al criterio de proximidad a las personas usuarias y al acceso con medios de movilidad sostenible.

Se prioriza que la nueva residencia de tercera edad tenga una vinculación dentro del tejido urbano tradicional, asentado y para impulso del mismo.

· También el 11.1.e:

Favorecerán la integración de toda suerte de usos compatibles en el medio urbano con el de vivienda para conseguir como resultado tramas donde prime la diversidad de usos, se aproximen los servicios a la población, se dé mayor cohesión e integración social y se generalicen las medidas de accesibilidad universal.

Unido al nuevo edificio se generarán dinámicas de mejoras de accesibilidad al resto del casco urbano.

· También el 11.2.b priorizando la proximidad y los desplazamientos peatonales y ciclistas tanto de trabajadores, familiares, así como de los propios residentes que podrán seguir en contacto de las calles donde han residido toda su vida.

Para justificar el cumplimiento de sostenibilidad (Artículo 12 en adelante), para Eljas como núcleo de base del sistema territorial, comprobamos en la siguiente tabla que se mejoran los indicadores de sostenibilidad urbana propuestos por la LOTUS:

| | Existente | Propuesto | Mínimo | Objetivo |
|---|---|---|---|---|
| DP | La modificación no lo afecta | | | 45 hbt/ha |
| DV | La modificación no lo afecta | | 10 hbt/ha | 40 hbt/ha |
| ZVG | La modificación no lo afecta | | >=5 m2/hbt | |
| ZVL | La modificación no lo afecta | | >=5 m2/hbt | |
| SDG | La modificación no lo afecta | | >=6,1 m2/hbt | |
| SDL | **6,80** | **7,39** | >=1,6 m2/hbt | |

Superficie destinada a dotaciones públicas locales actual: 6.107 m2
Superficie destinada a dotaciones públicas locales con modificación: 6.633 m2
Población Eljas: 897 habitantes (INE 2021).

Respecto a las determinaciones del Plan Territorial la modificación no afecta.

**3.c) Justificación infraestructura urbanísticas:**

No se van a variar las infraestructuras urbanísticas.

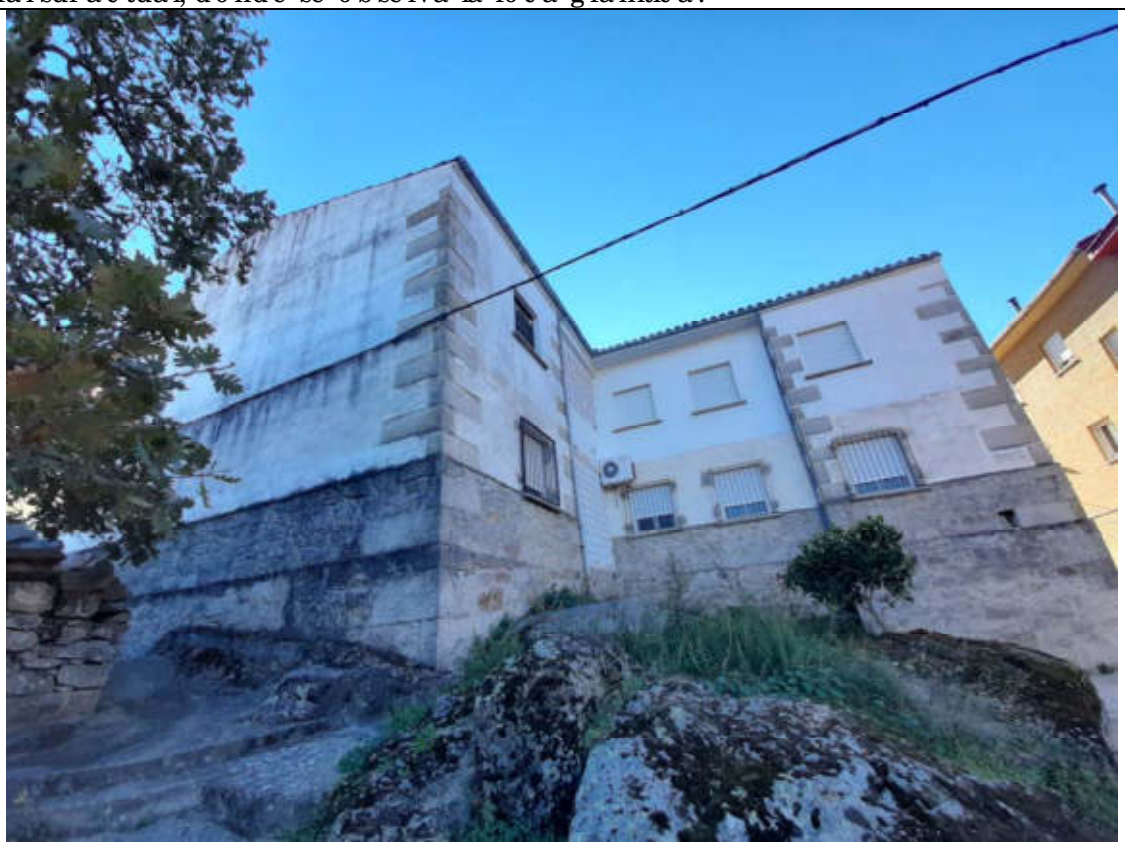
Actualmente existen unas apariciones rocosas en los laterales de la edificación actual debidas a la orografía donde se encuentra la parcela, de tal manera que no afecta a la zona de viales que han ido bordeando dichas rocas:



Acceso principal, alzado este. Desde el mismo la orografía va descendiendo de este a oeste con afloraciones rocosas que en muchos casos quedan dentro de la zona de viales desaprovechadas y que se pretenden incluir en las alineaciones de la parcela para la realización de la futura residencia de tercera edad.



Lateral sur actual, donde se observa la roca granítica.



Lateral norte donde se pueden observar las rocas que se pretenden ocupar dentro de las alineaciones de la modificación.

**3.d) Documentación y tramitación de la Modificación.**

Se aporta la documentación requerida en el artículo 60 del Reglamento General LOTUS, desarrollando la justificación detallada de la reforma pretendida, en relación con el ámbito y con el entorno inmediato, mejorando la ordenación actual.

En este caso, se considera que se modifican consideraciones que corresponden a la ordenación detallada, por lo que se toma el procedimiento del artículo 57 del Reglamento General LOTUS.

En este caso al contar con un planeamiento no homologado a LOTUS, la aprobación definitiva de esta modificación corresponde al Pleno del Ayuntamiento de Eljas, obtenido el informe favorable vinculante de la Dirección General de Ordenación Territorial de la Junta de Extremadura.

**3.e) Medidas necesarias para la integración ambiental de la modificación:**

La modificación de alineaciones y nueva ordenanza dotacional propuesta no se incluye en ninguna de las tramitaciones de la Ley 16/2015, de 23 de Abril, de protección ambiental de la comunidad autónoma de Extremadura por lo que no será necesaria su tramitación.

**3.f) Justificación sectoriales:**

Teniendo en cuenta el alcance de la Modificación Puntual presentada se entiende necesaria la solicitud de informe vinculante de:

- **Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, dependiente de la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio.**
- **Dirección General de Bibliotecas, Museos y Patrimonio Cultural, debido a la cercanía con BIC.**

En Hoyos a 6 de octubre de 2022

RAMA TORIBIO JULIO JAVIER - 76112296Y

Firmado digitalmente por RAMA TORIBIO JULIO JAVIER - 76112296Y
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-76112296Y, givenName=JULIO JAVIER, sn=RAMA TORIBIO, cn=RAMA TORIBIO JULIO JAVIER - 76112296Y
Fecha: 2022.10.06 10:45:27 +02'00'

Fdo: Julio Javier Rama Toribio
Arquitecto-Director de la OGUVAT Sierra de Gata

- **Documento 4: Actualización normativa.**

**Se incluye un anejo específico en las "Normas Urbanísticas Reguladoras"**

## ANEJO 1. Ordenanza dotacional para la parcela catastral 3242501PE8534A con uso equipamiento sanitario-asistencial OD:

Parcela mínima: La recogida en el plano de alineaciones.

