



RESOLUCIÓN de 19 de julio de 2010, del Consejero, por la que se aprueba definitivamente la modificación del Proyecto de Interés Regional "Residencial Pontones", promovido por GISPESA, en el término municipal de Arroyo de la Luz, que consiste en redefinir retranqueos en las ordenanzas detalladas referidas al uso residencial, equipamientos y zonas verdes. (2010062292)

Visto el expediente relativo a la modificación del Proyecto de Interés Regional "Residencial Pontones", en el término municipal de Arroyo de la Luz, consistente en redefinir retranqueos en las ordenanzas detalladas referidas al uso residencial, equipamientos y zonas verdes.

Vistas las circunstancias alegadas respecto a la necesidad de corrección de varias ordenanzas detalladas para posibilitar la construcción de las edificaciones pretendidas por el PIR.

Considerando que los ajustes citados pueden considerarse meras adaptaciones normativas para posibilitar la materialización del objeto del PIR y, en consecuencia, al no suponer la modificación de las determinaciones generales que fundamentaron la aprobación del PIR ni afectar a los aprovechamientos, cesiones, tipologías ni otros elementos que pudieran considerar la adaptación como una modificación del planeamiento aprobado.

Considerando, por tanto, que las alteraciones propuestas han de ser calificadas como una adaptación del Proyecto de Interés Regional, que viene justificada por circunstancias sobrevenidas que exigen la adecuación de parámetros inicialmente incluidos en el Proyecto y que no suponen modificación de las determinaciones generales que fundamentaron su aprobación, corresponde la competencia para su aprobación al titular de la Consejería de Fomento, conforme a lo determinado por el artículo 5.2.d) del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

En su virtud, vistos los preceptos legales señalados y demás de general aplicación, a propuesta de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, esta Consejería,

RESUELVE :

- 1.º) Aprobar la modificación del Proyecto de Interés Regional "Residencial Pontones", en el término municipal de Arroyo de la Luz, que consiste en redefinir retranqueos en las ordenanzas detalladas referidas al uso residencial, equipamientos y zonas verdes.
- 2.º) El contenido de la presente modificación deberá refundirse sobre las ordenanzas afectadas del Proyecto de Interés Regional.
- 3.º) Ordenar la publicación de esta resolución, así como de la normativa urbanística resultante de la aprobación de la presente modificación, en el Diario Oficial de Extremadura con indicación de que contra la misma, por tener carácter normativo, no cabe recurso en vía administrativa de conformidad con el artículo 107.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y sólo podrá interponerse contra ella recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de 2 meses a contar desde el día siguiente al de su publicación, de acuerdo con el art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Mérida, a 19 de julio de 2010.

El Consejero de Fomento,
JOSÉ LUIS QUINTANA ÁLVAREZ

**A N E X O**

Las fichas B.3.1. Ordenanza RBA "Residencial en bloque abierto", B.3.2. Ordenanza "FA" Familiar Adosada, B.3.4. Ordenanza "EG" Equipamiento Comunitario Genérico, y B.3.5. Ordenanza "JV" Jardines y zonas verdes, quedan redactadas como sigue:

B.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ORDENANZAS EDIFICATORIAS:**B.3.1. Ordenanza RBA "RESIDENCIAL EN BLOQUE ABIERTO".**

Las presentes condiciones particulares se aplicarán en las zonas o áreas identificadas en los planos de ordenación correspondientes.

