

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN. SS. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL
DE NAVALVILLAR DE PELA RELATIVA A USOS PERMITIDOS EN
SUELO URBANO RESIDENCIAL DE ENSANCHE
(MODIFICACIÓN ART. 92)

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN. SS. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL
DE NAVALVILLAR DE PELA RELATIVA A USOS PERMITIDOS EN
SUELO URBANO RESIDENCIAL DE ENSANCHE
(MODIFICACIÓN ART. 92)**

INDICE GENERAL

MEMORIA:

1.- ANTECEDENTES

- 1.1. Objeto
- 1.2. Justificación de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias.
- 1.3. Evolución de la Población
- 1.4. Antecedentes Urbanísticos.
- 1.5. Marco Legal.
- 1.6. Cumplimiento de los Requisitos para la Innovación.
- 1.7. Cumplimiento de la Documentación para la Innovación.
- 1.8. Tramitación.
- 1.9. Contenido del Documento.

2.- CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES DE APLICACIÓN.

3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

- 1.10. Descripción de la Modificación propuesta.
- 1.11. Justificación de la Modificación propuesta.
- 1.12. Estado final tras propuesta de Modificación.

4.- CONVENIENCIA, IMPLICACIONES Y CONSECUENCIAS DE LA APROBACIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN

5.- ANEXO DOCUMENTAL: LICENCIAS OTORGADAS A LA COOPERATIVA

6.- REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN: ARTÍCULO 92

1.- ANTECEDENTES

1.1. OBJETO

Don Francisco José Guisado Moreno, Arquitecto, Colegiado N° 30.651-7, redacta el presente Proyecto de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Navalvillar de Pela (Badajoz), consistente en la modificación de los usos permitidos en la planta baja del Suelo Urbano de uso residencial de ensanche, modificación necesaria para dar cabida a las instalaciones existentes de la Cooperativa Local del Campo San Isidro Labrador y que afectará únicamente a los terrenos situados en la manzana donde se ubica la citada Cooperativa.

Es promotor de la presente Modificación Puntual la Cooperativa Local del Campo San Isidro Labrador, con C.I.F. F06003081 y domicilio en C/ Cantarranas nº 104, de 06760 Navalvillar de Pela (Badajoz), representada por su Presidente D. Juan Gallardo Cruz, con D.N.I. 9.173.471-J.

1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Con la presente Modificación Puntual se pretende dar solución al problema que ofrece las vigentes Normas Subsidiarias que califican, con uso residencial de ensanche, una manzana dentro del perímetro de su casco urbano que, en realidad, siempre ha tenido un uso industrial pues en esos terrenos se encuentran las instalaciones de la Cooperativa Local del Campo San Isidro Labrador, que tiene licencia para almazara desde 1984, y desde entonces está ejerciendo esa actividad.

Con posterioridad a 1984, se han concedido las siguientes licencias:

- * Licencia de instalación para la venta de productos al por menor -agosto de 2008-.
- * Licencia de instalación para la venta de productos fitosanitarios -agosto de 2009-.
- * Licencia de apertura para el suministro de gasóleo “A” y “B” -enero de 2010-.
- * Licencia de apertura para la venta de productos al por menor -septiembre de 2011-.
- * Licencia de apertura para la venta de productos fitosanitarios -septiembre de 2011-.

Se acompañan las licencias como Anexo Documental.

El resto de los terrenos que rodean la citada manzana están destinados también al uso industrial de almacenaje y pequeños talleres, permitidos por las Normas Subsidiarias. Al Sur, está la Calle Luis Chamizo y los edificios de la manzana que hay al sur están destinados a almacenaje, aunque sin actividad. Al Oeste hay un espacio libre que lo separa de las edificaciones enfrentadas de la Calle Cantarranas, que en su mayoría son pequeños talleres. Al Norte está la Crta. de Circunvalación y zona verde. Finalmente, al Este está la Calle Velázquez y los edificios de la manzana que hay al este también son naves para almacenaje, aunque sin actividad.



Imagen aérea de la manzana afectada y su entorno.

Las NN. SS. vigentes proyectan el destino del suelo de la citada manzana como suelo residencial de ensanche. En el momento de la redacción del Planeamiento la actividad de la Cooperativa Local del Campo San Isidro Labrador ya estaba en funcionamiento, pero el planeador pensó que la apetencia del municipio fuera crecer hacia el norte, y por ello definió esos terrenos con uso residencial. Desde la aprobación del Planeamiento han transcurrido más de 25 años y el municipio no ha crecido por el norte, de manera que los usos del suelo siguen siendo industrial almacenaje, tanto en la manzana donde se encuentra la Cooperativa como en las colindantes, si bien todas las edificaciones de carácter industrial existentes en el suelo residencial de ensanche están amparadas, en cuanto a usos permitidos, por las NN. SS., lo cual no sucede con las instalaciones de la Cooperativa.

Como respuesta a la carencia de suelo de uso industrial en el municipio, desde el Ayuntamiento de Navalvillar de Pela se promovió la Modificación Puntual nº 8,

consistente en la Reclasificación de terrenos junto a la Crta. N-430 para Ampliación del Polígono Industrial y por la que se creaba el Sector SUB-1 Industrial, cuya aprobación definitiva se produjo el 30/03/2007. Desde la fecha de aprobación tan solo ha podido desarrollarse la UA-2 del referido Sector, que era la Unidad más pequeña, con el Ayuntamiento como único propietario y donde había necesidad de implantar el Tanatorio Municipal, al tiempo que se ponían a la venta las 9 parcelas restantes, todas de dimensiones reducidas con respecto a las necesidades de la Cooperativa y de las que rápidamente se solicitaron parcelas de forma dispersa que imposibilitaron la conformación de una gran parcela que hubiera podido satisfacer las necesidades de la Cooperativa.

