



**INNOVACIÓN (MODIFICACIÓN. CORRECCIÓN DE ERRORES) DE LAS NNSSPM DE PARADAS.  
ARTICULO 4.0.0.7 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS  
PARADAS (SEVILLA)**

PROMOTOR: JOSÉ JOAQUÍN EXPOSITO LORENZO-ARROYO

ARQUITECTO: JOSÉ MANUEL OJEDA GARCÍA.

JULIO 2006

## **ÍNDICE**

### **0. INTRODUCCIÓN**

- 0.1 Iniciativa.
- 0.2 Redactor.
- 0.3 Identificación.
- 0.4 Documentación del plan.
- 0.5 Tramitación del plan.

### **1.JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN (CORRECCIÓN DE ERRORES).**

- 1.1. Antecedentes.
- 1.2. Justificación.

### **2.CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN (CORRECCIÓN DE ERRORES).**

- 2.1. Objeto.
- 2.2. Normativa urbanística actual y propuesta de corrección.

## **0. INTRODUCCIÓN.**

### **0.1. INICIATIVA.**

La presente Innovación (Modificación. Corrección de errores) de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Paradas, en adelante NNSSPM de Paradas, (Planeamiento General de Paradas, según la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante LOUA, con sus modificaciones posteriores), en concreto el art. 4.0.0.7 de las Normas Urbanísticas, en el ámbito de la actuación de consolidación "AC.4", y en el de la "AC.5", dado que estas zonas plantean unas iniciativas de desarrollo y urbanización, se redacta y formula por iniciativa de D. José Joaquín Expósito Lorenzo-Arroyo, dado su interés público, y en atención a facilitar la simplificación de la gestión del planeamiento general del municipio.

### **0.2. REDACTOR.**

El documento ha sido redactado por el arquitecto D. José Manuel Ojeda García, colegiado nº 3.488 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, urbanista, con habilitación nacional e internacional para el ejercicio profesional, dado su pertenencia a la Asociación Española de Técnicos Urbanistas (AETU) y a la Asociación Internacional de Urbanistas (ISOCARP).

### **0.3. IDENTIFICACIÓN.**

La presente Innovación (Modificación. Corrección de errores) corrige errores materiales detectados en el documento de Normas Urbanísticas de las NNSSPM de Paradas, relativa al ámbito de la actuación de consolidación "AC.4", conformada por los ámbitos de suelo urbano no consolidado "SUNC.S5", de uso global industrial y "SUNC.S6", de uso global residencial, pertenecientes a dos áreas de reparto distintas, la AR. 1 y la AR.2, respectivamente, con la previsión de un único planeamiento para el conjunto de los dos ámbitos, localizada esta "AC.4" con frente a la futura ronda suroeste del municipio, desde la rotonda de acceso desde la carretera a Arahal, y la calle Wenceslao Fernández Flores, en situación periférica suroeste del núcleo urbano, en el término municipal de Paradas. Esto mismo ocurre con la "AC.5", conformada por los ámbitos "SUNC.S8", "SUNC.S9" y "SUNC.S10", en las áreas de reparto AR.1 (el ámbito SUNC.S8) y AR.2 (los ámbitos SUNC.S9 y SUNC.S10).

### **0.4. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN.**

El documento de Modificación, en este caso, corrección de errores, se adecua a cuantas disposiciones se contienen en la vigente legislación urbanística.

Su objeto, encaminado a la corrección puntual de errores materiales de las determinaciones de las NNSSPM de Paradas, cumple las finalidades que para este tipo de documento se prevén en la legislación urbanística de Andalucía, LOUA.

En relación a su contenido, las determinaciones y documentos, adecuados a sus objetivos, que en el mismo se integren, se adecuan igualmente a las prescripciones contenidas en dicho cuerpo legal.

De otro lado, y en atención al debido cumplimiento de la LOUA y el Reglamento de Planeamiento, subsidiariamente, los documentos que componen la presente Modificación, son los siguientes:

- Memoria justificativa, que contiene la justificación de la Modificación (corrección de errores).
- Propuesta de corrección del articulado de la normativa urbanística, necesario de modificación (corrección de errores materiales).

Los documentos de la Modificación (corrección de errores) componen una unidad coherente y sus determinaciones se aplicarán en atención al mejor cumplimiento de los objetivos generales y sociales de las propias NNSSPM de Paradas, en atención al apoyo municipal a facilitar la gestión y desarrollo de estos ámbitos de planeamiento y gestión, objeto del presente documento.

