



AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ

ANUNCIO de 15 de mayo de 2025 sobre aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la reordenación parcelaria en manzana 2 del SUB-EE-5.3 en calle Pantano Puerto Peña, número 20, del Plan General Municipal. (2025080887)

El Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Badajoz en sesión celebrada con fecha 27 de marzo de 2025 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	Calle Pantano Puerto Peña, n.º 20.
Promotor y arquitecto redactor	Promotor: Creaciones la Casa y el Árbol, SL. Arquitecto: Julián Benegasi Gil.
Objeto	El Estudio de Detalle tiene por objeto establecer una ordenación de volúmenes sobre la finca actual, en la que sólo se permite una vivienda por parcela o lote de la parcelación, salvo lo establecido en el artículo 3.4.4 del documento 2 del PGM. En base al mismo, se asigna a cada una de las futuras edificaciones, una porción privativa neta de la superficie total y los terrenos sobrantes de la ordenación, ocupados por el vial interior de acceso a ellas, vinculados como elementos comunes a las superficies privativas asignadas, en proporción a las mismas, en la división horizontal.
Justificación	La propuesta de Estudio de Detalle pretende sacar el mayor beneficio al aprovechamiento urbanístico que le corresponde al sector a reordenar, dotándolo del mayor número posible de porciones de lote con aprovechamiento lucrativo, y poder enajenar las futuras porciones con mayor facilidad al disponer de menor superficie y colaborar al desarrollo edificatorio y urbanístico de la zona. Los propietarios del sector objeto de este Estudio de Detalle, conseguirán mayor aprovechamiento lucrativo en sus porciones de lotes resultantes al generar más frentes de fachada, ya que las porciones resultantes tendrán frente a la vía original (calle Pantano de Puerto Peña) y/o al espacio viario vinculado a las cuatro porciones de finca como elemento común.



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:

“A la vista de lo expuesto y de conformidad con la forma que han de adoptar los informes según el artículo 175 ROF, se propone:

- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle para la reordenación parcelaria en manzana 02 del SUB-EE-5.3 en calle Pantano Puerto Peña, número 20, del PGM de Badajoz, cuyo promotor es Creaciones la Casa y el Árbol, SL.

La competencia para acodar dicha aprobación definitiva corresponde al Pleno de conformidad con el artículo 21.1.j) LRBRL.

Es cuanto procede informar, salvo error, omisión o criterio mejor fundado en Derecho.

Esta Comisión propone:

- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle para la reordenación parcelaria en manzana 02 del SUB-EE-5.3 en calle Pantano Puerto Peña, número 20, del PGM de Badajoz, cuyo promotor es Creaciones la Casa y el Árbol, SL.

Tras el debate correspondiente, la Comisión Informativa dictamina positivamente por unanimidad la continuación del expediente de referencia”.

El Excelentísimo Ayuntamiento Pleno acuerda, por unanimidad de los presentes (veintisiete asistentes), aprobar lo propuesto 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 para la reordenación parcelaria en manzana 02 del SUB-EE-5.3 en calle Pantano Puerto Peña, número 20, del PGM de Badajoz, cuyo promotor es Creaciones la Casa y el Árbol, SL”.

Habiéndose procedido el 28 de abril de 2025 y con n.º BA/017/2025 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/57874/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=40839>

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, 15 de mayo de 2025. 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

RESUMEN EJECUTIVO

Los terrenos objeto de este Estudio de Detalle se corresponden con la parcela n.º 20 de la calle Pantano de Puerto Peña, correspondiente a la Manzana 02, situada dentro del sector SUB-EE-5.3 del PGM de Badajoz.