Con respecto a las otras dos Unidades de Actuación que conforman el Sector Sub-1 Industrial, tras varias reuniones celebradas entre los propietarios de los terrenos, los mismos han optado por no desarrollarlas, por lo que pese a haber desde el año 2007 unas 20 Ha. de Suelo Industrial programado la realidad es que no existe suelo industrial en el municipio, salvo alguna pequeña parcela dispersa que en ningún caso satisface los más de 5.000 m² que necesita la Cooperativa.

A la carencia de suelo industrial hay que añadir que como resultado de las ordenanzas reguladoras de los usos se da la circunstancia que tanto el edificio como las instalaciones que conforman la Cooperativa están fuera de ordenación desde el momento en que se aprobaron las NN. SS., con lo que no se puede acometer ningún tipo de obra en la actualidad y lo que es más grave, no puede seguir desarrollándose lo que supone la imposibilidad de crear más puestos de trabajo e incluso mantener los que ya tiene. Por otra parte, la Cooperativa la conforman más de 300 socios, en su mayoría pequeños agricultores, los cuales se ven afectados por la imposibilidad de poder acometer las obras necesarias en las instalaciones de la Cooperativa.

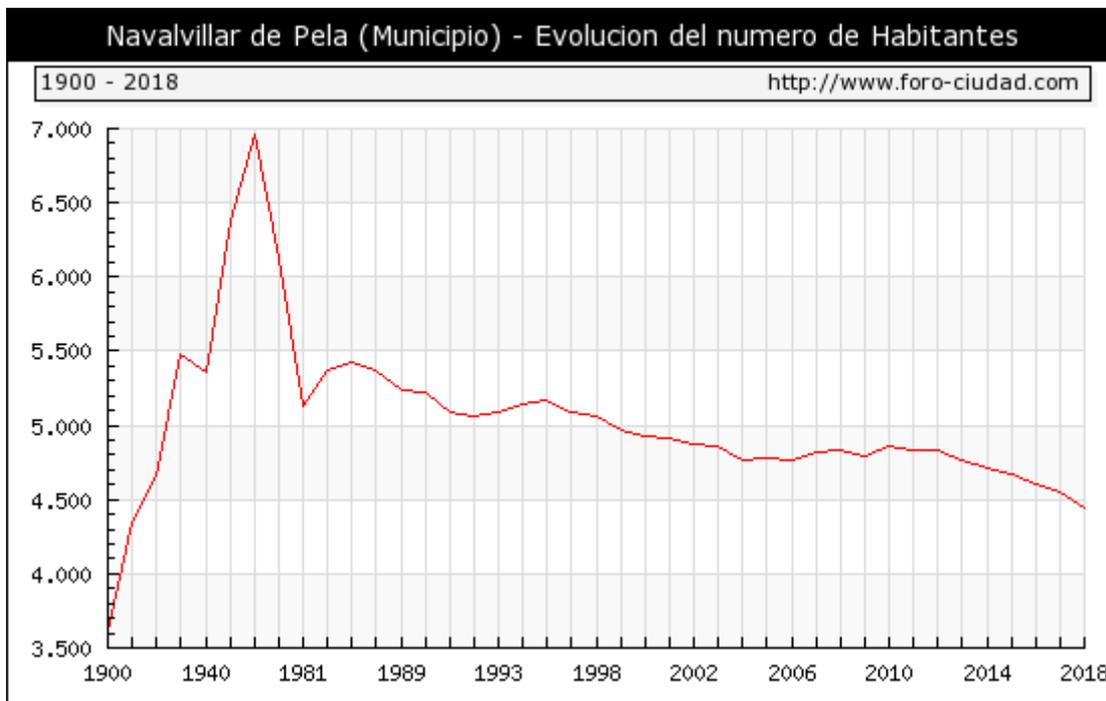
Por todo lo visto anteriormente, no existen más alternativas que la modificación de los usos permitidos en la planta baja del Suelo Urbano de uso residencial de ensanche para dar cabida a las instalaciones existentes de la Cooperativa Local del Campo San Isidro Labrador, modificación que afectará únicamente a los terrenos situados en la manzana donde se ubica la citada Cooperativa y que no supondrá perjuicio alguno a terceros.

La modificación pretendida sólo atañe al texto de las NN. SS. puesto que no afecta a la Documentación Gráfica actual.

1.3. EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN

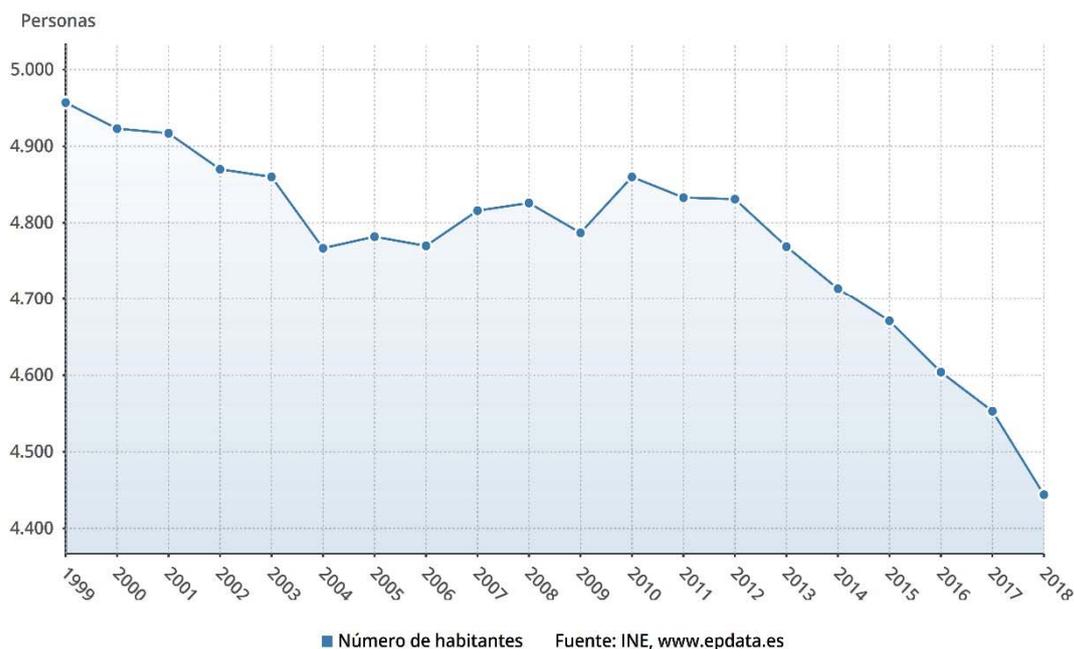
Según los datos publicados por el INE, a 1 de Enero de 2018 el número de habitantes en Navalvillar de Pela era de **4.444**, 109 habitantes menos que el en el año 2017.