Otras condiciones de parcela: No se fijan.

Alineaciones: Las reflejadas en los planos de alineaciones. La línea de fachada pueda no coincidir con la alineación oficial.

Retranqueos: Libres.

Fondo edificable máximo: No se fija.

Superficie ocupable por la parcela: Será del 100% de la superficie de parcela. En caso de no ocuparse totalmente el resto de la parcela se destinará a espacios libres e instalaciones al servicio del uso principal.

Altura de la edificación: La altura máxima de la edificación será de tres plantas sobre la rasante principal y 18 metros a cualquier elemento desde la rasante principal.

Altura de pisos: No se fija.

Cuerpos salientes: Se permiten siempre que queden por encima de los 2,60 metros de altura libre.

Superficie máxima construible / edificabilidad: Será el resultado de aplicar los parámetros anteriores.

Cubierta de la edificación: Se permiten las cubiertas planas e inclinadas. Se permiten los elementos estéticos, técnicos y de servicios.

Uso característico: Dotacional equipamiento.

Usos compatibles: Terciario y residencial.

Usos prohibidos: Industrial y agrícola y pecuario.

Condiciones estéticas: No se establecen.

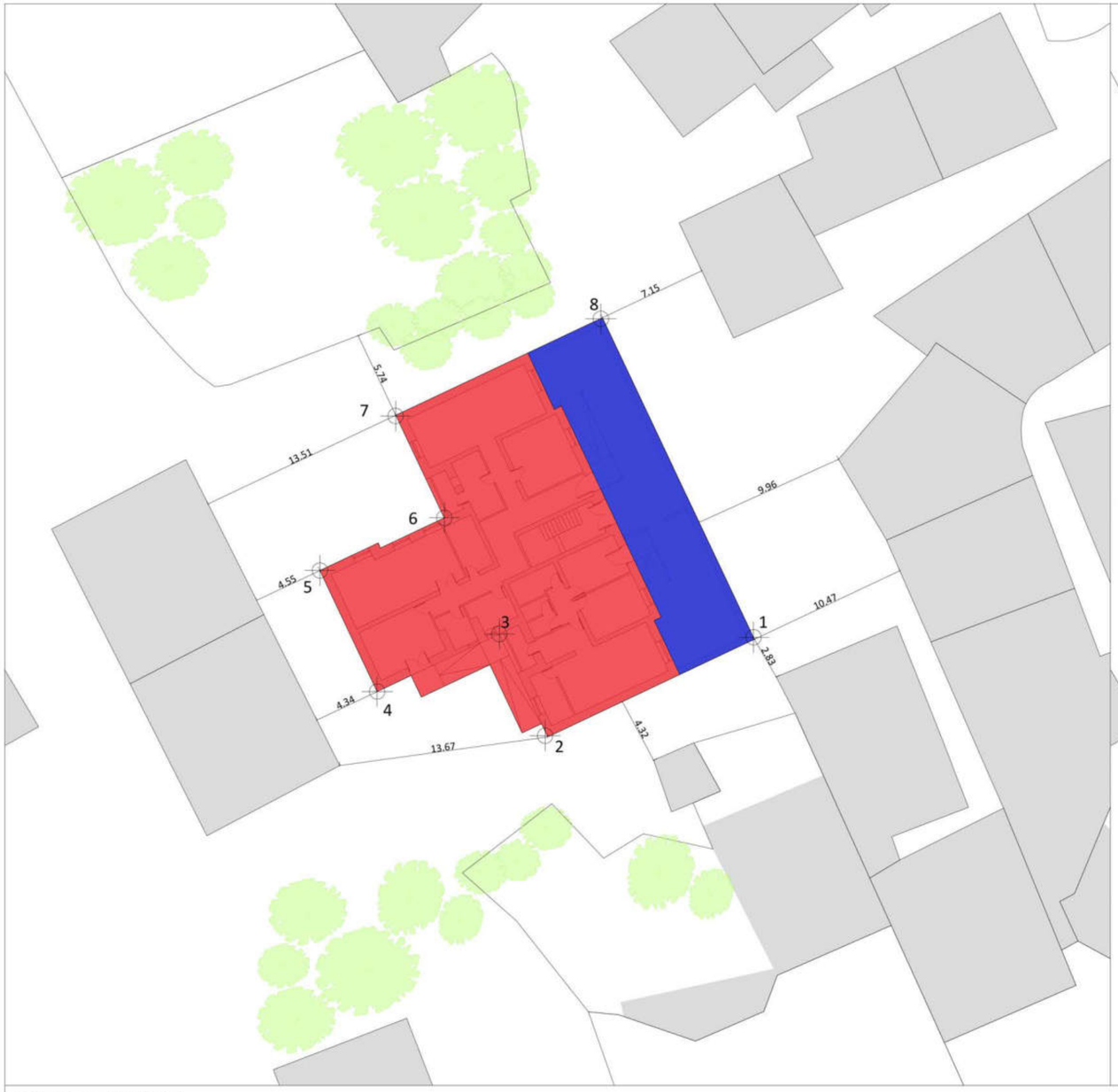
---

**Documento 5: Documentación gráfica.**

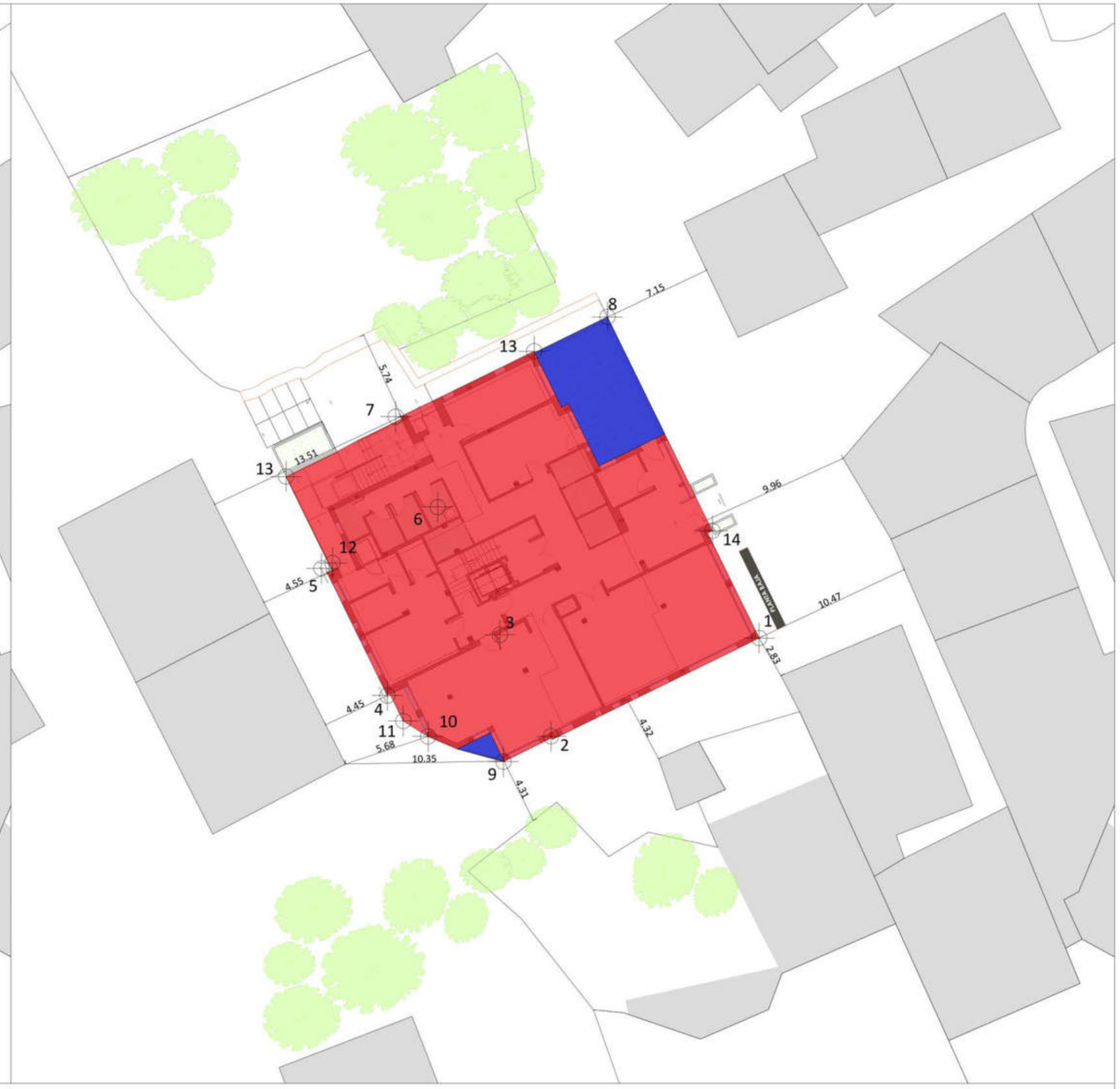
Se varía la documentación gráfica actual de las Normas Subsidiarias:

