

**PLAN ESPECIAL DE
ORDENACIÓN DEL
CENTRO DE
TECNIFICACIÓN
DEPORTIVA
“CIUDAD DEPORTIVA”
DE CÁCERES.**

Situación: Avda. Pablo Naranjo nº 3 Cáceres. 10002

Promotor: Dirección General de Deportes.

Consejería de Educación y Empleo.

JUNTA DE EXTREMADURA

MIGUEL MATAS CASCOS

Arquitecto

Colaboradora: MARIA MATAS LÓPEZ

Arquitecta

INDICE

I. MEMORIA.....	1
1.- ANTECEDENTES	1
2.- PROMOTOR.....	2
3.- OBJETO.	2
4.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL OBJETO DE LA ACTUACIÓN, CON DETERMINACIÓN DEL ÁMBITO ESPACIAL DEL SERVICIO QUE SE VA A PRESTAR Y LA REPERCUSIÓN O EL IMPACTO QUE DEL MISMO SE ESPERA Y FUNDAMENTACIÓN DEL INTERÉS SOCIAL DEL MISMO.	2
5.- LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS, DELIMITACIÓN DE SU ÁMBITO, DESCRIPCIÓN DE SUS CARACTERÍSTICAS, Y ESPECIFICACIONES RELATIVAS A LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO, A LAS INFRAESTRUCTURAS Y A LOS USOS Y APROVECHAMIENTOS EXISTENTES. .	4
5.1.- LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS	4
5.2.- DELIMITACIÓN	4
5.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....	5
5.4.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	5
5.5.- USOS Y APROVECHAMIENTOS EXISTENTES.....	5
6.- DETERMINACIONES DEL P.G.O.U. DE CÁCERES PARA LOS TERRENOS OBJETO DEL PLAN.....	5
6.1.- LAS DETERMINACIONES DEL P.G.O.U. DE CÁCERES PARA LOS TERRENOS OBJETO DEL PLAN, RESPECTO DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	5
6.2.- LAS DETERMINACIONES DEL P.G.O.U. DE CÁCERES PARA LOS TERRENOS OBJETO DEL PLAN, RESPECTO DE LOS USOS Y LAS ALTURAS. Y DE LAS NORMAS ZONALES Y ÁMBITOS DE ORDENACIÓN.	7
6.2.1.- LA NORMATIVA DEL PLAN	7
6.2.2.- ANÁLISIS Y COMENTARIOS	8
6.3.- LAS DETERMINACIONES DEL P.G.O.U. DE CÁCERES PARA LOS TERRENOS OBJETO DEL PLAN RESPECTO DE LA GESTIÓN.....	13
7.- MODIFICACIONES DEL P.G.O.U. DE CÁCERES QUE PROPONE ESTE PLAN ESPECIAL.	13
7.1.- MODIFICACIÓN DEL ÁREA ZONAL ASIGNADA A LA CIUDAD DEPORTIVA.	13
7.2.- MODIFICACIÓN DE LOS INDICADORES DE APROVECHAMIENTO.	13
8.- DIFICULTADES O INCONVENIENTES QUE PARA LA REALIZACIÓN DEL PLAN OFRECE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN VIGOR.	15
9.- PREVISIONES DEL P.G.O.U. QUE RESULTAN DIRECTAMENTE ALTERADAS POR LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL.	15
II. ANEJO DE DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA	16

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL CENTRO DE TECNIFICACIÓN DEPORTIVA “CIUDAD DEPORTIVA” DE CÁCERES.

Situación: Avda. Pablo Naranjo nº 3 – Cáceres. 10002
Promotor: Dirección General de Deportes. Consejería de Educación y
Empleo de la Junta de Extremadura

Arquitecto: MIGUEL MATAS CASCOS

I. MEMORIA

1.- ANTECEDENTES

Los servicios técnicos de la Dirección General de Deportes de la Consejería de Educación y Empleo de la Junta de Extremadura, se pusieron en contacto conmigo y me comunicaron que existían problemas derivados de la aplicación de la normativa urbanística en el ámbito del Centro de Tecnificación Deportiva “Ciudad Deportiva” de Cáceres y que esa Dirección General había solicitado al Ayuntamiento, mediante escrito de 12 de febrero de 2016, que modificase puntualmente el plan general de ordenación Urbana para conseguir un genérico incremento de la edificabilidad de ese equipamiento deportivo y para que se cambiase la calificación a equipamiento genérico, para solucionar problemas particulares de demandas de obras de nueva planta (cafetería) y cumplir necesidades tanto deportivas como socioculturales.

El Ayuntamiento de Cáceres contestó en el sentido de aconsejar que se siguieran las determinaciones del artº. 4.7.2. de las NN.UU. del plan general que establece que en las dotaciones de carácter público se puedan modificar la totalidad de los parámetros a través de un plan especial como instrumento especializado, suficiente y flexible para cumplir con los objetivos que pretendía la Dirección General.

Así las cosas mantuve una serie de reuniones con los responsables de la Consejería en las que además de perfilar las cuestiones relacionadas con la posible redacción de este documento, me comunicaron que además habían encargado la redacción de un plan director que reordenase la imagen de la ciudad deportiva y el proyecto de un nuevo bar – restaurante que actualizase ese servicio para la utilización de las piscinas de verano, cuestiones que deberían ser tomadas en cuenta para la redacción del plan especial.

2.- PROMOTOR

La entidad promotora de este plan es la Dirección General de Deportes de la Consejería de Educación y Empleo de la Junta de Extremadura.

3.- OBJETO.

Como consecuencia de lo referido al hablar de los antecedentes, el objeto de este trabajo es la redacción del PLAN ESPECIAL de ORDENACIÓN del CENTRO de TECNIFICACIÓN DEPORTIVA "CIUDAD DEPORTIVA" de CÁCERES, de manera que sus determinaciones sirvan para modificar algunos parámetros de la normativa urbanística del plan general de ordenación urbana de Cáceres, relativa al ámbito de la ciudad deportiva.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL OBJETO DE LA ACTUACIÓN, CON DETERMINACIÓN DEL ÁMBITO ESPACIAL DEL SERVICIO QUE SE VA A PRESTAR Y LA REPERCUSIÓN O EL IMPACTO QUE DEL MISMO SE ESPERA Y FUNDAMENTACIÓN DEL INTERÉS SOCIAL DEL MISMO.

La Ley 10/1990, de 15 de octubre, del Deporte, consideraba al deporte de alto nivel de interés para el Estado, que correspondía a la Administración General del Estado, en colaboración con las Comunidades Autónomas, procurar los medios necesarios para la preparación técnica y el apoyo científico de los deportistas de alto nivel.

Para llevar a cabo este cometido, y analizando la realidad deportiva internacional, se hacía necesaria la detección, selección y seguimiento de deportistas que constituirán, posteriormente, las selecciones españolas y nos representarían en los grandes eventos deportivos.

Desde esa perspectiva, el Consejo Superior de Deportes pretendió coordinar los esfuerzos, tanto económicos como de gestión, que se estaban realizando en este sentido, tanto por parte del propio Consejo como de las distintas entidades públicas (Comunidades Autónomas, Entidades Locales, etc.) y las Federaciones Deportivas Españolas, encaminadas a impulsar a los deportistas a conseguir sus objetivos de alto nivel y para ello se potenció la creación de los centros de alto rendimiento y de tecnificación deportiva, uno de los cuales fue el de la ciudad deportiva de Cáceres, que como todos ellos buscaba los siguientes objetivos:

1.- Atender la especialización técnica de los deportistas desde sus inicios, a temprana edad, y durante las diversas etapas de su perfeccionamiento deportivo, en su ámbito territorial, hasta su consolidación como deportistas de alto nivel.

2.- Ayudar a compatibilizar la práctica deportiva con la formación académica del deportista, con el claro objetivo de conseguir la formación integral de los jóvenes deportistas.

3.- Conseguir un proyecto técnico único, que pueda ser aplicado, inicialmente, en las fases de tecnificación autonómica, y posteriormente, en la alta

competición nacional, en el que colaboren las Federaciones Autonómicas y las correspondientes Españolas.

Y 4.- La detección de promesas deportivas

Para ello se requerían unas instalaciones deportivas adecuadas para el entrenamiento de deportistas, en todas aquellas modalidades en que el Centro desarrollara programas de tecnificación; disponer de una residencia para deportistas, que se ajustara a las necesidades de jóvenes que residieran y estudiaran en ellas durante todo el año; de unidades de apoyo a la docencia y finalmente disponer también de una estructura que permitiera coordinar la parte técnica, administrativa y económica de los programas que se desarrollaran en el Centro.

Las instalaciones serían utilizadas por deportistas en concentración permanente, internos; deportistas en concentración permanente, externos (residentes en la misma localidad o una muy próxima); deportistas en concentraciones periódicas que, en fines de semana o periodos vacacionales, fueran seleccionados por sus Federaciones Autonómicas o Españolas, para llevar a cabo pruebas de detección de talentos o perfeccionamiento en grupo y para concentraciones de las Selecciones Autonómicas o Nacionales.

Las Instituciones y entidades implicadas fueron la Comunidad Autónoma de Extremadura como propietaria de las instalaciones y que ahora apoya y financia las instalaciones y el Consejo Superior de Deportes, que a veces colabora en los gastos de gestión y en las infraestructuras y equipamientos de los Centros que desarrollan un programa de interés estatal. Otras veces, mediante la aportación económica y administrativa; el Ayuntamiento, la Diputación provincial; las Federaciones Autonómicas y las Federaciones Españolas.

Pues a este esquema responde el Centro de Tecnificación “CIUDAD DEPORTIVA” de Cáceres, cuyo continente y contenido es el ámbito espacial del servicio que presta este tipo de centros, servicio que queda perfectamente definido después de la lectura de los párrafos anteriores.

La repercusión e impacto que de la redacción y aprobación del plan especial se espera, es la de que pueda proseguir el normal funcionamiento del centro sin retrasos en las acciones que ese ritmo demanda y sobre todo en la respuesta rápida y eficaz a demandas de futuro que sin duda han de plantearse.

Por todo ello entiendo que el interés social de este documento queda puesto de manifiesto de manera suficiente.

Metodológicamente quizás hubiese sido deseable un análisis de las instalaciones deportivas que se demandarán en un futuro y de la realización de un plan de viabilidad sobre el recinto actual de la ciudad deportiva, pero como hemos referido en los párrafos anteriores, el dinamismo en este sector es tal, que a veces hay que sacrificar el método por la existencia de planteamientos más pragmáticos.

5.- LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS, DELIMITACIÓN DE SU ÁMBITO, DESCRIPCIÓN DE SUS CARACTERÍSTICAS, Y ESPECIFICACIONES RELATIVAS A LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO, A LAS INFRAESTRUCTURAS Y A LOS USOS Y APROVECHAMIENTOS EXISTENTES.

5.1.- LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS

Los terrenos de esta plan especial están situados al oeste del casco urbano de Cáceres y están rodeados por el norte, sur y oeste por el parque del Rodeo. Al este es colindante con las instalaciones del Hospital San Pedro de Alcántara. Su situación es la Avda. de Pablo Naranjo nº 3.

5.2.- DELIMITACIÓN

Disponen de una superficie total de cincuenta y ocho mil seiscientos treinta y nueve con sesenta y cuatro metros cuadrados (58.639,64 m²) que se corresponden con los siguientes linderos:

Por el norte y de este a oeste, existe un primer tramo recto de 170,8 m. de longitud, delimitado por un muro de contención que separa la ciudad deportiva de un aparcamiento público en superficie que atiende las necesidades de este equipamiento y del Hospital San Pedro de Alcántara. A continuación se produce un retranqueo de 5,72 m. de profundidad en el que se localiza la fachada arquitectónica en una longitud de 27,12 m., que enlaza con el último tramo de ese lindero, formado por un nuevo muro de contención de 86,44 m. de largo.

Por el oeste y perpendicular al anterior, se dispone un muro de fábrica de 169,56 m. en dirección sur, que separa nuestros terrenos del parque del rodeo. En ese paño se localiza una puerta de acceso que generalmente suele permanecer cerrada. Terminado ese paño, el cierre gira nuevamente en perpendicular hacia el este, para configurar la primera alineación del cierre del lado sur en una longitud de 76,80 m. que bajando en pendiente separa a su vez los desniveles existentes entre la ciudad deportiva y el parque. Al llegar a ese punto se delimitan por este plan especial los linderos del terreno del Ayuntamiento, que no están separados en la realidad por muro o cerca de ningún tipo. Consiste en un rectángulo de 18,11 x 46,74 m., adosado al cierre sur de la “piscina de mujeres”, que vuelve a conectar con el cierre sur, avanzando hacia el este otros 8,12 m., para a partir de ahí y nuevamente en dirección sur, mediante el muro de contención que delimita las instalaciones de fútbol y atletismo en 20,49 m. rectos, que finalizan en el punto de apoyo de la “curva de cierre” de esas instalaciones, que por el desnivel existente supone un hito visual hacia la ciudad. Esa curva realmente no es curva en su totalidad. La primera parte es una recta tangente a la misma, de 19,01m. de longitud y la parte final es también otra recta tangente de 19,72 m. En sus extremos nace y termina un arco de círculo de 52,90 m. de radio y de 81,28 m. de longitud. Termina así esa parte tan reconocible del lindero que girando ahora hacia el norte mediante un línea recta de 17,26 m. vuelve a formalizar el cierre sur mediante una línea quebrada de 41,93 y 23,56 m. respectivamente que a través de un chaflán

circular de 7,82 m. de radio y 11,71 m. de longitud da comienzo al lindero de saliente.

Se desarrolla este lindero en dos alineaciones paralelas. La primera con inicio en el chaflán citado en el párrafo anterior y avanzando hacia el norte en una longitud de 99,85 m. para girar hacia el oeste mediante un nuevo chaflán curvo de 7,62 m. de radio y 11,69m. de longitud; una recta de 8,01 m. y otro arco de círculo de 8,24 m. de radio y 9,57 m. de longitud que enlaza con una recta en dirección norte de 68,79 m., que cierra la delimitación.

5.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Como ya se ha dicho los terrenos comprendidos en este plan especial pertenecen a dos propietarios. La Consejería de Educación (Junta de Extremadura), que es propietaria de la finca catastral 6318002QD2761G0001PZ, de cincuenta y siete mil setecientos noventa y tres con dieciocho metros cuadrados (57.793,18 m2) de superficie y el Ayuntamiento de Cáceres, propietario de un trozo de terreno perteneciente a la parcela catastral 631814QD2761G de ochocientos cuarenta y seis con cuarenta y seis metros cuadrados (846,46 m2).

La superficie del plan especial es por tanto de cincuenta y ocho mil seiscientos treinta y nueve con sesenta y cuatro metros cuadrados (58.639,64 m2) y sus determinaciones serán aplicables por tanto a toda esa superficie de suelo.

En el plano número 3 que se acompaña se deja constancia gráfica de estas determinaciones.

5.4.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Disponen los terrenos de todos los servicios urbanísticos, en un estado de conservación variable, pero suficiente para las instalaciones existentes.

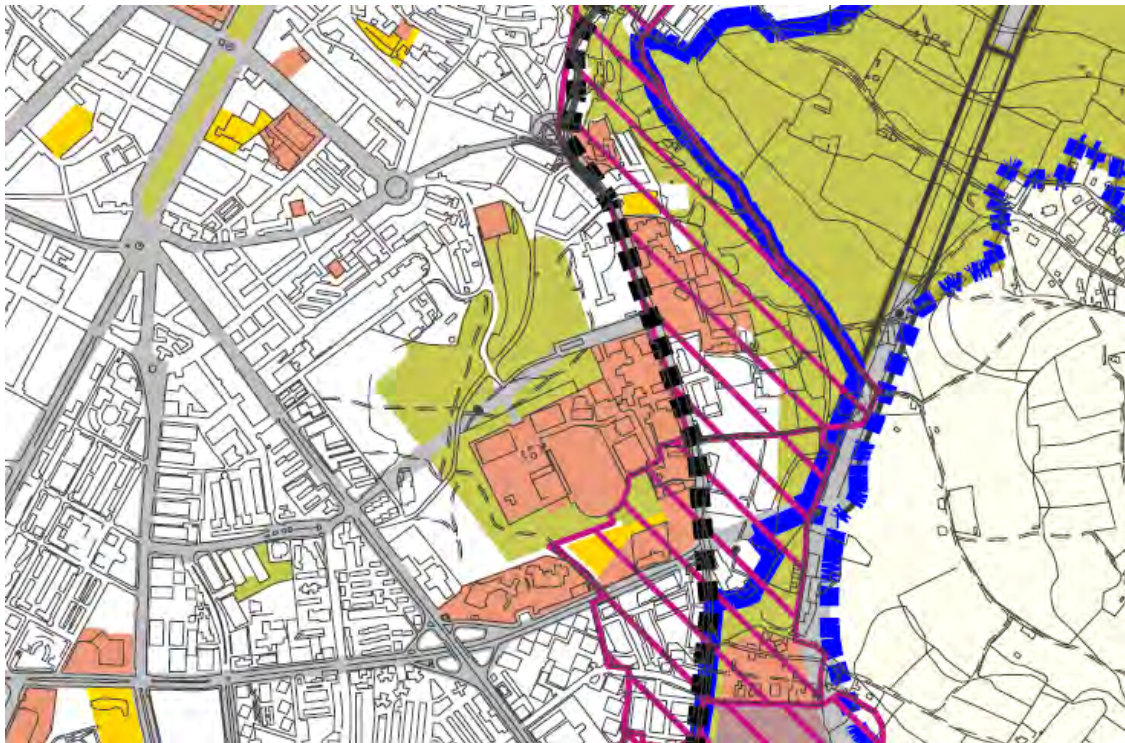
5.5.- USOS Y APROVECHAMIENTOS EXISTENTES

En el plano nº 4 que se acompaña se localizan y relacionan todas las edificaciones e instalaciones que componen este equipamiento deportivo.

6.- DETERMINACIONES DEL P.G.O.U. DE CÁCERES PARA LOS TERRENOS OBJETO DEL PLAN.

6.1.- LAS DETERMINACIONES DEL P.G.O.U. DE CÁCERES PARA LOS TERRENOS OBJETO DEL PLAN, RESPECTO DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

En la Hoja 2 de 5 de los Planos I del tomo VIII del P.G.O.U. de Cáceres, se determina a escala 1/50.000 la ORDENACIÓN ESTRUCTURAL del término municipal y por tanto se establece gráficamente la ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO y se procede a la CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y DE LOS SISTEMAS GENERALES. La zona de ese plano en la que se incluyen los terrenos de la ciudad deportiva es la que sigue:



Y si atendemos al significado de los grafismos utilizados podemos observar que esos terrenos se clasifican como suelo urbano incorporado a los sistemas generales de equipamiento del plan.

Por razón de la clasificación del suelo el Plan General divide el territorio municipal, dependiendo de su incorporación o no al proceso urbanístico y de la situación de hecho concurrente, en las siguientes clases de suelo: suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable. Los terrenos que nos ocupan están dentro de la clase del suelo urbano.

Además de esta clasificación, los elementos de la ordenación urbanística que se encuentren al servicio de las necesidades de la población tienen la consideración de terrenos dotacionales y el plan los incorpora a los Sistemas generales o a la Dotaciones locales. En nuestro caso a los sistemas generales, como dotación del equipamiento deportivo necesario para la ciudad.

El Plan General, a los efectos de valoración y obtención, distingue varios tipos de sistemas generales:

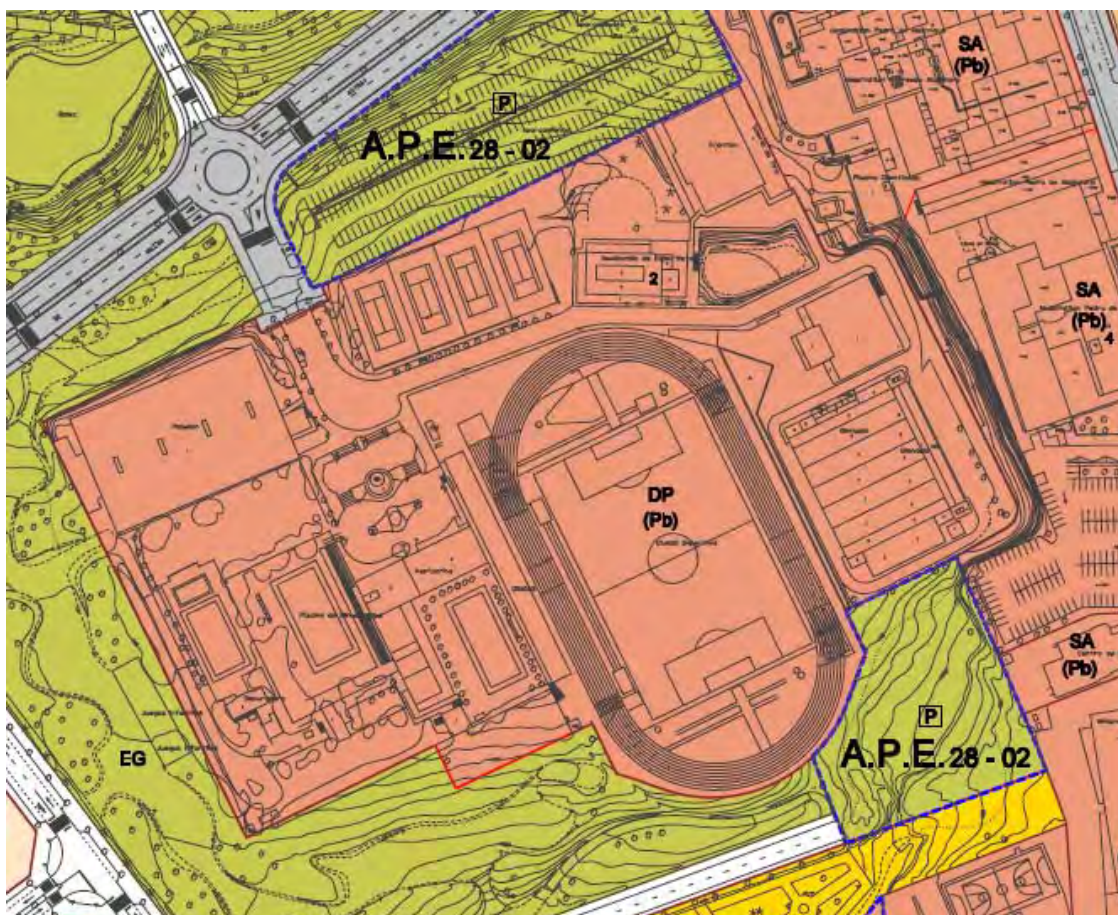
- a) Sistemas generales incluidos en unidades de actuación.
- b) Sistemas generales incluidos o adscritos a sectores de suelo urbanizable.
- c) Sistemas generales en Suelo no Urbanizable.
- d) Sistemas generales cuya obtención no se programa por ser ésta competencia de diferentes Administraciones o Entidades Públicas de acuerdo con sus respectivos programas de inversiones.
- e) Sistemas Generales ya obtenidos.

Nuestros terrenos se corresponden con el tipo e), y se trata de un bien de dominio público, luego en este caso no debe preocuparnos el tema de la obtención.

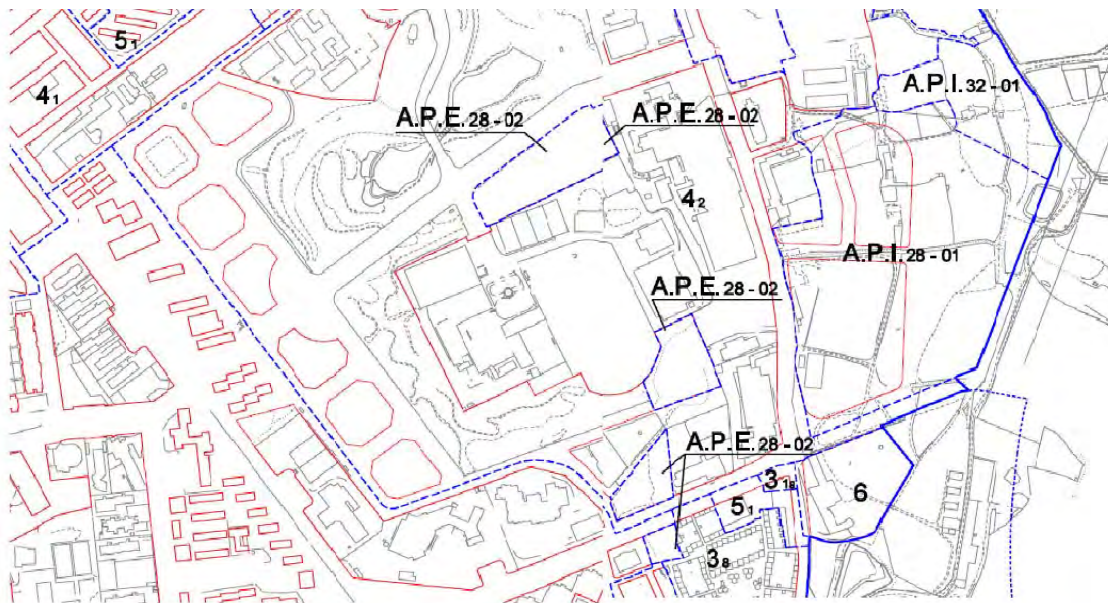
6.2.- LAS DETERMINACIONES DEL P.G.O.U. DE CÁCERES PARA LOS TERRENOS OBJETO DEL PLAN, RESPECTO DE LOS USOS Y LAS ALTURAS. Y DE LAS NORMAS ZONALES Y ÁMBITOS DE ORDENACIÓN.

6.2.1.- LA NORMATIVA DEL PLAN

En el Tomo X, planos III. Hoja nº 28 del plano 05: CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE ORDENADO, RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES, cuyo detalle se acompaña a continuación:



En el Tomo XIII, planos VI. Hojas nº 5 y 6 del plano 5_1: NORMAS ZONALES Y ÁMBITOS DE ORDENACIÓN cuyo de talle se acompaña:



Se establece que el ámbito del plan especial que nos ocupa está incluido en la norma zonal 4.2, es decir norma zonal 4, ordenación en manzana cerrada en grado 2.

6.2.2.- ANÁLISIS Y COMENTARIOS

Se procede a continuación a comentar las determinaciones del plan general respecto de la situación en la ciudad deportiva intentando justificar **el** porque de las modificaciones que luego plantearemos.

Para su mejor comprensión se transcriben en letra cursiva párrafos concretos de la normativa, reforzando en **negrita** algunas frases.

Establece el plan general que nuestros terrenos constituyen dentro de las dotaciones de carácter público del mismo, un equipamiento deportivo. Además se regula la altura de la edificación, que podrá ser de dos plantas. La alineación que se traza, se refiere solamente a la delimitación. No se dibujan alineaciones interiores, ni de los edificios.

Podemos observar que en la planimetría del plan ya existían todas las edificaciones que existen en la actualidad, pues el edificio de la residencia sustituyó a los primitivos vestuarios.

Como dice el plan general, el uso dotacional comprende todas las actividades destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios, las prestaciones sociales y los medios de esparcimiento que hagan posible el desarrollo integral de la vida urbana con el grado de confort y bienestar necesarios, incluidos los sistemas generales de comunicaciones y los de las infraestructuras de los servicios. Está regulada genéricamente desde el Artº. 4.6.4 de las NN.UU. de la manera que se transcribe a continuación:

1. Las condiciones que se señalan para el uso dotacional, serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representan en la documentación

gráfica del Plan General con expresión de la clase de uso y carácter asignado a cada una de ellas. Estas determinaciones aparecen grafiadas en los planos de ordenación.

4. Las parcelas de suelo urbano calificadas de uso dotacional se regularán según las condiciones de la norma zonal donde estén incluidas, además de cumplir las determinaciones respecto a su uso de las presentes Normas.

Es decir en nuestro terreno deberían cumplirse las especificaciones de la Norma zonal 4.2 y las relativas al uso deportivo de estas normas generales. La norma zonal 4, como ya hemos visto se refiere a la edificación en manzana cerrada.

La edificabilidad de los usos dotacionales existentes, **salvo los usos dotacionales deportivos**, siempre que no se especifique otra condición particular para una determinada dotación, (ya sea en planeamientos de desarrollo incorporados, Áreas de Planeamiento Específico, o en las condiciones particulares del uso dotacional de equipamiento concreto que le sean de aplicación), tendrán una edificabilidad máxima que será la mayor de las dos siguientes:

- La existente, regulada gráficamente por línea de edificación y alturas.
- 0,6 m²/m².

En los usos dotacionales deportivos se estará a lo dispuesto por sus condiciones particulares.

Justificadamente, se permitirán ampliaciones de un 10% de la citada edificabilidad anterior, por necesidades del uso.

Cuando la parcela con calificación de equipamiento no estuviera incluida en ninguna norma zonal, **o bien las condiciones de edificación no respondan a la norma zonal en la que estén incluidos dichos equipamientos, se entenderán sometidos a la norma zonal 5, Edificación en Bloque Abierto.**

Parece claro que el plan deja prevista la posibilidad de que cuando “las condiciones de edificación no respondan a la norma zonal en la que estén incluidos los equipamientos” y desde mi punto de vista este es el caso, “se entenderán sometidos a la norma zonal 5, Edificación en Bloque Abierto”.

Esta es una primera e importante conclusión. Como las condiciones de edificación de la ciudad deportiva no responden a las de la norma zonal en la que está incluida (la norma zonal 4.2), quedará sometida a las determinaciones de la norma zonal 5, según establece el Artº. 4.6.4 de las NN.UU. y por tanto a los terrenos delimitados por este plan especial, se le asignarán las determinaciones de la edificación en bloque abierto.

Para las parcelas calificadas de equipamiento público en unidades de actuación, salvo que tuvieran determinaciones específicas de planeamiento en su correspondiente ficha, se entenderán sometidas a la norma zonal 5, con una edificabilidad de 1,5 m²/m².

10. En las parcelas calificadas para uso dotacional, y salvo regulación específica de la dotación concreta (similar a la definida para la edificabilidad), se podrá disponer, además del uso característico, cualquier otro uso como complementario de tipo terciario de oficinas de categoría 1ª, comercial de categoría 1ª, y recreativo de categoría 1ª y Grupo I, que coadyuve a los fines dotacionales previstos, no admitiéndose el uso residencial en su clase vivienda, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la dotación. En todo caso, estos usos no podrán superar el veinticinco por ciento (25%) de la superficie edificada total destinada al uso característico de la dotación, y quedarán integrados funcional y jurídicamente con aquél.

12. Todas estas condiciones se entenderán sin perjuicio de la aplicación de las determinaciones señaladas por la normativa sectorial vigente para las distintas clases del uso dotacional o de los usos a que en su caso proceda equiparar.

En el Capítulo 4.7 de la normativa del plan se define la clase dotacional como la correspondiente a las dotaciones destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios administrativo-institucional, sanitario-asistencial, **deportivo**, educativo, cultural, y religioso, así como de los servicios urbanos complementarios de la vida urbana.

Dice el Artículo 4.7.2 al regular las condiciones específicas:

*Si las características concretas de determinados equipamientos, hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones específicas, genéricamente asignadas en el presente artículo, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, siempre con las limitaciones establecidas a su capacidad ordenadora en el Art. 92 RPLANEX. En todo caso, en dotaciones de carácter privado deberán respetarse las condiciones relativas a la edificabilidad y la altura, mientras que **en dotaciones de carácter público se podrán modificar la totalidad de los parámetros formales, incluida la altura y la edificabilidad, a través de un Plan Especial.***

Constituye este artículo la base legal en la que se apoya la redacción de este plan especial.

Y ahora entraremos a la particularidad del uso deportivo que nos ocupa y que en su Artículo 4.7.8 al hablar de las Condiciones particulares del tipo Deportivo dice:

1. Definición

En él se incluyen los campos de deportes en todos sus aspectos, locales e instalaciones destinadas a la práctica del mismo; piscinas y similares, sean de carácter público o privado.

En nuestro caso se trata de este uso.

2. Clasificación

Se establecen tres categorías:

Categoría 1ª: Instalaciones en edificio exclusivo.

Categoría 2ª: Instalaciones en edificio con predominancia de otro uso.

Categoría 3ª: Camping

Entendido en sentido general estamos en la categoría 1ª.

Dentro de la categoría 1ª se incluyen las siguientes subcategorías:

1ª.a) Instalaciones deportivas de utilización general por los ciudadanos: Son instalaciones elementales como gimnasios polideportivos, piscinas, campos de fútbol, etc.

1ª.b) Instalaciones deportivas de utilización selectiva: Son instalaciones deportivas de carácter federativo para la formación de técnicos, el entrenamiento de alto rendimiento e instalaciones deportivas ligadas a recintos universitarios.

Aunque son temas mixtos y sin mayor trascendencia estaríamos en la subcategoría 1ªb).

3. Condiciones

Con carácter general, tendrán una edificabilidad máxima que será la mayor de las dos siguientes:

*- **La existente**, regulada gráficamente por línea de edificación y alturas.*

- 0,07 m²/m².

Nuestra edificabilidad computada a día de hoy para que el plan esté actualizado, pero coincidiendo casi totalmente con la fecha de aprobación del plan general es de 16.281,30 m² construidos según puede verse en el plano nº 10. Eso significa que la edificabilidad existente en la ciudad deportiva es de 0,28 m²/m² (m² construidos por cada m² de suelo), que normativamente podría ser de un 10 % más (1.628,13 m²) si como antes se dijo “se pueden permitir ampliaciones de un 10 % por necesidades de uso”.

Se fijan las siguientes condiciones particulares específicas para aquellos equipamientos deportivos que superen los 5.000 metros cuadrados de parcela:

Se permite la instalación de usos terciarios recreativos y hoteleros, tales como hostelería, ocio, servicios sanitarios y actividades terciarias en general que complementan el uso deportivo principal, no superando el 25% de la superficie total edificada, e integrados funcional y jurídicamente con el uso principal:

Aunque pudiera no venir al caso, pero también pudiera servir como referencia, la normativa del plan general establece para dotaciones privadas de uso deportivo los siguientes aprovechamientos:

Deportivo El Perú: Ocupación: 80% sobre rasante, y del 100% bajo rasante.

Altura: máxima de 3 plantas (12m) y mínima de Vuelos: 2/3 de la longitud total de fachada, con un vuelo máximo de 1m.

Deportivo Fratres: Ocupación: 65% sobre rasante, y del 65% bajo rasante.

Altura: máxima de 3 plantas (12m).

Vuelos: no se define.

Obviamente son casuísticas diferentes, porque representan situaciones urbanas muy diferenciadas, pero repito, no deja de poder ser contemplado como una referencia.

Hablaremos ahora de las condiciones particulares que regulan todas aquellas áreas de suelo urbano de ordenación directa que junto con las determinaciones de carácter general establecidas en el Título IV, "Condiciones generales de los usos" y en el Título V, "Condiciones generales de la urbanización", regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios y usos, en función de su localización.

Estamos hablando de las determinaciones del Título VIII. “Condiciones particulares de la edificación en suelo urbano. Normas zonales”, que son áreas de ordenación directa reguladas por las condiciones particulares establecidas en este Título.

El plan general, a los efectos de la aplicación de esta normativa realiza la siguiente división del territorio en zonas:

Para su correcta aplicación, el Plan General divide el suelo urbano finalista en zonas para cada una de las cuales establece una norma zonal, a saber:

- Norma Zonal 1. EDIFICACIÓN EN CENTRO HISTÓRICO.*
- Norma Zonal 2. TRAMA DE CASAS POPULARES.*
- Norma Zonal 3. EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR.*

- Norma Zonal 4. EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA.
- Norma Zonal 5. EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO.
- Norma Zonal 6. CONSERVACIÓN DE APROVECHAMIENTO.
- Norma Zonal 7. ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

Como ya hemos visto en el plano del plan general aportado, el ámbito de nuestro plan está incluido en la Norma Zonal 4 EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA.

Sin perjuicio de lo ya apuntado sobre esta materia, reproduciremos a continuación lo establecido en los artículos 8.4.1 y 8.4.2 del Capítulo 8.4. "Condiciones particulares de la norma zonal 4. Edificación en manzana cerrada":

Artículo 8.4.1. Ámbito y características

1. *Pertenecen a esta norma zonal las áreas grafiadas en el plano nº5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes" con el código 4.*

Son áreas de edificación continua que forma manzana, pudiendo conformar o no patios de manzana.

2. *A los efectos de aplicación de las condiciones de edificación en la norma zonal 4, se distinguen dos grados que comprenden cada uno de ellos, los suelos señalados con los códigos 1 y 2, respectivamente.*

Artículo 8.4.2. Tipología y uso característico

1. ***La tipología edificatoria responde a edificación en manzana cerrada o entre medianeras***, estableciéndose en función de dichos grados las siguientes tipologías:

- Grado 1: Edificación en manzana compacta.
- **Grado 2: Edificación con patio de manzana tradicional.**

2. ***Su uso característico es el residencial en su categoría 2 de vivienda colectiva.***

Solo con leer los párrafos en negrita anteriores y adjudicar su contenido a la edificación existente en la ciudad deportiva entenderemos que existe un error de apreciación sobre la tipología existente en la misma. No se trata de áreas de edificación continua que forma manzana, conformando o no patios de manzana. Ninguno de los edificios responde a esa tipología.

Por supuesto la inclusión de los mismos en el grado 2 no se sostiene, ya que no se trata de edificios con patio de manzana tradicional.

Y finalmente, no es el residencial en su categoría de vivienda colectiva el uso característico de la ciudad deportiva.

Creo que no hace falta seguir analizando el corpus normativo de esa norma zonal, porque su contenido se refiere a los conceptos expresados en los párrafos anteriores.

Y puesto que tendremos que ofrecer desde este plan especial una alternativa que encaje en el plan general, procederemos a continuación a transcribir los Artículos 8.5.1 y 8.5.2 del Capítulo 8.5. "Condiciones particulares de la norma zonal 5. Edificación en bloque abierto".

Artículo 8.5.1. Ámbito y características

Pertenecen a esta norma zonal las áreas grafiadas en el plano nº5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes" con el código 5.

Artículo 8.5.2. Tipología y uso característico

1. La tipología edificatoria responde a edificación aislada o adosada, que no alcanza a constituir manzana.

- Grado 1: Edificación en bloque abierto tradicional.

- Grado 2: Edificación en bloque abierto con uso especial.

2. Su uso característico es el residencial en su categoría 2ª de vivienda colectiva, ...

Parece claro que salvo en que el uso característico de la ciudad deportiva no es el residencial, tampoco en esta categoría, la tipología edificatoria existente, Y LA QUE DEBIERA SEGUIR MATERIALIZÁNDOSE, es la del bloque abierto tradicional. Es decir, una edificación aislada o adosada, que no alcanza a constituir una manzana.

6.3.- LAS DETERMINACIONES DEL P.G.O.U. DE CÁCERES PARA LOS TERRENOS OBJETO DEL PLAN RESPECTO DE LA GESTIÓN.

Y para finalizar, solamente mencionar que en la Hoja 28 de los Planos 6 (tomo XII, planos 5), ya a una escala más precisa (1/2000), se especifica su inclusión en el suelo urbano y su clasificación como sistema general a efectos de la GESTIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE, no estableciendo ninguna acción específica para este suelo, lo que significa que no hemos de tenerlo en cuenta.

7.- MODIFICACIONES DEL P.G.O.U. DE CÁCERES QUE PROPONE ESTE PLAN ESPECIAL.

7.1.- ÁREA ZONAL ASIGNADA A LA CIUDAD DEPORTIVA.

Ha quedado justificada la aplicación de las determinaciones de la norma zonal 5.1 al ámbito de la ciudad deportiva (plano de delimitación de este plan especial), es decir, a las relacionadas en el Capítulo 8.5. de las NN. UU. del P.G. "Condiciones particulares de la norma zonal 5. Edificación en bloque abierto". Dado que esto ya está establecido en el Artº. 4.6.4 de las NN.UU. vigentes, no se trata realmente de una modificación, pero para aclararlo se aporta el plano nº 21 en el que se incluye una nota aclaratoria en el plano 5.1 del plan general.

7.2.- MODIFICACIÓN DE LOS INDICADORES DE APROVECHAMIENTO.

Ya se ha dicho que la edificabilidad existente en la ciudad deportiva es de 16.281,30 m2 construidos (ver plano nº 10) y que podría ser de un 10 % más (1.628,13 m2) porque desde la norma "se pueden permitir ampliaciones de un 10 % por necesidades de uso". Eso sumaría un total de 17.909,43 m2 edificados computables que sobre los 57.645.97 m2 de suelo (de la ciudad deportiva solamente) significaría una edificabilidad de 0,3107 m2/m2 (m2 construidos computables por m2 de suelo) que podría materializarse sin modificar este parámetro.

A partir de aquí analizar el techo de edificabilidad a que debiera aspirarse desde el plan general, podría hacerse basándose en cuestiones de necesidad o en criterios de ordenación urbanística.

Sobre los criterios de necesidad hay que decir que ni siquiera es factible establecer un calendario de necesidades reales a futuro, porque aunque el cambio en la estrategia conceptual de los equipamientos deportivos que supuso la Ley 10/1990, de 15 de octubre, del Deporte en transformación de la ciudad deportiva en Centro de Tecnificación Deportiva, fue muy importante en términos de modernidad, no podemos olvidar lo dinámico de los cambios en este tipo de instalaciones. Pero aún así sería razonable pensar que las necesidades requeridas a medio plazo sean más del tipo de adaptaciones normativas en las reformas de los edificios, que en las actuaciones de nueva planta y por ello quizás resultasen suficientes los números anteriores, pero dado que la normativa ha de ser reformada necesariamente, por adecuación a la realidad de otros indicadores. Deberíamos poner un techo superior dado que no se trata de una operación especulativa ni nada que se le parezca.

Por ello acudiremos a los criterios racionales de la ordenación urbanística para establecer el techo de edificabilidad para este plan.

Al analizar la normativa del plan general hemos visto que desde este se establece que:

Para las parcelas calificadas de equipamiento público en unidades de actuación, salvo que tuvieran determinaciones específicas de planeamiento en su correspondiente ficha, se entenderán sometidas a la norma zonal 5, con una edificabilidad de 1,5 m²/m².

Párrafo que nos ofrecería un número de referencia.

Para los otros deportivos en suelo urbano que reglamenta el plan, los números son de 2,62 m²/m² para el Deportivo “El Perú” y de 2,17 m²/m² para el Deportivo “Fratres”.

Si tuviéramos intenciones de concluir, podríamos calcular la media aritmética de los tres aprovechamientos utilizados por el plan para dotaciones privadas de uso deportivo y eso nos llevaría a una edificabilidad de 2,10 m²/m². pero aceptar estos números sería una temeridad, pues no tendríamos en cuenta las características del territorio que estamos ordenando.

En el plano nº 11 de este plan se ha calculado la ocupación del suelo y podemos observar (entre otras cuestiones de bastante interés), que el % ocupado por la edificación es del 19,78. Este indicador no debiera exceder en ningún caso del 30 % si queremos atender a criterios racionales de ordenación. En lo que se refiere a la altura máxima se acepta la indicación del Ayuntamiento, fijándose un máximo de cuatro plantas. Y respecto de la edificabilidad, el criterio municipal, que también se acepta, es que no se deben sobrepasar los 0,6 m² edificables por m² de suelo, límite establecido por el P.G.O.U. para dotaciones no deportivas. Según esto, los números serían: Altura de cuatro plantas, ocupación del 30 % y edificabilidad de 0,60 m²/m². (entendidos como máximo posible).

Que aplicados sobre el plan resultarían de la manera que sigue:

Los m² que se podrían construir aplicando el 0,6 m²/m²., de edificabilidad serían 18.902,48 m²., pues si los sumamos a los 16.281,30 m². ya construidos dan como resultado los 35.183,78 m² de edificabilidad máxima posible (58.639,64 m² x 0,6 m²/m²). Esta cifra incluye ya el 10 % de ampliación que permite el plan general.

La edificabilidad mencionada (18.902,48 m².) puede materializarse con cuatro plantas de altura y sobre un techo máximo de ocupación de 5.992,96 m², que es el resultado de extraer a la ocupación máxima posible (58.639,64 x 30 % = 17.591,89 m².), los 11.598,93 m² ya ocupados.

Concluyendo. Los indicadores de aprovechamiento quedarán establecidos para el ámbito del plan especial en:

ALTURA MÁXIMA	4 plantas
OCUPACIÓN MÁXIMA	30 %
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,60 m ² /m ²

8.- DIFICULTADES O INCONVENIENTES QUE PARA LA REALIZACIÓN DEL PLAN OFRECE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN VIGOR.

Salvo la afectación al ámbito del plan especial, no existe ningún otro inconveniente que afecte a la ordenación urbanística por la aprobación del plan especial.

La ciudad deportiva puede poner en marcha la construcción de la nueva cafetería para el verano próximo, sin esperar a la aprobación del plan, así como realizar las necesarias obras de mantenimiento.

La elaboración del plan director que está redactando la Consejería no se verá afectada, en principio, por este plan, pero caso de verse afectada entiendo sería positivamente porque el plan especial ofrece argumentos inexistentes hasta el momento.

9.- PREVISIONES DEL P.G.O.U. QUE RESULTAN DIRECTAMENTE ALTERADAS POR LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL.

Igualmente, salvo la afectación al ámbito del plan especial, no existe ninguna previsión ni determinación de planeamiento que resulte directamente alterada en el resto del término municipal ordenado por el P.G.O.U. por la aprobación de este plan especial.

Cáceres, mayo de 2.017
Miguel Matas Cascos
arquitecto

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL CENTRO DE TECNIFICACIÓN DEPORTIVA “CIUDAD DEPORTIVA” DE CÁCERES.

Situación: Avda. Pablo Naranjo nº 3 – Cáceres. 10002
Promotor: Dirección General de Deportes. Consejería de Educación y
Empleo de la Junta de Extremadura

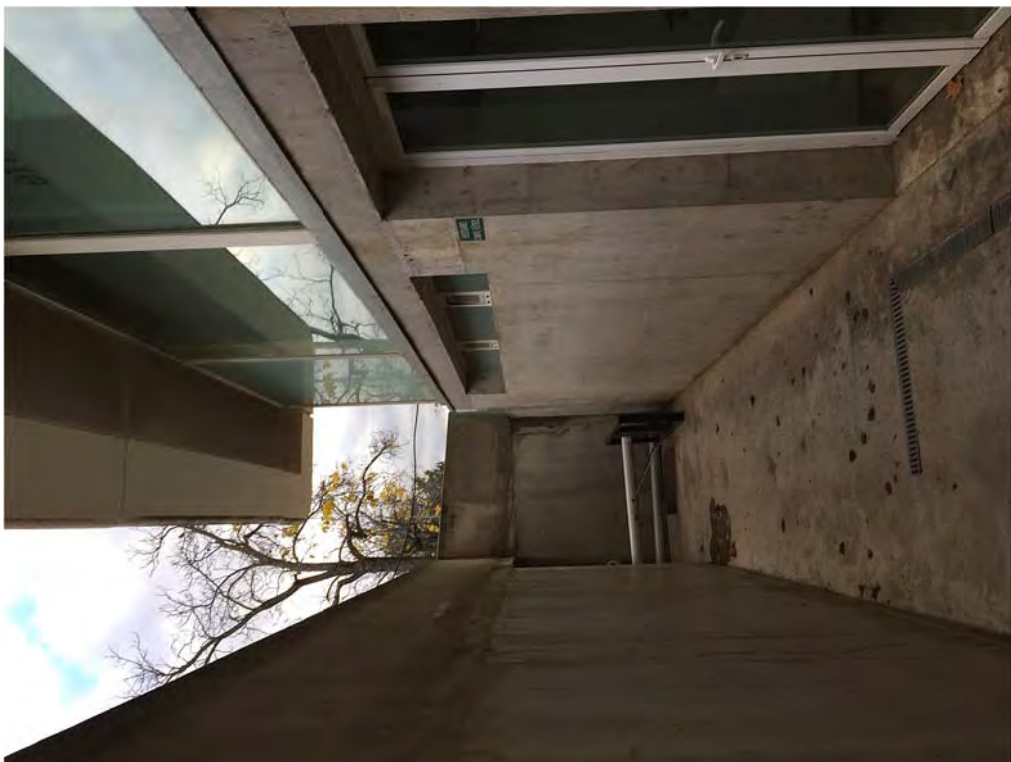
Arquitecto: MIGUEL MATAS CASCOS

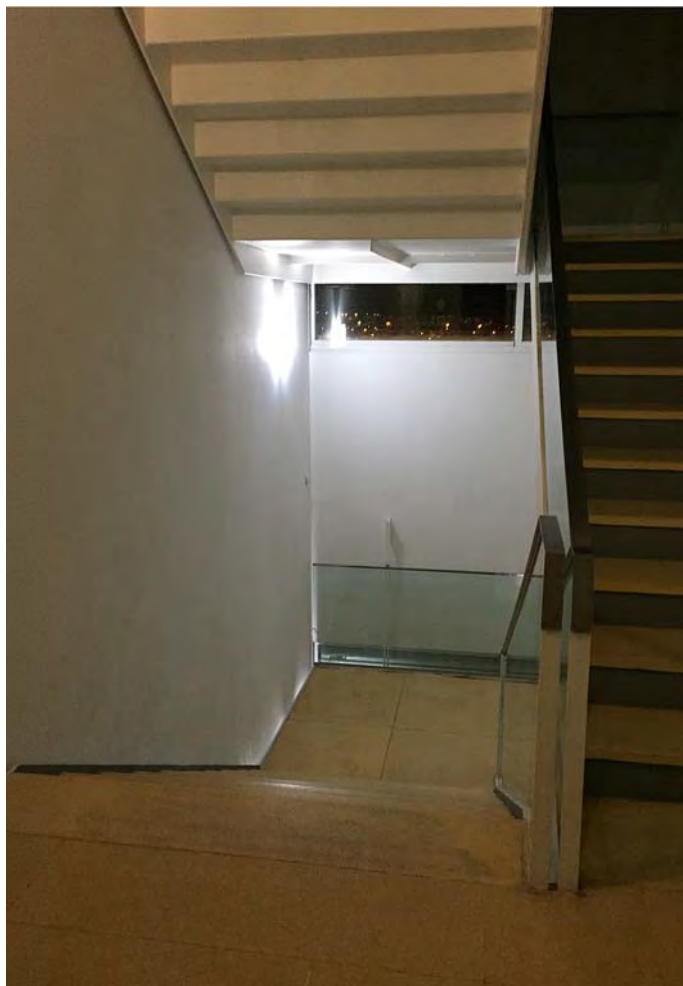
II. ANEJO DE DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

1- RESIDENCIA





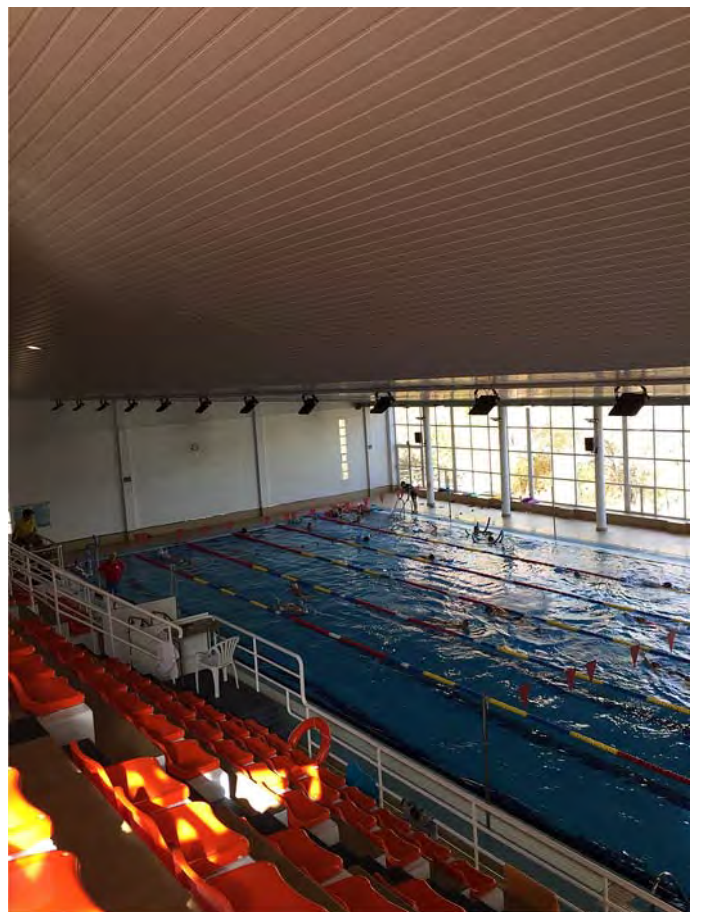




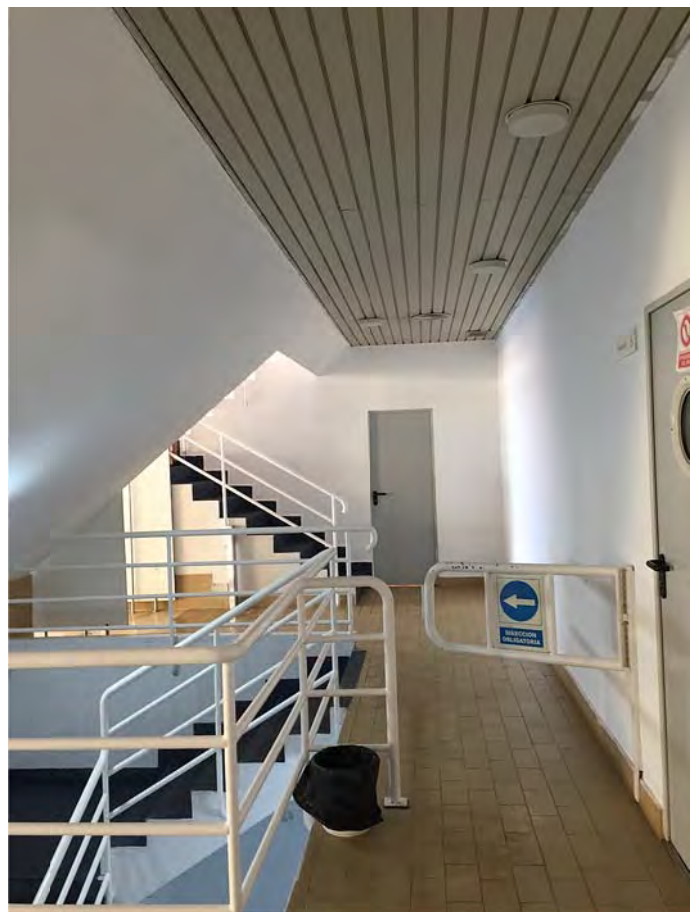
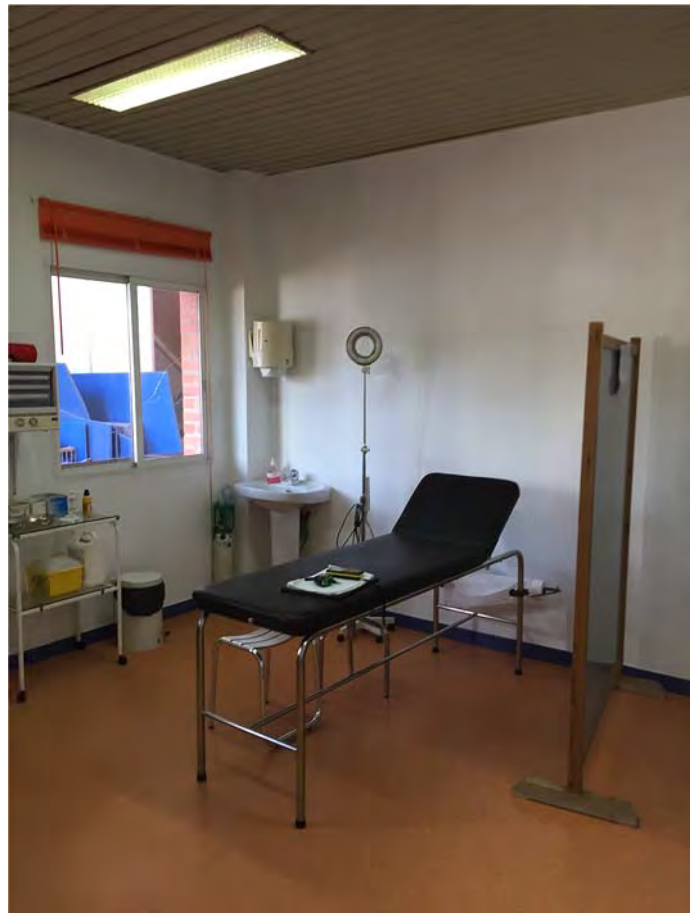


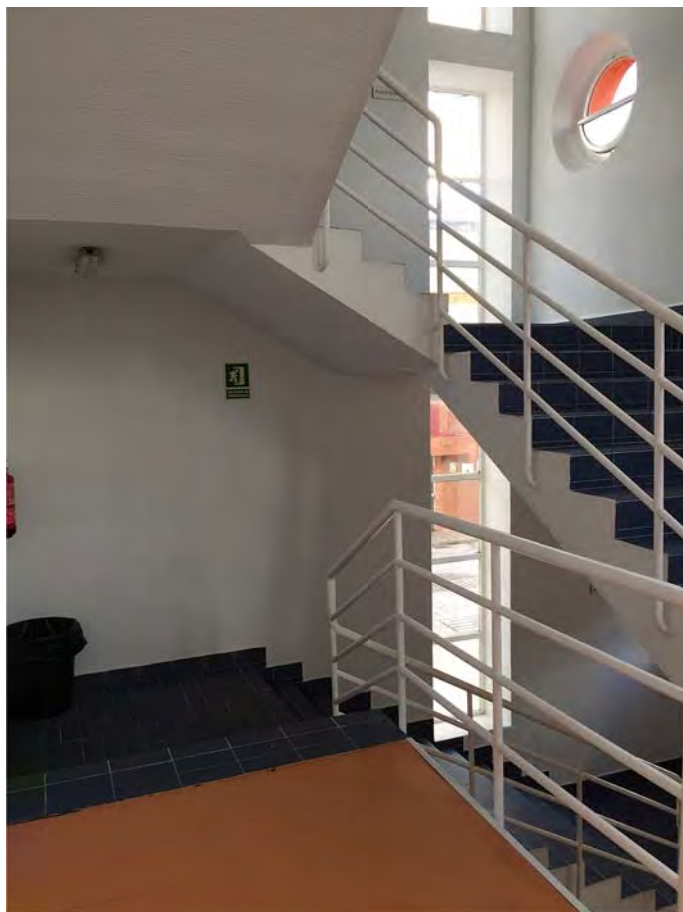
2.- PISCINA CUBIERTA







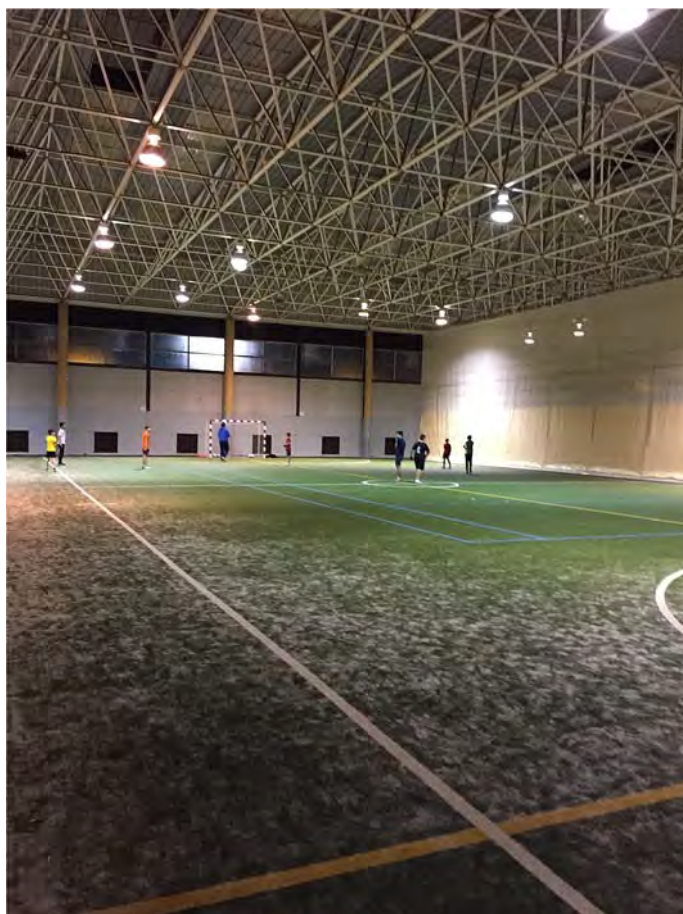




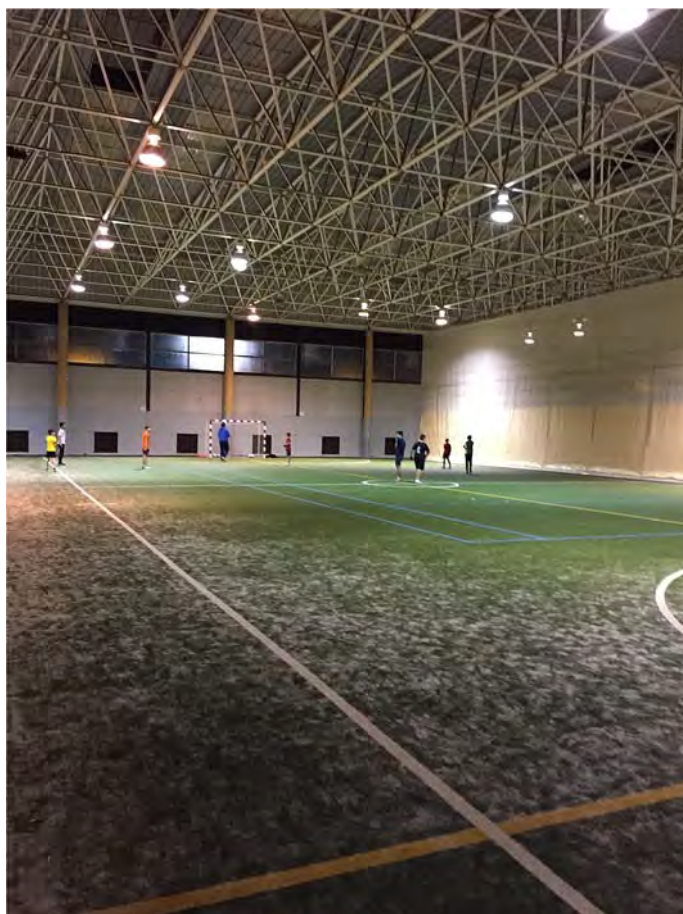


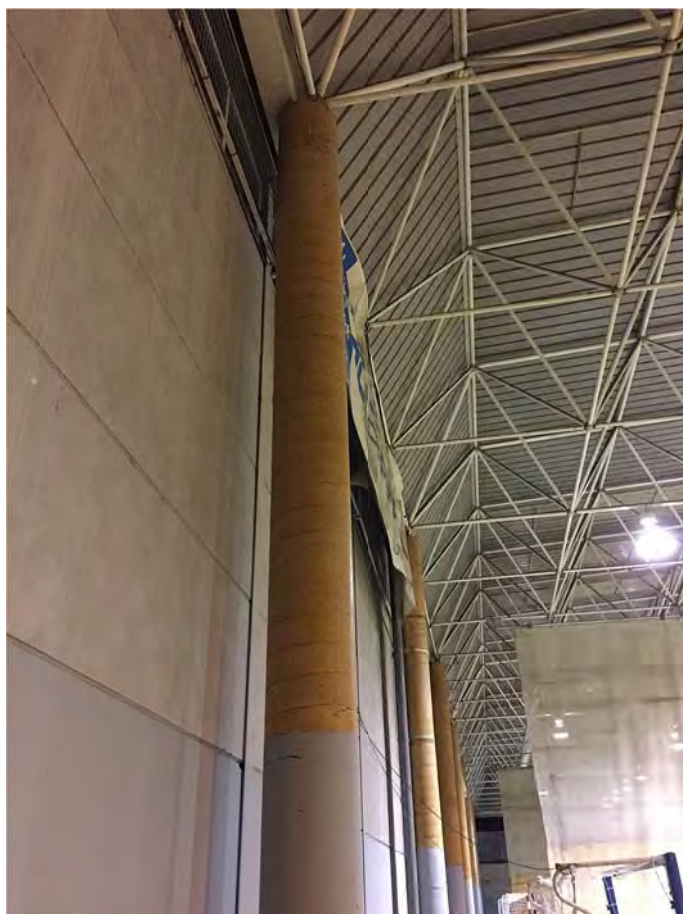
3.- PISTAS POLIDEPORTIVAS









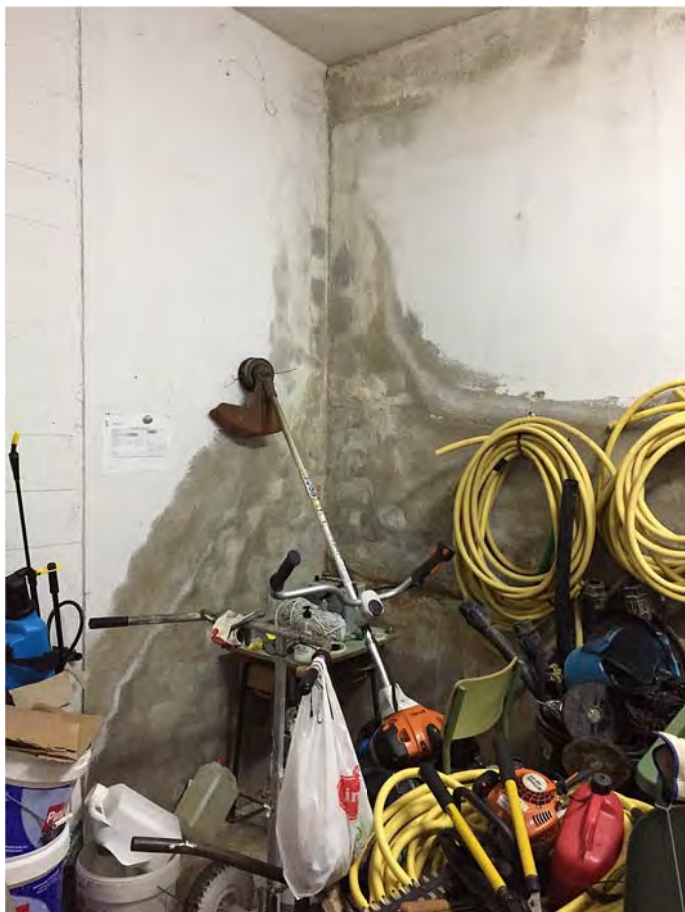


4.- GRADERÍO FUTBOL Y ATLETISMO







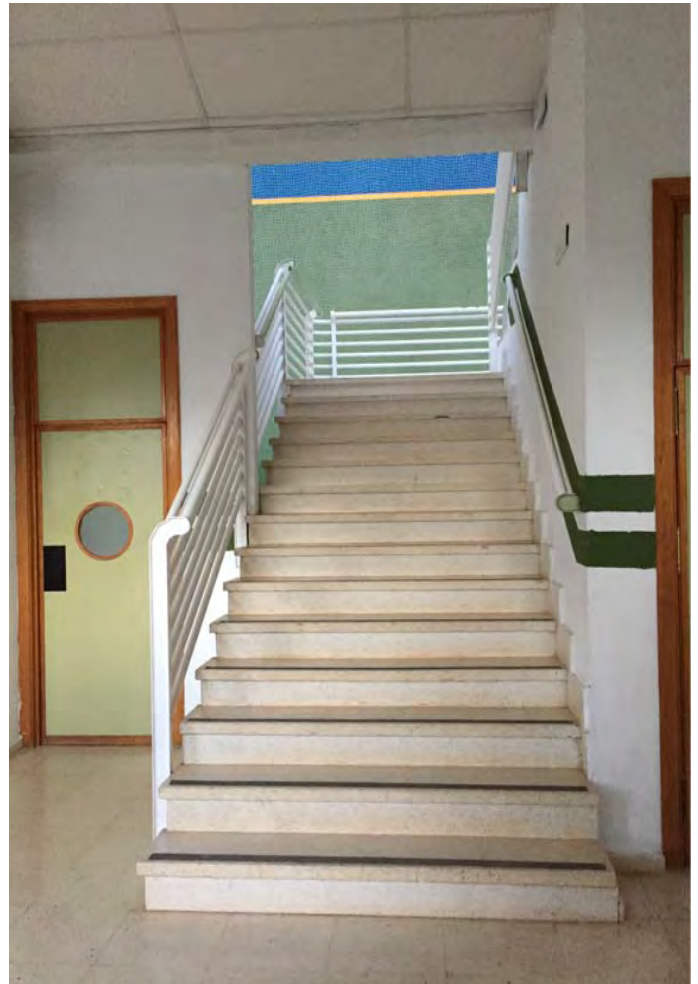




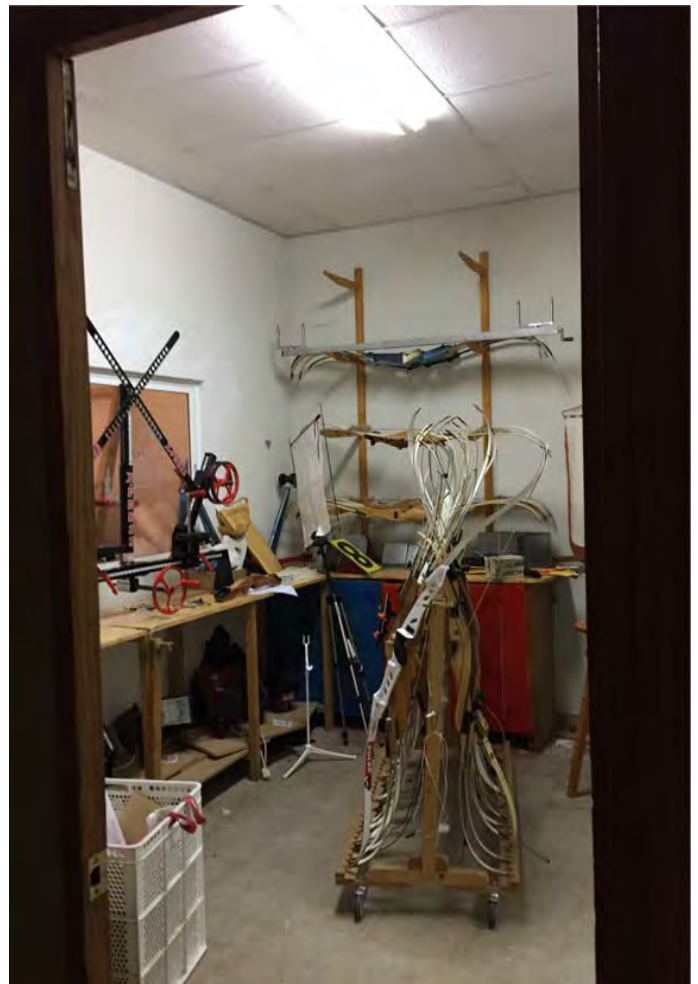
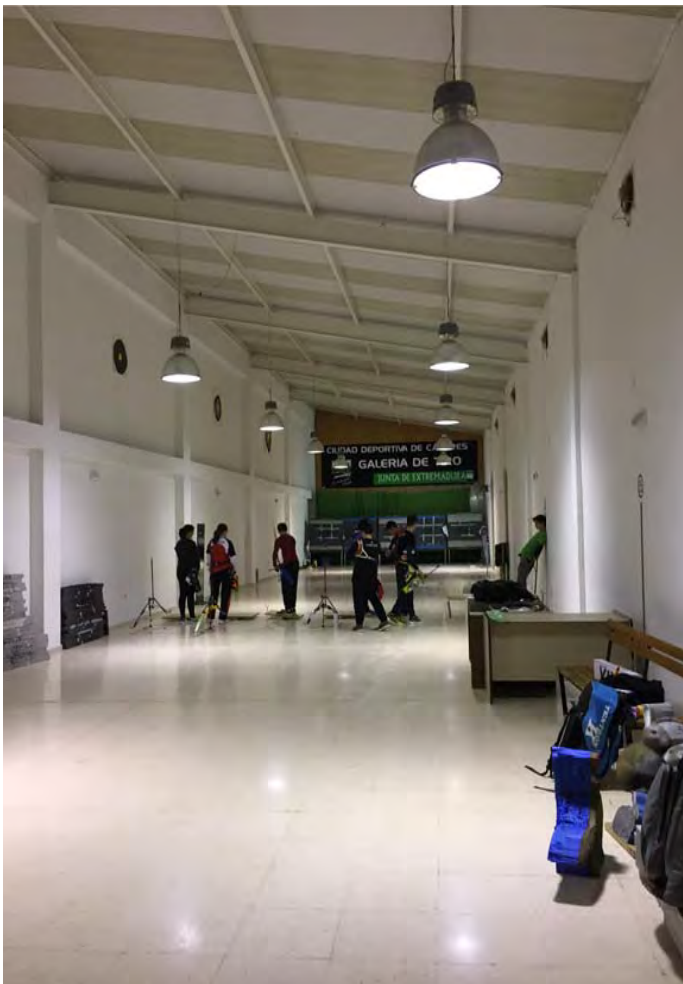
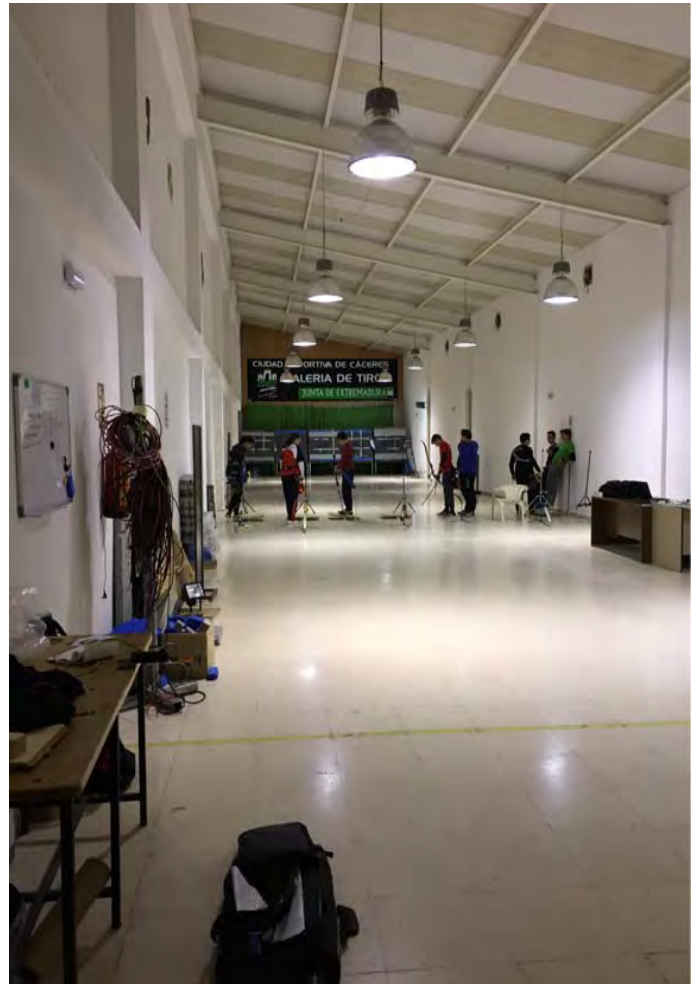
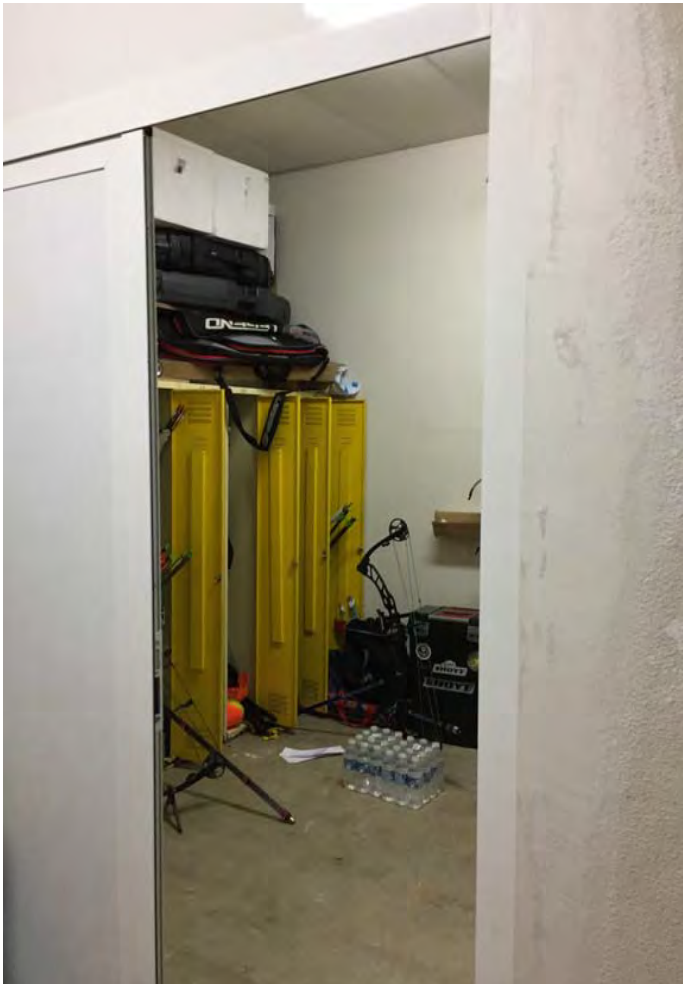
5 y 6.- FRONTON CUBIERTO Y TIRO CON ARCO







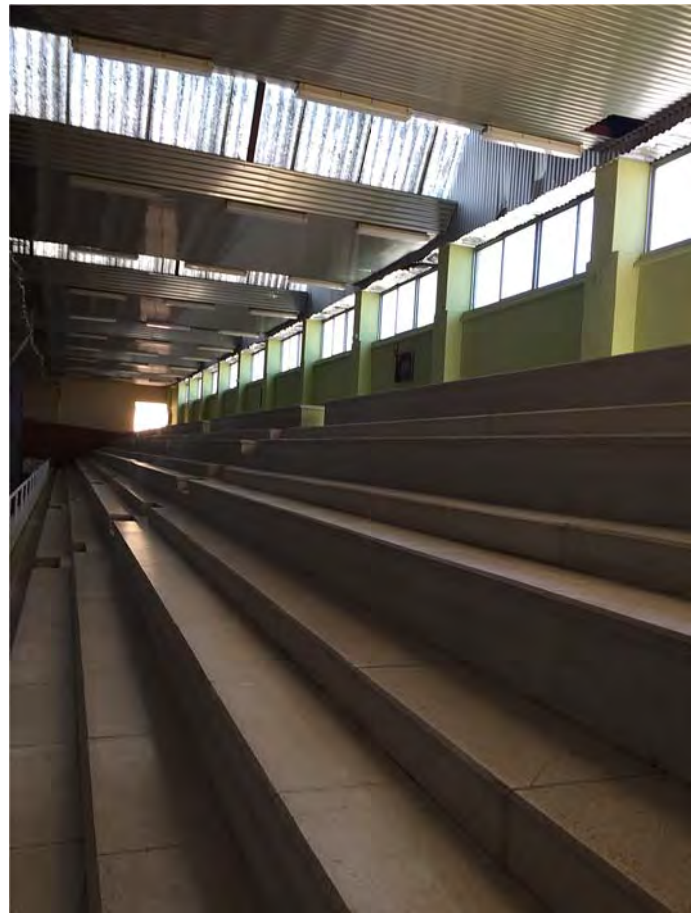
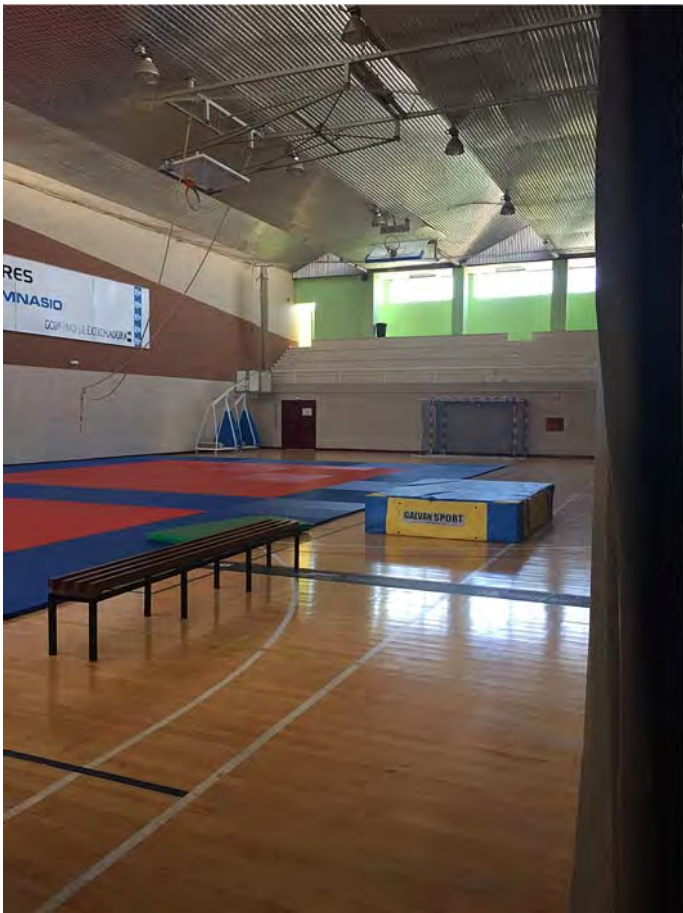


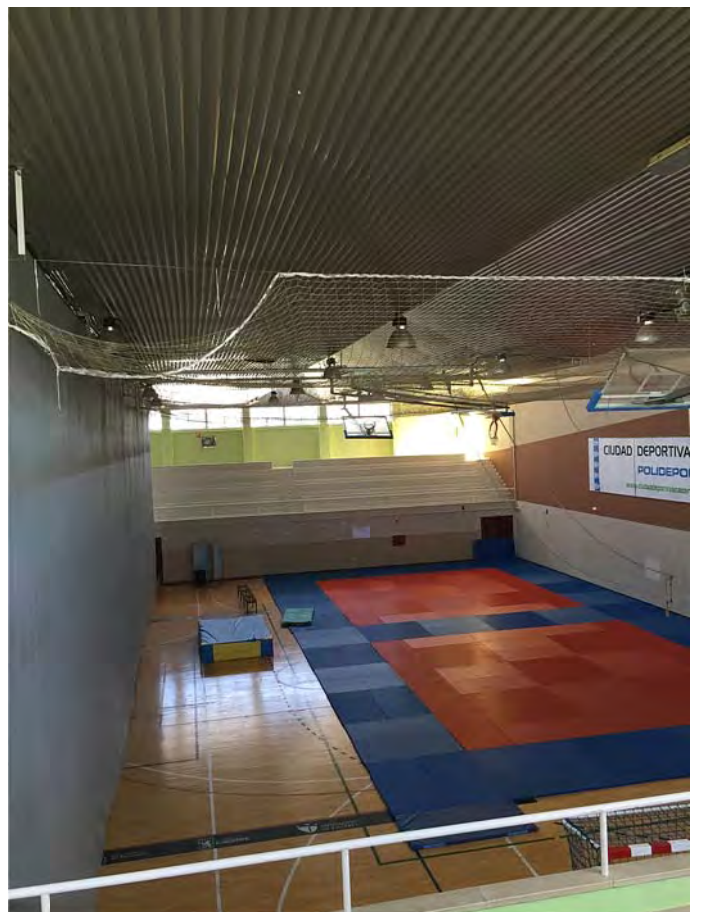


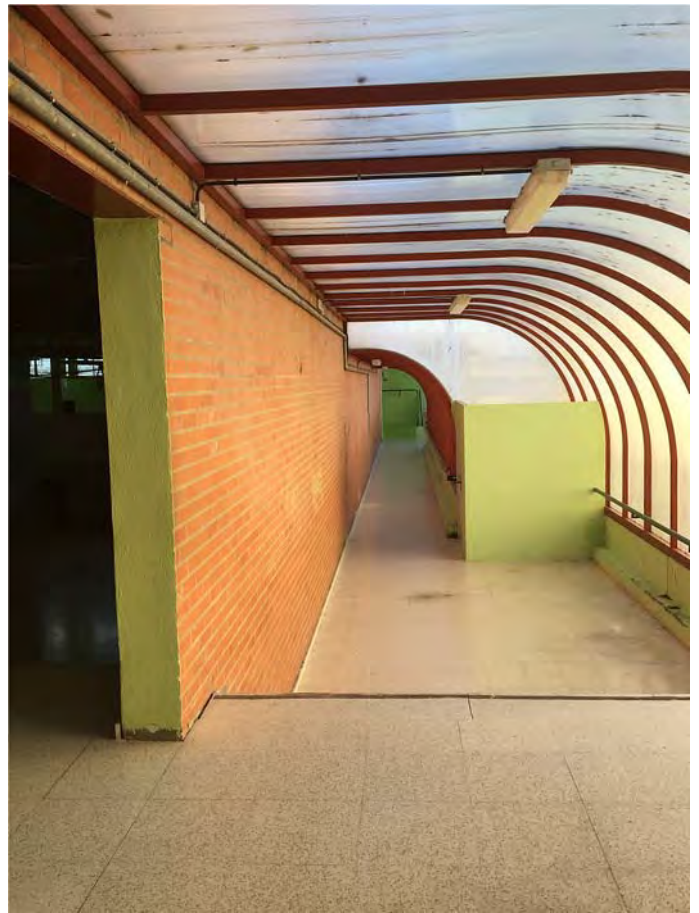
7 y 16.- PABELLÓN CUBIERTO y GIMNASIO







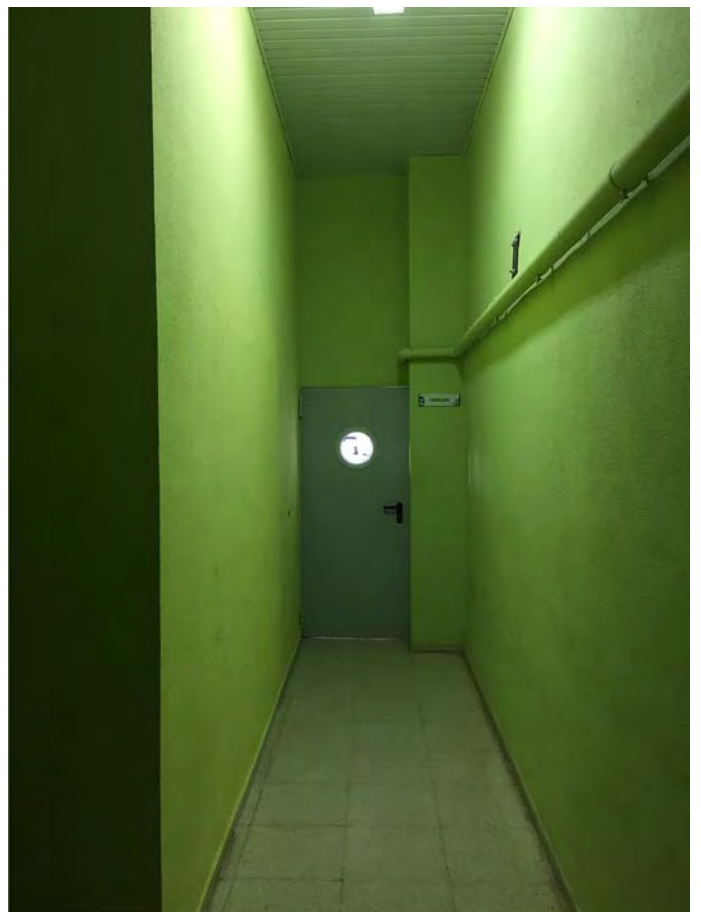
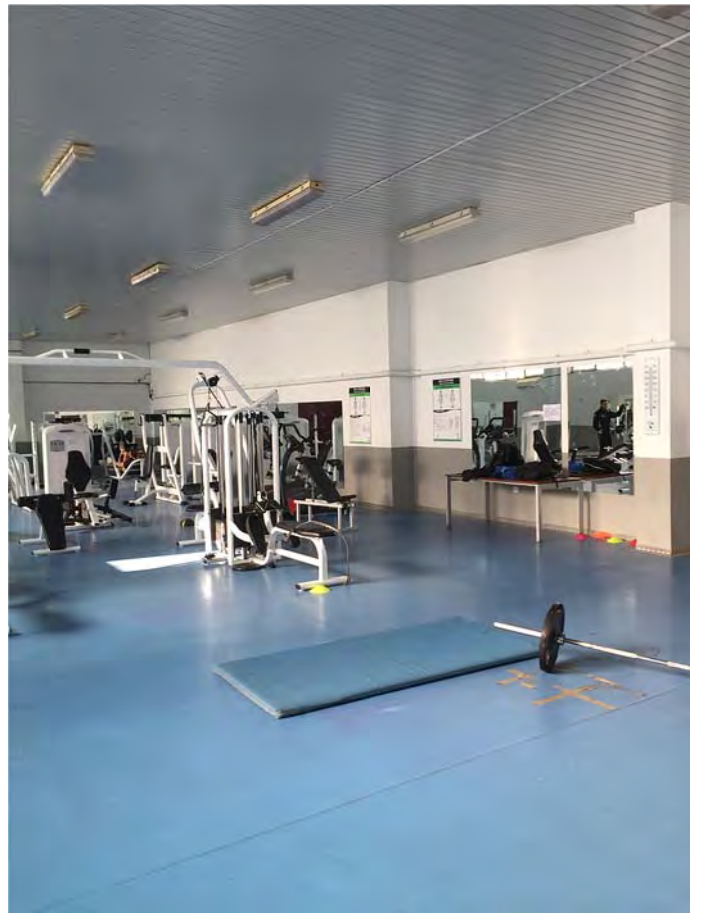






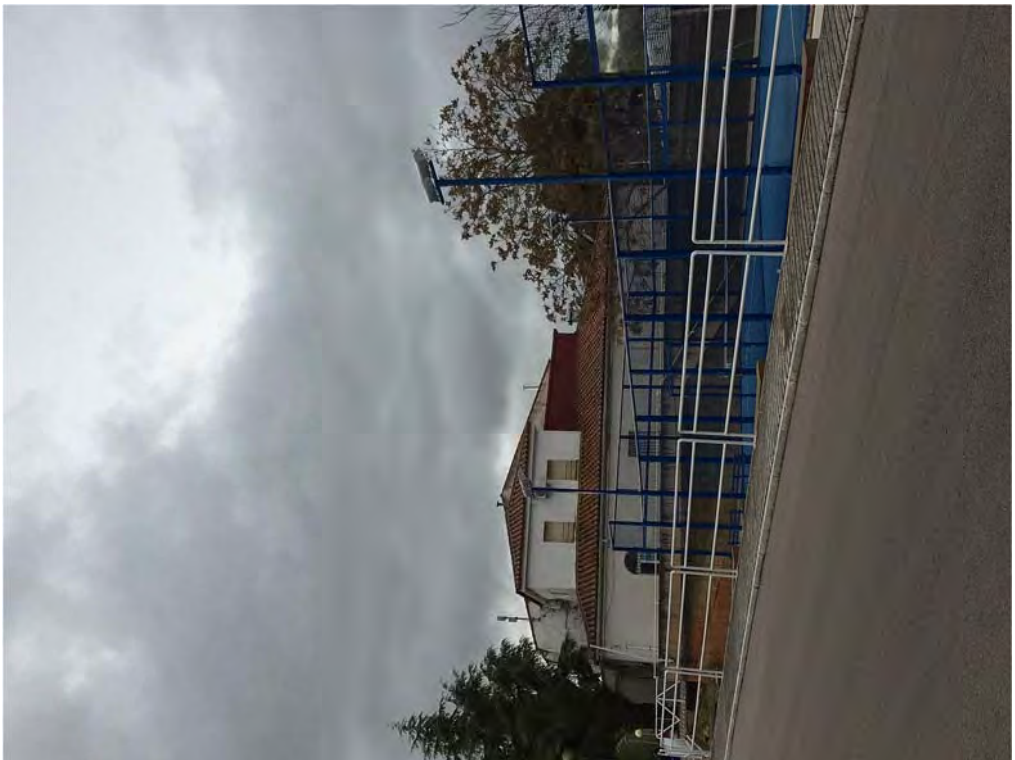
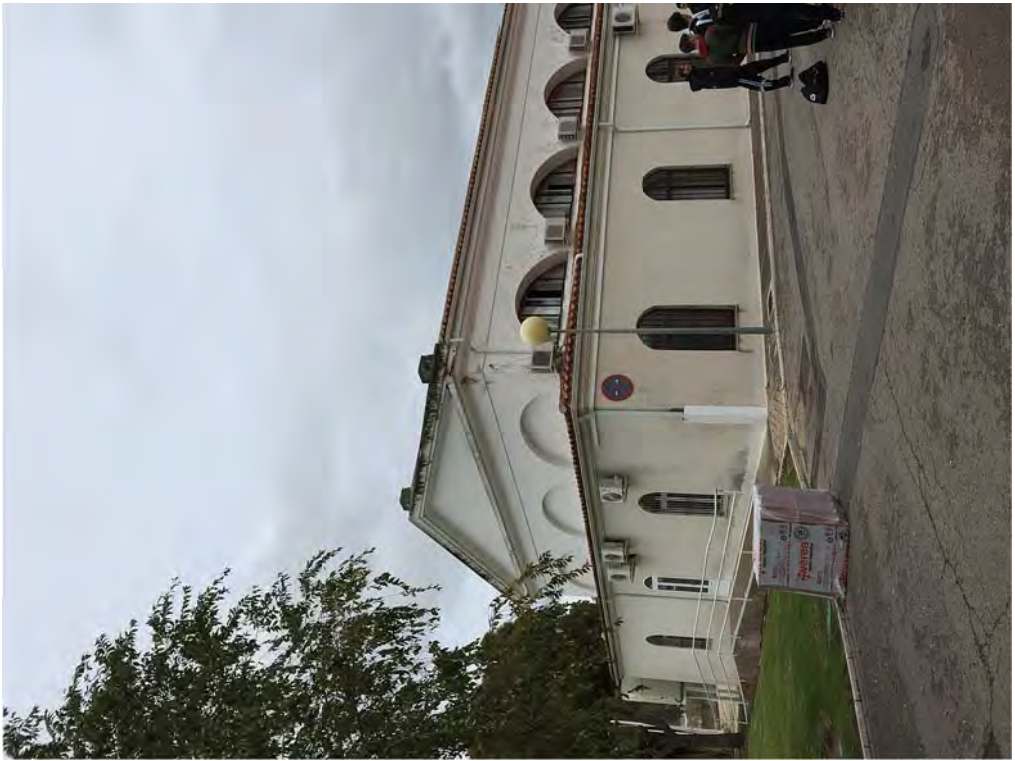






8.- EDIFICIO DE ADMINISTRACION





9.- ZONA DE PISCINAS











PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL CENTRO DE TECNIFICACIÓN DEPORTIVA “CIUDAD DEPORTIVA” DE CÁCERES.

Situación: Avda. Pablo Naranjo nº 3 – Cáceres. 10002

Promotor: Dirección General de Deportes. Consejería de Educación y
Empleo de la Junta de Extremadura

Arquitecto: MIGUEL MATAS CASCOS

III. PLANOS

ÍNDICE DE PLANOS

PLANO Nº 01	SITUACIÓN
PLANO Nº 02	EMPLAZAMIENTO
PLANO Nº 03	DELIMITACIÓN Y CATASTRAL
PLANO Nº 04	TOPOGRÁFICO
PLANO Nº 05	P.G.O.U. DE CÁCERES - 1 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. 1/50.000 ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y SISTEMAS GENERALES
PLANO Nº 06	P.G.O.U. DE CÁCERES - 2 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. 1/25.000 ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y SISTEMAS GENERALES
PLANO Nº 07	P.G.O.U. DE CÁCERES - 3 CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE ORDENADO. RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES. 1/2.000
PLANO Nº 08	P.G.O.U. DE CÁCERES - 4 NORMAS ZONALES Y AMBITOS DE ORDENACIÓN. 1/5.000
PLANO Nº 09	P.G.O.U. DE CÁCERES - 5 GESTIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE ORDENADO. 1/2.000
PLANO Nº 10	EDIFICACIÓN Y EDIFICABILIDAD EXISTENTE. 1/1.000
PLANO Nº 11	OCUPACIÓN DEL SUELO. 1/1.000
PLANO Nº 12	JUSTIFICACIÓN CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD. 1/300 EDIFICIO 1.- RESIDENCIA
PLANO Nº 13	JUSTIFICACIÓN CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD. 1/300 EDIFICIO 2.- PISCINA CLIMATIZADA CON GRADAS
PLANO Nº 14	JUSTIFICACIÓN CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD. 1/300 EDIFICIO 3.- PISTAS POLIDEPORTIVAS
PLANO Nº 15	JUSTIFICACIÓN CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD. 1/300 EDIFICIO 4.- GRADAS FÚTBOL - ATLETISMO EDIFICIO 18.- CABINAS DE CONTROL EDIFICIO 19.- CENTRO DE TRANSFORMACIÓN. C. FUTBOL
PLANO Nº 16	JUSTIFICACIÓN CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD. 1/300 EDIFICIO 5.- FRONTÓN CUBIERTO CON GRADAS EDIFICIO 6.- GALERÍA DE TIRO CON ARCO
PLANO Nº 17	JUSTIFICACIÓN CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD. 1/300 EDIFICIOS 7 Y 16.- PABELLÓN CUBIERTO Y GIMNASIO EDIFICIO 20.- CENTRO DE TRANSFORMACIÓN DEL GIMNASIO
PLANO Nº 18	JUSTIFICACIÓN CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD. 1/300 EDIFICIO 8.- ADMISNISTRACIÓN EDIFICIO 17.- CABINA DE RECEPCIÓN
PLANO Nº 19	JUSTIFICACIÓN CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD. 1/306 EDIFICIO 9.- RECINTO DE PISCINAS DE VERANO
PLANO Nº 20	MODIFICACIÓN DEL PLANO DEL P.G.O.U. DE CÁCERES CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE ORDENADO. RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES. 1/2.000
PLANO Nº 21	MODIFICACIÓN DEL PLANO DEL P.G.O.U. DE CÁCERES NORMAS ZONALES Y AMBITOS DE ORDENACIÓN. 1/5.000