En el grafico siguiente se puede ver la evolución de la población de Navalvillar de Pela desde el año 1900 hasta el año 2018.



Y en un contexto de tiempo más reciente, desde el año 2000, la evolución de la población es la siguiente:

Así ha cambiado la población en Navalvillar de Pela



En el gráfico anterior puede comprobarse cómo desde el año 2010, coincidiendo con la crisis económica, la pérdida de población se ha ido incrementando progresivamente, sin que haya habido un cambio de tendencia en los últimos años pese a que lo peor de la crisis haya quedado atrás o incluso haya finalizado.

Como factor determinante en la pérdida de población, si bien no es el único, está la destrucción de puestos de trabajo. Es necesario, por tanto, tratar de evitar que se pierdan puestos de trabajo y, al mismo tiempo, tratar de crear nuevos puestos de trabajo. De lo contrario, tal y como muestran los gráficos, se agudizará la despoblación del municipio.

1.4. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Navalvillar de Pela fueron aprobadas definitivamente el 29 de junio de 1992 y publicadas en el DOE el 27 de agosto de 1992.

Sobre estas normas se han producido otras varias innovaciones:

NN. SS..R-001.M-001

Figura urbanística	MODIFICACIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS: CONDIC.ALINEAC. DEFIN. NUEVO VIARIO Y OCUP. PARCELA ZONA INDUSTRI.
Ámbito territorial	Navalvillar de Pela
Estado	Vigente

NN. SS..R001.M-002

Figura urbanística	MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS AFECTA AL POLÍGONO INDUSTRI.N-430, MODIFICANDO USOS PERMITIDO
Ámbito territorial	Navalvillar de Pela
Estado	Vigente

NN. SS..R001.M-003

Figura urbanística	MODIFICACIÓN Nº 3 DE NORMAS SUBSIDIARIAS. ALINEAC. EN POL. INDUSTRI. N-430
Ámbito territorial	Navalvillar de Pela
Estado	Vigente

NN. SS..R001.M-004

Figura urbanística	Modificación de Normas Subsidiarias. Afecta a zona residencial de ensanche nº 2
Ámbito territorial	Navalvillar de Pela
Estado	Vigente

NN. SS..R001.M-005

Figura urbanística	Modificación Nº 5 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal
Ámbito territorial	Navalvillar de Pela
Estado	Vigente

NN. SS..R001.M-007

Figura urbanística	Modificación nº 6 NN. SS.: Modificaciones que permitan construcción de nuevo Colegio Público en Vegas Altas
Ámbito territorial	Navalvillar de Pela
Estado	Vigente

NN. SS..R001.M-008

Figura urbanística	Modificación. nº 7 NN.SS.: cambio alineación parcela sita en C/ Francisco Pizarro,38 esquina C/ Mártires
Ámbito territorial	Navalvillar de Pela
Estado	Vigente

NN. SS..R001.M-009

Figura urbanística	Modificación nº 8 NN.SS: reclasificación. terrenos junto Ctra. N-430 para ampliación polígono industrial
Ámbito territorial	Navalvillar de Pela
Estado	Vigente

NN. SS..R001.M-012

Figura urbanística	Modificación puntual nº 11 NN.SS.: Reclasificación S.N.U. a S.U. uso dotacional y apertura vial
Ámbito territorial	Navalvillar de Pela
Estado	Vigente

NN. SS..R001.M-013

Figura urbanística	Modificación puntual nº 12 NN.SS.: modificar artículos 85 y 87 de la Normativa Urbanística
Ámbito territorial	Navalvillar de Pela
Estado	Vigente

NN. SS..R001.M-014

Figura urbanística	Modificación nº 13 NN.SS.: compatibilidad uso residencial y terciario con uso industrial Sector SUB-1
Ámbito territorial	Navalvillar de Pela
Estado	Vigente

NN. SS..R001.M-015

Figura urbanística	Modificación puntual nº 14 (1/2014) de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal consistente en la reclasificación de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable de terrenos situados al oeste del núcleo urbano del poblado de Obando, con la creación de una Unidad de Actuación Discontinúa Homologada UA-OB-01, para la transferencia de usos dotacional y residencial entre la zona reclasificada y dos manzanas del Suelo Urbano del referido poblado
Ámbito territorial	Navalvillar de Pela
Estado	Vigente

1.5. MARCO LEGAL

Para la redacción de la presente modificación se ha tenido en cuenta la siguiente legislación:

- Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).
- Ley 09/2010, de 18 de octubre, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (MLSOTEX L-09/2010).
- Ley 09/2011, de 19 de marzo, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (MLSOTEX L-09/2011).

- Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (MLSOTEX L-10/2015).
- Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.
- Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Navalvillar de Pela, cuya Aprobación Definitiva se produjo el 29 de Junio de 1992 y publicada en el DOE el 27 de Agosto de 1992.

