



## **AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ**

### *ANUNCIO de 28 de febrero de 2025 sobre aprobación inicial del Estudio de Detalle en El Campillo. (2025080379)*

Por Resolución de la Alcaldía, PD, Decreto 2024/6499, de fecha 5 de noviembre de 2024, se ha adoptado acuerdo de aprobación inicial del Estudio de Detalle en "El Campillo", manzana catastral 65574, parcelas 1-5, calle Jarilla C/V calle Costanilla, promovido por Inmobiliaria Municipal de Badajoz y, redactado por los arquitectos: Daniel Jiménez y Jaime Olivera, arquitectos SLP & Begoña Prieto Galeano, Arquitecto.

El documento aprobado inicialmente se somete a información pública por plazo de un mes de acuerdo con el artículo 65.4.c) del Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Ordenación Territorial de y Urbanística sostenible de Extremadura, mediante la publicación del presente anuncio en el Diario Oficial de Extremadura y en la sede electrónica de este Ayuntamiento, conforme a lo dispuesto al efecto en el artículo 57 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, plazo durante el cual podrán formularse cuantas alegaciones se estimen oportunas computándose el mismo a partir de la última de las publicaciones citadas.

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 de este acuerdo suspenderá el otorgamiento de licencias, salvo las que resulten ajustadas al régimen vigente y a las determinaciones del nuevo planeamiento.

El documento aprobado inicialmente, debidamente diligenciado, se encuentra depositado para su consulta pública en el Servicio Administrativo de Planeamiento y Gestión de este Excelentísimo Ayuntamiento sito en la c/ Vicente Barrantes, 6 - 2.ª planta, así como en la siguiente dirección electrónica

<https://www.aytobadajoz.es/es/ayto/planeamiento/57073/planeamiento-en-tramite>

Se publica, como anexo I a este acuerdo un resumen ejecutivo de las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

Badajoz, 28 de febrero 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

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, SLP 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 PGM 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<sup>2</sup>.

La superficie edificable es de 740,160 m<sup>2</sup>.

Análisis comparativo de las parcelas y los aprovechamientos del Plan General y de los previstos por el Estudio de Detalle:



MANZANA		MANZANA	
65574		65574	
ESTADO ACTUAL_PGM BADAJOZ		ESTADO FINAL_ESTUDIO DE DETALLE	
SUPERFICIES PARCELAS		SUPERFICIE PARCELA FINAL	422,95 m <sup>2</sup>
PARCELA 01	76,00 m <sup>2</sup>	TOTAL (MEDICIÓN REAL)	422,95 m <sup>2</sup>
PARCELA 02	99,00 m <sup>2</sup>		
PARCELA 03	34,00 m <sup>2</sup>		
PARCELA 04	185,00 m <sup>2</sup>		
PARCELA 05	41,00 m <sup>2</sup>		
TOTAL (CATASTRO):	435,00 m <sup>2</sup>		
TOTAL (MEDICION REAL):	422,95 m <sup>2</sup>		
COEF. EDIFICABILIDAD	1,75 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t	COEF. EDIFICABILIDAD	1,75 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t
EDIFICABILIDAD PGM	740,16 m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD PGM	740,16 m <sup>2</sup>
ALTURA	PB+1	ALTURA	PB+1
USO	RESIDENCIAL	USO	RESIDENCIAL
TIPOLOGÍA	ED/II/RC	TIPOLOGÍA	ED/II/RC
PROTECCIÓN	ENTORNO C	PROTECCIÓN	ENTORNO C

• • •