- **Plano Informativo alineaciones actuales y reformadas.**
- **Plano 02 de Ordenación actual.**
- **Plano 02 de Ordenación reformado.**
- **Plano 05 de Alineaciones y rasantes actual.**
- **Plano 05 de Alineaciones y rasantes reformado.**

---




ESTADO ACTUAL




ESTADO REFORMADO

N
O
E
S

| COORDENADAS GEORREFERENCIADAS | | | |
|---|---|---|---|
| Nº PUNTO | (X) | (Y) | (Z) |
| 1 | 683098.1576 | 4453965.677 | 592.090 |
| 2 | 683084.8739 | 4453959.2877 | 590.950 |
| 3 | 683081.6632 | 4453965.7588 | 591.855 |
| 4 | 683073.8821 | 4453962.0224 | 598.900 |
| 5 | 683069.8903 | 4453970.2407 | 589.225 |
| 6 | 683077.6013 | 4453974.0882 | 590.625 |
| 7 | 683074.822 | 4453980.2187 | 590.625 |
| 8 | 683088.3416 | 4453986.6726 | 590.870 |
| 9 | 683081.4375 | 4453957.6709 | 590.450 |
| 10 | 683078.4201 | 4453958.5187 | 590.150 |
| 11 | 683074.9083 | 4453960.3559 | 590.160 |
| 12 | 683067.3106 | 4453976.3264 | 588.750 |
| 13 | 683083.5498 | 4453984.4536 | 588,8000 |
| 14 | 683095.1267 | 4453972.6894 | 592,0000 |

MANCOMUNIDAD MUNICIPIOS SIERRA DE GATA

# AYUNTAMIENTO DE ELJAS

**PLANO INFORMATIVO - COMPARATIVA DE ALINEACIONES**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL 4 NNSS**

Fecha: Octubre 2022

Redactor: J. JAVIER RAMA TORIBIO · arquitecto
OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO Y DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE

--------- DELIMITACION DE SUELO URBANO.

(N) N-DE ALTURAS

USOS EN S.URBANO

RESIDENCIAL

- DOTACIONAL (Y TERCIARIO)
- ZONA VERDE SIST.ESPACIOS LIBRES
- INDUSTRIAL

TIPOLOGIAS

- Unifamiliar densa(en casco consolidado)
- Unifamiliar densa(zona de ensanche)
- Unifamiliar aislada
- Plurifamiliar

Diligencia. El presente documento ha estado sujeto a información pública, durante el plazo de un mes, en virtud de Acuerdo Plenario Corporativo de fecha 30-01-1997 sin, que durante dicho periodo, se hayan formulado alegaciones. Eljas, 19 de Abril de 1997 El Secretario,

Fdo.: José Carlos Moreno Díaz

JUNTA D... CONS. 9 OCT 1997

Fdo.: Miguel Nadal Donoso.

