



AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ

ANUNCIO de 30 de mayo de 2025 sobre aprobación definitiva de Estudio de Detalle sobre las manzanas M.02 Y M.03 de la UA-9/2 del Plan General.
(2025080990)

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	Suelo Urbano no consolidado
Delimitación del ámbito afectado	Manzanas 2 y 3 del ARN 9.1 Avenida de Elvas.
Promotor y arquitecto redactor	Promotor: Carretera de Valverde, SLU. Arquitecto: Pilar Zamoro Tapia.
Objeto	El objeto del Estudio de Detalle es establecer para las manzanas residencias M.02 y M.03 de la UA_9-02 AUR, la ordenación de volúmenes, reajuste de alineaciones, apertura de vial privado, así como el cambio de tipología edificatoria de una parte de la manzana M.03, de Edificación Unifamiliar Pareada en hilera (EUH)
Justificación	Las manzanas 2 y 3 del ARN-9.1 objeto de este Estudio de Detalle, se localizan en suelo urbano no consolidado, condicionado por las preexistencias en todo su perímetro, debiendo ajustarse su definición a la realidad circundante.

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 (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 con carácter definitivo el Estudio de Detalle planteado sobre las manzanas M.02 y M.03 de la UA-9/02 del ARN 9.1 del Plan General Municipal de Badajoz (antigua fábrica



Coca-Cola), cuyo promotor es Carretera de Valverde, SLU, bajo las condiciones señaladas en los diferentes informes emitidos por el Servicio de Policía Local en relación con los diversos procedimientos administrativos tramitados por dicho promotor sobre el ARN 9.1 del PGM de Badajoz.

Asimismo, de acuerdo con los informes incorporados al expediente, deben realizarse las siguientes advertencias con respecto al viario interior privado de la sub-manzana M-02.2:

- La urbanización del viario privado interior será exigible además para la licencia de primera ocupación, y será configurado como un elemento en copropiedad indivisible.
- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 26.6 del RDL 7/2015, por el que se aprueba 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 artículo 148 y siguientes de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura y el artículo 188 y siguientes del RGLLOTUS.

Habiéndose procedido el 20 de mayo de 2025 y con n.º BA/023/2025 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 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 (RGLLOTUS), 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 RGLLOTUS, 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/57985/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=40821>



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, 30 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

Se redacta Estudio de Detalle para las manzanas 2 y 3 del ARN 9.1 del Plan General Municipal 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 Plan General Municipal 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
m2 techo lucrativo/residencial asignado por la UA	19075,00 m ² t	17697,63 m ² t
Nº 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 Plan General Municipal.

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 aprueba 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 artículo 148 y siguientes de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura y el artículo 188 y siguientes 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.

• • •