1.6. CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS PARA LA INNOVACIÓN.

La presente Modificación se tramitará de acuerdo con el artículo 80 de la Ley 15/2001, que establece que cualquier innovación de las determinaciones del plan de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento que para la aprobación de las determinaciones que se pretenden modificar.

Por tanto, en este caso, procede modificar los usos permitidos en suelo urbano residencial de ensanche para dar cabida a las instalaciones existentes de la Cooperativa y aquellas que pudieran necesitarse para su desarrollo, afectando a la manzana donde se ubica la Cooperativa, la cual viene desarrollando su actividad desde los años ochenta.

Además, el artículo 80 establece que si la innovación aumenta el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, deberá contemplar medidas para mantener los estándares urbanísticos previstos en el artículo 74. En el presente caso, la modificación prevista no aumenta el aprovechamiento del suelo urbano, en todo caso lo disminuye, ya que pasa de 2,8 m²/m² a 1,4 m²/m². En consecuencia, la presente propuesta no supone ningún cambio en los estándares de planeamiento al no modificarse los porcentajes de dotaciones públicas y zonas verdes.

También se cumplen las reglas previstas en el artículo 80.4.a ya que no afecta negativamente a las infraestructuras, los servicios y las dotaciones, correspondientes a la ordenación estructural, y no desvirtúan las opciones básicas de la ordenación originaria, cumpliendo con la misma eficacia los objetivos previstos en las NN. SS, y también cumple lo previsto en el artículo 80.4.b, ya que se justifica expresamente cual es la mejora

concreta para el bienestar de la población, que es el mantenimiento de la actividad de la Cooperativa y con ello el de la viabilidad del sector económico más importante del municipio, es decir, la agricultura, incidiendo directamente sobre más de 300 agricultores que representan a más de 300 familias.

Con el cambio propuesto las infraestructuras básicas se mantienen con la misma calidad al tiempo que se mejoran los objetivos del planeamiento. En igual sentido, conforme al artículo 105.1.a del Reglamento de Planeamiento aprobado por Decreto 7/2007, la presente modificación mantiene la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, no afectando, por tanto, a la proporción ya alcanzada.

La presente Modificación se redacta al amparo de cuanto se expresa con anterioridad, en lo que encuentra justificación la procedencia de esta Propuesta de Modificación.

1.7. CUMPLIMIENTO DE LA DOCUMENTACIÓN PARA LA INNOVACIÓN.

De conformidad con el artículo 106 del Reglamento de Planeamiento, la modificación deberá contener al menos los siguientes documentos:

- Una memoria en la que se justifiquen, al menos, los siguientes extremos:

La justificación de la reforma pretendida no sólo en el terreno directamente afectado, sino con el conjunto de su entorno inmediato, con especial referencia a la red básica de dotaciones, lo que se cumple en este caso, ya que con la reforma lo que se pretende es adecuar las actividades que se realizan por la Cooperativa (almazara, suministro de gasóleo, venta de productos al por menor y venta de productos fitosanitarios), en los propios terrenos donde se viene desarrollando que en el caso de la almazara se remonta a los años ochenta. Por ello, se mejora la ordenación, respetando, en todo caso, el conjunto de las dotaciones.

Justificación de la que modificación pretendida respeta, complementa y mejora las directrices de la evolución urbana y ocupación del territorio. Efectivamente, la presente modificación, tal y como se ha visto en los apartados anteriores, respeta y al mismo tiempo complementa y mejora las directrices de la evolución urbana y ocupación del territorio.

Justificación de la innovación respecto de los estándares urbanísticos. En el presente caso se cumplen los estándares urbanísticos, todo lo cual en base a los siguientes fundamentos:

Por un lado porque se trata de un suelo urbano ya consolidado, el cual seguirá manteniendo la calificación de residencial de ensanche.

Por otro, porque se disminuye la edificabilidad respecto de la máxima permitida para el uso residencial desde los 2,80 m²/m² que como máximo permiten las Normas a los 1,40 m²/m² que le confiere la presente modificación.

1.8. TRAMITACIÓN.

Se realizará conforme al procedimiento previsto en el Título Cuarto, Capítulo II, Sección Séptima, Subsección Segunda: Procedimiento para la Aprobación de las Innovaciones en los Instrumentos de Ordenación Urbanística, del Decreto 7/2007, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (Art. 131 y 132) y en aplicación de los Art. 76 a 79 de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

De acuerdo con lo anteriormente reseñado, **el presente documento de Modificación de las NN. SS. se presentará al Ayuntamiento de Navalvillar de Pela para su preceptiva tramitación comenzando por la Aprobación Inicial del mismo y posterior Exposición Pública, tras ello se someterá a Aprobación Provisional y su remisión a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, para su Aprobación Definitiva y posterior publicación en el DOE.**

1.9. CONTENIDO DEL DOCUMENTO

El contenido del presente documento se ajusta a la expresión de cuantas determinaciones se hacen necesarias para la total definición de la Modificación que se propone.

De este modo se ajusta a los apartados establecidos en el índice que lo precede con los puntos bases de desarrollo en él definidos.

2.- CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES DE APLICACIÓN

El término municipal de Navalvillar de Pela (como ya se especificó en el punto 1.1 de esta Memoria) se encuentra afectado por las Normas de Ordenación Subsidiarias de Planeamiento Municipal como única figura aún vigente.

El Artículo 92 de las NN. SS. responde a la siguiente redacción:

Artículo 92.- Usos Permitidos.