#### **0.5. TRAMITACIÓN DEL PLAN.**

28-07-06:	Redacción del documento de Modificación. Corrección de errores.
__-__-06:	Aprobación inicial.
__-__-06:	Publicación de aprobación inicial en BOP.
__-__-06:	Publicación de aprobación inicial en prensa.
__-__-06:	Fin de período de información pública.
__-__-06:	Informe de alegaciones, en su caso.
__-__-06:	Aprobación provisional, en su caso.
__-__-07:	Aprobación definitiva.

## **1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN (CORRECCIÓN DE ERRORES).**

### **1.1.- ANTECEDENTES.**

En la actualidad, el municipio de Paradas cuenta con un instrumento de planeamiento consistente en unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal que se aprobaron definitivamente como texto refundido el 25 de mayo de 2005, redactadas por el Servicio de Urbanismo de la Diputación Provincial de Sevilla. Está pendiente la adaptación a la LOUA de este planeamiento, ya como Plan General de Ordenación Urbanística.

Las actuales Normas Subsidiarias van a sufrir un constante y dinámico proceso de modificación, dado el dilatado proceso de redacción y aprobación, que ha producido la obsolescencia de muchos de sus planteamientos, y errores materiales en todo este proceso, por el cambio legislativo producido.

El objeto de la presente Modificación es la de corregir el error material detectado en el articulado de las Normas Urbanísticas de las NNSSPM de Paradas, respecto a los ámbitos referenciados (AC.4 y AC.5), contenidos en el art. 4.0.0.7 de las Normas Urbanísticas de las NNSSPM de Paradas.

### **1.2.- JUSTIFICACIÓN.**

La procedencia de la formulación de la presente Modificación (corrección de errores) se basa en el artículo 0.0.0.2 de la Normativa urbanística de las NNSSMMP de Paradas, al no estar en los extremos previstos para su Revisión, y en referencia a la legislación urbanística estatal (Ley 6/98 sobre el Régimen del suelo y valoraciones) y autonómica (Ley 7/2002 de 17 de diciembre de ordenación urbanística de Andalucía, y sus modificaciones posteriores) aplicables y vigentes. La documentación de la Modificación incluye memoria y remisión a la normativa urbanística de las NNSSPM de Paradas, objeto de corrección de errores, cumpliendo así lo establecido en la Ley de ordenación urbanística de Andalucía (LOUA), formulándose por tanto la modificación con el grado de definición y documentos propios del nivel de Planeamiento General, justificándose su incidencia sobre las determinaciones y previsiones contenidas en las mismas, así como la conveniencia y oportunidad de la formulación, seguidamente.

La justificación de la conveniencia y oportunidad de la formulación de la presente Modificación (corrección de errores) del ámbito de la actuación "AC.4" y de la "AC.5", se fundamenta en los siguientes criterios:

- El instrumento de planeamiento general municipal, según la LOUA, que legitima la formulación de la Modificación son las NNSSPM de Paradas.
- Estas NNSSPM de Paradas, en su documentación establece una actuación urbanística de consolidación "AC.4" en la zona suroeste del casco urbano de Paradas, a desarrollar por un único Plan Especial, e integrada por dos ámbitos de suelo urbano no consolidado, "SUNC.S5" y "SUNC.S6", integrados cada uno en áreas de reparto distintas, la AR.1 y la AR.2, tal como se observa en el art. 4.0.0.18. Areas de reparto y aprovechamiento medio". Lo mismo ocurre con la "AC.5", que incluye los ámbitos de "SUNC.S8", "SUNC.S9" y "SUNC.S10". Esta situación no es correcta legalmente desde la óptica de la LOUA, dado que no puede existir un planeamiento que desarrolle ámbitos de suelo urbano no consolidado en dos áreas de reparto distintas, por lo que se deben establecer Planes especiales independientes, para desarrollar cada una de estos ámbitos de suelo urbano no consolidado "SUNC.S5" y "SUNC.S6", al igual que para los de "SUNC.S8", "SUNC.S9" y "SUNC.S10", y no uno único

para cada conjunto de ellos, como establece el texto articulado. Esta solución es la más operativa, para no tener que modificar los ámbitos de las áreas de reparto previstas en el planeamiento general.