RBA "RESIDENCIAL EN BLOQUE ABIERTO"	
Definición	Es aquella en que la edificación se distribuye en bloques de viviendas exentos dejando entre edificaciones espacios libres destinados a viales o zonas ajardinadas.
Categorías	Pueden establecerse categorías distintas designadas con las siglas comunes RBA (Residencial en Bloque Abierto) y un número de orden, que indica la altura máxima de plantas y/o los metros hasta el techo de la última planta.
Edificabilidad	Se establece como máxima la definida para cada parcela en el cuadro de superficies del PIR.
Alineaciones Oficiales y rasantes	Son las definidas en los planos correspondientes del Documento de Ordenación Detallada y los Estudios de Detalle en los casos en que fuese necesario. a) Alineaciones Principales: Son las que delimitan y separan el suelo con aprovechamiento lucrativo del suelo de dominio y uso público. b) Alineaciones secundarias: Son aquellas que delimitan y separan bien los suelos con distinta calificación, bien con idéntica calificación pero sujetos a distinto régimen en la Ordenanza. Son alineaciones secundarias las alineaciones interiores a las principales que delimiten, dentro de una parcela o solar, la parte ocupable con edificación y la parte libre de la misma.
Retranqueos	No se establecen
Separación entre bloques	Será la establecida por las alineaciones oficiales y alineaciones interiores.
Parcela mínima	La parcela mínima, cuyas dimensiones no se fijan, deberá ser capaz de permitir que la edificación que sobre ella se realice cumpla las condiciones de ocupación, retranqueos y separación entre bloques previstos.
Ocupación	100 % de la superficie definida por las alineaciones oficiales principales y secundarias.
Dimensiones máx. de bloque	La dimensión total del bloque medida en cualquier dirección no podrá sobrepasar los 80 metros lineales.
Usos	Aparcamiento: Permitido Grupo I y II, prohibido Grupo III. Obligatorio una plaza de aparcamiento en el interior de la edificación por vivienda. Se habilitarán al menos 254 plazas de carácter privado en el interior de la edificación, distribuidas proporcionalmente entre los bloques a edificar en función de la edificabilidad asignada a cada uno. Residencial: Permitido Grupo I, II y III. Industrial: Permitido Grupo I y II en situación A, B, y C, Grupo II en situación B y C. Prohibido el resto. Si es en planta sótano, sólo se permite almacén y aseos y su acceso será a través del interior del local industrial situado en planta baja. Comercial: Permitido Grupo I, II, y III. en planta baja; sótano cuando a éste se acceda a través del interior del local comercial situado en planta baja, y sólo para almacén y aseos; se permite también en planta primera vinculada al local principal de planta baja y con acceso a través de éste. Oficinas: Permitido. En sótano sólo para almacén, aseos o archivos y con acceso desde la planta baja. Equipamiento: Permitidos en edificio exclusivo en todos los casos. Permitido en planta baja, primera y sótano.

**B.3.2. Ordenanza "FA" FAMILIAR ADOSADA.**

Las presentes condiciones particulares se aplicarán en las zonas o áreas identificadas en los planos de ordenación correspondientes.

FA "FAMILIAR ADOSADA"	
Definición	Edificación de viviendas familiares, exentas o adosadas por los linderos con otras parcelas.
Categorías	Pueden establecerse categorías distintas designadas con las siglas comunes FA (Familiar Adosada) y un número de orden, que indica la altura máxima de plantas y/o los metros hasta el techo de la última planta.
Edificabilidad	Se establece como máxima la definida para cada parcela en el cuadro de superficies del PIR.
Alineaciones Oficiales y rasantes	Son las definidas en los planos correspondientes del Documento de Ordenación Detallada y los Estudios de Detalle en los casos en que fuese necesario. Se admiten retranqueos a la alineación oficial máximos de 5 m por tramos completos de frente de manzana.
Retranqueos	Se establece un retranqueo mínimo de 4 metros a fondo de parcela.
Parcela mínima	150 m ²
Frente mínimo	7,50 metros
Frente máximo	No se fija
Ocupación	100% de la superficie definida por las alineaciones oficiales y retranqueos.
Usos	Aparcamiento: Permitido Grupo I y II, prohibido Grupo III. Obligatorio una plaza de aparcamiento en el interior de la edificación por vivienda. Residencial: Permitido Grupo I y II. Industrial: Permitido Grupo I y II en situación A, y B. Si es en planta sótano sólo se permite almacén y aseos y su acceso será a través del interior del local industrial situado en planta baja. Comercial. Permitido Grupo I, y III b. sólo en planta baja y sótano cuando éste se acceda a través del interior del local comercial situado en planta baja y sólo para almacén y aseos. Grupo III.b, se permite también en planta primera vinculada al local principal de planta baja y con acceso a través de éste. Oficinas: Permitido. En sótano sólo para almacén, aseos o archivos y con acceso desde la planta baja. Equipamiento: Permitidos en edificio exclusivo en todos los casos. Permitido en planta baja, primera y sótano.

B.3.4. Ordenanza "EG" Equipamiento Comunitario Genérico.

Las presentes condiciones particulares se aplicarán en las zonas o áreas identificadas en los planos de ordenación correspondientes.

EG "EQUIPAMIENTO COMUNITARIO GENÉRICO"	
Definición	Corresponde a aquellas actividades de carácter privado o público destinadas a la enseñanza y a la cultura, la sanidad y asistencia o el ocio colectivo y restantes servicios públicos comunitarios, así como espacios libres de edificación de uso público.
Tipos	EG Tipo I: Corresponde a aquellas actividades de carácter privado o público destinadas a la enseñanza y a la cultura, la sanidad y asistencia o el ocio colectivo y restantes servicios públicos comunitarios. EG Tipo II: Corresponde exclusivamente a espacios libres de edificación de uso público y edificaciones auxiliares a estos espacios libres, como kioscos o instalaciones de áreas de juego.
Categorías	Pueden establecerse categorías distintas designadas con las siglas comunes EG y un número de orden, que indica la altura máxima de plantas y/o los metros hasta el techo de la última planta.



Altura máxima	Tipo I. Cuatro plantas Tipo II. Una planta y 4 metros.
Edificabilidad	Tipo I: 2,5 m ² /m ² sobre parcela neta. Tipo II: 0,2 m ³ /m ² sobre parcela neta.
Alineaciones y rasantes	Serán libres
Retranqueos	Tipo I: 4 m a lindero posterior, el resto será libre. Tipo II: 6 m a linderos con parcelas residenciales
Parcela mínima	No se fija, respetarán los mínimos legales que correspondan en función de su destino.
Frente mínimo	No se fija
Frente máximo	No se fija
Ocupación	Tipo I: 100% de la superficie definida por las alineaciones oficiales y retranqueos. Tipo II: 10% de la superficie definida por las alineaciones oficiales y retranqueos
Usos	Tipo I Aparcamiento: Permitido Grupo I. Residencial: Permitido II. Una vivienda por parcela para vigilante y Grupo III Residencial público docente o asistencial. Industrial: Prohibido Comercial: Permitido Grupo I, II, y III. sólo en planta baja y sótano cuando éste se acceda a través del interior del local comercial situado en planta baja, y sólo para almacén y aseos. Grupo III., se permite también en planta primera vinculada al local principal de planta baja y con acceso a través de este. Oficinas: Prohibido, salvo los servicios administrativos propios de la institución. Equipamiento: Permitido en todos los casos. Tipo II: Uso exclusivo de espacios libres destinados a jardines, zonas verdes y zonas de juegos, y. edificaciones auxiliares a estos espacios libres, como kioscos, etc. Aparcamiento: Permitido Grupo I.

B.3.5. Ordenanza "JV" Jardines y zonas verdes.

Las presentes condiciones particulares se aplicarán en las zonas o áreas identificadas en los planos de ordenación correspondientes.

JV "JARDINES Y ZONAS VERDES"	
Definición	Corresponde a los espacios libres destinados a jardines, zonas verdes y zonas de juegos.
Altura máxima	Una planta y 4 metros
Edificabilidad	0,2 m ³ /m ² sobre parcela neta.
Alineaciones y rasantes	Serán libres.
Retranqueos	6 m a linderos con parcelas residenciales
Parcela mínima	No se fija.
Frente mínimo	No se fija
Frente máximo	No se fija
Ocupación	10% de la superficie definida a jardín
Usos	Aparcamiento: Prohibido Residencial: Prohibido Industrial: Prohibido Comercial: Grupo I y III.b, en locales tipo kiosco sometido a las condiciones que determine la concesión municipal. Oficinas: Prohibido. Equipamiento: Permitido el Uso deportivo de instalaciones descubiertas, cultural y de espectáculos, recintos de juegos infantiles, centros de recreo y similares. Se prohíben los restantes.