



AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ

ANUNCIO de 5 de noviembre de 2021 sobre aprobación definitiva de la modificación puntual de ordenación detallada n.º 1/2020, del Plan General Municipal. (2021081503)

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Badajoz en sesión celebrada con fecha 31 de mayo de 2021, adoptó acuerdo de aprobación definitiva de la modificación puntual de ordenación detallada n.º 1/2020, del Plan General Municipal de Badajoz, cuyo objeto es la regulación e implantación de usos de equipamiento privado, redactada por el Servicio Técnico Municipal de Planeamiento, Gestión y Catastro.

Habiéndose procedido con fecha 4 de noviembre de 2021 y con n.º BA/075/2021 al depósito de la citada modificación puntual en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, dependiente de la Consejería Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio, se hace público dicho acuerdo mediante la publicación del presente anuncio en el Diario Oficial de Extremadura, Boletín Oficial de la Provincia y sede electrónica de este Excmo. Ayuntamiento de acuerdo con los artículos 57 y 49 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y artículo 137 del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Asimismo, de acuerdo con el citado artículo 57 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, se publica el contenido completo de la modificación como anexo I.

Contra este acuerdo, que tiene carácter normativo, no cabe recurso en vía administrativa (artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación (artículo 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa), sin perjuicio de la interposición de cualquier otro recurso que se estime procedente.

**ANEXO I****Artículo 2.2.4. Situación de actividades, compatibilidad y saturación de usos (E)**

En el suelo urbano o urbanizable y según la ubicación de los cuerpos o edificación en el área de ordenación de referencia, se establece con las siguientes situaciones generales:

- Situación A: Compatibilidad de implantación parcial de uso diferente en los cuerpos de edificación o terrenos libres, en una parcela edificable que tiene asignado un determinado uso característico.
- Situación B: Compatibilidad de implantación parcial de uso característico diferente en una parcela edificable perteneciente a una submanzana, manzana que tiene asignado un determinado uso característico.

Dentro de las anteriores situaciones generales, se establecen las siguientes situaciones y saturaciones de uso:

a) Situación A:

- Situación A-1: Implantación en un cuerpo de edificación aislado de un uso pormenorizado igual al de la parcela edificable y diferente uso específico.
- Situación A-2: Implantación en un cuerpo de edificación adosado de un uso pormenorizado igual al de la parcela edificable y diferente uso específico.
- Situación A-3: Implantación en un cuerpo de edificación aislada de un uso pormenorizado distinto al de la parcela edificable.
- Situación A-4: Implantación en un cuerpo de edificación adosado de un uso pormenorizado distinto al de la parcela edificable.
- Situación A-5: Implantación en un local en planta baja de un uso pormenorizado igual al de la parcela edificable y diferente uso específico.
- Situación A-6: Implantación en un local en planta baja de un uso pormenorizado diferente al de la parcela edificable.
- Situación A-7: Implantación en un local en planta de pisos de un uso pormenorizado igual al de la parcela edificable y diferente uso específico.
- Situación A-8: Implantación en un local en planta de pisos de un uso pormenorizado diferente al de la parcela edificable.



- Situación A-9: Implantación en un local situado en planta sótano o semisótano de un uso pormenorizado igual al de la parcela edificable y diferente uso específico.
- Situación A-10: Implantación en un local situado en planta sótano o semisótano de un uso pormenorizado al de la parcela edificable.
- Situación A-11: Implantación en un terreno libre situado en una parcela de un uso pormenorizado igual al de la parcela edificable y diferente uso específico.
- Situación A-12: Implantación en un terreno libre situado en una parcela de un uso pormenorizado diferente al de la parcela edificable.

Saturaciones:

En general se entenderá saturado el uso compatible cuando alcance el 30% de superficie de la edificación o parcela donde se implante, si bien se podrá permitir hasta el 50% si del estudio de impacto previo y a criterio municipal se desprendiese la viabilidad de implantación de dicho uso. Se reducirá estos porcentajes al 15% y 30% respectivamente en situaciones A-7 y A-8 en uso característico residencial colectivo.

b) Situación B:

- Situación B-1: Implantación en una parcela con tipología de edificación aislada de un uso pormenorizado igual que el de la manzana, submanzana y diferente uso específico.
- Situación B-2: Implantación en una parcela con tipología de edificación adosada de un uso pormenorizado igual que el de la manzana y diferente uso específico.
- Situación B-3: Implantación en una parcela con tipología de edificación aislada de un uso pormenorizado diferente al de la manzana o submanzana.
- Situación B-4: Implantación en una parcela con tipología de edificación adosada de un uso pormenorizado diferente al de la manzana o submanzana.