Según los artículos 36 y 38 de la LOUA, las modificaciones de cualquiera de los elementos de los Planes de Ordenación, se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación, aunque en atención a las disposiciones posteriores de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, si no se produjeran alegaciones a la aprobación inicial de este documento, al no ser necesario informes sectoriales, no sería necesaria su aprobación provisional y directamente se produciría la aprobación definitiva.

De acuerdo con el artículo 0.0.0.2 de las Ordenanzas de las NNSSMMP de Paradas, seguimos el proceso previsto en la legislación urbanística aplicable, para la Modificación (corrección de errores), introduciéndose las modificaciones y correcciones de detalle que la realidad y evolución de los hechos aconsejan, que no incurran en las circunstancias que posibilitarían la Revisión de las NNSSPM, ya que, con la Modificación planteada, no se adoptan nuevos criterios que afecten a la estructura general y orgánica del territorio municipal, ni la adopción de un nuevo modelo territorial, sino solo se modifica un aspecto erróneo respecto al planeamiento y gestión de unos ámbitos en concreto, no modificándose, se entiende, la ordenación estructural prevista en el Planeamiento general, sino solo aspectos de detalle que inciden en la ordenación pormenorizada de un ámbito concreto, facilitando el planeamiento y gestión posterior.

Por tanto, se tramita el presente Documento por el procedimiento de Innovación (Modificación) de las NNSSPM de Paradas, a tenor de los motivos expuestos en el apartado anterior. La formulación y tramitación de la presente Modificación se realizará respecto a lo previsto en los artículos 26, 31, 32 y 33 de la LOUA, así como a los criterios establecidos por las directrices de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía.

## 2. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

### 2.1. OBJETO.

El objeto de la presente Modificación es la de corregir el error material detectado en el articulado de las Normas Urbanísticas de las NNSSPM de Paradas, art. 4.0.0.7, respecto al ámbito AC.4 y al ámbito AC.5, referenciados.

En el articulado de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Paradas se establecen las siguientes determinaciones, comentándose los errores materiales detectados, en grilla:

- Art. 1.0.0.3. Delimitación de áreas de reparto. En el suelo urbano no consolidado se delimitan dos áreas de reparto: AR.1, incluyendo los ámbitos SUNC. S1, S5 y S8, más un 5% de la superficie de éstos, de suelo de sistemas generales; y la AR.2, incluyendo los ámbitos SUNC.S3, S6, S9 y S10, más un 5 % de la superficie de éstos, de suelo de sistemas generales.
- Art. 4.0.0.7. Actuaciones de consolidación. Se establece que son actuaciones dirigidas a la compleción y reforma, en su caso, del tejido urbano, la dotación de equipamientos comunitarios y espacios libres integrados en la actuación, la mejora de la urbanización, y otros fines análogos, a desarrollar mediante Planes Especiales, en suelos clasificados como urbanos no consolidados. La actuación de consolidación AC.4 se establece a ordenar a través de un único Plan Especial, al igual que la AC.5.
- Art. 4.0.0.17. Orden de prioridades y plazos de ejecución. Se establece para la AC.4 la ejecución en la primera etapa del planeamiento general, y la segunda para la AC.5.
- Art. 4.0.0.18. Areas de reparto y aprovechamiento medio. Se establecen 5 áreas de reparto, las AR.1 y AR.2 en el suelo urbano no consolidado, y las otras tres en suelo urbanizable sectorizado. El ámbito de SUNC.S5 y SUNC.S8 están incluidos en el área de reparto AR.1 y el ámbito de SUNC.S6, SUNC.S9 y SUNC.S10, están incluidos en el área de reparto AR.2. **Por tanto, el error material consiste en la previsión de un único Plan especial para desarrollar un ámbito como el AC.4, al igual que el AC.5, integrados ambos por ámbitos diferentes de suelo urbano no consolidado incluidos en dos áreas de reparto distintas, por lo que es necesario establecer la necesidad de realizar Planes especiales independientes, uno para cada ámbito, SUNC.S5 y SUNC.S6 y SUNC.S8, SUNC.S9 y SUNC.S10, manteniendo cada uno los parámetros urbanísticos de cada área de reparto.**
- Arts. 6.2.9.1 y 6.2.9.2. Zona residencial Tipo 1 (ZR1). Corresponde a la normativa específica de aplicación al uso global residencial tipo ZR1 del ámbito SUNC.S6 y SUNC.S9.
- Arts. 6.2.10.1 y 6.2.10.2. Zona residencial Tipo 2 (ZR2). Corresponde a la normativa específica de aplicación al uso global residencial tipo ZR2 del ámbito SUNC.S10.
- Arts. 6.2.11.1 y 6.2.11.2. Zona industrial Tipo 1 (ZI1). Corresponde a la normativa específica de aplicación al uso global industrial tipo ZI1 del ámbito SUNC.S5 y SUNC.S8.

