



AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ

ANUNCIO de 23 de julio de 2024 sobre aprobación definitiva de Estudio de Detalle. (2024081260)

El Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Badajoz en sesión celebrada con fecha 23 de mayo de 2024 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 General Municipal de Badajoz.
Clasificación del suelo	Urbano
Delimitación del ámbito afectado	Manzana 19 que se encuentra delimitada por las calles Godofredo Ortega y Muñoz, José Alcoba Moraleda, Arturo Barea y Antonio Martínez Virel de Badajoz.
Promotor y arquitecto redactor	Promotor: Junta de Extremadura, Arquitecto: Herrero Arquitectura y Diseño, SLP (HEad).
Objeto	Liberar el máximo espacio libre en el interior de la parcela y dar así solución a las necesidades de espacios libres para los usuarios.
Justificación	Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura. 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. Plan General Municipal de Badajoz, aprobado en noviembre de 2007. Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

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 Excelentísimo 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 planteado sobre la manzana 19 del ACO 6.7 del PGM de Badajoz para posibilitar una residencia de apoyo a personas autistas y ampliación de AEXPAINBA a instancias de la Conserjería de Sanidad y Asuntos Sociales de Extremadura.

Habiéndose procedido el 2 de julio de 2024 y con n.º BA/022/2024 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 Excelentísimo 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/56147/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=40704>

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, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. Todo ello sin perjuicio de la interposición de cualquier otro recurso que se estime conveniente.

Badajoz, 23 de julio de 2024. El Alcalde, PD, Decreto de Alcaldía 17/6/2023-BOP n.º 121 de 27/6/2023, El Teniente-Alcalde Segundo Delegado de Urbanismo, CARLOS URUEÑA FERNÁNDEZ.



ANEXO I

1. Contenido y alcance.

Según el artículo 25 ` Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística del Real Decreto Legislativo 7/2015

“3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión”.

En cumplimiento del citado artículo se incluye el presente resumen ejecutivo del estudio de detalle de la Manzana 19 - Z6. ACO6.7, para la ordenación del Centro Residencia de Apoyo Extenso para Personas con Trastorno del Espectro Autista y del Centro de la Asociación Extremeña de Padres para la Integración, el Bienestar y la Autonomía, Inteligencia límite y Discapacidad Intelectual ligera (AEXPAINBA).

2. Ambito del estudio de detalle.

El ámbito de actuación objeto de este Estudio de Detalle afecta a una manzana completa que se encuentra delimitada por las calles Godofredo Ortega y Muñoz, José Alcoba Moraleda, Arturo Barea y Antonio Martinez Virel de Badajoz.

Las parcelas que conforman la manzana 19, ámbito de actuación, y sus propietarios son los siguientes:

- 1) PARCELA CATASTRAL 4739002PD7043H PROPIEDAD DE LA JUNTA DE EXTREMADURA.

La parcela es obtenida por la Junta de Extremadura mediante cesión de la Diputación de Badajoz, previa aprobación del expediente de reversión de los terrenos cedidos a la asociación APNABA. Con fecha 8 de mayo de 2023, mediante resolución de la Vicepresidencia Primera y Consejería de Hacienda y Administración Pública, se acuerda la aceptación de la cesion del terreno.

- 2) PARCELA CATASTRAL 4739001PD7043H PROPIEDAD DE LA ASOCIACIÓN EXTREMEÑA DE PADRES PARA LA INTEGRACIÓN, EL BIENESTAR Y LA AUTONOMÍA, INTELIGENCIA LIMITE Y DISCAPACIDAD INTELECTUAL LIGERA (AEXPAINBA).



La parcela fue cedida gratuitamente a la Asociación por parte de la Excelentísima Diputación Provincial de Badajoz en escritura otorgada ante María Antonia Santero de la Fuente, Notario del Ilustre Colegio Oficial de Extremadura, con fecha 5 de noviembre de 2004, suscrita por D. Juan María Vázquez García, entonces Presidente de la Diputación, y por M.^a Magdalena Moriche García, Presidenta de AEXPAINBA.



Fig. 1. Situación parcela 4739002PD7043H sobre cartografía catastral.



Fig. 2. Situación parcela 4739001PD7043H sobre cartografía catastral.

Las superficies catastrales y registrales no coinciden con el levantamiento topográfico de las parcelas. Las superficies adoptadas son la obtenida de los levantamientos topográficos.

En el Estudio de Detalle de la parcela de APNABA, que fue aprobado definitivamente el 21 de abril de 2017 por el Excelentísimo Ayuntamiento pleno de Badajoz, la parcela consta con una superficie de 2.217,00 m² según levantamiento topográfico realizado.

La superficie adoptada para la parcela propiedad de AEXPAINBA es de 2.165,00 m², y se obtiene del Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 9 de noviembre de 2009 por el Excelentísimo Ayuntamiento pleno de Badajoz.

Parcela catastral	Superficie catastral	Superficie registral	Superficie levantamiento topográfico
4739002PD7043H (Junta Extremadura)	2.187,00 m ²	2.187,00 m ²	2.217,00 m ²
4739001PD7043H (AEXPAINBA)	2.187,00 m ²	2.187,00 m ²	2.165,00 m ²

El ámbito del Estudio de Detalle se ciñe a las parcelas de referencia catastral indicadas anteriormente que conforman la manzana.



Fig.3. Ámbito Estudio de Detalle en Manzana 19 sobre base catastral.