Saturaciones:

En general se entenderá saturado el uso compatible cuando alcance el 30% de superficie de la manzana donde se implante, si bien se podrá permitir hasta el 50% si del estudio de impacto previo se desprendiese la viabilidad de implantación de dicho uso.



Con independencia de lo anterior, las situaciones de compatibilidad de uso establecidos en la definición de los mismos, quedarán supeditadas, cuando se trate de implantación de usos que no están contemplados en la obra original del edificio, a las condiciones reales de los edificios, de tal manera que las obras de adaptación o reforma permitan la implantación de dicho uso sin incumplir las determinaciones establecidas para las condiciones de habitabilidad, estéticas o medioambientales establecidas en estas Normas o, en su caso, en la legislación sectorial correspondiente.

Las situaciones concretas de compatibilidad de cada uno de los usos que en las secciones subsiguientes se describen, se recogen en el Tomo II Anexo Compatibilidad Usos Urbanísticos de estas Normas Urbanísticas.

Cuando se pretendiera la implantación de un uso o compatibilidad de uso no recogidos en ninguna de las situaciones de compatibilidad establecidas en el Tomo II Anexo Compatibilidad Usos Urbanísticos de estas Normas Urbanísticas, la admisión de aquel uso se determinará teniendo en cuenta las circunstancias siguientes:

1. Las características de la actividad pretendida.
2. La repercusión del impacto de la misma en el ámbito inmediato de su localización.
3. Las medidas correctoras que precisaría conforme a la legislación específica que la regule.
4. Los informes de las Administraciones afectadas.
5. Los informes técnicos municipales.

La admisión del uso o compatibilidad se determinará por el órgano municipal competente en el otorgamiento de la Licencia.

Las compatibilidades de uso en Suelo no Urbanizable estarán a lo dispuesto en las oportunas calificaciones o autorizaciones otorgadas de conformidad con estas normas y la legislación urbanística o sectorial sobre la materia.

No obstante lo anterior, en las áreas normativas del suelo urbano cuyas condiciones particulares de uso así lo establezcan, los usos de equipamiento privado Sanitario (ES) y Bienestar y Asistencial (EB) podrán implantarse como usos alternativos en sustitución de los usos de equipamiento privado atribuidos por el planeamiento sobre las manzanas o submanzanas urbanísticas expresamente designadas en dichas condiciones particulares.

Artículo 2.2.24. Pormenorización de usos (D)

El conjunto del uso Equipamientos engloba los siguientes usos pormenorizados:

- Comercial (EC), relativo a las actividades de compraventa al por menor de productos y mercancías.
- Hotelero (EH), que corresponde a los locales destinados al alojamiento (y mantenimiento en su caso) temporal de las personas.
- Administrativo (EA), concerniente a las dependencias en que se desarrollan actividades particulares de prestación de servicios, fundamentalmente administrativos, a terceros.
- Recreativo y Social (ER), referido a los establecimientos destinados a la relación social y al entretenimiento y recreo de las personas.
- Enseñanza (EE), que corresponde a la actividad reglada o no, de educación y formación intelectual de las personas.
- Sanitario (ES), correspondiente a las dependencias destinadas a la consulta médica o a la asistencia quirúrgica y a la hospitalización de enfermos.
- Bienestar y Asistencial (EB), relativo a locales e instalaciones destinadas a la prestación de servicios de bienestar social y asistencial al ciudadano.
- Deportivo (ED), relativo a instalaciones destinadas a la cultura física y práctica deportiva.
- Servicios Urbanos (EU), referido a los servicios urbanos de carácter supraestructural.

Los usos pormenorizados que tienen la condición de equipamientos colectivos privados Sanitario (ES) y Bienestar y Asistencial (EB) podrán implantarse como usos alternativos cuando las condiciones de uso del área normativa del suelo urbano en que se ubique la manzana o submanzana urbanística así lo contemplen.

Artículo 3.2.32. Condiciones de uso (D)

En las Áreas de Conservación se autorizará en principio, el desarrollo de cualquier actividad incluida entre los usos característicos asignados para cada ámbito de ordenación en los planos de Ordenación Detallada, así como, los usos compatibles con los mismos según las condiciones generales establecidas en estas Normas. Generales.