Por tanto, sería necesario establecer que la actuación de consolidación AC.4, al igual que la AC.5, se desarrollarán, cada una, a través de planes especiales independientes, coincidentes con los ámbitos de SUNC.S5 y SUNC.S6, cada uno, y de SUNC.S8, SUNC.S9 y SUNC.S10, cada uno. Lo más simple sería establecer esta aclaración en el art. 4.0.0.7. Actuaciones de consolidación, estableciendo en los ámbitos que contengan sectores o áreas de reforma interior en distintas áreas de reparto, se establecerán Planes especiales por cada uno de estos ámbitos de sectores o áreas de reforma interior. Además, se corrigen unos errores en superficies, para que coincidan las superficies con respecto a las que aparecen en el art. 4.0.0.18 de las Normas Urbanísticas de las NNSSPM de Paradas, que han servido de base para el cálculo del aprovechamiento medio de las áreas de reparto.

### 2.2. NORMATIVA URBANÍSTICA ACTUAL Y PROPUESTA DE CORRECCIÓN.

Por tanto, establecemos el texto actual del art. 4.0.0.7. Actuaciones de consolidación de la Normativa Urbanística de las NNSSPM de Paradas, vigentes y la propuesta de corrección:

(VIGENTE).

**“Artículo 4.0.0.7. Actuaciones de consolidación.**

1. *Corresponden a actuaciones dirigidas a la compleción y reforma, en su caso, del tejido urbano, la dotación de equipamientos comunitarios y espacios libres integrados en la actuación, la mejora de la urbanización, y otros fines análogos, a desarrollar mediante Planes Especiales, en suelos clasificados como urbanos no consolidados.*

2. *Los Planes Especiales contendrán, además de las previstas en la LOUA y RP, las siguientes determinaciones:*

a) *Definirán, completarán y pormenorizarán, según los casos, las determinaciones de la LOUA, del RP y de las Normas Subsidiarias, en cuanto a infraestructuras de urbanización, uso, edificación y parcelación y reservas de suelos para dotaciones sociales públicas según los estándares definidos en el artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, con el criterio de flexibilización del destino de las reservas de suelo para equipamientos sociales.*

b) *Ajustarán, en su caso, la delimitación del área de reparto correspondiente, en el ámbito del Plan Especial, excluyendo de ella los terrenos para los que se mantengan las condiciones de edificación existentes y aplicando a los restantes el aprovechamiento medio fijado por las Normas Subsidiarias (artículo 58.3 LOUA).*

c) *Delimitarán unidades de ejecución y establecerán los sistemas de actuación para la totalidad del ámbito.*

3. *Actuaciones de consolidación previstas:*

a) *AC.1. Corresponde al sector urbano no consolidado y destino industrial situado en la periferia septentrional del núcleo urbano, en la margen exterior de la calle Turina, con una superficie de 2,83 has. El Plan Especial ordenará el ámbito de la actuación de acuerdo con las especificaciones del apartado 2 anterior, completando y cerrando el sector.*

b) *AC.2. Situada en la periferia septentrional, margen izquierda de la carretera a Carmona, y clasificada como urbana no consolidada con destino residencial, corresponde a la modificación de las Normas Subsidiarias vigentes, “Polígono Las Lagunetas” aprobada por la C.P.U el 24/6/1.992, que mantiene las condiciones de desarrollo y ejecución establecidas en la misma.*

c) *AC.3. Corresponde al sector urbano no consolidado y destino residencial situado entre el sector Las Lagunetas y el colegio Luis Vives, al norte del núcleo urbano, con una superficie de 0,47 has. El Plan Especial ordenará el ámbito de la actuación de acuerdo con las especificaciones del apartado 2 anterior, resolviendo la continuidad y articulación con los suelos colindantes y el borde urbano del sector.*

