



ANUNCIO de 27 de noviembre de 2023 sobre aprobación definitiva de Estudio de Detalle y Proyecto de Actuación Singular Submanzanas C-4.A y C-4.B del NUS-20, Golf del Guadiana. (2023081775)

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Badajoz en sesión celebrada con fecha 27 de julio de 2023 y tras la tramitación del oportuno procedimiento, adoptó acuerdo de aprobación definitiva del siguiente Estudio de Detalle:

Clase de instrumento urbanístico	Estudio de Detalle
Instrumento que desarrolla o complementa	Plan Especial NUS-20 del PGM
Clasificación del suelo	Urbano
Delimitación del ámbito afectado	Submanzanas C4-a y C4-b del ANP-1 NUS-20 Golf Guadiana
Promotor y arquitecto redactor	Landcompany 2020, SL / D. Rubén Cabecera Soriano
Objeto	Establecer la ordenación detallada de las sub-manzanas C-4.a y C-4.b, definiendo los volúmenes edificatorios residenciales y su implantación en la parcelación propuesta.
Justificación	Según el artículo 2.1. «Desarrollo del Plan Especial» de las Normas Urbanísticas del Plan Especial NUS-20 del PGM de Badajoz, el establecimiento de la ordenación detallada singular de las Manzanas C-1.a, C-1.c, C-1.d, C-1.e, C-2.a, C-2.b, C-2.c, C-2.d, C3.a, C-3.b, C-4.a, C-4.b, C-5.a, C-5.b, C-6.b, C-6.c, C-6.d y de todas las manzanas residenciales de la Zona D, se determinará mediante la formulación preceptiva del correspondiente Estudio de Detalle.

De acuerdo con el artículo 25.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana se procede a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, con el tenor literal siguiente:

El Excmo. Ayuntamiento Pleno acuerda, por unanimidad de los presentes (veintiséis asistentes), aprobar lo dispuesto en el dictamen que antecede, en la forma que aparece redactado, dándole carácter de acuerdo corporativo plenario y, en consecuencia:

- Primero. Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle y Proyecto de Actuación Singular de las submanzanas C4-a y C4-b del ANP-1 del NUS-20 del PGM de Badajoz a instancias de Landcompany, SL, haciéndose constar de forma expresa las siguientes advertencias legales:



- Para evitar la posibilidad de que sea incoado un expediente de resolución de la programación, el Agente Urbanizador deberá comunicar al Ayuntamiento, a la mayor brevedad, su intención de continuar con la ejecución.
- Si en la fecha de aprobación del Estudio de Detalle las parcelas no hubieran adquirido la condición de solar, para simultanear obras de edificación deberían cumplirse los requisitos exigidos por el artículo 140 de la Lotus.
- Tanto si se trata de solares como si las parcelas no reúnen tal condición, hasta que la programación no esté ultimada y así sea formalmente declarada, no se permitirá la cancelación registral de la afección urbanística que grava las parcelas o solares por cuanto -salvo que concurra alguno de los supuestos de caducidad previstos en el artículo 20.1 del RD 1093/1997- dicha afección habrá de mantenerse hasta la acreditación de haber sido satisfecha, con cargo a la finca, la cantidad que resulte de la liquidación definitiva de la cuenta del Proyecto de Reparcelación de la unidad de actuación.

Habiéndose procedido con 20 de septiembre de 2023 y con n.º BA/037/2023 al depósito del citado Estudio de Detalle en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, dependiente de la Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana, 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 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (LOTUS), 69 del Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (RGLOTUS), y artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

De acuerdo con los artículos 57 LOTUS y 69 RGLOTUS, el texto íntegro y la documentación completa del Estudio de Detalle aprobado definitivamente, debidamente diligenciado, se encuentra accesible a través de la siguiente dirección electrónica:

<https://www.aytobadajoz.es/es/ayto/planeamiento/52511/expedientes-aprobados>

Asimismo, puede accederse a la inscripción en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura a través del siguiente enlace.

<http://sitex.gobex.es/SITEX/planeamiento?ptofigura=40554>

El contenido normativo y/o articulado del Estudio de Detalle se detalla en el anexo I.



