

[2014]

UTILITAS ARQUITECTOS

[PLAN ESPECIAL. PADELONIA]

Plan especial de ordenación de dos parcelas del polígono denominado "Residencial Parque del Príncipe, R-66-B", de Cáceres.



PLAN ESPECIAL. PADELONIA.

INDICE

0. PREELIMINARES.

- 0.1.- Naturaleza del documento.
- 0.2.- Iniciativa del documento.
- 0.3.- Equipo redactor.
- 0.4.- Objetivo y alcance del documento.
- 0.5.- Documentación del Plan Especial.

1. ESTUDIO INFORMATIVO.

- 1.1.- Ámbito del Plan Especial.
 - 1.1.1.- Clasificación de los terrenos dentro del Plan General Municipal de Cáceres.
 - 1.1.2.- Referencia Catastral
- 1.2.- Descripción de los terrenos.
 - 1.2.1.- Delimitación.
 - 1.2.2.- Superficie.
 - 1.2.3.- Topografía.
 - 1.2.4.- Servidumbres.
- 1.3.- Notas Simples Registrales
- 1.4.- Marco legal y planeamiento en vigor.
 - 1.4.1.- Marco legal de carácter general.
 - 1.4.2.- Planeamiento vigente.
 - 1.4.3.- Condicionantes específicos de P.G.M. de Cáceres.



2. MEMORIA DESCRIPTIVA.

- 2.1 – Cambio de uso de Educativo a Deportivo.
- 2.2.- Aumento de la edificabilidad.
- 2.3.- Compatibilidad del uso Terciario.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 3.1.- Justificación del cambio de uso de educativo a deportivo.
- 3.2.- Compatibilidad del uso Terciario. Justificación.
- 3.3.- Aumento de edificabilidad. Justificación.

4. NORMAS URBANISTICAS.

5. PLANOS

3

- 5.1. - Planos de Información.
 - 5.1.1. - Situación.
 - 5.1.2. - Topográfico.
 - 5.1.3. - Parcelario.
 - 5.1.4. – Delimitación del Ámbito.
 - 5.1.5. – Clasificación, Calificación y Regulación del suelo de PGM de Cáceres.
 - 5.1.6. – Red de Saneamiento existente.
 - 5.1.7.- Redes de MT y BT existentes.
 - 5.1.8.- Red de Telefonía existente.
- 5.2. – Planos de Plan Especial.
 - 5.2.1.- Clasificación, Calificación y Regulación del suelo de Plan Especial

El presente documento anula los planos presentados en papel nº 10 y nº 11, de saneamiento y M.T. propuestas.



0. PREELIMINARES

0.1 Naturaleza del documento.

Se redacta el presente Plan Especial al objeto de fijar la ordenación de dos parcelas del polígono denominado Residencial Parque del Príncipe, R-66-B, de Cáceres a las que el Plan General Municipal de la ciudad otorga los usos de Dotacional de Equipamiento Deportivo y Educativo respectivamente, al amparo de lo que el propio PGM establece para los suelos dotacionales de titularidad pública, con la intención de ampliar el equipamiento deportivo de la ciudad y darle una mayor viabilidad económica y social al patrimonio municipal.

0.2. Iniciativa del Documento.

El presente Plan Especial se redacta por iniciativa de PADELONIA S.L. con CIF B1045973 y domicilio, a efectos de notificaciones, en la Calle Coronel Aureliano Buendía nº 31, 2º A, que está representada por Dª Nuria Domínguez Medina en calidad de Administradora de la sociedad, con NIF 28950516-W, domiciliada en la calle Isla de La Palma nº 44 Portal 2 piso 2ºC de Cáceres.

Y este documento se redacta a iniciativa de PADELONIA S.L. debido a que esta sociedad presentó con fecha de 2 de Abril de 2012 una propuesta de viabilidad económica de un Centro Deportivo al Ayuntamiento de Cáceres que, por no cumplir con las determinaciones del PGM de la ciudad, no podía ser tomada en consideración por parte del mismo.

Tras indagar sobre las posibilidades de que la propuesta económica tuviera encaje dentro del PGM, PADELONIA S.L. asume la iniciativa de la redacción del presente documento de Plan Especial.



0.3. Equipo Técnico Redactor.

Es redactor del presente documento urbanístico UTILITAS, Arquitectos. Equipo compuesto por los arquitectos D^a. Cristina Pérez Escudero y D^o. Isidro Navarro Jiménez, colegiados en el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura con los números 401293 y 095079 respectivamente y con domicilio profesional en la calle García Plata de Osma 5, de Cáceres.

0.4. Objetivo y alcance del documento.

Es objetivo del presente Plan Especial la modificación del tipo de dotacional y de los parámetros urbanísticos que el PGM de Cáceres otorga a dos parcelas de titularidad municipal en el polígono Residencial Parque del Príncipe, Sector R-66 y muy próximas a la Ronda Norte de Cáceres al amparo de lo que el propio PGM (**CAPITULO 4.7**) prevé para este tipo de suelo.

El presente Plan Especial recoge en la pertinente documentación urbanística que el tipo de Dotacional Deportivo asignado por el PGM a una de las dos parcelas, se haga extensivo a la otra parcela clasificada como Dotacional Docente, lindera de la anterior.

Además, pretende este Plan Especial modificar las edificabilidades que el PGM otorga al tipo de suelo deportivo, con la intención de ampliar la oferta deportiva de la ciudad y mejorar la rentabilidad del Patrimonio Municipal del Suelo.

0.5. Documentación del Plan Especial.

- Estudio informativo del planeamiento en vigor.
- Memoria descriptiva y justificativa del objeto del Plan Especial.
- Estudios complementarios.
- Normas urbanísticas.
- Planos de Ordenación.



1. ESTUDIO INFORMATIVO

1.1. Ámbito de aplicación del Plan Especial.

1.1.1.- Clasificación de los terrenos dentro del Plan General Municipal de Cáceres.

El ámbito de aplicación del presente Plan Especial se reduce a los terrenos delimitados por dos parcelas de titularidad pública en el polígono Residencial Parque del Príncipe y que además de ser contiguas presentan frentes por el norte de manera intermitente al denominado camino de Hinche que corre cercano y casi en paralelo a la Ronda Norte de Cáceres y a la calle Islas Cíes por el sur.

Ambas parcelas proceden de las necesarias cesiones obligatorias debidamente formalizadas en la gestión del Sector R-66-B desarrollado en su día por el correspondiente Plan Parcial.

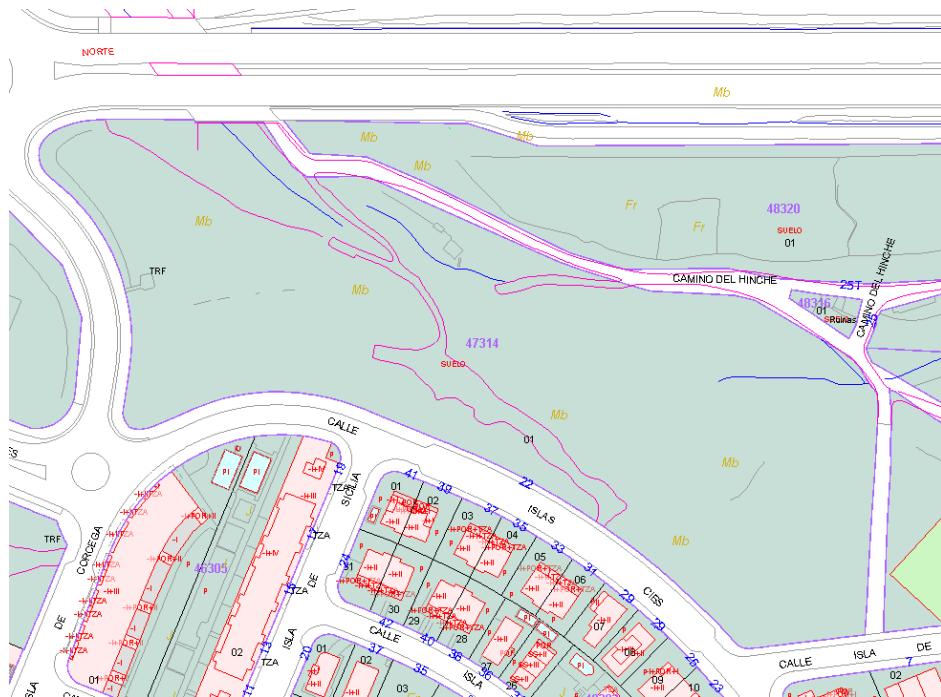
A una de las parcelas (Parcela nº 2) el PGM de Cáceres le otorga a clasificación de Equipamiento Dotacional Deportivo (DP) y a la otra (Parcela nº 1) de Equipamiento Dotacional Educativo (ED). En ambas parcelas aparece la nomenclatura Pb, que hace referencia a la titularidad pública de las mismas.



1.1.2.- Referencia Catastral.

La referencia catastral de las parcelas resulta ser única. Es decir, a efectos catastrales existe una sola finca que engloba a las dos, e incluso rebasa los límites del ámbito que conforman las dos parcelas por el sur. Catastralmente la parcela linda al norte con el camino de Hincbe y el ámbito de aplicación no llega hasta él.

La referencia catastral, no obstante, es la que sigue: 4731401QD2743B. Se acompaña la documentación catastral que corrobora lo dicho.



1.2. Descripción de los terrenos. Delimitación, superficie, topografía y servidumbres.

1.2.1. Delimitación.

Los terrenos afectados por el presente Plan Especial se corresponden con el conjunto de dos parcelas del Polígono Residencial Parque del Príncipe, Sector R-66-B, de la ciudad de Cáceres, según queda recogido en la documentación gráfica del Plan General Municipal de la Ciudad de Cáceres y resultan definidos según los siguientes límites y orientaciones:

Norte: Ronda Norte y con terrenos próximos al camino de Hinche o Ginche. No existen sobre el terreno elementos que identifiquen la línea de delimitación de los terrenos.

Sur: Calle de Las Islas Cíes.

8



Este. Margen izquierdo del camino asfaltado de acceso a las pistas polideportivas Municipales.



9

Oeste: Sistema General Viario que resulta prolongación de la calle Córcega y conecta con la glorieta de la Ronda Norte.





1.2.2. Superficie.

La superficie de las parcelas afectadas son las siguientes:

Parcela ED(Parcela 1)11.000,30 m²

Parcela DP(Parcela 2).....10.852.76 m²

Lo que arroja una superficie total del ámbito de actuación de 21.853,06m²

1.2.3.- Topografía.

Los terrenos presentan una topografía accidentada y con desniveles superiores a 15 m formando una depresión entre Las Islas Cíes y el camino de Hince o Ginche y la Ronda Norte. Por la cota más baja de esa depresión existe el paso de un pequeño curso de agua de caudal no permanente, que será necesario encauzar. Procede de la fuente Hince o Ginche en paralelo al camino del mismo nombre, y cruza, encauzado y en paralelo al camino, la Ronda Norte bajo el puente ejecutado en la misma para salvar la citada depresión.

Se colocará un tanque de tormentas con el objeto de laminar cualquier posible avenida. Y se realizará la conexión de éste con el colector principal.

El nivel freático está reconocido, en los sondeos próximos, a profundidades entre 9 y 20 metros de profundidad.

Se presenta Plano topográfico con curvas de nivel cada 0.50 ms extraído de la documentación gráfica del PGM de Cáceres.



11





1.2.4.- Servidumbres.

Las servidumbres que los terrenos presentan son dos. Una de ellas es la línea de media tensión que los atraviesa de Norte a sur, y la otra son dos líneas de colectores con sus correspondientes pozos de registro (hasta un número de cuatro) que discurren por los terrenos también en dirección Norte-Sur que conectan con el colector general que discurre a todo lo largo de la dimensión mayor de los mismos y casi paralelo al regato citado en el punto anterior. Todo ello queda recogido en los planos de información de la documentación gráfica.





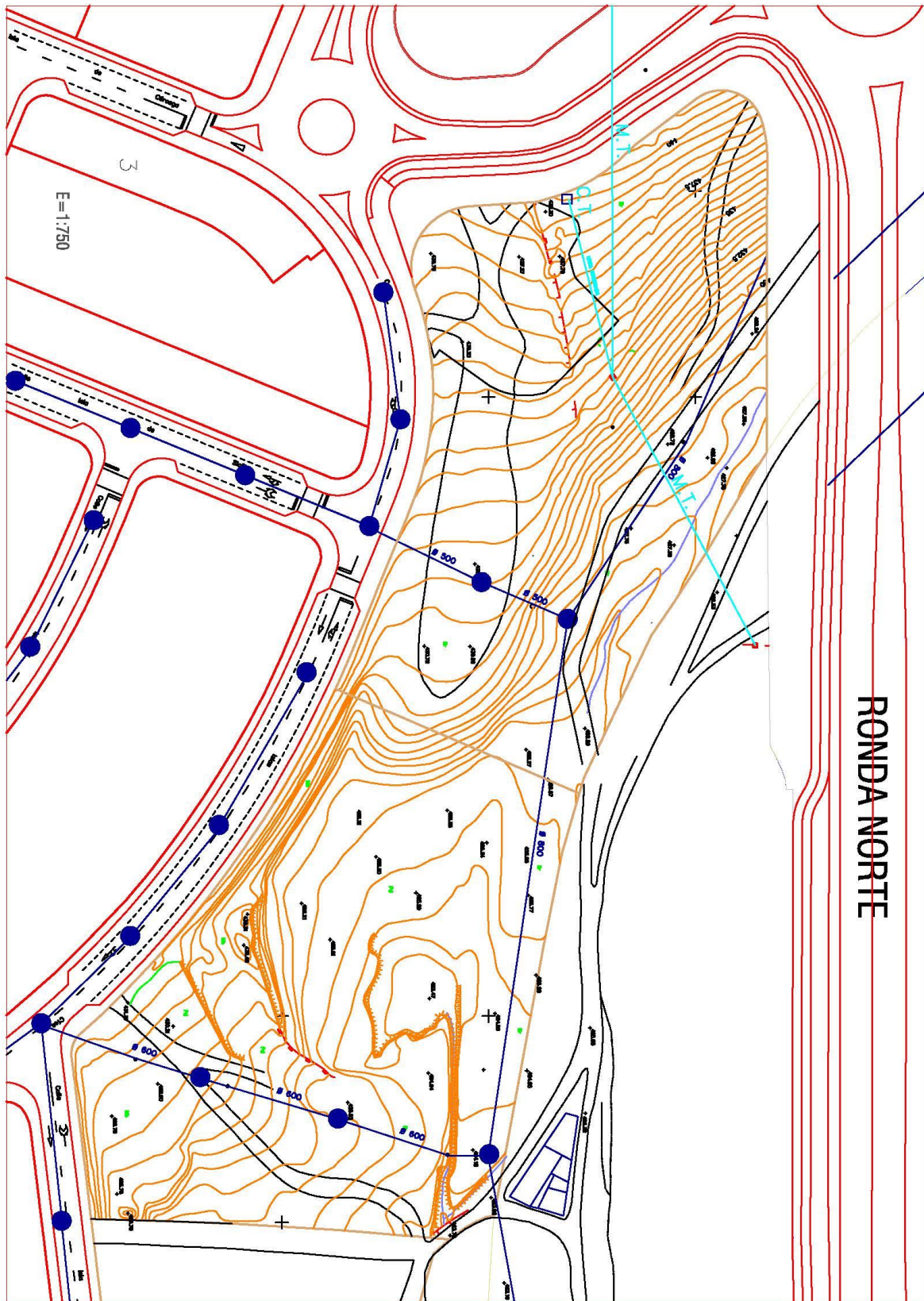
Dentro de la parcela con uso deportivo y en la línea que la separa del Sistema General Viario que conecta el Sector R-66-B con la glorieta de la Ronda Norte, se encuentra un Centro de Transformación desde donde se da servicio al alumbrado público de la Ronda Norte, con un pequeño acerado que lo circunda. Este CT recoge una línea eléctrica soterrada desde el apoyo ubicado dentro del ámbito y que a su vez soporta el cableado de la línea de Media Tensión. El CT deberá quedar cercado, aislado y adecentado debidamente sin que interfiera en el conjunto de la edificación deportiva que en su momento se pretenda diseñar.

13



14

Las servidumbres quedan recogidas en el siguiente esquema:





1.3. Notas Simples Registrales.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA L 1748401

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD CÁCERES 1
ENRIQUE RAJOY BREY
 Avd España nº 1
 FAX: 927212305

Fecha de Emisión: VEINTICUATRO DE ENERO DEL AÑO DOS MIL TRECE

LA LIBERTAD DE CARGAS SE ENTIENDE SALVO AFECCIONES FISCALES DE CARACTER TEMPORAL

DATOS DE LA FINCA

FINCA DE CÁCERES N°: 53886
Identificador Único de Finca Registral: 10014000464370

Naturaleza URBANA: Solar
Localización: CÁCERES POLIGONO PARQUE PRINCIPE , Denominación: Paraje: POLIGONO R-66-B, Situación: PARCELA C-2
 N°Orden: 183
Superficies: Terreno: nueve mil novecientos sesenta metros cuadrados,
Observaciones:

LINDEROS

Linderos:
 Frente, PARCELA V-4
 Derecha, CALLES 6
 Izquierda, PARCELA 9-2
 Fondo, PARCELA C-1 O RESERVA DE CENTROS DOCENTES

DESCRIPCION DE LA FINCA

Parcela con uso de parque deportivo, la altura máxima de edificación permitida será de dos plantas.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
AYUNTAMIENTO DE CÁCERES, 100% del pleno dominio por título de adjudicación.	P1003800H	1914	859	86	1

CARGAS

AFECCION CON CARÁCTER REAL: Afección con carácter real por los costes de urbanización del polígono a que pertenece, habiéndose practicado con fecha 21/11/1994.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de VEINTICUATRO

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE CÁCERES NÚM: 53886

Pág: 1 de 2



NOTA SIMPLE INFORMATIVA L 1748400

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acreditada, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD CÁCERES I

ENRIQUE RAJOY BREY

Avd España nº 1

FAX: 927212305

Fecha de Emisión: VEINTICUATRO DE ENERO DEL AÑO DOS MIL TRECE

LA LIBERTAD DE CARGAS SE ENTIENDE SALVO AFECCIONES FISCALES DE CARACTER TEMPORAL

DATOS DE LA FINCA

FINCA DE CÁCERES Nº: 53885

Identificador Único de Finca Registral: 10014000464363

Naturaleza URBANA: Solar

Localización: CÁCERES POLIGONO PARQUE PRINCIPE, Denominación: Paraje: POLIGONO

R-66-B, Situación: PARCELA C-1

NºOrden: 182

Superficies: Terreno: catorce mil metros cuadrados,

Observaciones:

LINDEROS

Línderos:

Frente, TERRENOS PROPIEDAD DE PROMOCIONES ESTELLES Y CAMINOS PUBLICOS SITUADOS FUERA DEL SECTOR

Derecha, CALLES 5 Y 6

Izquierda, PARCELAS C-2 Y V-4 O PARQUE O PARQUE DEPORTIVO Y ZONA VERDE

Fondo, ZONA VERDE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA PARCELA V-3

DESCRIPCION DE LA FINCA

Parcela con uso de reserva para centros docentes, la altura máxima de edificación permitida será de dos plantas, admitiendo una vivienda para el guarda incluida en el programa del edificio.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
AYUNTAMIENTO DE CÁCERES, 100% del pleno dominio por título de adjudicación.	P1003800H	1914	859	84	1

CARGAS

AFECCION CON CARÁCTER REAL: Afección con carácter real por los costes de urbanización del polígono a que pertenece, habiéndose practicado con fecha 21/11/1994.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho



1.4. Marco legal y planeamiento en vigor.

1.4.1. Marco legal de carácter general que rige la redacción del Plan Especial.

La redacción del presente Plan Especial se ajusta a las determinaciones legales contenidas en los siguientes documentos:

- **LSOTEX**, Ley 15/2.001, de 14 de Diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
- **LEY 9/2.010**, de 18 de Octubre que modifica la Ley 15/2.001, de 14 de Diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.
- **REPLANEX**, Decreto 7/2.007, de 23 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.
- **PLAN GENERAL MUNICIPAL** de la ciudad de Cáceres, que resultó aprobado por resolución del Consejero de Fomento de la Comunidad Autónoma de Extremadura, de fecha 15 de febrero de 2.010 y publicado en el D.O.E. número 60 de 30 de Marzo de 2.010.



1.4.2. Planeamiento vigente que afecta al ámbito del Plan Especial.

El planeamiento vigente que rige sobre las parcelas para las que se elabora el presente Plan Especial es el Plan General Municipal de Cáceres, aprobado por resolución del Consejero de Fomento de La Comunidad Autónoma de Extremadura con fecha de 15 de febrero de 2.010.

La publicación del documento de PGM en el DOE se produjo el 30 de febrero de 2010.

1.4.3. Condicionante urbanísticos específicos contenidos en el PGM de Cáceres.

El PGM de Cáceres otorga a los terrenos la calificación para uso Dotacional Deportivo y Educativo pero el uso Educativo fue transformado en Deportivo como se acredita más adelante, con lo que el ámbito presenta como único uso principal el de Deportivo y le serían pues, de aplicación, además de lo dispuesto en las condiciones específicas y en la flexibilización de la calificación a las que se refieren **los artículos 4.7.1., 4.7.2. y 4.7.3 de las Normas Urbanísticas**, las condiciones de uso contenidas en **el artículo 4.7.8 de dichas Normas**, que hace referencia a las condiciones particulares del Equipamiento Deportivo.

Se reproduce a continuación el contenido del articulado del PGM que se cita en el último párrafo.

Y dado que entre las condiciones particulares del uso Deportivo está aquella que admite dentro de él, en régimen de compatibilidad, el uso Terciario, se transcriben también lo estipulado por el PGM de Cáceres respecto de éste.



CAPÍTULO 4.7. CLASE DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO

Artículo 4.7.1. Definición (E)

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.

Artículo 4.7.1. Definición (E)

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.

20

Artículo 4.7.2. Condiciones específicas (D)

*Si las características concretas de determinados equipamientos, hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones específicas, genéricamente asignadas en el presente artículo, podrá relevase 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.***

Artículo 4.7.3. Flexibilidad de la calificación (D)



1. El uso dotacional en su clase equipamiento está concebido como un sistema flexible, de tal forma que dentro de dicha clase **se permite el cambio de tipo, según lo regulado en este artículo.**

2. Para la sustitución de un tipo de equipamiento, entendiendo por tal la última actividad en él desarrollada, se requerirá informe previo los Servicios Municipales y autorización del órgano competente, en cuanto a la **falta de necesidad del mismo o de la mayor necesidad del nuevo uso propuesto en su sustitución**, en función de las demandas del ámbito de implantación en que se encuentre.

3. El apartado anterior se entenderá sin perjuicio de la aplicación del **régimen de compatibilidad establecido en las condiciones particulares de cada tipo de uso de la clase dotacional de equipamiento.**

Artículo 4.7.4. Clasificación (D)

21

Se distinguen los siguientes tipos:

- Administrativo- Institucional
- Sanitario-Asistencial
- Social
- **Deportivo**
- Docente
- Cultural
- Religioso
- Servicios Urbanos
- Genérico.



Artículo 4.7.8. Condiciones particulares del tipo Deportivo (D)

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.

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

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.*

22

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.*

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.



Deportivo El Perú:

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

Altura: máxima de 3 plantas (12m) y mínima de 2 (7,5m).

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.

Las instalaciones se atenderán a las Normas dictadas por los Órganos Administrativos competentes sobre la materia.

Se tendrá en cuenta:

a) Que se prohíben las instalaciones en plantas inferiores a la baja si no están conectadas formando una unidad de funcionamiento con locales de la planta baja, con una superficie en esta planta de, al menos, el treinta por ciento (30%) del total.

b) Se prohíben las instalaciones deportivas encima de otro tipo de usos (viviendas, oficinas, industrias, etc.) a no ser que formen parte de un único proyecto y/o estén al servicio de otro uso predominante.

c) Cuando las instalaciones deportivas puedan ocasionar molestias a las colindantes por las características de la actividad que en ella se vaya a desarrollar, deberán prever los sistemas de acondicionamiento acústico necesarios, de los cuales se presentará certificado suscrito por técnico competente en la solicitud de licencia de apertura.

d) En cuanto a las instalaciones de camping, para determinar las características tanto de su implantación como de la instalación propiamente dicha, los campamentos de turismo se sujetarán a las condiciones indicadas por el Decreto 170/1999, de 19 de octubre, por el que se regulan los Campamentos Públicos de Turismo, Campamentos Privados y Zonas de Acampada Municipal de la Comunidad Autónoma



de Extremadura, y a las normativas posteriores que lo completen, modifiquen o sustituyan.

4. Dotación de aparcamiento

Las plazas de aparcamiento a reservar son las siguientes:

- No se exige aparcamiento hasta una superficie de quinientos metros cuadrados (500 m²).
- Por encima de ella, una plaza por cada 100 m², o por cada 50 espectadores.

CAPÍTULO 4.5. USO TERCIARIO

Artículo 4.5.1. Definición (E)

Es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus diferentes formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares.

24

Artículo 4.5.2. Clasificación, categorías y situaciones (D)

Bajo un punto de vista urbanístico a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases, sin perjuicio de otras clasificaciones sectoriales de carácter municipal o supramunicipal propias de las actividades comprendidas en cada uso:

Clase a) **Comercial**: Cuando el servicio terciario se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor, o al por mayor, en su caso.

Esta clase de uso, a los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso de la aplicación de condiciones particulares, se divide en las siguientes categorías.



- Categoría 1ª. Pequeño comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a ciento veinte (120) metros cuadrados en comercio alimentario o quinientos (500) metros cuadrados en comercio no alimentario.

- Categoría 2ª. Mediano comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a ciento veinte (120) metros cuadrados y los mil (1000) metros cuadrados en comercio alimentario y entre valores superiores a quinientos (500) metros cuadrados y los mil (1000) metros cuadrados en comercio no alimentario.

- Categoría 3ª. Gran Comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a mil (1000) metros cuadrados y los dos mil (2.000) metros cuadrados en cualquier clase de comercio.

- Categoría 4ª Grandes superficies comerciales: Cuando se superen los límites establecidos en la Categoría 3ª. Para estos establecimientos se estará en todo caso a lo dispuesto por los Planes de Ordenación de los Equipamientos Comerciales de Extremadura que se puedan aprobar y en la legislación específica aplicable (solicitud de licencia, etc.).

A los efectos de las clasificaciones anteriores se entiende por locales independientes aquellos establecimientos a los que se accede directamente desde la vía pública o espacios libres y zonas verdes, y Complejos y Recintos, aquel conjunto de locales a los que se accede por espacios edificadas comunes. Para la implantación de estos últimos, cuando el conjunto de todos o alguno de ellos se considere gran superficie, se estará igualmente a lo dispuesto por la legislación específica.



El pequeño comercio podrá implantarse a efecto de compatibilidad de uso en cualquier situación en la que la categoría de uso mediano comercio es compatible.

*Clase b) **Oficinas:** Corresponde a las actividades cuya función es prestar servicios administrativos en general.*

A su vez se pueden distinguir las siguientes categorías:

- Categoría 1ª: Oficina técnica: Cuando el servicio corresponde a actividades técnicas, de información, etc., realizado básicamente a partir del manejo y transmisión de información bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.

Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficinas (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.

Asimismo se incluyen oficinas de carácter público, como las de las Administraciones, Sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales o religiosas.

26

- Categoría 2ª: Oficinas de venta: Cuando reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial, como sucursales bancarias, agencias de viajes o establecimientos similares, que podrán igualmente implantarse, salvo determinación en contra de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos específicos o de desarrollo, en las situaciones y superficies máximas que para el uso comercial se establezca en sus regímenes de compatibilidades.

- Categoría 3ª: Despachos profesionales: Entendidos como los espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en ocasiones en su vivienda habitual o bien, en todo caso, en las condiciones reguladas para el uso residencial, encuadrables en el uso de oficina o de otros servicios terciarios de atención sanitaria a las personas. En ningún caso en los despachos profesionales pueden



desarrollarse actividades comerciales ni comprendidas en la categoría 2ª anterior.

*Clase c) **Hotelero**: Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Se consideran incluidos en este uso los hoteles, apartahoteles, hostales, pensiones y similares.*

*Clase d) **Recreativo**: Comprende aquellos locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación, diversión, entretenimiento y recreación.*

A efecto de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se establecen las siguientes categorías:

— Categoría 1.ª: Establecimientos para consumo de bebidas y comidas: Son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos. Se distinguen dos grupos:

- **Grupo I: cafeterías, bares, bares-cafetería, tabernas, salones de té y café, bodegas, degustaciones, confiterías-pastelerías.**
- **Grupo II: bares-restaurante, restaurantes, mesones, taperías, restaurantes comida rápida (pizzerías, hamburgueserías, bocaterías, kebab, etc...), churrerías, salones de celebraciones.**

— Categoría 2.ª: Salas de reunión: Son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada, en ocasiones, de espectáculos. Se distinguen cuatro grupo:

- **Grupo III: bares-especiales, pubs, locales de asociaciones privadas y locales de peñas.**
- **Grupo IV: discotecas, salas de concierto, tablaos, salas de baile, salas de fiestas, casinos.**
- **Grupo V: clubs, bares americanos, locales de alterne.**



- **Grupo VI:** *bingos, salones recreativos, cibernets, **cafés cantante, cafés concierto, pubkaraokes.***

— *Categoría 3.ª: Espectáculos: Se incluyen en esta categoría de actividades recreativas aquellos establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicho, con ámbitos diferenciados entre actor y espectador, tales como cines, circos estables, teatros o actividades similares.*

En función de su localización se distinguen, para todas las clases, las siguientes situaciones:

- *Situación 1.ª: Compatible, en edificio con uso residencial.*
- ***Situación 2.ª: Compatible, en edificio con otros usos característicos.***
- *Situación 3.ª: Alternativo, en edificio de uso exclusivo.*



2. MEMORIA DESCRIPTIVA.

Como ya se fijó en los objetivos del Plan Especial son dos, al menos, las finalidades que se pretenden con la elaboración del presente Plan Especial.

2.1 – Cambio de uso de Educativo a Deportivo.

La primera finalidad del presente Plan Especial es la de documentar el cambio de uso de la parcela clasificada por el Plan General Municipal de Cáceres como Dotacional Educativo a favor de Dotacional Deportivo. Tal operación fue propuesta por la Alcaldía de Cáceres como puede comprobarse en el escrito num. 59990 que más adelante se acompaña y posteriormente aprobada por el pleno municipal de fecha de 19 de Abril de 2012 según el documento que también se aporta.

29

2.2.- Aumento de la edificabilidad.

La segunda es promover el aumento de edificabilidad del Dotacional Deportivo de modo que ésta **quede fijada en un máximo de 0.66 m²/m²**. Y ello porque es el Patrimonio Municipal de suelo quien será el beneficiario de un mayor valor del mismo a la hora de concesionarlo y porque las ofertas de las que el Excmo Ayuntamiento de Cáceres dispone en ningún caso parecen poder adaptarse a una edificabilidad tan escasa como la de 0.07 m²/m² que figura en las condiciones particulares del tipo Deportivo.

2.3.- Compatibilidad del uso Terciario.

Otro de los objetivos que el presente Plan Especial se plantea es la especificación de los usos terciarios que como consecuencia de la aplicación del 25% sobre la totalidad de la superficie que resulte



edificada, resultan ejecutables. Dentro de la Normativa Urbanística del presente Plan Especial quedan enumerados cada uno de los usos, categorías y situaciones admisibles de terciario a los que cualquier propuesta deberá ajustarse. Alguno de ellos aparece con su correspondiente y necesaria restricción destinada a impedir que el conjunto resulte un foco contaminante de ruidos que ponga en peligro la tranquilidad de la que goza esa zona de la ciudad.

Dada la exigencia de integración funcional y jurídica de ambos usos, sería prácticamente imposible adelantar una zonificación, pero será exigible que la integración entre uno y otro uso resulte como consecuencia de su agrupación, pero en la que resulten claramente diferenciados.



3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.1. Justificación del cambio de uso de educativo a deportivo.

El Artículo 4.7.3. del PGM de Cáceres referente a la flexibilidad de la calificación, en su apartado 1, determina claramente la posibilidad de realizar el cambio de un tipo de equipamiento por otro y el apartado 2 del citado artículo especifica los informes municipales exigibles y la necesidad de sustitución de un tipo de uso por otro.

En el escrito 59990 de fecha de 18 de noviembre de 2.010, la Alcaldía de Cáceres, expresa su intención de destinar la parcela de Equipamiento Docente de 1000 m2 de superficie y situada en una zona colindante a la Ronda Norte a uso deportivo y así se lo comunica al Sr. Director Provincial de la Consejería de Educación de la Junta de Extremadura en Cáceres, por si la Consejería pudiera manifestar opinión en contra.

El 16 de febrero de 2.011 se da traslado a la Alcaldía de Cáceres de un informe de la Consejería de Educación en el que el Director General de Política Educativa confirma que las necesidades de escolarización de la zona están cubiertas, lo que permite que el cambio de tipo de dotacional pueda tener lugar.

Pero es más, con fecha de 19 de abril de 2.011 el Ayuntamiento de Cáceres, en Sesión Plenaria, acuerda admitir el cambio de tipo de uso de la parcela de Educativo a Deportivo.

Y esto ocurre porque es intención del Excmo. Ayuntamiento propiciar un área deportiva con iniciativas de envergadura que puedan incrementar de manera notable la oferta deportiva de la ciudad y produzcan las sinergias necesarias que comporta la alta competición



tanto regional, como nacional e internacional, sin cerrarse a una práctica más cotidiana y básica, o incluso escolar, del deporte.

Con ello, y teniendo en cuenta la construcción reciente de unas pistas deportivas linderas por el este al terreno objeto del presente Plan especial, la totalidad de la franja de terrenos del Residencial Parque del Príncipe, Sector R-66-B, comprendida entre la calle Islas Cíes y proximidades del camino de Hinche quedaría uniformemente clasificada de Dotacional Deportivo, una medida racional que, sin duda, mejora y da mayor claridad urbanística a la ordenación de la zona.

Es en esa línea en la que apunta la iniciativa económica presentada por PADELONIA S.L. con fecha de 4 de Abril de 2012 ante el Excmo. Ayuntamiento de Cáceres y que termina por desencadenar el proceso de cambio de uso de una de las parcelas del ámbito del presente Plan Especial, primero y la redacción del mismo, después, con el objeto de dar viabilidad y cobertura urbanística a dicha iniciativa.

A todos los efectos las dos parcelas constituirán una única parcela catastral y urbanística sobre la que actuar con cuantos parámetros urbanísticos le fueren de aplicación.

Tales escritos se transcriben a continuación.



Centro (de barrio)



AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
SECRETARÍA GENERAL
SECCIÓN PLANEAMIENTO

Núm. 59990

ASUNTO: SOLICITANDO AUTORIZACIÓN PARA QUE UNA PARCELA DE EQUIPAMIENTO DOCENTE PASE A SER DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.

Este Ayuntamiento es propietario de una parcela de equipamiento docente con una superficie de 11.000 m2 situada en una zona colindante con la Ronda Norte y la zona de ampliación del Parque del Príncipe (se adjunta plano de situación).

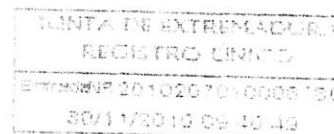
Dicha parcela fue obtenida de la gestión del Polígono denominado "Parque Príncipe" (Sector R-66-B) ya que con la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación con fecha 14 de abril de 1994, se produjo la cesión obligatoria y gratuita a favor de este Ayuntamiento de las dotaciones públicas del Sector.

Dado el tiempo transcurrido desde que se produjo el desarrollo, gestión y urbanización del Sector R.66.B "Parque Príncipe" sin que en ningún momento esa Consejería de Educación haya manifestado necesidad de utilizar la parcela de equipamiento docente del Sector, y teniendo en cuenta que este Ayuntamiento (propietario de la parcela) necesita destinar citada parcela a instalaciones deportivas, es por lo que mediante el presente escrito se solicita de esa Consejería de Educación, informe en el que de forma expresa manifieste si efectivamente no tiene necesidad de la parcela docente del Residencial "Parque Príncipe", autorizando a este Ayuntamiento a su utilización como uso deportivo, a los efectos de proceder a la sustitución del tipo de equipamiento en la forma indicada en el art. 3.4.7 de la normativa del vigente Plan General Municipal, de manera que la parcela actualmente de equipamiento tipo docente, pase a ser de equipamiento tipo deportivo.

Cáceres, 18 de noviembre de 2010
LA ALCALDESA



Carmen Heras Pablo



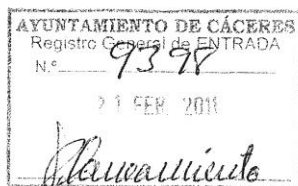
SR. DIRECTOR PROVINCIAL DE LA CONSEJERIA DE EDUCACION EN
CACERES
Primo de Rivera, 2 (Edificio servicios Múltiples)
CACERES



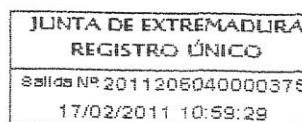
Consejería de
Educación

Secretaría General

Santa Julia, 5
06800 MÉRIDA
<http://www.juntaex.es>
Teléfono: 924 00 75 00
Fax: 924 00 75 16



Prescrito
JUNTA DE EXTREMADURA



Sra. D^a M^a del Carmen Heras Pablo
Alcaldesa
Ayuntamiento
10003 Cáceres

Estimada Alcaldesa:

Por la presente le remito el informe solicitado en relación con el cambio de uso de una parcela propiedad del Ayuntamiento de Cáceres, sita en el Residencial "Parque Príncipe" (Sector R-66-B), pasando de equipamiento docente a equipamiento deportivo.

Mérida, a 16 de febrero de 2011

LA SECRETARIA GENERAL

[Signature]
Fdo: Elisa J. Cortés Pérez



Consejería de
Educación

*Dirección General de
Política Educativa*

Delgado Valencia, 6
06800 MÉRIDA
<http://www.juntaex.es>
Teléfono: 924 00 67 62
Fax: 924 00 67 16

JUNTA DE EXTREMADURA

Ilma. Sra. Secretaria General
Consejería de Educación

Asunto: Solicitud de informe respecto al cambio de uso de una parcela, pasando de equipamiento docente a equipamiento deportivo.

Formulada solicitud por el Ayuntamiento de Cáceres en relación con el cambio de uso de una parcela de su propiedad, sita en el Residencial "Parque Príncipe" (Sector R-66-B), pasando de equipamiento docente a equipamiento deportivo, según la información recabada de la Delegación Provincial de Educación de Cáceres, se comunica que actualmente las necesidades de escolarización de esa zona están cubiertas, no existiendo previsiones de utilización de dicha parcela.

Lo cual se informa a los efectos procedentes.

Mérida, 25 de enero de 2011

EL DIRECTOR GENERAL DE
POLÍTICA EDUCATIVA

Fdo.: Felipe Gómez Valhondo



Nº 1068 / 1088

DON MANUEL AUNIÓN SEGADOR, LICENCIADO EN DERECHO, SECRETARIO DE ADMINISTRACIÓN LOCAL DE CATEGORÍA SUPERIOR, CON EJERCICIO EN EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE CÁCERES.

C E R T I F I C A

Que el **Excmo. Ayuntamiento Pleno** de esta Capital, en **sesión mensual ordinaria** celebrada en primera convocatoria el día **diecinueve de abril de dos mil doce**, entre otros acuerdos adoptó uno que copiado literalmente es del tenor siguiente

4º.- CAMBIO DE TIPO DE USO DE PARCELA DOTACIONAL EQUIPAMIENTO SITA EN LA URBANIZACIÓN PARQUE DEL PRÍNCIPE (R-66-B), PROPIEDAD DE ESTE AYUNTAMIENTO. -

Por el Secretario General de la Corporación se da lectura a un dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo y Contratación, que dice lo siguiente:

"**DICTAMEN.-** 6º.- Cambio de tipo de uso de parcela dotacional equipamiento sita en la Urbanización Parque del Príncipe (R-66-B) propiedad de este Ayuntamiento.

Se presenta a la Comisión el Cambio de tipo de uso de parcela dotacional equipamiento sita en la Urbanización Parque del Príncipe (R-66-B) de propiedad municipal, tramitada a instancias de este Ayuntamiento (Expte. AV/285/10). El informe jurídico emitido por la Jefa de Sección de Planeamiento dice literalmente:

"Este Ayuntamiento, como propietario de una parcela de equipamiento docente de 11.000 m2 situada la urbanización Parque Príncipe (R-66-B) en una zona colindante con la Ronda Norte, mediante escrito de fecha 18 de noviembre de 2010 se dirigió a la Consejería de Educación de la Junta de Extremadura solicitando informe en el que manifestase expresamente que no tiene necesidad de dicha parcela ya que, según se hacía constar este Ayuntamiento necesita destinarla a instalaciones deportivas.

Con fecha 21 de febrero de 2011, se recibe en este Ayuntamiento escrito de la Consejería de Educación al que se adjunta informe de la Dirección General de Política Educativa, en el que se hace constar que las necesidades de escolarización de la zona están cubiertas y que no existen previsiones de utilización de dicha parcela.

Se propone por este Ayuntamiento un cambio en el tipo de equipamiento, para que pase de ser tipo Docente a tipo Deportivo, cambio que no afecta a las determinaciones de la ordenación estructural del Plan General Municipal, ni tampoco a las determinaciones de la ordenación detallada del mismo, entendiendo por tales las señaladas al efecto en los artículos 25 y 26 del Reglamento de Planeamiento, ya que el uso dotacional pormenorizado "de equipamiento (D-E)" definido en el Anexo I de citado Reglamento "usos urbanísticos del suelo" se mantiene, solo se cambiaría el tipo, lo que entiendo no supone una modificación del Plan General Municipal, y en este sentido parece estar redactado el artículo 4.7.3. de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal (Flexibilidad de la calificación (D)) al disponer que:

"1. El uso dotacional en su clase equipamiento está concebido como un sistema flexible, de tal forma que dentro de dicha clase se permite el cambio de tipo, según lo regulado en este artículo.

2. Para la sustitución de un tipo de equipamiento, entendiendo por tal la última actividad en él desarrollada, se requerirá informe previo los Servicios Municipales y

36



autorización del órgano competente, en cuanto a la falta de necesidad del mismo o de la mayor necesidad del nuevo uso propuesto en su sustitución, en función de las demandas del ámbito de implantación en que se encuentre.

3. El apartado anterior se entenderá sin perjuicio de la aplicación del régimen de compatibilidad establecido en las condiciones particulares de cada tipo de uso de la clase dotacional de equipamiento”.

La alteración del cambio de uso, según el criterio seguido en un expediente tramitado recientemente, no requiere la redacción de ningún documento de modificación.

El cambio de uso propuesto se justifica en el hecho de que este equipamiento no es necesario para la Consejería de Educación para ser utilizado como docente, siendo interés de este Ayuntamiento destinar la parcela instalaciones Deportivas.

En base a lo anteriormente expuesto, entiendo que no existe inconveniente para que este Ayuntamiento, mediante acuerdo a adoptar por el Pleno de la Corporación, autorice la sustitución en el tipo del uso dotacional pormenorizado “de equipamiento” de forma que la parcela sita en la Urbanización “Parque Príncipe”, propiedad de este Excmo. Ayuntamiento, pase de ser equipamiento tipo Docente a equipamiento tipo Deportivo.”

La COMISIÓN, tras breve debate, por unanimidad, da su conformidad al informe jurídico transcrito y dictamina favorablemente el cambio de tipo de uso de parcela dotacional equipamiento de docente a deportivo, sita en la Urbanización Parque del Príncipe (R-66-B) propiedad de este Ayuntamiento. POR LA COMISIÓN”.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, por unanimidad, es decir, con el voto favorable de los veinticuatro miembros de la Corporación presentes en esta sesión, acuerda dar su aprobación al dictamen transcrito, que queda elevado a acuerdo.

Lo preinserto concuerda a la letra con su original al que me remito en caso necesario. Y para que conste y surta los efectos ante el expediente de su razón a reserva de lo establecido en el artículo 206 del vigente Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde en funciones, en la ciudad de Cáceres, a 08 de mayo de 2012.



Vº Bº

EL ALCALDE EN FUNCIONES

[Handwritten signature]

Fmdo.: Valentín Enrique Pacheco Polo



[Handwritten signature]

37



3.2- Compatibilidad del uso Terciario.

El apartado 3 del artículo 4.7.3 de las Normas Urbanísticas del PGM de Cáceres, permite mantener la aplicación del régimen de compatibilidad establecido en las condiciones particulares de cada tipo de uso dotacional. Así pues, se podrá compatibilizar con el uso deportivo la instalación de hasta un **25% de la superficie que finalmente resulte edificada** en el ámbito de actuación, destinada a usos terciarios recreativos y hosteleros, integrados funcional y jurídicamente con el uso Deportivo.

3.3.- Aumento de edificabilidad.

Por otro lado, y en relación al aumento de edificabilidad que el Plan Especial propone, el **Artículo 4.7.2 de las Normas Urbanísticas del PGM de Cáceres** estipula que en dotaciones de carácter público se podrán modificar la totalidad de los parámetros formales, **incluida la altura y la edificabilidad asignadas** en las condiciones particulares del uso que corresponda, a través de un plan Especial.



4. NORMATIVA URBANÍSTICA.

Este apartado pretende regular, no solo un aumento del número de plantas de la edificación y de la edificabilidad, o el modo de ocupar con la edificación el terreno que constituye el ámbito del presente Plan, y solo éste, sino que además especifica de manera pormenorizada lo que las Normas Urbanísticas del PGM en su artículo 4.7.8., apartado 1, definen como uso Deportivo y lo que en su artículo 4.5.1 se definen como Terciario. Lo que resulta necesario dada la exigible, y en muchos casos recomendable, integración funcional y jurídica entre los usos deportivo y terciario y la dependencia entre el porcentaje de edificabilidad destinada a terciario respecto a la superficie total que resulte finalmente edificada en el ámbito delimitado.

En todos los demás aspectos no especificados en la presente normativa urbanística se estará a lo que la normativa del P.G.M. de Cáceres establece para el tipo de uso Dotacional Deportivo y Terciario.

39

- Definición e interpretación del uso deportivo.

El presente Plan Especial propone interpretar la definición de Equipamiento deportivo que figura en el P.G.M. de Cáceres como aquella dotación de espacios en los que específicamente se practica alguna clase de deporte así como aquellos otros ligados al mismo que facilitan su práctica, sirven para cobijar, dar servicio y asistencia en su sentido más amplio, tanto a los deportistas como a los potenciales espectadores de eventos deportivos, o se necesitan para administrar, regular, exponer o potenciar tanto la actividad deportiva de base como la alta competición deportiva.



- Categoría:

La categoría que se establece para el uso deportivo es la 1ª: Instalaciones en edificio exclusivo.

- Definición e interpretación del uso terciario

Se deberán interpretar como espacios de uso terciario compatible aquellos destinados a comercial, oficinas, hotelero, recreativo o de otros servicios terciarios que complementen el uso deportivo aunque carezcan de vinculación expresa con la administración, regulación, exposición o potenciación de la actividad deportiva pero queden integrados funcional y jurídicamente con el uso principal deportivo.

- Clasificaciones, categorías y situaciones para el uso terciario.

Clase a) Comercial:

Categoría 1ª. Pequeño comercio.

Clase b) Oficinas:

Categoría 2ª. Oficina de venta.

Clase d) Recreativo:

Categoría 1ª. Establecimientos para consumo de bebidas y comidas. Se incluyen los Grupos I y II de manera completa.

Categoría 2ª. Salas de Reunión.

Grupo III.

Grupo VI, Se impone una restricción de una superficie máxima de 700 m² dedicada a este grupo y el número máximo de locales acogidos a la misma será de dos y dentro de este grupo solo podrán tener cabida los destinos de Café-cantante y Café-concierto en los que la música tenga como destino la ambientación del local, aunque pueda producirse en directo y ser disfrutada por espectadores.



Clase e) Otros servicios terciarios.

- Localización del uso terciario

La localización que el presente Plan Especial propone para todas las clases del uso terciario es la de Situación 2ª.

En el ámbito del Plan Especial, que tendrá la consideración de una única parcela, se proponen los siguientes parámetros urbanísticos:

- Edificabilidad máxima: 0.66 m2/m2.

Ello determina que la superficie total máxima edificable sobre el ámbito del Plan Especial es de 14.423,01 m2. De la que resulte finalmente edificada, siempre menor que la señalada, será necesario que al menos un 75% de ella sea destinada a uso deportivo y un máximo de un 25% de ella a uso terciario.

- Ocupación máxima: 50%.

- Número máximo de plantas:

2 plantas a la calle Islas Cíes y 3 hacia el interior de la parcela, de modo que el desnivel existente en el terreno sea absorbido por una planta con carácter de planta baja hacia el interior de la parcela sin que la línea inferior del forjado de ésta se alce más allá de 1,50 metros de la cota que con la alineación interior en el terreno se alcance.

- Compatibilidad con el uso terciario:

Se mantienen, dado que la superficie de parcela supera los 5.000 m2, las condiciones particulares específicas relativas a la inclusión de espacios destinados a usos terciarios como complemento del uso deportivo principal, no superando el 25% de la superficie total edificada, e integrados funcional y jurídicamente con el uso principal.



- Integración funcional:

La integración funcional del uso terciario con el deportivo se producirá de manera que uno y otro resulten agrupados y claramente diferenciados.

- Altura de plantas:

Dado que el uso de las edificaciones que se prevean será necesariamente el de deportivo, como dominante, y el de terciario como complementario, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 6.4.5 de las Normas Urbanísticas del PGM de Cáceres, referente a la admisión de una mayor altura reguladora para estos usos. En la edificación principal de servicio al deporte la altura reguladora será la resultante de aplicar **4,5 metros de altura libre entre forjados en planta baja y de 4 metros en la 1ª y 2ª con cantos de estructura horizontal de hasta 0.6 metros. La altura reguladora quedará sin fijar en las edificaciones destinadas a la práctica de los distintos tipos de deporte** que se propongan, ajustándose a la exigible para la práctica de los mismos.

42

- Alineaciones:

Serán las definidas por el PGM de Cáceres.

- Retranqueos:

Se fija un retranqueo mínimo de tres metros a cada una de las líneas de delimitación del ámbito excepto en la fachada del mismo hacia la calle Islas Cíes en la que el retranqueo mínimo se fija en 1,50 metros. El retranqueo en esta fachada quedará debidamente tratado con ajardinamiento y/o pavimentación propias de un espacio público.

- Bancales.

Los bancales, que por la topografía del terreno sean necesarios realizar, se aprovecharán para ejecución de pista deportivas al aire libre o cubiertas y tendrán la altura necesaria para la práctica de los



deportes previstos en ellas. Cuando los bancales no formen parte del cerramiento de pistas deportivas y fuesen necesarios se dispondrán unos de otros a un mínimo de 4 metros, sin rebasar una altura de 3 metros, salvo que se expongan razones de peso para realizarlos de otro modo o se arbitren medidas que atenúen el impacto visual de los mismos.

- Aparcamientos:

Una plaza por cada 100 m² o por cada 50 espectadores.

- Estudio de detalle:

Podrá redactarse, si necesario fuese porque un proyecto de edificación no pudiera resolverlo, al objeto de hacer posible la adaptación de las edificaciones al terreno, el correspondiente estudio de detalle.

43

Serán de aplicación el resto de condiciones contenidas en el P.G.M. de Cáceres dentro del apartado de Equipamiento de tipo Deportivo y de los usos Terciarios junto con aquellas otras de carácter general que puedan afectarles.



Los Arquitectos,

El Promotor,

Isidro Navarro Jiménez, Cristina Pérez Escudero.
UTILITAS ARQUITECTOS.

Nuria Domínguez Medina
Padelonia S.L.

En Cáceres, Julio de 2014.

44