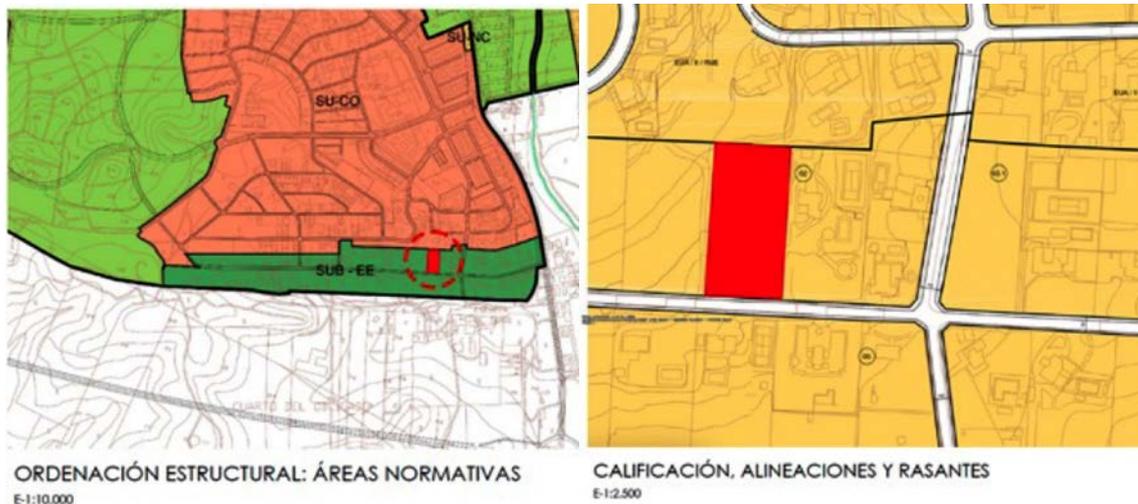
Se redacta para definir los nuevos lotes de la finca de referencia en calle Pantano de Puerto Peña, n.º 20, de Badajoz en la Urbanización Las Vaguadas, con la intención de obtener la división de estas.

La nueva división de finca genera cuatro Lotes edificables A, B, C y D, para la construcción de una vivienda por lote.

El loteamiento se plantea según las condiciones especiales de aprovechamiento del SE constituido por el Polígono n.º 1 del anterior Sector SUNP-7 (Plan Parcial del SUNP-7).

La finca se ubica en c/ Pantano de Puerto Peña, n.º 20, en Urbanización Las Vaguadas, Badajoz. Se corresponde con la referencia catastral 6412623PD7061S0001HS y asiento registral: 56460, del Registro de la Propiedad n.º 3 de Badajoz.

Las rasantes se mantienen tal y como resultan de las vías públicas y fincas adyacentes que bordean y limitan la parcela. La finca matriz tiene una superficie de 4.763,81 m²



Uso pormenorizado: Residencial.

La finca objeto de este Estudio de Detalle tiene fachada a la calle Pantano de Puerto Peña. Tras el desarrollo definitivo de la reordenación planteada en este Estudio de Detalle habrá 4 porciones de finca con derecho de utilización, de las cuales 2 porciones tendrán fachada a la calle Pantano de Puerto Peña, y las otras 2 porciones tendrán fachada a un vial de nueva creación vinculado a las cuatro porciones de finca como elemento común.



Condiciones urbanísticas del lote resultante:

LOTE A		LOTE B	
Calificación	EUA/11/RUE	Calificación	EUA/11/RUE
Sup. Neta de LOTE	1.086,42 m ²	Sup. Neta de LOTE	1.058,48 m ²
Sup. Bruta de LOTE	1.224,66 m ²	Sup. Bruta de LOTE	1.193,17 m ²
N.º máximo de viviendas	1	N.º máximo de viviendas	1
Edificabilidad	0.25 m ² /m ²	Edificabilidad	0.25 m ² /m ²
m ² Edificabilidad	306,17 m ² /m ² t	M2 Edificabilidad	298,29 m ² /m ² t
Retranqueo fachada	5	Retranqueo fachada int.	3
Retranqueo lateral	3	Retranqueo lateral	3
Retranqueo fondo	3	Retranqueo fondo	3

LOTE C		LOTE D	
Calificación	EUA/11/RUE	Calificación	EUA/11/RUE
Sup. Neta de LOTE	1.021,48 m ²	Sup. Neta de LOTE	1.059,73 m ²
Sup. Bruta de LOTE	1.151,46 m ²	Sup. Bruta de LOTE	1.194,58 m ²
N.º máximo de viviendas	1	N.º máximo de viviendas	1
Edificabilidad	0.25 m ² /m ²	Edificabilidad	0.25 m ² /m ²
m ² Edificabilidad	287,86 m ² /m ² t	M2 Edificabilidad	298,64 m ² /m ² t
Retranqueo fachada int.	3	Retranqueo fachada	5
Retranqueo lateral	3	Retranqueo lateral	3
Retranqueo fondo	3	Retranqueo fondo	3

El acceso comunitario previsto y las superficies resultantes permiten el cumplimiento de dotación mínima de dos plazas de aparcamiento por vivienda.

El Estudio de Detalle no altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes a su ámbito.

• • •

