



## AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ

*ANUNCIO de 4 de noviembre de 2025 sobre aprobación definitiva de la modificación puntual OD 02/2024 de regulación de las condiciones de los patios vivideros en el APR-1.1 (Zona 1: Centro Histórico). (2025081853)*

El Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Badajoz, en sesión celebrada con fecha 22 de julio de 2025 y tras la tramitación del oportuno procedimiento, adoptó acuerdo de aprobación definitiva de la modificación regulación de las condiciones de los patios vivideros en el APR-1.1 (Zona 1: Centro Histórico):

|                                  |                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Clase de instrumento urbanístico | Modificación puntual del Plan General Municipal de Badajoz                                                                                                                                                            |
| Modificación                     | OD-02/2024 regulación de las condiciones de los patios vivideros en el APR-1.1                                                                                                                                        |
| Clasificación del suelo          | Urbano                                                                                                                                                                                                                |
| Delimitación del ámbito afectado | Zona 1 (APR 1.1) del Suelo Urbano que define el Centro Histórico, y en concreto aquellas parcelas calificadas con uso residencial colectivo (RC).                                                                     |
| Objeto                           | Flexibilizar y regular las condiciones de los patios vivideros de edificaciones de uso residencial dentro del APR 1.1 (Centro Histórico), para adaptarlo a la legislación sobre condiciones mínimas de habitabilidad. |
| Justificación                    | Se estima necesaria y oportuna la tramitación de esta modificación puntual del Plan General Municipal de Badajoz, en virtud del Decreto de Alcaldía de fecha 5 de noviembre de 2024.                                  |

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 dispuesto en el dictamen que antecede, en la forma que aparece redactado, dándole carácter de acuerdo corporativo plenario y, en consecuencia, aprobar definitivamente la modificación puntual de Ordenación Detallada n.º 2/2024 del Plan General Municipal y PEOPACH sobre regulación de las condiciones de los patios vivideros en el APR-1.1 (Zona 1: Centro histórico)”.

Habiéndose procedido con fecha 28 de octubre de 2025 y con n.º BA/048/2025 al depósito de la citada modificación puntual 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 (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 de la modificación puntual aprobada definitivamente, debidamente diligenciada, se encuentra accesible a través de la siguiente dirección electrónica:

<https://www.aytobadajoz.es/es/ayto/planeamiento/58720/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.

<https://sitex.juntaex.es/SITEX/planeamiento?ptofigura=40832>

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, 4 de noviembre 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

#### 8.1. 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.

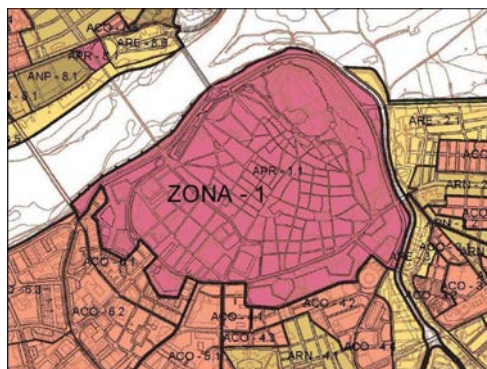
Así mismo, el artículo 57 del RGLOTUS establece que la información pública del acuerdo de aprobación inicial de la Modificación Puntual de la ordenación detallada del Plan General Municipal deberá incluir su resumen ejecutivo.

