



ANUNCIO de 17 de diciembre de 2024 sobre aprobación inicial del Estudio Detalle sobre las manzanas M.02 y M.03 de la UA-9/02 del ARN 9.1 del Plan General Municipal. (2024082141)

Por Resolución de la Alcaldía PD, Decreto n.º 2024/7322 de fecha 13 de diciembre de 2024, se ha adoptado acuerdo de aprobación inicial del Estudio Detalle sobre las manzanas M.02 y M.03 de la UA-9/02 del ARN 9.1 del PGM de Badajoz, del Plan General Municipal de Badajoz, promovido por Carretera de Valverde, SLU, y redactado por la Arquitecta D.ª Pilar Zamoro Tapia.

El documento aprobado inicialmente se somete a información pública por plazo de un mes de acuerdo con el artículo 65.4.c del Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Ordenación Territorial de y Urbanística sostenible de Extremadura, mediante la publicación del presente anuncio en el Diario Oficial de Extremadura y en la sede electrónica de este Ayuntamiento, conforme a lo dispuesto al efecto en el artículo 57 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística sostenible de Extremadura, plazo durante el cual podrán formularse cuantas alegaciones se estimen oportunas computándose el mismo a partir de la última de las publicaciones citadas.

De acuerdo con el art. 25.3.b) 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, la adopción de este acuerdo suspenderá el otorgamiento de licencias, salvo las que resulten ajustadas al régimen vigente y a las determinaciones del nuevo planeamiento.

El documento aprobado inicialmente, debidamente diligenciado, se encuentra depositado para su consulta pública en el Servicio Administrativo de Planeamiento y Gestión de este Excmo. Ayuntamiento sito en la c/ Vicente Barrantes, 6 – 2.ª planta, así como en la siguiente dirección electrónica

<https://www.aytobadajoz.es/es/ayto/planeamiento/56905/planeamiento-en-tramite>

Se publica, como anexo I a este acuerdo, un resumen ejecutivo de las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

Badajoz, 17 de diciembre 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

Se redacta Estudio de Detalle para las manzanas 2 y 3 del ARN 9.1 del PGM de Badajoz.

Estas dos manzanas se localizan dentro de la UA 9/02 AUR, que junto con la UA 9/01 OPO, componen el área de renovación ARN-9.1.



ÁMBITO ARN -9.1__Plano OD-NUP-1__Extracto de las hojas H3-I2 + H3-I3
Calificación y regulación del suelo: Calificación, alineaciones y rasantes.

La conexión de la UA 9/02 AUR en su extremo noreste con el SUB_EE-9.1 (Zona Universidad), obliga a la modificación y al ajuste del viario circundante de las manzanas objeto de este estudio de detalle y por tanto, la configuración de las mismas, sin ser la citada conexión objeto de este documento. Este ajuste no implicará aumento de la superficie de suelo destinado a uso residencial.



Ordenación de detalle propuesta para las manzanas M3 y M2 del ARN-9.1.



Por otra parte, para permitir la materialización del máximo aprovechamiento lucrativo residencial asignado a la UA 9/02 AUR que se formalizará en las dos manzanas objeto de este estudio de detalle, resulta necesario definir un nuevo viario interior de titularidad privada, para dar acceso a las edificaciones resultante de la ordenación de volúmenes planteada. Se plantea una plataforma única con prioridad peatonal y de un único sentido, con entrada y salida por extremos opuestos.

Con el mismo objetivo, se plantea una ordenación de volúmenes mediante el establecimiento de alineaciones y retranqueos para la tipología asignada por el PGM de edificación unifamiliar pareada EUP, y la inclusión de la tipología de edificación unifamiliar en hilera EUH. Esto permite una mejor materialización del aprovechamiento asignado, aunque no se alcance a consumir en su totalidad.

Señalar que la tipología de EUH obedece a la asignación de un tipo adecuado que optimice la edificabilidad apropiada para albergar la reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección pública.

A este respecto, indicar que la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, con fecha de 15 de marzo de 2023, acuerda informar favorablemente la reducción del 25% al 10% de la reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección pública prevista para la unidad de actuación urbanizadora 9/02 AUR del suelo urbano no consolidado del Plan General Municipal de Badajoz.

	PGM	E. DETALLE
Suelo lucrativo/residencial en Manzana 03	8598,56 m ²	8583,52 m ²
Suelo lucrativo/residencial en Manzana 02	10550,79 m ²	10565,72 m ²
Suelo lucrativo/residencia total en Manzana 03 y 02	19149,35 m ²	19149,24 m ²
m ² techo lucrativo/residencial asignado por la UA	19075,00 m ² t	17697,63 m ² t
N.º total de viviendas previstas	76	73
Tipología manzana 03	EUP	EUP/EUH
Tipología manzana 02	EUP	EUP
Número de alturas en manzana 03 y 02	II	II
Uso específico en manzana 03 y 02	RUE	RUE



Los ajustes propuestos no implican un aumento de la superficie de suelo destinado a uso residencial.

La propuesta mantiene la superficie de suelo destinada a uso residencial.

Los ajustes propuestos no implican un aumento de los m²t lucrativos asignados.

La propuesta, no consigue agotar los m²t residencial asignados.

El número de viviendas recogidas en la memoria del PGM no se alcanza con la ordenación propuesta.

El número de plantas establecidas por el PGM no se modifica. Alturas definidas según sus NNUU.

El uso específico establecido por el PGM no se modifica.

La superficie del vial privado que atraviesa la manzana 02, está incluida en la superficie de la citada manzana residencial.

Los predios colindantes al ámbito de las dos manzanas objeto, no se ven afectados por este estudio de detalle.

En ningún caso el presente estudio de detalle modifica las determinaciones estructurales ni establece nuevos usos y ordenanzas.

Superficie de LVA:

	PGM	E. DETALLE
LVA entorno a la Manzana 03	1595,79 m ²	1561,31 m ²
LVA entorno a la Manzana 02	3499,35 m ²	3533,83 m ²
Total superficie de LVA entorno a las manzanas 03 y 02	5095,14 m ²	5095,14 m ²
Superficie de acerado ejecutado dentro de LVA -M02	141,92 m ²	

Por tanto, este estudio de detalle no disminuye las LVA en relación a la previsión del PGM

La urbanización del viario privado interior será exigible además para la licencia de primera ocupación, y será configurado como un elemento en copropiedad indivisible.

Con la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, procedería advertir que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26.6 del RDL 7/2015, por el que se apruebe el texto refundido



de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, dicha aprobación no supone autorización administrativa para constituir un complejo inmobiliario privado o división horizontal, debiendo, en su caso, solicitarse la licencia de división preceptiva en base al art. 148 y ss. de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura y el art. 188 y ss. del RGLOTUS.

El proyecto que desarrolle dicho vial, preverá los cierres oportunos en sus extremos.

Dicho vial se materializará como plataforma única, de uso compartido y prioridad peatonal.

El ancho previsto de 7m para el vial interior privado, de un solo sentido con entrada y salida por extremos opuestos, permite la correcta aproximación de bomberos a las viviendas de la submanzana 2.

El presente estudio de detalle no conlleva la obtención de parcelas independientes, si bien por las superficies asignadas a cada edificación, se podrán obtener parcelas independientes (salvo en la submanzana 2.2) mediante la tramitación del documento oportuno.

• • •