



## **AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ**

### *ANUNCIO de 28 de marzo de 2025 sobre aprobación definitiva de Estudio de Detalle. (2025080572)*

El Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Badajoz en sesión celebrada con fecha 27 de febrero 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
Clasificación del suelo	Urbano
Delimitación del ámbito afectado	Manzana V-5A del Sector SUB-CC-5.2.1
Promotor y Arquitecto redactor	Traza Extremadura, SL, redactado por la Oficina para la Arquitectura y el Planeamiento, SLP
Objeto	Establecer para la sub-manzana V-5A de la UA-1 del SUB-CC-5.2.1, la ordenación de volúmenes edificatorios, alineaciones interiores de la edificación, rasantes y área de movimiento de la edificación para una sub-manzana con tipología edificatoria de Edificación Abierta (EA)
Justificación	Según el artículo 2.1.8 de las Normativa Urbanística General del PGM, así como en los artículos 1.2.1 y 1.2.2 del capítulo "Desarrollo, Gestión y Ejecución de las Normas Urbanísticas" del Plan Parcial del Sector SUB-CC-5.2.1

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 (veintiséis 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 el Estudio de Detalle de la Submanzana V-5A de la UA-1 del SUB-CC-5.2.1 del PGM de Badajoz, cuyo promotor es Traza Extremadura".



Habiéndose procedido con fecha 13 de marzo de 2025 y con n.º BA/012/2025 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 (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/57566/expedientes-aprobados>

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=40807>

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.

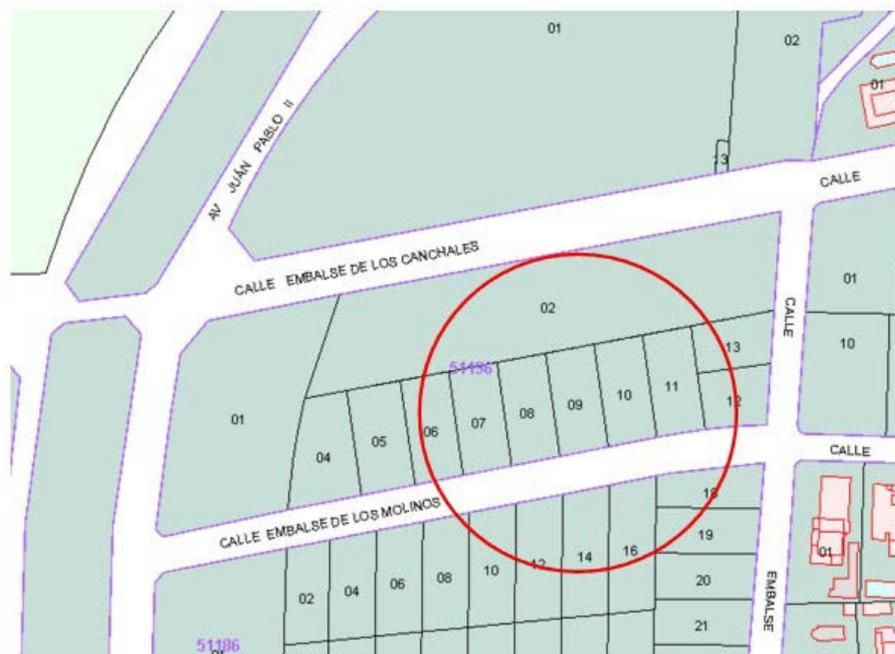
Badajoz, 28 de marzo de 2025. El Alcalde, PD, Decreto de Alcaldía 17/6/2023 (BOP n.º 121, de 27/6/2023), El Teniente-Alcalde Segundo Delegado de Urbanismo, CARLOS URUEÑA FERNÁNDEZ.

