



ANUNCIO de 31 de julio de 2024 sobre aprobación definitiva de Estudio de Detalle. (2024081310)

Clase de instrumento urbanístico	Estudio de Detalle
Instrumento que desarrolla o complementa	Plan General Municipal
Clasificación del suelo	Urbano
Delimitación del ámbito afectado	parcelas incluidas en las manzanas 02 y 03, y en la submanzana 01.2, delimitadas en el Área de Conservación ACO – 9.1.
Promotor y arquitecto redactor	Comunidad de Propietarios de la Colonia Céspedes. / D. Antonio Carrizosa Pérez.
Objeto	Solventar el error de la tipología edificatoria detectado en el PGM de Badajoz, modificando la tipología edificatoria de parcelas, dada la realidad existente en las edificaciones existentes en el ámbito del Estudio de Detalle, contemplando todas las limitaciones establecidas para esta figura de planeamiento, que en ningún caso modifica el destino urbanístico del suelo, sin que suponga aumento en el aprovechamiento urbanístico y la edificabilidad máxima que el Planeamiento establece para las parcelas.
Justificación	En el vigente PGM de Badajoz la tipología edificatoria de las manzanas objeto del Estudio de Detalle aparece como UA/II/RUE (Edificación Unifamiliar Aislada), siendo que las edificaciones existentes en la Unidad de Actuación UA-9/3-OPO delimitada en el Área de Conservación ACO – 9.1 del vigente PGM de Badajoz, presentan tipología de edificación Unifamiliar en Hílera. Para regularizar esta situación, se ha optado por esta figura urbanística de Estudio de Detalle, prevista en la LOTUS.

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 (veintisiete 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 en "UA 9/3 OPO-ACO 9.1" del PGM de Badajoz.



Habiéndose procedido con 17 de julio de 2024 y con n.º BA/028/2024 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 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/56179/Planeamiento-aprobado>

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=40640>

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, 31 de julio de 2024. El Alcalde (PD, Decreto de Alcaldía 2/2/2024- BOP n.º 28, de 8/2/2024), El Tte.-Alcalde Primero, Concejal Delegado de Urbanismo, CARLOS URUEÑA FERNÁNDEZ.

ANEXO I

OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

El objeto del presente Estudio de Detalle es solventar el error de la tipología edificatoria detectado en el PGM de Badajoz, modificando la tipología edificatoria de parcelas, dada la realidad existente en las edificaciones existentes en el ámbito del Estudio de Detalle, contemplando todas las limitaciones establecidas para esta figura de planeamiento, que en ningún caso modifica el destino urbanístico del suelo, sin que suponga aumento en el aprovechamiento urbanístico y la edificabilidad máxima que el Planeamiento establece para las parcelas. La ordenación propuesta no altera las condiciones de ordenación previstas al no modificarse la edificabilidad y la ocupación del suelo. La edificabilidad máxima concreta de los terrenos incluidos en el ámbito de la UA-9/3-OPO no superará la establecida para la UA-9/3 en el PGM de Badajoz con la modificación de tipología edificatoria pretendida, afectando esta tan solo a la ordenación y composición de los volúmenes en las parcelas. Así mismo, el número de viviendas no superará el establecido en el estado inicial de los terrenos.

La determinación de este Estudio de Detalle es la modificación de la tipología edificatoria de las parcelas del Área de Conservación ACO-9.1 objeto de estudio e incluidas en la Unidad de Actuación UA-9/3-OPO, pasando a ser esta EUH/II/RUE (Edificación Unifamiliar en Hilera) a excepción de la tipología edificatoria de la parcela 2, la cual se mantiene EUA/II/RUE (Edificación Unifamiliar Aislada).

Como consecuencia de la corrección de la tipología edificatoria de las parcelas incluidas en la Unidad de Actuación UA-9/3OPO del Área de Conservación ACO-9.1, el Estudio de Detalle también determina:

- Dividir la submanzana 01.2 en las submanzanas 01.2 y 01.3.
- Dividir la manzana 02 en las submanzanas 02.1 y 02,2.
- Dividir la manzana 03 en las submanzanas 03.1 y 03.2.

El estudio de detalle tiene como ámbito de aplicación las parcelas incluidas en las manzanas 02 y 03, y en la submanzana 01.2, delimitadas en el Área de Conservación ACO – 9.1 y situada en el lugar indicado en el plano n.º 1 de la documentación gráfica, en la calle Moreno Torroba, en el tramo comprendido entre las calles Barbieri, y Bretón de los Herreros, para cambio de tipología edificatoria del conjunto de los edificios existentes.

Los terrenos tienen calificación Residencial y al estar incluidos en la Unidad de Actuación UA-9/3-OPO tienen consideración de Suelo Urbano No Consolidado.



DETERMINACIONES ACTUALES Y PROPUESTAS

a) DETERMINACIONES ACTUALES:

Parcela mínima	Edificación Unifamiliar Aislada (EUA)		400 m ²
Frente mínimo			15 m
Fondo mínimo			15 m
Retranqueos	Fachada: 3 metros	Lateral: 3 metros	Fondo: 3 metros
Ocupación	En general la superficie máxima de parcela a ocupar por la construcción será la deducible de las limitaciones señaladas para el tipo de edificación asignado. (Artículo 2.1.8. del PGM de Badajoz. Ocupación de parcela y situación de las edificaciones)		
Edificabilidad	Para 1 planta.....150m ² t Para 2 plantas.....250m ² t Además 0.25 m ² t/ m ² s por cada planta autorizada y por cada m ² de superficie de exceso de la parcela mínima.		
Altura máxima	(3,2x2)+1,5m = Siete metros y noventa centímetros (7,90m)		

b) DETERMINACIONES PROPUESTAS:

0	Edificación Unifamiliar en Hilera (EUH)		125 m ²
Frente mínimo			5 m
Fondo mínimo			10 m
Retranqueos	Fachada: 2,15 m.* *Las edificaciones tendrán un retranqueo en fachada principal de 2,15m, a excepción de los porches de entrada que serán conservados, siendo estos compartidos cada 2 viviendas y con medidas de 4,00x2,15 m . correspondiendo a cada Vivienda 2,00x2,15m de porche a conservar.	Lateral: -	Fondo: -
Ocupación	En general la superficie máxima de parcela a ocupar por la construcción será la deducible de las limitaciones señaladas para el tipo de edificación asignado. (Artículo 2.1.8. del PGM de Badajoz. Ocupación de parcela y situación de las edificaciones)		
Altura máxima	(3,2x2)+1,5m = Siete metros y noventa centímetros (7,90m)		



Edificabilidad con la ordenación sugerida:

La edificabilidad de cada parcela es la obtenida en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UA-9/3OPO del PGM de Badajoz, y que se muestra en el cuadro siguiente:

Parcela Edificabilidad

1	287,68	
2	924,81	
3	349,14	
4	317,37	
5	313,84	
6	315,54	
7	317,76	
8	313,84	
9	315,16	78,79
(División horizontal)		78,79
		100,85
		56,73
10	315,14	
11	315,14	
12	317,76	
13	315,14	
14	317,76	
15	315,14	
16	314,36	
17	318,52	
18	317,76	
19	319,06	
20	489,00	
21	319,06	
22	225,45	
23	318,52	
TOTAL	7.973,00	

• • •

