AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ

ANUNCIO de 30 de julio de 2025 sobre aprobación definitiva de Estudio de Detalle en "El Campillo", manzana catastral 65574, parcelas 1-5, calle Jarilla C/V calle Costanilla. (2025081329)

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Badajoz en sesión celebrada con fecha 29 de mayo 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
Expte:	2024/6364
Instrumento que desarrolla o complementa	Plan General Municipal
Clasificación del suelo	Urbano
Delimitación del ámbito afectado	Estudio de Detalle en "El Campillo", manzana catastral 65574, parcelas 1-5, calle Jarilla C/V calle Costanilla.
Promotor y arquitecto redactor	Promotor: Inmobiliaria Municipal de Badajoz. Arquitectos: Daniel Jiménez Ferrera, Jaime Olivera Quintanilla, Begoña Prieto Galeano.
Objeto	La ordenación de volúmenes de las parcelas como paso previo a la construcción de un edificio de uso residencial.
Justificación	Adecuación a los arts. 1.2 del PEOPACH y 1.7, 1.9, 1.10 del PEPCH, que rigen en las parcelas que soportan la futura edificación.

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 propuesto en el dictamen que antecede, en la forma que aparece redactado, dándole carácter de acuerdo corporativo plenario, y, en consecuencia:

Aprobar con carácter definitivo el Estudio de Detalle planteado sobre la manzana 65574, parcelas 1-5, en "El Campillo", cuyo objeto consiste en la agrupación parcelaria para

la ejecución de seis viviendas determinado ordenación y composición de volúmenes a instancias de Inmobiliaria Municipal de Badajoz, SA.

De cualquier forma, señalar que las especificaciones que pudieran contemplarse en el presente documento, propias de los proyectos de edificación, definidos en el artículo 1.2.32 de las NNUU Generales del PGM, se ajustarán a las condiciones normativas de aplicación y de tramitación definidas en el artículo 2.3.4 de dichas normas y en el artículo 147 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS).

En cuanto a las plazas de aparcamiento, el documento presentado no propone ninguna plaza de aparcamiento. No obstante, su cálculo exacto, justificación y cumplimiento de la normativa y ordenanzas vigentes, o la probable solicitud de exención, se realizarán en el proyecto de edificación oportuno, y serán objeto de supervisión en su momento por parte de los Servicios técnicos municipales competentes".

Habiéndose procedido el 22 de julio de 2025 y con n.º BA/035/2025 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/58349/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=40859

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, 30 de julio de 2025. 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

Introducción.

Este resumen ejecutivo se redacta según lo establecido en el artículo 25 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:

"En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión".

Equipo Redactor.

Este Estudio de Detalle ha sido redactado por el estudio de arquitectura Daniel Jiménez + Jaime Olivera _ Arquitectos, S.L.P. y la arquitecta Begoña Prieto Galeano.

Arquitectos Redactores:	Daniel Jiménez Ferrera
	Jaime Olivera Quintanilla
	Begoña Prieto Galeano
Delineante:	Ignacio Jiménez Ferrera

Ámbito de la modificación.

Los terrenos objeto de este Estudio de Detalle se corresponden con la manzana 65574 del Plan Especial de Casco Antiguo de Badajoz, en la confluencia de la calle Costanilla con la calle Jarilla. Las parcelas a estudio se encuentran en la primera fase de actuaciones del ARPM 1.1 "El Campillo". Está ocupada por las distintas referencias catastrales que se detallan a continuación:

Parcela 1 (referencia catastral 6557401PD7065F0001ZM).

Parcela 2 (referencia catastral 6557402PD7065F0001UM).

Parcela 3 (referencia catastral 6557403PD7065F0001HM).

Parcela 4 (referencia catastral 6557404PD7065F0001WM).

Parcela 5 (referencia catastral 6557405PD7065F0001AM).

Objeto y Justificación del Estudio de Detalle.

El objeto de este Estudio de Detalle es establecer la ordenación de volúmenes de las mismas como paso previo a la construcción de un edificio de uso residencial, ya que la tipología asignada a las parcelas es de edificación densa (ED), y así lo requiere para ello el Plan Especial de Casco Antiguo de Badajoz. El número máximo de plantas previsto en el Plan Especial es de dos (II), respetando este Estudio de Detalle esas dos alturas. El uso es de Residencial Colectivo (RC).

Las ordenanzas que regulan la futura actuación se recogen en los correspondientes documentos del P.G.M. y Catálogo de Elementos de Interés Histórico, Artístico y Ambiental, como el plano de la modificación puntual del plan especial, M-PEPCH-004-B5 (Redelimitación del Área de Rehabilitación Preferente ARPM-1.1) Del Plan Especial (plano B2 del plan especial) se infiere que no existe protección edificatoria alguna, toda vez que el estado de las parcelas es de solar, demolidas ya las edificaciones precedentes.

El Estudio de Detalle NO altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes a su ámbito. Agrega las parcelas afectadas, y no modifica aprovechamientos, ni alineaciones o retranqueos, ni alturas máximas.

La futura edificación se encuentra en área de protección de Entornos C (Plano C4 del Plan Especial), donde las actuaciones edificatorias pueden ser más flexibles y no se impide la agregación parcelaria, según Catálogo del Plan Especial del Casco Antiguo

Las rasantes se mantienen tal y como resultan de las vías públicas adyacentes que bordean y limitan las parcelas.

La parcela resultante tiene una superficie de 422,95 m^2

La superficie edificable es de 740,160 m^2

Análisis comparativo de las parcelas y los aprovechamientos del plan general y de los previstos por el estudio de detalle.

MANZANA 65574				MANZANA 65574	
ESTADO ACTUAL_PGM BADAJOZ				ESTADO FINAL_ESTUDIO DE DETALLE	
SUPERFICIES PARCELAS				SUPERFICIE PARCELA FINAL	422,95 m²
PARCELA 01		76,00 m²			
PARCELA 02		99,00 m²			
PARCELA 03		34,00 m²			
PARCELA 04		185,00 m²			
PARCELA 05		41,00 m²			
TOTAL (CATASTRO):		435,00 m²			
TOTAL (MEDICIÓN REAL):		422,95 m²		TOTAL (MEDICIÓN REAL)	422,95 m²
COEF. EDIFICABILIDAD		1,75 m²s/m²t		COEF. EDIFICABILIDAD	1,75 m²s/m²t
EDIFICABILIDAD PGM		740,16 m²		EDIFICABILIDAD PGM	740,16 m²
ALTURA		PB+1		ALTURA	PB+1
USO		RESIDENCIAL		USO	RESIDENCIAL
TIPOLOGÍA		ED/II/RC		TIPOLOGÍA	ED/II/RC
PROTECCIÓN		ENTORNO C		PROTECCIÓN	ENTORNO C

• • •