3. Objeto del estudio de detalle.

La finalidad del Estudio de Detalle es liberar el máximo espacio libre en el interior de la parcela y dar así solución a las necesidades de espacios libres para los usuarios., agrupando la edificación en el perímetro de las parcelas y eliminando todos los retranqueos a linderos establecidos en $2/3$ de la altura máxima permitida= $(2/3)*12= 8$ m.

Asimismo, se pretende la modificación de la ubicación de la edificabilidad pendiente de materializar en las instalaciones de la asociación AEXPAINBA. Tal y como se reflejaba en el proyecto básico de actuación completa concordante con el Estudio de Detalle aprobado para esta parcela, la construcción se planteaba en varias fases, estando realizadas hasta el momento 4 de ellas con una edificabilidad materializada de 2.512,12 m² y quedando pendiente la ejecución de una edificabilidad de 735,38 m², inicialmente previstos en planta segunda. Con el presente Estudio se redistribuye dicha edificabilidad restante con un nuevo edificio multiusos de 392,85 m² de superficie edificada, situado en planta baja adosado a dos de sus linderos. completar la segunda planta sobre el edificio existente con 342,53 m² edificados.

Para ello se hace necesario modificar la tipología edificatoria asignada a ambas parcelas por tipología de Edificación Singular Adosada (ESA)

Resumen de superficies AEXPAINBA:

— Superficie de parcela:	2.165,00 m ²
— Edificabilidad asignada:	3.247,50 m ²
— Edificabilidad actual planta baja:	1.198,42 m ²
— Edificabilidad actual planta primera:	973,80 m ²
— Edificabilidad actual planta segunda:	339,90 m ²
— Edificabilidad total materializada:	2.512,12 m ²
— Edificabilidad por materializar:	735,38 m ²
— Edificabilidad nuevo edificio en PB:	392,85 m ²
— Edificabilidad restante para materializar en planta segunda:	342,53 m ²
— Futura edificabilidad en PB:	1.198,42 m ² + 392,85 m ²



- Futura edificabilidad en P1: 973,80 m²
- Futura edificabilidad en P2: 339,90 m²+ 342,53 m²

Resumen superficies APNABA:

- Superficie de parcela: 2.217,00 m²
- Edificabilidad asignada: 3.325,50 m²
- Edificabilidad planta baja: 1.298,60 m²
- Edificabilidad planta primera: 1.149,15 m²
- Edificabilidad planta segunda: 610,15 m²
- Edificabilidad castillete: 131,20 m²
- Edificabilidad total: 3.189,10 m²

4. Parametros urbanísticos de aplicación.

CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS.

Las condiciones urbanísticas establecidas en el PGM de Badajoz para la tipología de Edificación Singular Adosada (ESA), son las siguientes:

SUPERFICIE EDIFICABLE: La superficie máxima edificable para la tipología de Edificación Singular se establece en 0,9 x n.º P m²t/ m²s.

OCUPACIÓN: La ocupación de la parcela para la tipología de Edificación Singular, será la establecida en el correspondiente Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes.

ALTURA: El PGM establece que en el supuesto del tipo de Edificación Singular, la altura de la edificación será la establecida en el correspondiente Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes.

CUADRO COMPARATIVO DE LAS DETERMINACIONES DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE APROBADOS Y LA ORDENACIÓN PROPUESTA:

	DETERMINACIONES ESTUDIOS DETALLE	PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE	
		PARCELA AEXPAINBA	PARCELA CRAE TAE



	DETERMINACIONES ESTUDIOS DETALLE	PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE	
Tipología edificatoria:	EA	ES	ES
Subtipología edificatoria:	EAA	ESA	ESA
Superficie mínima de parcela:	800 m ²	>800 m ² (2.165,00 m ²)	>800 m ² (2.217,00 m ²)
Retranqueos mínimos:			
Fachada:	0 m	0 m	0 m
Fondo:	2/3 h max= 2/3*12=8 m	No existe*	No existe*
Lateral:	2/3 h max= 2/3*12=8 m	0 m	0 m
Ocupación máxima:			
PB	65%	79,83%	58,57%
P1	65%	46,42%	51,83%
P2	50%	30,01%	27,52%
Edificabilidad:	0,5 x3x Sup. de parcela	≤0,5 x3x Sup. de parcela	≤0,5 x3x Sup. de parcela
Altura máxima:	Máximo 12 m	Máximo 12 m (11,50 m)	Máximo 12 m (12,00 m)
* Al tratarse de una parcela con tres fachadas, se puede interpretar la inexistencia de un "lateral" de parcela, ya que podrían entenderse el límite interior de la parcela, como fondo.			

CUADRO RESUMEN JUSTIFICACIÓN CONDICIONES URBANÍSTICAS:

	AEXPAINBA	CRAE TAE	MANZANA
Superficie parcela	2.165,00 m ²	2.217,00 m ²	4.382,00 m ²
Ocupación máxima:			
PB	1.728,39 m ²	1.298,60 m ²	3.026,99 m ² (69,07%)
P1	1.005,07 m ²	1.149,15 m ²	2.171,75 m ² (49,56%)
P2	649,84 m ²	610,15 m ²	1.632,75 m ² (37,26%)



	AEXPAINBA	CRAE TAE	MANZANA
Edificabilidad:			
0,5 x3x Sup. parcela	3.247,50 m ² (max. 3.247,50 m ²)	3.189,10 m ² (max. 3.325,50 m ²)	6.436,60 m ² (max. 6.573,00 m ²)
PB	1.591,27 m ²	1.298,60 m ²	
P1	973,80 m ²	1.149,15 m ²	
P2	682,43 m ²	610,15 m ²	
MATERIALIZADA	2.512,12 m ²	0	
RESTANTE	735,38 m ²	3.325,50 m ²	

• • •