Contra el presente acuerdo, en aplicación del artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento administrativo Común de las Administraciones Públicas, y dado que aprueba una disposición de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la presente publicación, de conformidad con los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. Todo ello sin perjuicio de la interposición de cualquier otro recurso que se estime conveniente.

Badajoz, 27 de noviembre de 2023. El Alcalde (PD, Decreto de Alcaldía 17/6/2023-BOP n.º 121 de 27/6/2023), El Tte-Alcalde Segundo Delegado de Urbanismo, CARLOS URUEÑA FERNÁNDEZ.

**ANEXO I**

1.7. Propuesta del estudio de detalle y pas.

Como se ha indicado este Estudio de Detalle pretende definir las condiciones que se deben cumplir en la actuación sobre las Submanzanas C-4.a y C-4.b.

Las condiciones generales establecidas son:

MANZANA	USO CARACTERÍSTICO	TIPO DE EDIFICACIÓN (2)	Nº DE PLANTAS	SUPERFICIE SUBMANZANA	Edificabilidad Submanzana (3)	u.a.
1 C-4.b	RUE (VL)	EUA,EUP,EUG,EUH	2	12.340	5.425	5.425
2 C-4.a	RUE (VL)	EUA,EUP,EUG,EUH	2	13.065	5.725	5.725
				25.405	11.150	11.150

Se propone la tipología de Vivienda Unifamiliar Aislada en dos plantas (EUA/II/RUE), divididas en un total de 25 parcelas con una superficie mayor de 1000 m².

Las parcelas listadas por submanzanas con sus características básicas quedaría:

SUBMANZANA		C-4.a			
IDENTIFICACIÓN PARCELA	USO Y TIPOLOGÍA			SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
C-4.a.	1 RUE	EUA	II	1.065	467
	2 RUE	EUA	II	1.000	438
	3 RUE	EUA	II	1.000	438
	4 RUE	EUA	II	1.000	438
	5 RUE	EUA	II	1.000	438
	6 RUE	EUA	II	1.000	438
	7 RUE	EUA	II	1.000	438
	8 RUE	EUA	II	1.000	438
	9 RUE	EUA	II	1.000	438
	10 RUE	EUA	II	1.000	438
	11 RUE	EUA	II	1.000	438
	12 RUE	EUA	II	1.000	438
	13 RUE	EUA	II	1.000	438
TOTAL	13			13.065	5.725
PERI				13.065	5.725
TOPOGRAFÍA				13.065	

SUBMANZANA		C-4.b			
IDENTIFICACIÓN PARCELA	USO Y TIPOLOGÍA			SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
C-4.b.	1 RUE	EUA	II	1.000	440
	2 RUE	EUA	II	1.000	440
	3 RUE	EUA	II	1.000	440
	4 RUE	EUA	II	1.000	440
	5 RUE	EUA	II	1.000	440
	6 RUE	EUA	II	1.150	506
	7 RUE	EUA	II	1.150	506
	8 RUE	EUA	II	1.000	440
	9 RUE	EUA	II	1.000	440
	10 RUE	EUA	II	1.000	440
	11 RUE	EUA	II	1.000	440
	12 RUE	EUA	II	1.040	457
TOTAL	12			12.340	5.425
PERI				12.340	5.425
TOPOGRAFÍA				12.340	



1.7.1. Condiciones de Parcelación.

- El PERI establece como Parcela neta mínima edificable:

Para vivienda Unifamiliar Aislada (EUA): >400 m²/parcela.

En este ED las parcelas responden a la caracterización presentada previamente, esto es, parcelas de superficie $\geq 1000\text{m}^2$.

1.7.2 Tipología edificatoria, alineaciones, rasantes y posición de la edificación.

- Tipos de edificación:

Edificación Unifamiliar Aislada (EUA).

- Retranqueos Mínimos:

Fachada: 3 m.

Fondo: 3 m.

Lateral: 3 m.

Las viviendas que se proyecten en las parcelas resultantes de este Estudio de Detalle se deberán ajustar al plano de Rasante Interior de cada parcela definido en los planos n.º 6, 7, 8 y 9 del presente Estudio, tal y como establece el Artículo 2.2 del Plan Especial NUS-20, donde o bien, dentro de sus límites o interior a él deberán proyectarse las líneas de edificación. Para cualquier otra Rasante interior, que no se ajuste o lo establecido anteriormente, deberá realizarse un nuevo Estudio de Detalle para su aprobación por parte del Excmo. Ayto. de Badajoz.

