



AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ

ANUNCIO de 3 de marzo de 2024 sobre aprobación definitiva de Estudio de Detalle. (2024080348)

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Badajoz en sesión celebrada con fecha 26 de octubre 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 Parcial del Sector SUB-CC-9.2.3
Clasificación del suelo	Urbano
Delimitación del ámbito afectado	Manzana R-11 del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUB-CC-9.2.3
Promotor y arquitecto redactor	Inmuebles Guadiana Dos, SL / José Luis Montón Rosaenz
Objeto	Realizar una nueva ordenación de volúmenes, establecimiento de alineaciones interiores, líneas de edificación y rasantes resultantes, de acuerdo a los aprovechamientos establecidos en el planeamiento.

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 “Manzana R11 en el Sector SUB-CC 9.2.3” a instancias de Inmuebles Guadiana Dos, SL”.

Habiéndose procedido con fecha 7 de diciembre de 2023 y con n.º BA/056/2023 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/55265/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=40594>

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



ANEXO I

La modificación que se propone en el presente Estudio de Detalle, de la Manzana R-11, consiste en cambiar los tres bloques aislados exentos en el centro de la Manzana y retranqueados de la alineación exterior 6m, por cuatro bloques aislados exentos y alineados en las esquinas de la manzana, sin ningún retranqueo respecto del acerado, siguiendo el mismo criterio de diseño que las manzanas R-4, R-5, R-6, R-8, y R-9 para crear unos espacios libres privativos, comunes a las dos submanzanas resultantes: R-11.1, y R-11.2, de forma que se puedan obtener unas zonas comunes amplias con un óptimo aprovechamiento del soleamiento, al separar los bloques lo máximo que nos permite la dimensión de la manzana y cumpliendo por la parte más desfavorecida la distancia mínima entre bloques que permite el PGM de Badajoz, donde se pueda construir una piscina común para todas ellas con zonas ajardinadas, y se permita el acceso peatonal a las viviendas así como el acceso rodado a los sótanos- garaje. Dichas submanzanas, contemplan unas Zonas "a" que son No edificables sobre rasante (salvo zonas comunes como piscina y espacios ajardinados) y SI son edificables bajo rasante y otras Zonas "b" donde se puede construir seis plantas (VI) sobre rasante y también se puede construir bajo rasante.

Se generan dos plataformas en planta baja a diferente nivel de forma que se pueda absorber la pendiente que marca la rasante oficial según las cotas altimétricas recogidas en el Proyecto de Urbanización, estos dos niveles en las plataformas quedan intercomunicados por medio de rampas accesibles, cumpliendo los requisitos de los itinerarios accesibles para acceder a los portales de los bloques, así como a las zonas comunes de la Manzana R-11.

Se propone con un cambio en la tipología a implantar que pasará a ser la de Edificación Abierta Alineada (EAA), en lugar de la de Edificación Abierta Exenta (EAE) por ser esta la que define mejor la implantación propuesta.

Se adopta el criterio de alturas de la edificación del artículo 2.1.9. de las Normas Urbanísticas del PGM vigente y del Plan Parcial SUB-CC-9.2.3, así mismo se adopta la nomenclatura del PG vigente en lo referente a los usos.

La parcela reservada para el Centro de transformación CT-21, en la Submanzana R-11 que se encuentra en la esquina nor-oeste de dicha Manzana es necesario modificarla, desplazando su lugar de ubicación, en la misma alineación con el Vial 3 siendo su nueva ubicación la esquina nor-oeste de la nueva Submanzana resultante, la Submanzana R-11.2., donde se le dotará de todos los servicios necesarios para su puesta en funcionamiento.



— Número de plantas y altura de la edificación:

- El número máximo de plantas y alturas será el mismo que establece el Plan Parcial para esa Manzana es decir de 6 plantas medidas desde la rasante de parcela proyectada, de 19,00m de altura de edificación y 23,00m de altura total.