1. En el suelo residencial urbano se permite el uso de vivienda en todas sus plantas.
2. En suelo industrial se permitirán los siguientes usos:
 - a) Industrial.
 - b) Viviendas, cuando lo sean al servicio de edificaciones industriales, siempre en planta alta, no más de una por industria, a no ser que la parcela sea mayor de ochocientos (800) metros cuadrados, en que se permitirán dos viviendas como máximo. La unidad “vivienda” constituirá un sector de incendio diferenciado en la edificación.
 - c) Dotacional en su categoría de Comunicaciones y el Terciario en las siguientes categorías:
 - Comercial.
 - Hotelero.
 - Recreativo.
 - Garaje y aparcamiento.
3. En plantas bajas de suelo residencial urbano se autorizan uso dotacional, terciario y artesanía y pequeña industria compatibles con vivienda, siempre que se cumpla lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en el Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas citado en el artículo 7 de estas Normas.
4. En el resto de las plantas de este mismo suelo también se permitirán los usos dotacional y terciario referidos exclusivamente a oficinas y sanitario, si bien este último uso referido únicamente a consultorio, y excluido el alojamiento y tratamiento continuado de enfermos.
5. En edificios de uso exclusivo se podrán autorizar los usos anteriormente reseñados en todas sus plantas.

6. En las parcelas a las que se asigna expresamente en el plano 2 de “Usos Pormenorizados” uso Terciario en su categoría de Sanitario Asistencial, serán compatibles, en edificios de uso exclusivo, el Terciario en las categorías de Hotelero, Oficinas y Recreativo y el Dotacional de Equipamiento en todos los usos específicos definidos en el artículo 69 de estas Normas, excepto el de Infraestructuras y Servicios Urbanos.

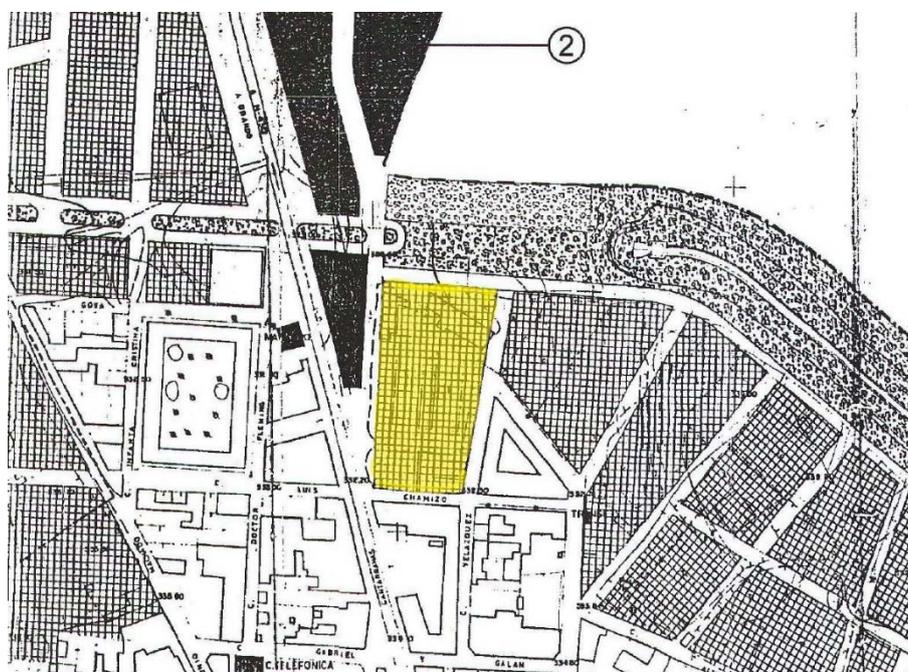
7. En las parcelas a las que se asigna expresamente en el plano 2 de “Usos Pormenorizados” uso Dotacional de Equipamientos, serán compatibles en edificios de uso exclusivo, todos los usos específicos en que se divide este uso, definidos en el artículo 69 de estas Normas, excepto el de Infraestructuras y Servicios Urbanos.

3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

3.1 Descripción de la Modificación propuesta.

La presente Propuesta tiene por objeto la Modificación de los usos permitidos en suelo urbano residencial de ensanche, por lo que se pretende modificar el Artículo 92 de las NN. SS. con el objeto de dar cabida a las instalaciones existentes de la Cooperativa y aquellas que pudieran necesitarse para su desarrollo, afectando tan solo a la manzana del suelo residencial de ensanche comprendida entre las calles Cantarranas, Luis Chamizo, Velázquez y Adolfo Suárez.

Ésta es la manzana afectada



3.2 Justificación de la Modificación propuesta.

Los principales argumentos en que se encuentra justificada esta propuesta de Modificación son los que a continuación se enumeran:

1. Con la presente Modificación Puntual se pretende dar solución al problema que ofrece las vigentes Normas Subsidiarias que califican, con uso residencial de ensanche, una manzana dentro del perímetro de su casco urbano que, en realidad, siempre ha tenido un uso industrial pues en esos terrenos se encuentran las instalaciones de la Cooperativa Local del Campo San Isidro Labrador y por ende allí se desarrollan sus actividades (almazara, suministro

de gasóleo, venta de productos al por menor y venta de productos fitosanitarios), todas ellas con sus correspondientes licencias de apertura y en el caso de la almazara desde el año 1984.

2. Como resultado de las ordenanzas reguladoras de los usos se da la circunstancia que tanto el edificio como las instalaciones que conforman la Cooperativa **están fuera de ordenación desde el momento en que se aprobaron las NN. SS.**, con lo que no se puede acometer ningún tipo de obra en la actualidad y lo que es más grave, no puede seguir desarrollándose lo que supone la imposibilidad de crear más puestos de trabajo e incluso mantener los que ya tiene. Por otra parte, la Cooperativa la conforman más de 300 socios, en su mayoría pequeños agricultores, los cuales se ven afectados por la imposibilidad de poder acometer las obras necesarias en las instalaciones de la Cooperativa.
3. Se da la circunstancia que **no existe suelo de uso industrial en el municipio** que pueda satisfacer las necesidades de superficie que pudieran hacer factible un traslado de las instalaciones, todo lo cual pese a existir un Sector de uso industrial el cual, tras más de 10 años desde su aprobación, tan sólo se ha desarrollado la UA-2 que era la Unidad más pequeña, con el Ayuntamiento como único propietario y donde había necesidad de implantar el Tanatorio Municipal, al tiempo que se pusieron a la venta las 9 parcelas restantes, todas de dimensiones reducidas con respecto a las necesidades de la Cooperativa y de las que rápidamente se solicitaron parcelas de forma dispersa que imposibilitaron la conformación de una gran parcela que hubiera podido satisfacer las necesidades de superficie que requieren las instalaciones de la Cooperativa.