## ANEXO

### RESUMEN EJECUTIVO.

#### 1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE.

Los terrenos afectados por el estudio de detalle (en adelante ED) son los correspondientes a la manzana denominada V-5A del Sector SUB-CC-5.2.1 Se emplaza en la esquina que conforman los viales denominados avenida Juan Pablo II, calle Embalse de los Canchales y calle Embalse de los Molinos. Cuenta con una superficie total de 3.347,00 m<sup>2</sup>.



#### 2.- MODIFICACIÓN PROPUESTA EN EL ESTUDIO DE DETALLE.

El Estudio de Detalle pretende la delimitación de las líneas de edificación en el interior de la Sub-Manzana, así como la ordenación de volúmenes y las rasantes de los espacios interiores con el objeto de que sirvan de referencia para el desarrollo del futuro proyecto de edificación. Las nuevas líneas de edificación obligan a realizar un cambio de la tipología edificatoria a Edificación Abierta Exenta (EAE) porque se adapta mejor a las condiciones de implantación previstas. Por otro lado, la sub-manzana se encuentra situada como elemento de transición entre el uso RC con una altura máxima de tres plantas y el uso RU con una altura máxima de dos plantas, con el objetivo de suavizar esta transición, se propone una altura máxima para la edificación de dos plantas. Estos cambios no suponen ninguna alteración de los parámetros de aprovechamiento previstos por el Plan Parcial.



### 2.1. Uso pormenorizado.

Se mantiene el previsto por el Plan: Residencial Colectivo (RC).

### 2.2. Tipología edificatoria.

Se cambiaría a Edificación Abierta Exenta (EAE) con las delimitaciones de líneas de edificación y retranqueos definidas en la planimetría adjunta, debiéndose asimilar, en todo caso, a la edificación plurifamiliar aislada, en tipología de bloque lineal y, preferentemente, con zonas libres privadas según el artículo 4.4.6. de la Normativa Urbanística General del PGM.

### 2.3. Número máximo de plantas.

Se mantiene el número máximo de dos plantas y 7,90 m.

### 2.4. Altura máxima edificable.

Será de 7,90 m. medidas según las condiciones establecidas en el Plan Parcial vigente

### 2.5. Rasante interior de Submanzana.

Se establece una rasante interior de 194,27 m.

### 2.6. Ocupación bajo rasante.

La edificación que se proyecte podrá ocupar bajo rasante la totalidad de la superficie de la Submanzana. Los cálculos de edificabilidad se realizarán conforme a lo establecido en el Plan Parcial y Plan General Municipal.

### 2.7. Edificabilidad máxima permitida.

La edificabilidad máxima es la que prevé la ordenación existente sobre la Submanzana: 1.674,00 m<sup>2</sup>t.

### 2.8. Coeficiente de edificabilidad.

Se mantiene el coeficiente de edificabilidad previsto por la ordenación actual: 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

### 2.9. Retranqueos.

Retranqueos a fachadas: 6,00 m.

Retranqueos a linderos: 10,00 m.

Distancia entre volúmenes edificados: 6,00 m.



En resumen, las condiciones y parámetros urbanísticos propuestos serían:

- Clasificación del suelo: Suelo Urbano Consolidado.
- Uso pormenorizado: Residencial Colectivo (RC).
- Tipología edificatoria: Edificación Abierta Exenta (EAE).

Debiéndose asimilar, en todo caso, a la edificación plurifamiliar aislada, en tipología de bloque lineal y, preferentemente, con zonas libres privadas según el artículo 4.4.6. de la Normativa Urbanística General del PGM.

- N.º máximo de plantas: Dos plantas.
- Altura máxima edificable: Según PGM.
- Edificabilidad máxima permitida : 1.674,00 m<sup>2</sup>t.
- Coeficiente de Edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Plazas de aparcamiento: Según Normas Urbanísticas del PGM.

– Retranqueos:

Retranqueo a fachadas: 6,00 m.

Retranqueos a lindero: 10,00 m.

Distancia entre volúmenes edificados: 6,00 m.

• • •