— Rasante de parcela:

- La cota de la rasante proyectada de parcela, tendrá la consideración de rasante oficial a todos los efectos y se materializará, bien con la propia edificación a desarrollar bajo ella, bien por los rellenos a disponer tras los cerramientos y muros de contención que la definan.

— Ocupación bajo rasante y cómputo de edificabilidad:

- La edificación bajo rasante podrá ocupar la totalidad de la submanzana.
- Bajo dicha cota, podrán ubicarse usos lucrativos, que, aunque no computen a efectos de medición de alturas si computarán como edificabilidad excepto cuando el uso sea de garaje, trasteros o cuarto de instalaciones.

Las condiciones urbanísticas de la Manzana R-11 siguen siendo las mismas que las especificadas en el Plan Parcial, y se propone el desarrollo de la misma en dos Submanzanas. R-11.1, y R-11.2, que a continuación se detallan, junto con la parcela donde se sitúa el Centro de Transformación:

IDENTIFICACIÓN CENTRO DE TRANSFORMACION CT-21:

Descripción CT-21: Tiene forma de rectángulo. Destinada a un centro de transformación de 1x630 kva, teniendo unas medidas de 4,46 x 2,38 m, además deberán estar libres de edificación y accesibles en un metro en todo su perímetro y ser accesibles desde la vía pública. Puede ocupar una superficie máxima de 22,00m².

Linderos CT-21: Enclavado en esta parcela R-11.2, ubicado en la esquina nor-oeste de la misma, y con acceso desde el Vial 3 del Sector, se encuentra grafiada en plano n.º 2.

IDENTIFICACIÓN PROPUESTA SUBMANZANA R-11.1:

Superficie de la Manzana.

Zonas "a"	1.291,48 m ² s
Zonas "b"	1.136,27 m ² s
Total.....	2.427,75 m ² s

**Condiciones de parcelación.**

Superficie mínima 1.600,00 m²s
Fachada mínima 27,50 m
Fondo mínimo 58,50 m
Diámetro del círculo inscrito 27,50 m

Tipo de edificación y retranqueos.

Tipo: Edificación Abierta Alineada EAA

Número máximo de plantas sobre rasante.

Zona "a": Zona no edificable sobre rasante.
Zona "b": Seis plantas VI.

Alturas máximas.

Altura de edificación ... 19,00 m
Altura total 23,00 m

Edificabilidad superficial y Aprovechamiento homogeneizado.

Superficie edificable en uso residencial 6.150,00 m² t
Superficie edificable total 6.150,00 m²t
Aprovechamiento homogeneizado 1.414,50 u.a

Linderos.

Norte: Vial V3 del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUB-CC-9.2.3.
Este: Submanzana R-11.2 del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUB-CC-9.2.3.
Sur: Vial SGV-3 del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUB-CC-9.2.3.
Oeste: Vial V6 del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUB-CC-9.2.3.

Usos autorizados y distribución porcentual de la edificación.

Uso característico específico: Residencial Colectivo Exclusivo (RCE).
Porcentaje mínimo de la edificabilidad de la Manzana destinado a viviendas de protección oficial de Régimen Especial.
Porcentaje mínimo acumulado de la edificabilidad de la Manzana destinado a viviendas de protección oficial de Régimen Especial y de Régimen General.



Porcentaje total acumulado de la edificabilidad de la Manzana destinado a viviendas acogidas a cualquier régimen de protección oficial: 100%.

Dotación mínima de aparcamientos privados.

Una plaza de aparcamiento por cada 100 m²t de superficie realmente edificada.

MANZANA	USO CARACTERÍSTICO (1)	TIPO DE EDIFICACIÓN	N.º DE PLANTAS	EDIFICABILIDAD TOTAL
R-11-1	RCE	EAA	VI	6.150,00 m ²

Usos: RCE: Residencial Colectivo.

Tipos de Edificación: EAA: Edificación Abierta Alineada.

(1) Se considerarán incluidos en el Uso Característico los usos complementarios del uso principal;

IDENTIFICACIÓN PROPUESTA SUBMANZANA R-11.2:

Superficie de la Manzana.