Con respecto a las otras dos Unidades de Actuación que conforman el Sector Sub-1 Industrial, tras varias reuniones celebradas entre los propietarios de los terrenos, los mismos han optado por no desarrollarlas, por lo que no cabe esperar que aparezca suelo urbano industrial del suelo industrial programado al no desarrollarse el mismo. La realidad, por tanto, es que salvo alguna pequeña parcela dispersa de apenas 900 m² no existe suelo industrial que pueda satisfacer los más de 5.000 m² que necesita la Cooperativa.

4. Es una propuesta de **claro interés público y social** pues posibilita la regularización urbanística de las instalaciones que conforman la Cooperativa. En este sentido, ha de tomarse en consideración que tras más de 25 años desde la aprobación del Planeamiento los usos del suelo siguen siendo industrial

almacenaje, tanto en la manzana donde se encuentra la Cooperativa como en las colindantes, si bien todas las edificaciones de carácter industrial existentes en el suelo residencial de ensanche están amparadas, en cuanto a usos permitidos, por las NN. SS., lo cual no sucede con las instalaciones de la Cooperativa.

5. La Modificación propuesta **no supone incremento de aprovechamiento lucrativo en el Suelo Urbano**. Es más, su aprobación, en todo caso, conllevará de facto a una reducción efectiva del mismo pues limitará, en los terrenos de la Cooperativa, la edificabilidad a 1,40 m²/m² frente a los 2,8 m²/m²s.
6. La Modificación propuesta permitirá a la Cooperativa seguir desarrollándose lo que garantizará que no se pierdan puestos de trabajo y posibilitará la creación de nuevos puestos de trabajo, lo cual toma especial relevancia en un municipio que desde el año 2010 ha perdido 400 habitantes de los que 109 habitantes los ha perdido en el último año, por lo que **la modificación propuesta contribuirá de forma positiva a evitar la despoblación del municipio**.
7. La Cooperativa la conforman más de 300 socios, en su mayoría pequeños agricultores, los cuales se ven afectados por la imposibilidad de poder acometer las obras necesarias en las instalaciones de la Cooperativa. La Modificación propuesta contribuirá, por tanto, a favorecer la viabilidad del sector económico más importante del municipio, es decir, la agricultura, **incidiendo directamente sobre la viabilidad económica de más de 300 agricultores que representan a más de 300 familias**.
8. La Modificación propuesta no supone perjuicio alguno para terceros, por el contrario se constituye en un beneficio claro para el municipio.

3.3 Estado final tras propuesta de Modificación.

Se expone a continuación, la nueva redacción propuesta del Artículo 92 de las NN. SS.
(en negrita y cursiva los cambios introducidos).

Nota: en la nueva redacción se suprime la referencia al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en su lugar se menciona a la reglamentación autonómica, la cual ha supuesto la inaplicación del mismo en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Artículo 92.- Usos Permitidos.

1. En el suelo residencial urbano se permite el uso de vivienda en todas sus plantas.
2. En suelo industrial se permitirán los siguientes usos:
 - a) Industrial.
 - b) Viviendas, cuando lo sean al servicio de edificaciones industriales, siempre en planta alta, no más de una por industria, a no ser que la parcela sea mayor de ochocientos (800) metros cuadrados, en que se permitirán dos viviendas como máximo. La unidad “vivienda” constituirá un sector de incendio diferenciado en la edificación.
 - c) Dotacional en su categoría de Comunicaciones y el Terciario en las siguientes categorías:
 - Comercial.
 - Hotelero.
 - Recreativo.
 - Garaje y aparcamiento.
3. En plantas bajas de suelo residencial urbano se autorizan uso dotacional, terciario y artesanía y pequeña industria compatibles con vivienda, siempre que se cumpla lo dispuesto *por el Reglamento de autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura -Decreto 81/2011-, así como también el de la Ley de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura -Ley 16/2015-.*

En la manzana del suelo residencial de ensanche comprendida entre las calles Cantarranas, Luis Chamizo, Velázquez y Adolfo Suárez se permitirá, además, el uso industrial para dar cabida a las instalaciones existentes de la Cooperativa y aquellas que pudieran necesitarse para su desarrollo, siempre que no produzcan contaminación peligrosa para el medio ambiente urbano ni residuos

sólidos, líquidos o gaseosos nocivos igualmente para el medio ambiente.

4. En el resto de las plantas ***de suelo urbano residencial*** también se permitirán los usos dotacional y terciario referidos exclusivamente a oficinas y sanitario, si bien este último uso referido únicamente a consultorio, y excluido el alojamiento y tratamiento continuado de enfermos.
5. En edificios de uso exclusivo se podrán autorizar los usos anteriormente reseñados en todas sus plantas.
6. En las parcelas a las que se asigna expresamente en el plano 2 de “Usos Pormenorizados” uso Terciario en su categoría de Sanitario Asistencial, serán compatibles, en edificios de uso exclusivo, el Terciario en las categorías de Hotelero, Oficinas y Recreativo y el Dotacional de Equipamiento en todos los usos específicos definidos en el artículo 69 de estas Normas, excepto el de Infraestructuras y Servicios Urbanos.
7. En las parcelas a las que se asigna expresamente en el plano 2 de “Usos Pormenorizados” uso Dotacional de Equipamientos, serán compatibles en edificios de uso exclusivo, todos los usos específicos en que se divide este uso, definidos en el artículo 69 de estas Normas, excepto el de Infraestructuras y Servicios Urbanos.

