



AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ

ANUNCIO de 3 de abril de 2025 sobre aprobación definitiva de la modificación puntual de la ordenación detallada OD-01/2024 del Plan General Municipal. (2025080631)

El Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Badajoz en sesión celebrada con fecha 28 de noviembre de 2024 y tras la tramitación del oportuno procedimiento, adoptó acuerdo de aprobación definitiva de la modificación puntual de la Ordenación Detallada OD-01/2024 del Plan General Municipal:

Clase de instrumento urbanístico	Proyecto de Interés Regional "Mirador del Cerro Gordo".
Modificación	1/2024
Clasificación del suelo	Núcleo Urbano Secundario NUS-21 del Plan General Municipal. Urbano.
Delimitación del ámbito afectado	Submanzanas QE.2 y parte de la QD.1 (Q.D.1-1) y QE.5, situadas en calle Baluarte de Santiago y calle Batalla de Santa Maria del barrio denominado "Cerro Gordo".
Objeto	Posibilitar la implantación de un nuevo instituto de Secundaria (IES), en las submanzanas QE.2 y parte de la QD.1 (Q.D.1-1) cambiando el uso a Equipamiento Enseñanza Centro de Secundaria (EES), permutando el uso con el de la manzana QE.5 que se destinará a su vez a uso a equipamiento deportivo (ED).
Justificación	Requisitos impuestos por la Consejería de Educación, Ciencia y Formación Profesional de la Junta de Extremadura, conocedores de las necesidades de un nuevo centro de educación secundaria.

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 dándole carácter de acuerdo corporativo plenario y, en consecuencia:

- Primero. Aprobar, con carácter definitivo, la modificación puntual de ordenación detallada del Plan General Municipal que afecta a las submanzanas QD.1, QE.2 y QE.5 del NUS-21, PIR Mirador del Cerro Gordo-SUB-CC-1.1 a instancias de la Consejería de Educación, Ciencia y Formación Profesional".



Habiéndose procedido con fecha 6 de marzo de 2025 y con n.º BA/009/2025 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/57678/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=40728>

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.

Se publica, como anexo a este anuncio el texto refundido corregido.

Badajoz, 3 de abril 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**

La Ordenación de Detalle se ajustará preferentemente a las características establecidas en el anterior Plan Especial, si bien podrá admitirse excepcionalmente la alteración de dichas condiciones a los efectos de posibilitar el establecimiento de las dotaciones públicas necesarias, las viviendas de protección pública y el reajuste las determinaciones establecidas y no efectuadas en desarrollo del anterior Plan Especial y para la implantación, en su caso, de las prescripciones de la Ley de Oferta Turística Complementaria.

IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO

– Sistema General Viario	– Ninguno
– Sistema General de Infraestructuras	– Ninguno
– Sistema General de Telecomunicaciones	– Ninguno

– Sistema Local Viario	– Ninguno
– Sistema Local de Infraestructuras	– Ninguno
– Sistema Local de Telecomunicaciones	– Ninguno
– Sistema Local de Espacios Libres	– Ninguno

IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO

– Sistema General Viario	– Todo.
– Sistema General de Infraestructuras	– Todo.
– Sistema General de Energía Eléctrica	– Todo.
– Sistema General de Telecomunicaciones	– Todo.

– Sistema Secundario y Local Viario	– Todo
– Sistema Local de Infraestructuras	– Todo
– Sistema Local de Telecomunicaciones	– Todo
– Sistema Local de Espacios Libres	– Todo



OTRAS CONDICIONES

- Deberán constituirse en Entidad de Conservación los titulares de las parcelas de usos lucrativos una vez sea recibida por la administración las obras de urbanización.

SECCIÓN 2.ª: NUS 21. PARTICULARIDADES.

Artículo 4.6.2. Condiciones de desarrollo y de la ordenación detallada establecida (E) M-OD-01/2024.

Las condiciones de desarrollo y de la ordenación detallada establecida son las que figuran en el Proyecto de Interés Regional denominado "Mirador de Cerro Gordo", a las cuales se remiten las presentes Normas Urbanísticas.

Las particularidades con respecto a las condiciones de aprovechamiento de las manzanas que se expresan a continuación son las siguientes:



MANZANA	PLAN ANTERIOR (PIR)	CALIFICACIÓN	EDIFICABILIDAD				N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	RÉGIMEN	CONDICIONES ESPECIALES
			RESIDENCIAL	GARAJE + TRASTERO PLANTA BAJA	EQUIPAMIENTO	TOTAL			
1.1	RM.22	EUH/II/RUE	4.877 m ²			4.877 m ²	VPO-RM	1	
1.2	EC.1	ESE/III/ECE			4.192,26 m ²	4.192,26 m ²		2, 3	
1.3	EE	ESE/V/EA-EH-EB-ES-ER			4.192,26 m ²	4.192,26 m ²		2, 4	
1.4	RE.12	EAA/IX-IV/RCE	14.253 m ²			14.253 m ²	VPO-RE	2, 5	
1.5	RE.9	EAA/VI/RCL	4.031 m ²		640 m ²	4.671 m ²	VPO-RE	2, 5	
2	QE.2	ESE/III/EES				1,5 m ² /m ²		2, 3	
3.1	QD.1	ESE/III/ED				1,5 m ² /m ²		2, 3	
3.2	QE.1	ESE/III/EEG				Libre		2, 3	
3.3	QS	ESE/III/ES				Libre		2, 3	
4	RM.23	EUH/II/RUE	2.189 m ²			2.189 m ²	VPO-RM	1	
5	RE.1.1	EAA/V/RCE	8.224 m ²			8.224 m ²	VPO-RE	2, 5	
6	RE.2.1	EAA/V/RCE	8.224 m ²			8.224 m ²	VPO-RE	2, 5	
7	RE.3.1	EAA/V/RCE	8.224 m ²			8.224 m ²	VPO-RE	2, 5	
8.1	RE.4.1	EAA/V/RCL	5.277 m ²		1.275 m ²	6552 m ²	VPO-RE	2, 5	
8.2	RE.4.2	EAA/VI/RCL	1.689 m ²		751,48 m ²	2.440,48 m ²	VPO-RE	2, 5, 6	



MANZANA	PLAN ANTERIOR (PIR)	CALIFICACIÓN	EDIFICABILIDAD				N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	RÉGIMEN	CONDICIONES ESPECIALES
			RESIDENCIAL	GARAJE + TRASTERO PLANTA BAJA	EQUIPAMIENTO	TOTAL			
9	RE.5.1	EAA/V/RCE	8.224 m ²			8.224 m ²	VPO-RE	2, 5	
10	RE.6.1	EAA/V/RCE	8.224 m ²			8.224 m ²	VPO-RE	2, 5	
11	RE.7	EAA/VI/RCL	8.000 m ²		350 m ²	8.350 m ²	VPO-RE	2, 5	
12	RM.24	EUH/II/RUE	2.919 m ²			4.877 m ²	VPO-RM	1	
13	QR.2	ESE/III/ER				Libre		2, 3	
14	RE.1.2	EAA/VI/RCL	6.046 m ²		960 m ²	7.006 m ²	VPO-RE	2, 5	
15	RE.2.2	EAA/VI/RCL	6.046 m ²		960 m ²	7.006 m ²	VPO-RE	2, 5	
16	RE.3.2	EAA/VI/RCL	6.046 m ²		960 m ²	7.006 m ²	VPO-RE	2, 5	
17	RE.5.2	EAA/VI/RCL	6.046 m ²		960 m ²	7.006 m ²	VPO-RE	2, 5	
18	RE.6.2	EAA/VI/RCL	6.046 m ²		960 m ²	7.006 m ²	VPO-RE	2, 5	
19.1	RE.8	EAA/VI/RCL	4.031 m ²		640 m ²	4.671 m ²	VPO-RE	2, 5	
19.2	RE.11	EAA/VI/RCL	12.092 m ²		1.882 m ²	13.974 m ²	VPO-RE	2, 5	
20.1	RE.17.1	EAA/VII/RCE	5.811 m ²			5.811 m ²	VPO-RE	2, 5	
20.2	RE.17.2	EAA/VII/RCE	6.100 m ²			6.100 m ²	VPO-RE	2, 5	
21	RE.10	EAA/VI/RCL	12.057 m ²		1.968 m ²	14.025 m ²	VPO-RE	2, 5	
22	EC.2	ESE/III/ECE			955 m ²	955 m ²		2, 3	
23	RE.13	EAA/V/RCE	10.030 m ²			10.030 m ²	VPO-RE	2, 5	



MANZANA	PLAN ANTERIOR (PIR)	CALIFICACIÓN	EDIFICABILIDAD				N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	RÉGIMEN	CONDICIONES ESPECIALES
			RESIDENCIAL	GARAJE + TRASTERO PLANTA BAJA	EQUIPAMIENTO	TOTAL			
24	RE.14	EAA/V/RCE	6.018 m ²			6.018 m ²	VPO-RE	2, 5	
25	RE.15	EAA/VII/RCE	11.490 m ²			11.490 m ²	VPO-RE	2, 5	
26	RE.16	EAA/VI/RCL	6.239 m ²		1.202 m ²	7.4418 m ²	VPO-RE	2, 5	
27	RM.25	EAA/IX/RCL	14.537 m ²		1.607 m ²	20.555 m ²	VPO-RM	2, 5	
28	QD.2 (QE.5)	ESE/III/ED				1,5 m ² /m ²		2, 3	
29	RM.1	EAA/VI/RCE	8.898 m ²			8.898 m ²	VPO-RM	2, 5	
30	RM.2	EAA/VI/RCE	5.932 m ²	1.329,14 m ²		7.261,14 m ²	VPO-RM	2, 5	
31	RM.3	EAE/VI/RCE	17.796 m ²	3.987,42 m ²		21.783,42 m ²	VPO-RM	2, 5	
32	RM.4	EAE/VI/RCE	14.830 m ²	3.339,10 m ²		18.169,10 m ²	VPO-RM	2, 5	