En las ACO del NUP podrán implantarse los usos de equipamiento privado ES y EB como usos alternativos a los atribuidos por el planeamiento en las manzanas que a continuación se relacionan:

AREA NORMATIVA	MANZANA	USO ASIGNADO	USO ALTERNATIVO	
			ES	EB
ACO-2.4	05	ECG-ECE	X	X
ACO-3.5	15	ECE	X	X
ACO-3.5	21	ECE	X	X
ACO-3.5	23	ECE	X	X
ACO-4.8	08	EHH	X	X
ACO-4.11	26	ECE	X	X
ACO-4.11	27	ECE	X	X
ACO-5.4	13.2	ECE	X	X
ACO-5.4	14.1	ECE	X	X
ACO-5.5	13.2	EH-ER	X	X
ACO-5.5	34.1	ECG	X	X
ACO-5.5	34.2	ECG	X	X
ACO-6.2	05.3	ECE	X	X
ACO-6.2	11.2	ECE	X	X



AREA NORMATIVA	MANZANA	USO ASIGNADO	USO ALTERNATIVO	
			ES	EB
ACO-6.2	11.4	EEG	X	X
ACO-6.3	02-2	ECE	X	X
ACO-6.3	04.2	ECE	X	X
ACO-6.3	17	ECG	X	X
ACO-6.3	20.1	ECE	X	X
ACO-6.3	20,2	ECE	X	X
ACO-6.3	20,3	ECE	X	X
ACO-6.3	24.2	ECG	X	X
ACO-6.4	15.2	ESC		X
ACO-6.4	33.2	EEC	X	X
ACO-6.4	37	ECE	X	X
ACO-6.5	02.3	ERC	X	X
ACO-6.5	18	ESC		X
ACO-6.7	8.1	EA-EC	X	X
ACO-6.8	07	ECE	X	X
ACO-6.8	12	ECE	X	X
ACO 8.4.	1.1	EH (EHH)	X	X
ACO 8.4.	1.2.	EB(EBR)	X	



AREA NORMATIVA	MANZANA	USO ASIGNADO	USO ALTERNATIVO	
			ES	EB
ACO 8.4.	4	EC(ECC)	X	X
ACO 8.6.	1	EC(ECG)	X	X
ACO 8.7.	1	EC(ECG)	X	X
ACO 8.7.	2	EC(ECG)	X	X

Artículo 3.2.39. Condiciones de uso (D)

En las Áreas de Remodelación se autorizará en principio, el desarrollo de cualquier actividad incluida entre los usos característicos asignados para cada ámbito de ordenación en los planos de Ordenación Detallada, así como, los usos compatibles con los mismos según las condiciones generales establecidas en estas Normas.

En las ARE del NUP podrán implantarse los usos de equipamiento privado ES y EB como usos alternativos a los atribuidos por el planeamiento en las manzanas que a continuación se relacionan:

AREA NORMATIVA	MANZANA	USO ASIGNADO	USO ALTERNATIVO	
			ES	EB
ARE-3.2	07	ECG	X	X
ARE-7.5	1	ECE	X	X

**Artículo 3.2.46. Condiciones de uso (D)**

En las Áreas de Renovación se autorizará en principio, el desarrollo de cualquier actividad incluida entre los usos característicos asignados para cada ámbito de ordenación en los planos de Ordenación Detallada, así como, los usos compatibles con los mismos según las condiciones generales establecidas en estas Normas. Generales.

En las ARN del NUP podrán implantarse los usos de equipamiento privado ES y EB como usos alternativos a los atribuidos por el planeamiento en las manzanas que a continuación se relacionan:

AREA NORMATIVA	MANZANA	USO ASIGNADO	USO ALTERNATIVO	
			ES	EB
ARN-4.1	04	EAE	X	X
ARN-9.1	1	EHH-EHB	X	X

Situación de actividades, compatibilidad y saturación de usos en suelo urbano y urbanizable

En el suelo urbano o urbanizable y según la ubicación de los cuerpos o edificación en el área de ordenación de referencia, se establece con las siguientes situaciones generales:

- _ Situación A: Compatibilidad de implantación parcial de uso diferente en los cuerpos de edificación o terrenos libres, en una parcela edificable que tiene asignado un determinado uso característico.
- Situación B: Compatibilidad de implantación parcial de uso característico diferente en una parcela edificable perteneciente a una submanzana, manzana que tiene asignado un determinado uso característico.

Dentro de las anteriores situaciones generales, se establecen las siguientes situaciones y saturaciones de uso:



c) Situación A:

- Situación A-1: Implantación en un cuerpo de edificación aislado de un uso pormenorizado igual al de la parcela edificable y diferente uso específico.
- Situación A-2: Implantación en un cuerpo de edificación adosado de un uso pormenorizado igual al de la parcela edificable y diferente uso específico.
- Situación A-3: Implantación en un cuerpo de edificación aislada de un uso pormenorizado distinto al de la parcela edificable.
- Situación A-4: Implantación en un cuerpo de edificación adosado de un uso pormenorizado distinto al de la parcela edificable.
- Situación A-5: Implantación en un local en planta baja de un uso pormenorizado igual al de la parcela edificable y diferente uso específico.
- Situación A-6: Implantación en un local en planta baja de un uso pormenorizado diferente al de la parcela edificable.
- Situación A-7: Implantación en un local en planta de pisos de un uso pormenorizado igual al de la parcela edificable y diferente uso específico.
- Situación A-8: Implantación en un local en planta de pisos de un uso pormenorizado diferente al de la parcela edificable.
- Situación A-9: Implantación en un local situado en planta sótano o semisótano de un uso pormenorizado igual al de la parcela edificable y diferente uso específico.
- Situación A-10: Implantación en un local situado en planta sótano o semisótano de un uso pormenorizado al de la parcela edificable.
- Situación A-11: Implantación en un terreno libre situado en una parcela de un uso pormenorizado igual al de la parcela edificable y diferente uso específico.
- Situación A-12: Implantación en un terreno libre situado en una parcela de un uso pormenorizado diferente al de la parcela edificable.

Saturaciones:

En general se entenderá saturado el uso compatible cuando alcance el 30% de superficie de la edificación o parcela donde se implante, si bien se podrá permitir hasta el 50% si del estudio de impacto previo y a criterio municipal se desprendiese la viabilidad de im-



plantación de dicho uso. Se reducirá estos porcentajes al 15% y 30% respectivamente en situaciones A-7 y A-8 en uso característico residencial colectivo.

d) Situación B:

- Situación B-1: Implantación en una parcela con tipología de edificación aislada de un uso pormenorizado igual que el de la manzana, submanzana y diferente uso específico.
- Situación B-2: Implantación en una parcela con tipología de edificación adosada de un uso pormenorizado igual que el de la manzana y diferente uso específico.
- Situación B-3: Implantación en una parcela con tipología de edificación aislada de un uso pormenorizado diferente al de la manzana o submanzana.
- Situación B-4: Implantación en una parcela con tipología de edificación adosada de un uso pormenorizado diferente al de la manzana o submanzana.

Saturaciones:

En general se entenderá saturado el uso compatible cuando alcance el 30% de superficie de la manzana donde se implante, si bien se podrá permitir hasta el 50% si del estudio de impacto previo se desprendiese la viabilidad de implantación de dicho uso.

Con independencia de lo anterior, las situaciones de compatibilidad de uso establecidos en la definición de los mismos, quedarán supeditadas, cuando se trate de implantación de usos que no están contemplados en la obra original del edificio, a las condiciones reales de los edificios, de tal manera que las obras de adaptación o reforma permitan la implantación de dicho uso sin incumplir las determinaciones establecidas para las condiciones de habitabilidad, estéticas o medioambientales establecidas en estas Normas o, en su caso, en la legislación sectorial correspondiente.

Las situaciones concretas de compatibilidad de cada uno de los usos que en las secciones subsiguientes se describen, se recogen en el presente Tomo II Anexo Compatibilidad Usos Urbanísticos de estas Normas Urbanísticas, que tiene íntegramente carácter de Ordenación Estructural.

Cuando se pretendiera la implantación de un uso o compatibilidad de uso no recogidos en ninguna de las situaciones de compatibilidad establecidas en el Tomo II Anexo Compatibilidad Usos Urbanísticos de estas Normas Urbanísticas, la admisión de aquel uso se determinará teniendo en cuenta las circunstancias siguientes:



- 1.- Las características de la actividad pretendida.
- 2.- La repercusión del impacto de la misma en el ámbito inmediato de su localización.
- 3.- Las medidas correctoras que precisaría conforme a la legislación específica que la regule.
- 4.- Los informes de las Administraciones afectadas.
- 5.- Los informes técnicos municipales.

La admisión del uso o compatibilidad se determinará por el órgano municipal competente en el otorgamiento de la Licencia.

Con respecto a la compatibilidad en terrenos de uso y dominio público, se respetarán en todo caso las superficies dotacionales públicas previstas en el Plan General Municipal para espacios libres y otros equipamientos públicos.

No obstante lo anterior, en las áreas normativas del suelo urbano cuyas condiciones particulares de uso así lo establezcan, los usos de equipamiento privado Sanitario (ES) y Bienestar y Asistencial (EB) podrán implantarse como usos alternativos en sustitución de los usos de equipamiento privado atribuidos por el planeamiento sobre las manzanas o submanzanas urbanísticas expresamente designadas en dichas condiciones particulares.

Badajoz, 5 de noviembre de 2021. El Alcalde, (P.D. Decreto de Alcaldía 23/6/2021 - BOP 6/7/2021). El Tte-Alcalde Delegado de Urbanismo, CARLOS URUEÑA FERNÁNDEZ.

• • •