4.- CONVENIENCIA, IMPLICACIONES Y CONSECUENCIAS DE LA APROBACIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN

La **Conveniencia** de la Modificación del Artículo 92 de las NN. SS. se fundamenta en los siguientes argumentos principales:

1.- Posibilita la regularización urbanística de las instalaciones que conforma la Cooperativa Local del Campo San Isidro Labrador.

2.- Se suprime la limitación que impone la condición de “edificio fuera de ordenación”, por lo que se posibilita la realización de obras de reforma y mejoras en dichas instalaciones, lo que se traduce en el desarrollo socio-económico del municipio.

3.- Se favorece la creación de puestos de trabajo y la viabilidad económica del sector económico más importante del municipio, lo que contribuirá a evitar el despoblamiento acuciante que sufre el municipio.

Por todo lo visto, la aprobación de la Modificación propuesta, **Implica** la mejora del planeamiento municipal, fomentando la potenciación de la actividad social y económica del municipio, sin provocar situaciones lesivas para el planeamiento general, constituyéndose esta propia **Consecuencia** en el principal argumento a favor de su aprobación.

En Navalvillar de Pela, a junio de 2019

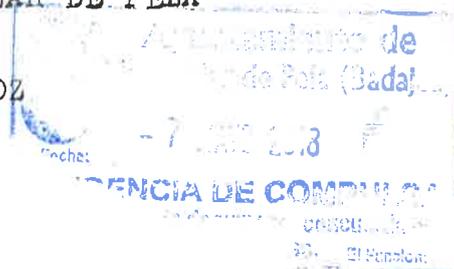
Fdo.- Francisco José Guisado Moreno
-Arquitecto-

ANEXO DOCUMENTAL:
LICENCIAS OTORGADAS A LA COOPERATIVA

NAVALVILLAR PELE
Aguntamiento
Registro General
Nº 2438
Fecha: 21-11-1984

AYUNTAMIENTO DE NAVALVILLAR DE PELA

PROVINCIA DE BADAJOZ



LICENCIA DE APERTURA DE ESTABLECIMIENTO

Por cuanto D. COOPERATIVA LOCAL DEL CAMPO SAN ISIDRO LABRADOR ha acreditado, en expediente instruido al efecto tener de recho a la apertura de Establecimiento dedicado a ALMAZARA, instalado en esta localidad, calle Cañada, s/n. nº , esta Secretaría acredita por el presente, que ha obtenido la LICENCIA MUNICIPAL precedente, quedando obligado al cumplimiento de cuantas disposiciones legales y de policía local afecten a dicha actividad.

Y para que conste y pueda acreditarlo donde a su derecho convenga, expido el presente con el Vº. Pº. del Sr. Alcalde, en Navalvillar de Pela, a veintiuno de Noviembre de mil novecientos ochenta y cuatro.

Vº. Bº.
EL ALCALDE,

EL SECRETARIO,



Juan Antonio



Sebastián

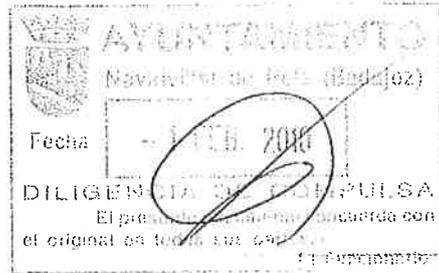
Sebastián
N.I.E. 9.171.380-S

Expediente nº 10-84 Acuerdo de 22-04-1.982.

Recibo nº 10-84 de 21-11-1.984.



Ayuntamiento de
Navalvillar de Pela



LICENCIA MUNICIPAL DE APERTURA
PARA EL EJERCICIO DE ACTIVIDAD COMPRENDIDA EN
LA REGLAMENTACIÓN DE MOLESTAS, INSALUBRES,
NOCIVAS Y PELIGROSAS

SOLICITANTE: COOPERATIVA SAN ISIDRO LABRADOR
(C.I.F.- F06003081)

ACTIVIDAD: SUMINISTRO GASOLEO "A" y "B"

INSTALADA EN: C/ CANTARRANAS, 104
(NAVALVILLAR DE PELA)

CALIFICACIÓN: MOLESTA POR RUIDOS, Y NOCIVA POR
RESÍDUOS Y VERTIDOS.
Horario nocturno y diurno conforme a decreto 19/1997.
NE máximo 70 dB(A).

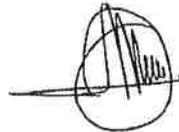
Calificación emitida por la CONSEJERÍA DE INDUSTRIA, ENERGIA Y MEDIO AMBIENTE de la Junta de Extremadura, Dirección General de Evaluación y Calidad Ambiental, Comisión de Actividades Clasificadas de Extremadura, en sesión celebrada el día 21-09-09.

Por el presente documento, se acredita que el solicitante arriba citado ha obtenido, con la preceptiva intervención de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente para la actividad que se indica en el lugar que se señala, con la calificación que se dice, quedando obligado a observancia de cuantas disposiciones legales generales o de policía local le afectan.

Y para que conste y sirva de justificante, expido el presente certificado, con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Navalvillar de Pela, a veintidós de enero de dos mil diez.