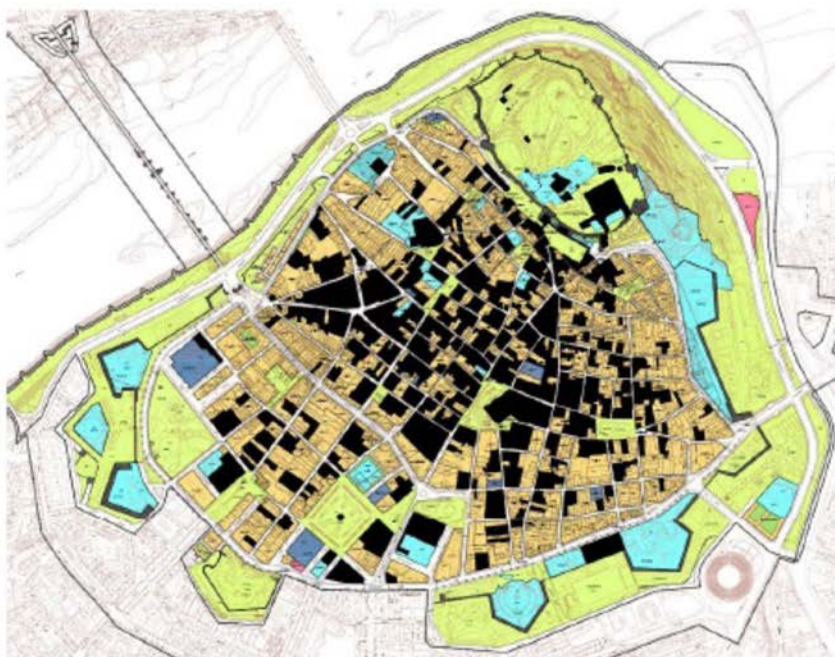
#### 8.2. Datos del equipo redactor.

La modificación puntual ha sido redactada por el Servicio Técnico de Planeamiento, Gestión y Catastro del Ayuntamiento de Badajoz.

#### 8.3. Ámbito de la modificación.

El ámbito territorial de la modificación abarca la Zona 1 (APR 1.1) del Suelo Urbano que define el Centro Histórico, y en concreto aquellas parcelas calificadas con uso residencial colectivo (RC).





*Extracto del plano B2 del PEPCHA. Calificación y regulación del suelo*



*Ámbito de la modificación puntual. Delimitación del APR 1.1. sobre ortofoto.*

#### 8.4. Objeto y justificación de la modificación.

La presente propuesta de modificación tiene por objeto flexibilizar las condiciones de los patios vivideros dentro del Área de Protección APR-1.1 del Plan General Municipal (Centro Histórico). Con esta finalidad se propone realizar los siguientes cambios en el articulado del Plan General Municipal:



1. Las condiciones de habitabilidad establecidas con carácter general por el Plan General Municipal que regulan las dimensiones mínimas de los patios vivideros no serán de aplicación en los edificios de viviendas incluidos en el APR-1.1, que se regularán por lo establecido en las ordenanzas reguladoras del Plan Especial de Ordenación, Protección y Actuación del Centro Histórico y, subsidiariamente, en la legislación sobre condiciones mínimas de habitabilidad.

Para ello, se introducen las modificaciones estrictamente necesarias en la Normativa Urbanística General del Plan General Municipal en el artículo 2.1.18. Condiciones de habitabilidad de las viviendas (E).

Se propone la reducción de dimensión de los actuales 15 metros de diámetro para patios vivideros, así como el resto de condiciones, de tal manera que se puedan proyectar viviendas con vistas a los patios traseros, cumpliendo en todo caso las condiciones mínimas de habitabilidad, establecidas actualmente en el Decreto 10/2019, de 12 de febrero, con la excepción de los edificios protegidos.

En aplicación de esta norma, salvo que el Plan Especial de Ordenación, Protección y Actuación del Centro Histórico establezca unas condiciones más restrictivas, la dimensión del diámetro del círculo inscribible y la distancia mínima entre paramentos enfrentados de los patios vivideros deberá ser 0,40 por la altura del patio, con una dimensión mínima de 6 metros.

Únicamente se mantiene la regulación de las condiciones de los patios vivideros para edificios protegidos establecidas en el artículo 1.18. de las Ordenanzas Reguladoras del PEOPACH. En este caso se considerarán vivideros cuando cumplan la condición dimensional según la cual la distancia entre paramentos enfrentados o formando ángulo no sea inferior a los 2/3 de la mayor altura de los mismos en el punto medio de su proyección horizontal.

También quedan exceptuadas de las condiciones generales de los patios, aquellas viviendas que justificadamente y a criterio del Ayuntamiento y del organismo competente, en su caso, se realicen sobre edificios protegidos y cuyas obras vayan fehacientemente en detrimento del bien a proteger, según el artículo 2.1.18. Condiciones de habitabilidad de las viviendas.