PLANO MODIFICADO S/C.U.E. 9 VIII 94

ELJAS CACERES

E:1:1000

Nº: 2

ABRIL 1996

NORMAS SUBSIDIARIAS de PLANEAMIENTO.

PLANOS de la ORDENACION:

CALIFICACION Y REGULACION en SUELO URBANO.

ANTONIO LÓPEZ CARPIO. Arquitecto.

--------- DELIMITACION DE SUELO URBANO.

(N) N-DE ALTURAS

USOS EN S.URBANO

RESIDENCIAL

- DOTACIONAL (Y TERCIARIO)
- ZONA VERDE SIST.ESPACIOS LIBRES
- INDUSTRIAL

OD - Ordenanza dotacional

TIPOLOGIAS

- Unifamiliar densa(en casco consolidado)
- Unifamiliar densa(zona de ensanche)
- Unifamiliar aislada
- Plurifamiliar

Diligencia. El presente documento ha estado sujeto a información pública, durante el plazo de un mes, en virtud de Acuerdo Plenario corporativo de fecha 30-07-1997 sin que durante dicho plazo se hayan formulado alegaciones. Elpozo a 6 de Abril de 1998 El Secretario.

ELJAS (Cáceres)

Fdo.: [illegible]

JUNTA D[illegible]URA
CONS[illegible] 9 OCT 1997

Fdo.: Miguel Nadal Conesa.

| | | |
|---|---|---|
| PLANO MODIFICADO S/CUE 6/VIE/94 | ELJAS CACERES | NORMAS SUBSIDARIAS de PLANEAMIENTO. |
| | E:1:1000 | PLANOS de la ORDENACION: CALIFICACION Y REGULACION en SUELO URBANO. |
| | Nº: 2 | ANTONIO LÓPEZ CARPIO. Arquitecto. |
| | ABRIL 1996 | |

MANCOMUNIDAD MUNICIPIOS SIERRA DE GATA

# AYUNTAMIENTO DE ELJAS

**MODIFICACIÓN PUNTUAL 4 NNSS**

Fecha: Octubre 2022

Redactor: J. JAVIER RAMA TORIBIO · arquitecto
OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO Y DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE


N
Matadero Municipal
Ayuntamiento
Plaza de España
Iglesia de la Asunción
Cementerio
Cámara Agraria
C.N. Divino Pastor
SECCION -1-
SECCION -2-
SECCION -3-
SECCION -4-
SECCION -5-
Acera
Calzada
RASANTES: Las actuales salvo las indicadas.
ELJAS
CACERES
NORMAS SUBSIDIARIAS de PLANEAMIENTO.
PLANOS de la ORDENACION:
ALINEACIONES Y RASANTES ; RED VIARIA
E: 1:1000
No. 8
DIC 1997
ANTONIO LOPEZ CARPIO, Arquitecto
7 ABR. 1998

17 ABR. 1998

JUNTA DE ... JURA
CONS... TE,
La Com... del
Terri... ...
defi... ...
sesión: ...

SECCION -1-

SECCION -2-

SECCION -3-

SECCION -4-

SECCION -5-

RASANTES: Las actuales salvo las indicadas.

ELJAS (CACERES)

NORMAS SUBSIDIARIAS de PLANEAMIENTO.

PLANOS de la ORDENACION:

ALINEACIONES Y RASANTES ; RED VIARIA

E: 1:1000

Nº: 8

ANTONIO LOPEZ CASERO. Arquitecto

MANCOMUNIDAD MUNICIPIOS SIERRA DE GATA

AYUNTAMIENTO DE ELJAS

**MODIFICACIÓN PUNTUAL 4 NNSS**

Fecha: Octubre 2022

Redactor: J. JAVIER RAMA TORIBIO · arquitecto

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO Y DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE