

# DEROGACIÓN

**PLAN ESPECIAL** factoría joven\_ Cáceres

**Avenida de Héroes de Baler  
CÁCERES**

**PROMOTOR:**

Consejería de los Jóvenes y del Deporte  
JUNTA DE EXTREMADURA



**ARQUITECTOS:**

Antonio Holgado Gómez, arquitecto colegiado nº 401242, del Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura.

Juan Ignacio Rosado Feito, arquitecto colegiado nº 338079, del Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura.

**FECHA: Julio 2011**

# DEBERCIÓN

## INDICE

### INTRODUCCIÓN

**ESTUDIO INFORMATIVO** (Art. 84 apartado a) Reglamento del Planeamiento de Extremadura)

**MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DEL OBJETO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN** (Art. 84 apartado b) Reglamento del Planeamiento de Extremadura)

**ESTUDIO COMPLEMENTARIO ELABORADO EN FUNCIÓN DEL OBJETO ESPECÍFICO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN** (Art. 84 apartado c) Reglamento del Planeamiento de Extremadura)

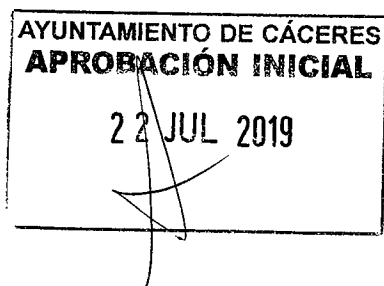
**NORMAS URBANÍSTICAS, COMPRENSIVAS DE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN PROCEDENTES EN VIRTUD DE LA NORMATIVA SECTORIAL APLICABLE** (Art. 84 apartado d) Reglamento del Planeamiento de Extremadura)

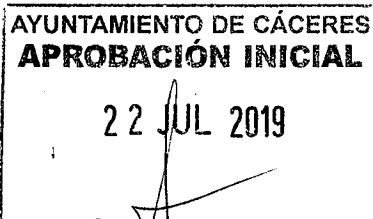
**CUADERNO DE CONDICIONES A LAS QUE DEBAN AJUSTARSE LOS PROYECTOS TÉCNICOS CUANDO SE TRATE DE DESARROLLAR OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.** (Art. 84 apartado e) Reglamento del Planeamiento de Extremadura)

**REGLAMENTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN, CUANDO EN DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN SE PREVEA LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS O INSTALACIONES DESTINADOS A EQUIPAMIENTO PÚBLICO O VINCULADO A LA INFRAESTRUCTURA PÚBLICA** (Art. 84 apartado f) Reglamento del Planeamiento de Extremadura)

**CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS, EN SU CASO, EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 72.4 DE LA LSOTEX.** (Art. 84 apartado g) Reglamento del Planeamiento de Extremadura)

**PLANOS DE ORDENACIÓN A ESCALA PARA LA CORRECTA MEDICIÓN E IDENTIFICACIÓN DE SUS DETERMINACIONES Y CONTENIDOS** (Art. 84 apartado h) Reglamento del Planeamiento de Extremadura)





## **INTRODUCCIÓN**

### **1. ANTECEDENTES**

Dado que el Plan Especial se limita a la parcela donde se ubica el edificio destinado a Factoría Joven y al tratarse de una dotación de carácter público y en virtud de los informes emitidos por los servicios técnicos del Excmo. Ayuntamiento de Cáceres, se redacta el presente Plan Especial conforme a la Ley del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura (LSOTEX) y el Reglamento del Planeamiento de Extremadura.

### **ESTUDIO INFORMATIVO** (Art. 84 apartado a) Reglamento del Planeamiento de Extremadura)

En virtud del artículo 84 apartado a) del Reglamento del Planeamiento de Extremadura, el cual fija que se deberá reflejar los aspectos del planeamiento en vigor que puedan resultar afectados por el presente Plan Especial de Ordenación, establecemos:

El único parámetro afectado por la singularidad dotacional del propio edificio conforme a lo establecido en el Plan General Municipal de Cáceres, es la altura máxima permitida de 7 metros.

No obstante, las características concretas de este equipamiento hacen necesario que el edificio cuente con mayor altura de los 7 metros máximo permitido. Al tratarse de una dotación de carácter público, en virtud del artículo 4.7.2 del PGM de Cáceres, sería posible superar la altura máxima anterior previa redacción de un Plan Especial.

El resto de parámetros y características del complejo Factoría Joven se adapta a los requerimientos del Plan General Municipal.

### **MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DEL OBJETO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN** (Art. 84 apartado b) Reglamento del Planeamiento de Extremadura)

#### **1. ANTECEDENTES:**

##### **1.1. AGENTES:**

Se redacta el presente PLAN ESPECIAL a petición de la Consejería de los Jóvenes y del Deporte de la Junta de Extremadura, por los Arquitectos:

D. Antonio Holgado Gómez, arquitecto colegiado nº 401242, del Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura.

D. Juan Ignacio Rosado Feito, arquitecto colegiado nº 338079, del Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura.

##### **1.2. OBJETO:**

El objeto de este Plan Especial es definir la configuración volumétrica y la altura máxima del equipamiento correspondiente a la FACTORIA JOVEN.



Se proyecta un entorno y edificio polivalentes cuyo fin es el de acoger diferentes actividades creativas y de ocio, teniendo como principal usuario el colectivo juvenil, entendiendo el concepto de Factoría joven como una alternativa de ocio, creatividad y aprendizaje.

Una de las peculiaridades del edificio es que este cuenta con un observatorio astronómico. Se conecta con este a través de pasarela metálica ubicada en la terraza de planta segunda, la cual se diseña transitable con el fin de crear un punto de observación astronómica. Este tipo de elementos han de estar situados sobre el punto más alto de los edificios para su correcto funcionamiento, por lo que dado el uso, se justifica la altura final del edificio.

Se acomete la redacción del presente Plan especial en relación con el artículo 4.7.2 del Plan General Municipal de Cáceres, superando la altura de 7m máximos permitidos en 5,70 mts, altura máxima del observatorio astronómico, haciendo un total de **12,70 mts.**

### 1.3. SITUACIÓN URBANÍSTICA:

Entorno Físico / Normativa aplicable:

- \_ Norte: Parcela municipal
- \_ Oeste: Parcela municipal
- \_ Sur: Parcela municipal
- \_ Este: Avenida Héroes de Baler

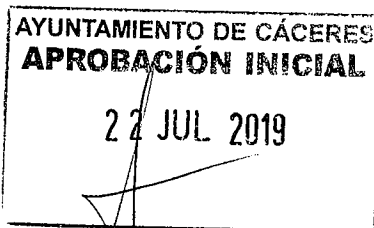
Normativa de aplicación: *Plan General de ordenación Urbana de Cáceres. Norma Zonal 3. Grado 3.*

Clasificación del suelo: *Suelo Urbano*

Uso: *Equipamiento social*

PARÁMETROS	SEGÚN NORMA	SEGÚN PLAN ESPECIAL PROPUESTO
Nº Alturas /Alt. máx	<b>2 / 7 metros</b>	<b>3 / 12.70 metros*</b>
*Tipologías	Edificación Abierta	Edificación Abierta
Equipamiento	Dotacional público	Dotacional Público
Aprovechamiento Superficial Volumétrico	Superf. Edificable: 0.75 m²/m² 0.75 x 7.996,81 m² = 5.997,60 m²	5.851,84 m²
Ocupación	40%	39,02%

\* Justificado mediante el presente Plan Especial



#### 1.4 .ACTUACIÓN PROPUESTA:

##### 1.4.1. USO:

La actual intervención plantea crear un edificio de **equipamiento**, denominado **FACTORIA JOVEN** de la Junta de Extremadura, a través de la Consejería de de los Jóvenes y del Deporte.

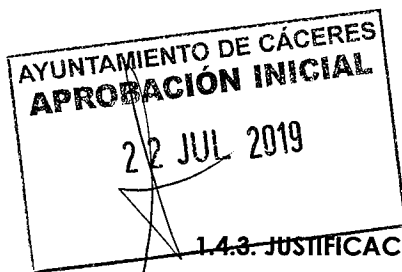
##### 1.4.2. DESARROLLO DEL PROGAMA:

El programa planteado corresponde a las necesidades de la propiedad.  
La intervención respeta la configuración general del edificio y su volumetría, realizándose los ajustes precisos para el cumplimiento de las normativas y para su adecuación a un uso público características, con el siguiente programa:

PLANTA BAJA	S.ÚTIL(m²)
Vestíbulo-Recepción	82,49
Sala dinamizadores	20,42
Galería aulas	101,18
Sala baile	72,77
Sala música	42,00
Sala audiovisuales	42,00
Taller aeromodelismo	42,00
Sala astronomía	42,00
Zona central diáfana	102,88
Ambigú	24,72
Gradas	39,20
Zona Boulder	51,45
Zona acróbatas	94,10
Galería Aseos	36,93
Sala máquinas	7,82
Aseos	49,10
Almacén acróbatas	10,96
Porches	73,04
	<b>935,06 m²</b>

PLANTA PRIMERA	S.ÚTIL (m²)
Galería superior	51,73
Sala reuniones	31,36
Zona colectivos	72,49
Almacén 2	7,82
	<b>163,40 m²</b>

PLANTA SEGUNDA	S.ÚTIL (m²)
Vestíbulo	13,24
Observatorio	9,49
Almacén 3	7,82
	<b>30,55 m²</b>



#### 1.4.3. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA:

A partir de lo expuesto anteriormente y de la documentación gráfica aportada, se deduce la necesidad de dotar mayor altura para el OBSERVATORIO ASTRONÓMICO, un requisito fundamental para su funcionamiento.

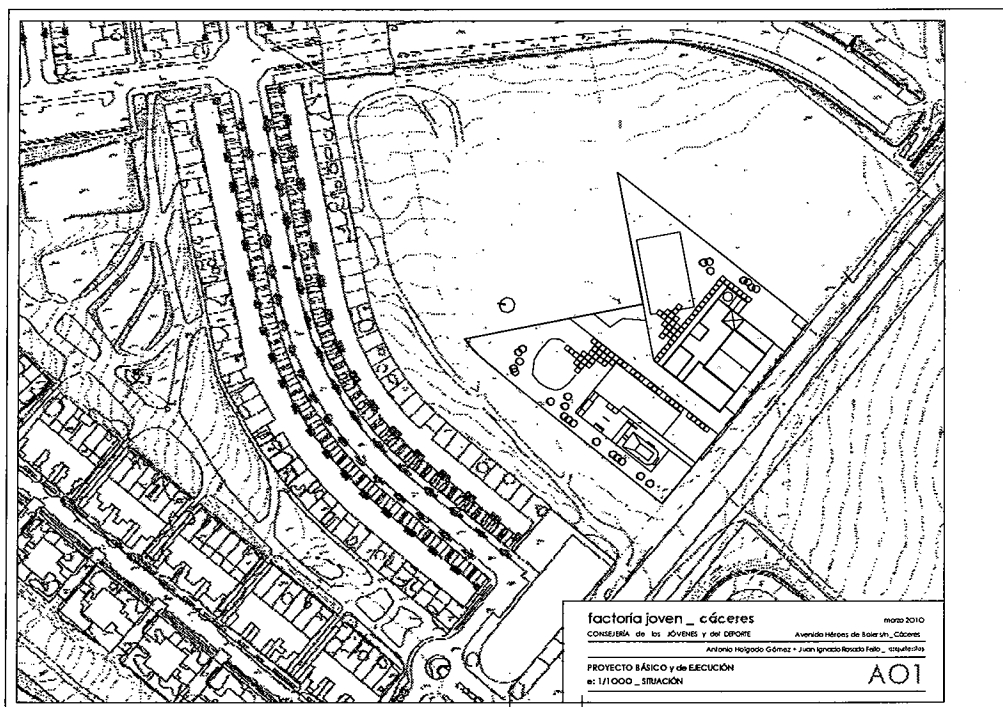
Asimismo se ha buscado la integración de la edificación en sus aspectos de volumetría, con la composición y textura, siendo el observatorio abrazado por el recubrimiento de acero corten del edificio con el fin de integrarlo en él. Se conecta con este a través de pasarela metálica ubicada en la terraza de planta segunda, la cual se diseña transitable con el fin de crear un punto de observación astronómica.

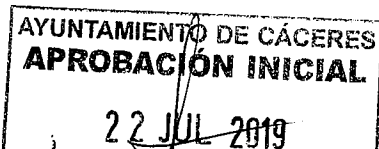
#### ESTUDIO COMPLEMENTARIO ELABORADO EN FUNCIÓN DEL OBJETO ESPECÍFICO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN (Art. 84 apartado c) Reglamento del Planeamiento de Extremadura)

El ámbito de actuación del presente Plan Especial, se limita a la parcela donde se ubica la Factoría Joven, no existiendo ningún uso ni edificación diferente al propio de las actividades de la Factoría Joven.

La volumetría edificatoria sobre rasante en la parcela se limita exclusivamente a la edificación que alberga las actividades cubiertas así como cuartos de instalaciones, siendo el resto del complejo dotado de actividades al aire libre (pista skate, pista aeromodelismo, zona graffitis, huerto astronómico, zonas verdes, escenario y viario)

Si tenemos en cuenta, tal y como se aporta en la documentación gráfica, que la volumetría del edificio se ubica aproximadamente en la zona central de la alineación a rasante (con su respectivo retranqueo) de una longitud total de 97.43 m, queda patente la separación con los actuales y futuros edificios colindantes, estableciendo esta en aproximadamente 40 metros en el caso más desfavorable (medianera derecha).





Queda patente que el incremento de altura fijado en 5.70 metros sobre la altura máxima establecida, se amortigua y armoniza con la característica del entorno (ninguna edificación colindante en aprox. 40 metros), más si tenemos en cuenta que la altura máxima que concentra en un punto concreto, el observatorio astronómico, claramente retranqueado y casi oculto respecto desde la visual de la fachada principal.

**NORMAS URBANÍSTICAS, COMPRENSIVAS DE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN PROCEDENTES EN VIRTUD DE LA NORMATIVA SECTORIAL APLICABLE (Art. 84 apartado d) Reglamento del Planeamiento de Extremadura)**

Se asumen todos los parámetros de la ordenación del vigente Plan General Municipal del suelo urbano, con la calificación de titularidad pública, sistema general de equipamiento genérico, norma zonal 3, grado 3. Se establecen retranqueos de 5 metros a los linderos a excepción de la fachada principal de 6 metros. Establecemos que la altura máxima sea de 12.70 metros y tres plantas de altura. Dentro del ámbito se situarán las edificaciones a libre disposición, respetando las condiciones de ocupación y retranqueos que marca la normativa.

PARÁMETROS	SEGÚN PGM	SEGÚN PLAN ESPECIAL
Nº Alturas /Alt. máx	<b>2 / 7 metros</b>	<b>3 / 12.70 metros</b>

**CUADERNO DE CONDICIONES A LAS QUE DEBAN AJUSTARSE LOS PROYECTOS TÉCNICOS CUANDO SE TRATE DE DESARROLLAR OBRAS DE INFRAESTRUCTURA. (Art. 84 apartado e) Reglamento del Planeamiento de Extremadura)**

Las únicas obras de infraestructura a desarrollar consideradas el presente Plan Especial, son las propias de la construcción y puesta en marcha de la Factoría Joven en el ámbito de la parcela que esta ocupa, siendo esta los límites de actuación del Plan Especial. Dichas obras de infraestructura quedan definidas en el pertinente Proyecto de Ejecución.

**REGLAMENTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN, CUANDO EN DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN SE PREVEA LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS O INSTALACIONES DESTINADOS A EQUIPAMIENTO PÚBLICO O VINCULADO A LA INFRAESTRUCTURA PÚBLICA (Art. 84 apartado f) Reglamento del Planeamiento de Extremadura)**

Dado que tanto la normativa del PGM como lo establecido en el presente Plan Especial, limita su uso a dotacional de titularidad pública, establecemos la siguiente reglamentación para la construcción de edificios:

**\_ Condiciones estéticas de las edificaciones:**

- No se permite la construcción de cubiertas inclinadas con acabado de teja (en cualquiera de sus modalidades)
- Se permite la libre solución de la fachada predominando la utilización de materiales contemporáneos y garantizando la durabilidad de los mismos
- Se deberán buscar soluciones arquitectónicas que oculten de las vistas las diferente maquinarias de instalaciones, quedando totalmente prohibida su ubicación en fachada
- Se prohíbe la colocación de rejas en huecos de fachada, garantizando la seguridad del edificio mediante sistema alternativos.
- El resto de condicionantes se deja a criterio de los arquitectos redactores de los proyectos de los edificios.



- Condiciones de urbanización:

Como características generales se contempla en la urbanización el predominio de zonas verdes, viario y de ocio con sus respectivas dotación de infraestructura para su correcto funcionamiento y uso garantizando la correcta utilización de materiales según CTE.

El resto de condicionantes se deja a criterio de los arquitectos redactores de los proyectos de urbanización.

**CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS, EN SU CASO, EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 72.4 DE LA LSOTEX.** (Art. 84 apartado g) Reglamento del Planeamiento de Extremadura)

Dada las características del presente Plan Especial no procede la realización de un catálogo de Bienes Protegidos.

**PLANOS DE ORDENACIÓN A ESCALA PARA LA CORRECTA MEDICIÓN E IDENTIFICACIÓN DE SUS DETERMINACIONES Y CONTENIDOS** (Art. 84 apartado h) Reglamento del Planeamiento de Extremadura)

Contenido de planos (se adjunta como anexo al presente documento):

01. Situación y emplazamiento
02. Delimitación del Plan Especial
03. Infraestructura existentes
04. Posición de las edificaciones

En Cáceres a 14 de Julio del 2011

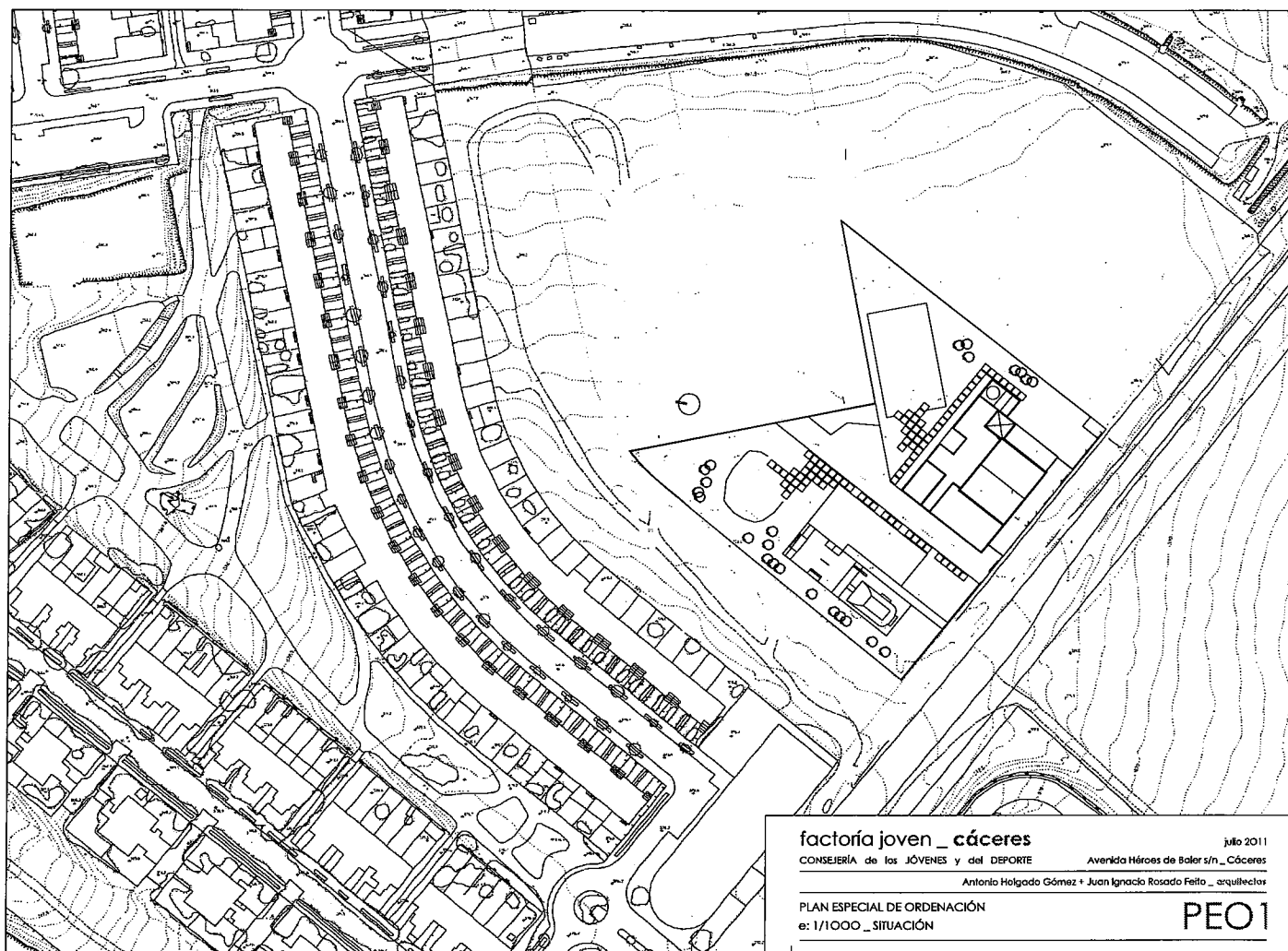
**ARQUITECTOS:**

Antonio Holgado Gómez, arquitecto colegiado nº 401242, del Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura.

Juan Ignacio Rosado Feito, arquitecto colegiado nº 338079, del Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura.

AYUNTAMIENTO DE CÁCERES  
APROBACIÓN INICIAL

22 JUL 2019



factoría joven \_ cáceres

julio 2011

CONSEJERÍA de los JÓVENES y del DEPORTE

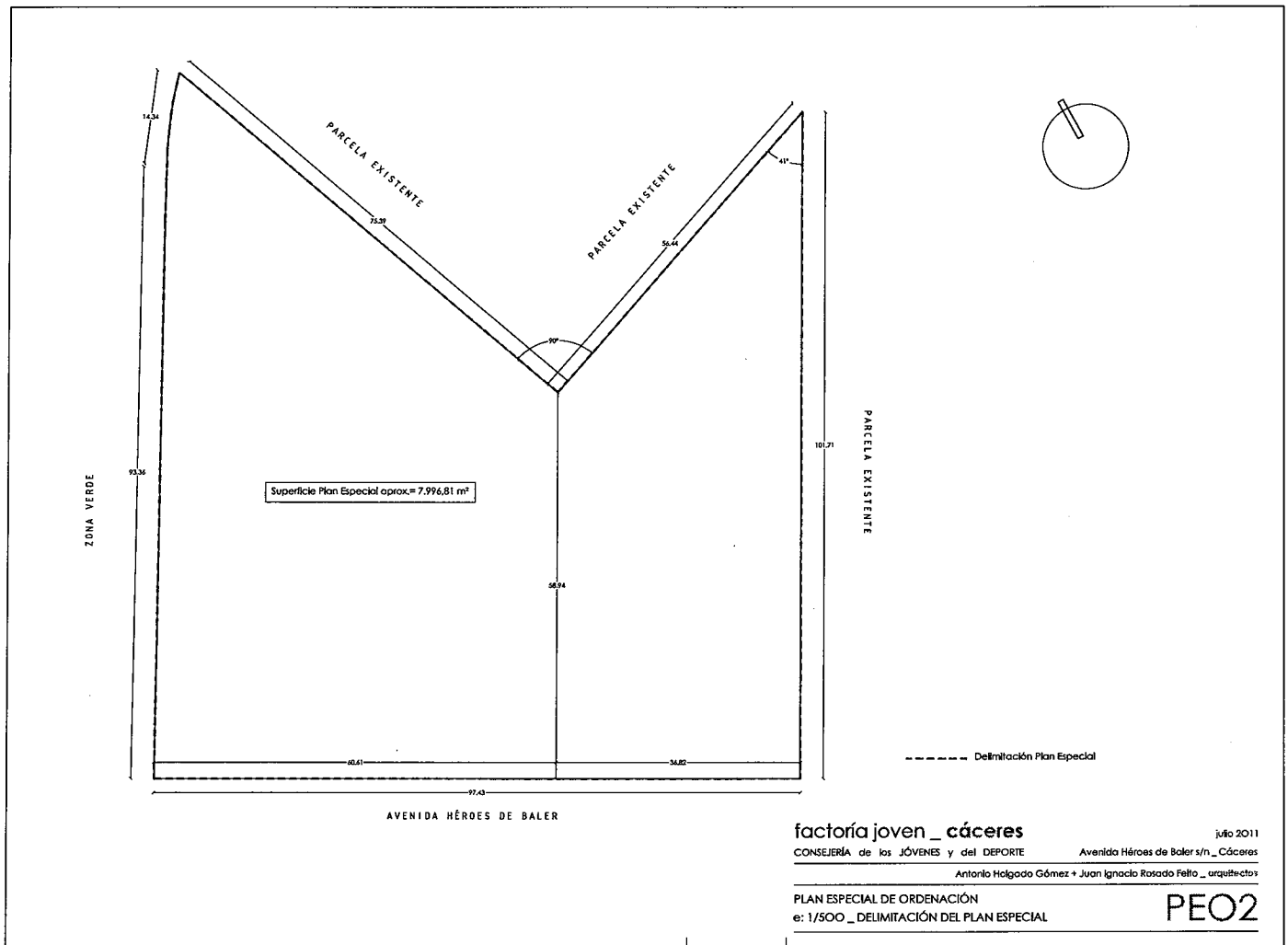
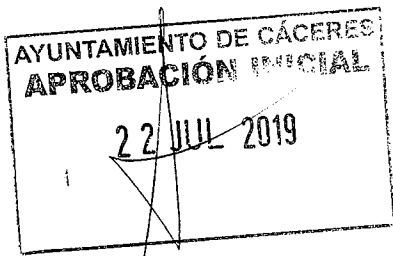
Avenida Héroes de Balserín \_ Cáceres

Antonio Holgado Gómez + Juan Ignacio Rosado Feito \_ arquitectos

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN

e: 1/1000 \_SITUACIÓN

PEO1



22 JUL 2019