1.7.3. Número de plantas y altura de edificación sobre rasante.

- Número máximo de plantas:

2 plantas (II)

- Altura máxima de edificación:

7,50 m.

- Altura máxima de cumbre:

11,00 m.



1.7.4. Edificabilidad superficial.

– Máxima edificabilidad total:

SUBMANZANA C-4.a: 5.725 m².

SUBMANZANA C-4.b: 5.425 m².

TOTAL: 11.150 m².

– Coeficiente máximo de edificabilidad total:

0,43888m²t/m²s.

1.7.5. Usos autorizados.

– Uso específico característico:

Residencial Unifamiliar Exclusivo (RUE), Viviendas libres (VL).

1.7.6. Aparcamientos privados.

– Dotación de mínima de aparcamientos privados:

1 plaza por cada 100m² de superficie totalmente edificada.

1.7.7 Número de viviendas y justificación.

– Número máximo de viviendas:

Se ha propuesto una parcelación con 25.

– Justificación:

Hasta donde conoce el autor de este Estudio de Detalle existen en la actualidad para la zona C los siguientes estudios de detalle con las siguientes propuestas de parcelas para vivienda:

SUBMANZANA	Nº DE VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD [m ² t/m ² s]
C-1.a	21	3.300
C-1.c, C-1.d, C-1.e	59	9.800
C-2.b, C-2.c, C-2.d	37	8.250
C-4.a, C-4.b (presente ED)	25	11.150
	142	34.7000



Tenemos un total de 142 viviendas en los cuatro Estudios de Detalle tramitados a fecha de hoy, por tanto el número de viviendas es inferior a las 386 Viviendas previstas en la Zona C en el Artículo 4.10 de los Normas Urbanísticas del NUS-20 del Refundido de SEPTIEMBRE DE 2.011.

1.7.8. Cumplimiento de la ordenanza municipal de Policía de Urbanización y Protección contra Incendios.

Este estudio de detalle no apertura viales con lo que no es de aplicación para el mismo la ordenanza municipal de Policía de Urbanización y Protección contra Incendios.

1.7.9. Condiciones de cerramiento de parcelas.

El cerramiento a fachada de vial de las parcelas deberá tener las siguientes condiciones:

Para darle homogeneidad al conjunto de las parcelas resultantes, el cerramiento de dichas parcelas se tendrá que ajustar al propuesto en el Proyecto de Actuación Singular, de manera que tenga un zócalo de fábrica o elemento ciego con una altura máxima de 1,20 m, terminado en colores claros: pintura pétreo, mortero monocapa, o bloque de hormigón. La parte alta del cerramiento deberá tener una proporción de huecos no inferior al 80%, dichos huecos podrán cerrarse con cerrajería o elementos no opacos, hasta una altura de 2,00 m.

El escalonamiento del cerramiento será el establecido en el correspondiente indicado en la Actuación Singular, salvo pequeños ajustes que fueran necesarios para su adaptación o la realidad física de los viales una vez ejecutados.

1.7.10. Documentación complementaria.

De acuerdo con lo establecido al respecto en la normativa urbanística general y en el Artículo 2.5 de las Normas del PERI será preceptiva la redacción del correspondiente Proyecto de Actuación Singular (PAS) como documento complementario del Estudio de Detalle de ordenación de las Submanzanas que se incluye en este documento. Atendiéndose a todos los parámetros ordenables por un ED y respondiendo a la terminología y limitaciones establecidas en el PGM de Badajoz, cumpliéndose en cada uno de sus apartados y en especial en lo relativo a las RASANTES de PARCELA PROYECTADAS que son aquellas que corresponden a los niveles de rasante proyectados en los interiores de la parcela, que no podrán alterar la rasante de la parcela en +1,00 m o -1,50 m en edificios aislados de carácter residencial, tal y como se infiere de la documentación planimétrica aportada en este ED y PAS.

• • •