MANZANA	PLAN ANTERIOR (PIR)	CALIFICACIÓN	EDIFICABILIDAD				N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	RÉGIMEN	CONDICIONES ESPECIALES
			RESIDENCIAL	GARAJE+ TRASTERO PLANTA BAJA	EQUIPAMIENTO	TOTAL			
33	RM.5	EAA/VI/RCE	2.966 m ²	633,06 m ²		3.599,06 m ²	VPO-RM	2, 5	
34	RM.6	EUH/II/RUE	2.768 m ²			2.768 m ²	VPO-RM	1	
35	RM.7	EUH/II/RUE	3.116 m ²			3.116 m ²	VPO-RM	1	
36	RM.8	EUH/II/RUE	4.130 m ²			4.130 m ²	VPO-RM	1	
37	RM.9	EUH/II/RUE	3.791 m ²			3.791 m ²	VPO-RM	1	
38	QE.4	ESE/III/EEI-EEP				Libre		2, 3	
39	RM.10	EUH/II/RUE	6.102 m ²			6.102 m ²	VPO-RM	1	
40	RM.11	EUH/II/RUE	6.102 m ²			6.102 m ²	VPO-RM	1	
41	RM.12	EUH/II/RUE	6.102 m ²			6.102 m ²	VPO-RM	1	
42	RM.13	EUH/II/RUE	1.360 m ²			1.360 m ²	VPO-RM	1	
43	QE.3	ESE/III/EEI-EEP				Libre		4	
44	RM.14	EUH/II/RUE	4.521 m ²			4.521 m ²	VPO-RM	1	
45	RM.15	EUH/II/RUE	4.173 m ²			4.173 m ²	VPO-RM	1	
46	RM.16	EUH/II/RUE	3.826 m ²			3.826 m ²	VPO-RM	1	
47	QR.1	ESE/III/ER				Libre		2, 3	
48	RM.17	EAA/VI/RCE	17.796 m ²	3.987,42 m ²		21.783,42 m ²	VPO-RM	2, 5	



MANZANA	PLAN ANTERIOR (PIR)	CALIFICACIÓN	EDIFICABILIDAD				N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	RÉGIMEN	CONDICIONES ESPECIALES
			RESIDENCIAL	GARAJE+ TRASTERO PLANTA BAJA	EQUIPAMIENTO	TOTAL			
49	RM.18	EUH/II/RUE	6.890 m ²			6.890 m ²	VPO-RM	1	
50	RM.19	EUH/II/RUE	5.169 m ²			5.169 m ²	VPO-RM	1	
51.1	RM.20.1	EUH/II/RUE	5.861 m ²			5.861 m ²	VPO-RM	1	
51.2	RM.20.2	EUH/II/RUE	2.070 m ²			2.070 m ²	VPO-RM	1	
52	RM.21	EUH/II/RUE	1.727 m ²			1.727 m ²	VPO-RM	1	



1. En viviendas unifamiliares los m² edificables incluyen el uso residencial, uso garaje y uso trastero.
2. En tipología EA y ESE. Parcela mínima: 400 m². Fachada, Fondo y Círculo inscrito: 16 m.
3. Retranqueos a medianeras 5 metros.
4. Retranqueos a medianeras 7 metros.
5. Otras condiciones particulares de Edificación Abierta (EA):
 - 5.1. Voladizos: Solo se permitirán, los abiertos por sus tres lados, con una longitud máxima de vuelo de 1,25 m. y una altura libre mínima sobre la rasante del acerado de 3,20 m.
 - 5.2. Semisótano: Al objeto de absorber las diferencias de nivel provocadas por la topografía del terreno, se entiende por semisótano toda la planta enterrada semienterrada siempre que la cara superior del forjado este a menos de 1,60 m. por encima del nivel del acerado, medido en el punto de acceso al portal del edificio, pudiendo en otro punto de su perímetro superara esta medida.
 - 5.3. Números de plantas: Ante las importantes diferencias de nivel que se producen entre calles paralelas debidas a la topografía del terreno, el número de plantas se contabilizará en la fachada por la que se acceda al portal del edificio.
6. Local comercial en planta baja y primera.

NOTA:

- VPO-RE: viviendas protegidas, del programa especial de vivienda, artículo12, Decreto 41/2004.
- VPO-RM: viviendas protegidas, del programa de vivienda media, artículo17, Decreto 41/2004.

SECCIÓN 3.ª: NUS 22. PARTICULARIDADES.

Artículo 4.6.3. Condiciones de desarrollo y de la ordenación detallada establecida (E) M-OE-02/2014.

Las condiciones de desarrollo y de la ordenación detallada establecida son las que figuran en el Proyecto de Interés Regional denominado "Plataforma Logística del Suroeste Europeo 1.ª fase", a las cuales se remiten las presentes Normas Urbanísticas.