Vº. Bº.
EL ALCALDE



Expediente nº.- 2/2010
Fecha de pago.- 23-11-06, Caja Ahorros Extremadura

AYTO. NAVALVILLAR DE PELA	RECEBIDA	Nº. 2010000025	2010/01/22-12:19
---------------------------	----------	----------------	------------------



Ayuntamiento de
Navalvillar de Pela

AYUNTAMIENTO DE
NAVALVILLAR DE PELA
REGISTRO GENERAL
21/02/2012 10:50
SALIDA N°: 2012/460

LICENCIA MUNICIPAL DE APERTURA
PARA EL EJERCICIO DE ACTIVIDAD COMPRENDIDA EN
LA REGLAMENTACIÓN DE MOLESTAS, INSALUBRES,
NOCIVAS Y PELIGROSAS

SOLICITANTE: COOPERATIVA LOCAL DEL CAMPO SAN
ISIDRO LABRADOR (C.I.F.- F06003081)

ACTIVIDAD: VENTA DE PRODUCTOS AL POR MENOR
(Epígrafe 6622.1)

INSTALADA EN: C/ CANTARRANAS, N° 104
(NAVALVILLAR DE PELA)

CALIFICACIÓN: MOLESTA POR RUIDOS.

Calificación emitida por la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente de la Junta de Extremadura, Dirección General de Evaluación y Calidad Ambiental, Comisión de Actividades Clasificadas de Extremadura, en sesión celebrada el día 30-07-2008.

Por el presente documento, se acredita que el solicitante arriba citado ha obtenido, con la preceptiva intervención de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente, Licencia de Apertura, concediéndose por **Silencio Administrativo**, Resolución de Alcaldía de fecha 20-09-2011, quedando obligado a observancia de cuantas disposiciones legales generales o de policía local le afectan.

Y para que conste y sirva de justificante, expido el presente certificado, con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Navalvillar de Pela, a uno de febrero de dos mil doce.

V° .B° .
EL ALCALDE



Sebastián Pantoja

Sebastián Pantoja

Expediente n°.- 23/2011

Fecha de pago.- Caja Rural de Extremadura, 26-04-2007





Ayuntamiento de
Navalvillar de Pela

AYUNTAMIENTO DE
NAVALVILLAR DE PELA
REGISTRO GENERAL
10/02/2012 18:36
SALIDA N°: 2012/374

**LICENCIA MUNICIPAL DE APERTURA
PARA EL EJERCICIO DE ACTIVIDAD COMPRENDIDA EN
LA REGLAMENTACIÓN DE MOLESTAS, INSALUBRES,
NOCIVAS Y PELIGROSAS**

SOLICITANTE: COOPERATIVA LOCAL DEL CAMPO SAN ISIDRO LABRADOR (C.I.F.- F06003081)

ACTIVIDAD: VENTA DE PRODUCTOS FITOSANITARIOS (Epígrafe 6122)

INSTALADA EN: C/ CANTARRANAS, N° 104 (NAVALVILLAR DE PELA)

CALIFICACIÓN: NOCIVA POR RESIDUOS

**Ayuntamiento de
Navalvillar de Pela (Badajoz)**
- 7 MAYO 2013
Fecha:

Calificación emitida por la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente de la Junta de Extremadura, Dirección General de Evaluación y Calidad Ambiental, Comisión de Actividades Clasificadas de Extremadura, en sesión celebrada el día 27-07-2009.

Por el presente documento, se acredita que el solicitante arriba citado ha obtenido, con la preceptiva intervención de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente, Licencia de Apertura, concediéndose por **Silencio Administrativo**, Resolución de Alcaldía de fecha 20-09-2011, quedando obligado a observancia de cuantas disposiciones legales generales o de policía local le afectan.

Y para que conste y sirva de justificante, expido el presente certificado, con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Navalvillar de Pela, a uno de febrero de dos mil doce.

V°B°.
EL ALCALDE
[Firma]

[Firma]

**Ayuntamiento de
Navalvillar de Pela (Badajoz)**
10 MAYO 2016
Fecha:
DILIGENCIA DE COMPULSA
El presente documento concuerda con el original en todas sus partes. El Funcionario

Expediente n°.- 22/2011

Fecha de pago.- Caja Rural de Extremadura, 26-04-2007

Manuela Camacho Cruz
N.I.E. 76.231.055-1

- Comercial.
 - Hotelero.
 - Recreativo.
 - Garaje y aparcamiento.
3. En plantas bajas de suelo residencial urbano se autorizan uso dotacional, terciario y artesanía y pequeña industria compatibles con vivienda, siempre que se cumpla lo dispuesto por el Reglamento de autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura -Decreto 81/2011-, así como también el de la Ley de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura -Ley 16/2015-.

En la manzana del suelo residencial de ensanche comprendida entre las calles Cantarranas, Luis Chamizo, Velázquez y Adolfo Suárez se permitirá, además, el uso industrial para dar cabida a las instalaciones existentes de la Cooperativa y aquellas que pudieran necesitarse para su desarrollo, siempre que no produzcan contaminación peligrosa para el medio ambiente urbano ni residuos sólidos, líquidos o gaseosos nocivos igualmente para el medio ambiente.

4. En el resto de las plantas de suelo urbano residencial también se permitirán los usos dotacional y terciario referidos exclusivamente a oficinas y sanitario, si bien este último uso referido únicamente a consultorio, y excluido el alojamiento y tratamiento continuado de enfermos.
5. En edificios de uso exclusivo se podrán autorizar los usos anteriormente reseñados en todas sus plantas.
6. En las parcelas a las que se asigna expresamente en el plano 2 de “Usos Pormenorizados” uso Terciario en su categoría de Sanitario Asistencial, serán compatibles, en edificios de uso exclusivo, el Terciario en las categorías de Hotelero, Oficinas y Recreativo y el Dotacional de Equipamiento en todos los usos específicos definidos en el artículo 69 de estas Normas, excepto el de Infraestructuras y Servicios Urbanos.
7. En las parcelas a las que se asigna expresamente en el plano 2 de “Usos Pormenorizados” uso Dotacional de Equipamientos, serán compatibles en edificios de uso exclusivo, todos los usos específicos en que se divide este uso, definidos en el artículo 69 de estas Normas, excepto el de Infraestructuras y Servicios Urbanos.