Zonas "a" 1.269,56 m²s.
Zonas "b" 1.136,27 m²s
Total 2.405,83 m²s

Condiciones de parcelación.

Superficie mínima 1.600,00 m²s
Fachada mínima 27,50 m
Fondo mínimo 58,50 m
Diámetro del círculo inscrito 27,50 m

Tipo de Edificación y RetranqueosV.

Tipo: Edificación Abierta Alineada EAA

Número máximo de plantas sobre rasante.

Zona "a": Zona no edificable sobre rasante.

Zona "b": Seis plantas VI

**Alturas máximas.**

Altura de edificación	19,00 m
Altura total	23,00 m

Edificabilidad superficial y Aprovechamiento homogeneizado.

Superficie edificable en uso residencial	6.150,00 m ² t
Superficie edificable total.....	6.150,00 m ² t
Aprovechamiento homogeneizado	1.414,50 u.a.

Linderos.

Norte: Vial V3 del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUB-CC-9.2.3.
Este: Vial V7 del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUB-CC-9.2.3.
Sur: Vial SGV-3 del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUB-CC-9.2.3.
Oeste: Submanzana R-11.1 del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUB-CC-9.2.3.

Usos autorizados y distribución porcentual de la edificación.

Uso característico específico: Residencial Colectivo Exclusivo (RCE).
Porcentaje mínimo de la edificabilidad de la Manzana destinado a viviendas de protección oficial de Régimen Especial.
Porcentaje mínimo acumulado de la edificabilidad de la Manzana destinado a viviendas de protección oficial de Régimen Especial y de Régimen General.
Porcentaje total acumulado de la edificabilidad de la Manzana destinado a viviendas acogidas a cualquier régimen de protección oficial: 100%.

Dotación mínima de aparcamientos privados.

Una plaza de aparcamiento por cada 100 m²t de superficie realmente edificada.

MANZANA	USO CARACTERÍSTICO ⁽¹⁾	TIPO DE EDIFICACIÓN	N.º DE PLANTAS	EDIFICABILIDAD TOTAL
R-11-2	RCE	EAA	VI	6.150,00 m ²

Usos: RCE: Residencial Colectivo.

Tipos de Edificación: EAA: Edificación Abierta Alineada.

(1)Se considerarán incluidos en el Uso Característico los usos complementarios del uso principal;



6. ESTUDIO COMPARATIVO DE LA MORFOLOGIA ARQUITECTONICA DERIVADA DE LAS DETERMINACIONES PREVISTAS EN EL PLAN PARCIAL Y LAS QUE SE OBTIENEN DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA R-11.

	CONDICIONES P. P.	CONDICIONES E. D. R-11.1	CONDICIONES E. D. R-11.2
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
TIPOLOGÍA	EAE EDIFICACION ABIERTA EXENTA	EAA EDIFICACION ABIERTA ALINEADA	EAA EDIFICACION ABIERTA ALINEADA
USO PORMENORIZADO	RC RESIDENCIAL COLECTIVO	RC RESIDENCIALCOLECTIVO	RC RESIDENCIALCOLECTIVO
SUP. SOLAR	4.855,50 m ² .	2.427,75 m ² .	2.405,83 m ² s
Nº MAX PLANTAS	6 PLANTAS	6 PLANTAS	6 PLANTAS
ALTURA EDIFICACION	19,00M	19,00M	19,00M
ALTURA TOTAL	23,00 M	23,00 M	23,00 M
RETRANQUEO ALINEACION EXTERIOR	6M	0M	0M
EDIF. MAXIMA	12.300,00 M ²	6.150,00 M ²	6150,00 M ²
APROVECH. LUCRATIVO	2.829 UA	1.414,50 UA	1.414,50 UA
PZAS APARCAMIENTO	1 PLAZA/100 M ²	1 PLAZA/100 M ²	1 PLAZA/100 M ²

• • •