Estas actuaciones se entienden que favorecerían el proceso de rehabilitación y regeneración urbanística del Centro Histórico, que ya de por sí viene lastrado por la especial complejidad de ejecución de obras en esta área dada las numerosas normas restrictivas de protección, la necesidad de estudios arqueológicos, existencia de edificaciones colindantes en muy mal estado, reducido espacio para desarrollo de la construcción.



## 8.5. Estado modificado.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DOCUMENTO n.º 1. TOMO I. NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| TÍTULO 2. EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| SECCIÓN 5ª: CONDICIONES DE HABITABILIDAD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Artículo 2.1.18. Condiciones de habitabilidad de las viviendas (E)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p>El ámbito de aplicación será el de todas las viviendas de nueva construcción, así como las viviendas ya construidas objeto de obras de reforma o rehabilitación encaminadas a la consecución de condiciones mínimas de habitabilidad. Quedan exceptuadas aquellas viviendas que justificadamente y a criterio del Ayuntamiento y del organismo competente, en su caso, se realicen sobre edificios protegidos y cuyas obras vayan fehacientemente en detrimento del bien a proteger.</p> <p>Para todo el ámbito establecido, las condiciones mínimas de habitabilidad serán las prescritas en la legislación específica sobre la materia.</p> <p>A dichos efectos se entenderá que se cumplen las condiciones de ventilación e iluminación exigidas por la legislación específica vigente de los estares de las viviendas, cuando dichas piezas habitables den a espacio público exterior o privado, en el supuesto de edificaciones aisladas, o a patio vividero.</p> <p>Los patios abiertos, los patios de manzana y los patios de parcela se considerarán patios vivideros cuando cumplan las siguientes dimensiones:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• El diámetro del círculo inscrito no será inferior a 15 m.</li><li>• La distancia entre paramentos enfrentados o formando ángulo no será inferior a los 2/3 de la mayor altura de los mismos, en el punto medio de su proyección horizontal.</li><li>• Las luces rectas de los huecos de iluminación trazadas perpendicularmente desde el punto medio del hueco al paramento enfrentado no serán inferiores a 9 m.</li></ul> <p>Estas limitaciones no son de aplicación a la vivienda de tipología unifamiliar, las cuales se regulen en la legislación sectorial. Tampoco serán de aplicación en los edificios de viviendas incluidos en el APR-1.1., que se regularán por lo establecido en las ordenanzas del Plan Especial de Ordenación, Protección y Actuación del Centro Histórico y, subsidiariamente, en la legislación sobre condiciones mínimas de habitabilidad.</p> <p>En cuanto al resto de Normas de Habitabilidad se atenderá a lo dispuesto en la legislación sobre Condiciones Mínimas de Habitabilidad y en concreto las referentes a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Patios.</li><li>• Escaleras y portales.</li><li>• Garajes.</li><li>• Anexos (trasteros).</li><li>• Condiciones higiénicas.</li><li>• Condiciones de iluminación y ventilación.</li><li>• Condiciones de independencia, intimidad y relación.</li><li>• Condiciones de seguridad.</li><li>• Condiciones de las instalaciones.</li></ul> <p>Como condición complementaria a los patios interiores deberán tener una anchura mínima de 2 m en cualquier zona de los mismos que den ventanas.</p> |



#### 8.6. Extracto explicativo de los posibles efectos ambientales.

En cuanto a la evaluación ambiental de planes y programas, la presente modificación puntual del Plan General municipal de Badajoz no se encuentra incluida en el ámbito de aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la comunidad autónoma de Extremadura, por lo que no debe someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

#### 8.7. Suspensión de licencias.

De acuerdo con el artículo 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 del acuerdo de aprobación inicial de la modificación puntual del Plan General Municipal deberá suspender el otorgamiento de licencias, salvo las que resulten ajustadas al régimen vigente y a las determinaciones del nuevo planeamiento.

• • •