d) *AC.4. Corresponde al sector de suelo urbano no consolidado y destino residencial e industrial comprendido entre el límite del suelo urbano consolidado del sector de la margen izquierda de la carretera a Arahal y de la margen exterior de la calle Wenceslao Fernández Flores, y un nuevo vial perimetral previsto desde la carretera de Arahal al camino del Birrete, con una superficie de 2,16 has el subsector residencial y 4,76 has el industrial. El Plan Especial ordenará el ámbito de la actuación de acuerdo con las especificaciones del apartado 2 anterior, completando el sector urbano consolidado, definiendo la nueva fachada urbana en un enclave de alta visibilidad desde la campiña, y resolviendo la transición entre el subsector industrial y el residencial, donde se localizarán preferentemente las dotaciones públicas del sector.*

e) *AC.5. Corresponde al sector de suelo urbano no consolidado y destino residencial e industrial situado al sureste del núcleo urbano, con una superficie de 5,03 has el subsector residencial y 2,57 has el industrial. El Plan Especial ordenará el ámbito de la actuación de acuerdo con las especificaciones del apartado 2 anterior, resolviendo la transición entre los suelos residenciales y los industriales, así como con los suelos colindantes, y ordenando el extenso borde urbano del sector.*

*La ejecución de este sector, cuyo ámbito incluye un tramo de la vía pecuaria cañada real de La Puebla, queda condicionada a la conclusión del expediente de desafectación del mismo.*

*Así mismo, la ejecución de este sector está supeditada a la ejecución de las actuaciones previstas en el estudio de inundabilidad del arroyo El Manco aprobado por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.”*



(CORRECCIÓN).

#### **Artículo 4.0.0.7. Actuaciones de consolidación.**

1. Corresponden a actuaciones dirigidas a la compleción y reforma, en su caso, del tejido urbano, la dotación de equipamientos comunitarios y espacios libres integrados en la actuación, la mejora de la urbanización, y otros fines análogos, a desarrollar mediante Planes Especiales, en suelos clasificados como urbanos no consolidados.

2. Los Planes Especiales contendrán, además de las previstas en la LOUA y RP, las siguientes determinaciones:

a) Definirán, completarán y pormenorizarán, según los casos, las determinaciones de la LOUA, del RP y de las Normas Subsidiarias, en cuanto a infraestructuras de urbanización, uso, edificación y parcelación y reservas de suelos para dotaciones sociales públicas según los estándares definidos en el artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, con el criterio de flexibilización del destino de las reservas de suelo para equipamientos sociales.

b) Ajustarán, en su caso, la delimitación del área de reparto correspondiente, en el ámbito del Plan Especial, excluyendo de ella los terrenos para los que se mantengan las condiciones de edificación existentes y aplicando a los restantes el aprovechamiento medio fijado por las Normas Subsidiarias (artículo 58.3 LOUA).

c) Delimitarán unidades de ejecución y establecerán los sistemas de actuación para la totalidad del ámbito.

3. Actuaciones de consolidación previstas:

a) AC.1. Corresponde al sector urbano no consolidado y destino industrial situado en la periferia septentrional del núcleo urbano, en la margen exterior de la calle Turina, con una superficie de 2,83 has. El Plan Especial ordenará el ámbito de la actuación de acuerdo con las especificaciones del apartado 2 anterior, completando y cerrando el sector.

b) AC.2. Situada en la periferia septentrional, margen izquierda de la carretera a Carmona, y clasificada como urbana no consolidada con destino residencial, corresponde a la modificación de las Normas Subsidiarias vigentes, "Polígono Las Lagunetas" aprobada por la C.P.U el 24/6/1.992, que mantiene las condiciones de desarrollo y ejecución establecidas en la misma.

c) AC.3. Corresponde al sector urbano no consolidado y destino residencial situado entre el sector Las Lagunetas y el colegio Luis Vives, al norte del núcleo urbano, con una superficie de 0,47 has. El Plan Especial ordenará ámbito de la actuación de acuerdo con las especificaciones del apartado 2 anterior, resolviendo la continuidad y articulación con los suelos colindantes y el borde urbano del sector.

**d) AC.4. Corresponde al ámbito de suelo urbano no consolidado y destino residencial e industrial comprendido entre el límite del suelo urbano consolidado del sector de la margen izquierda de la carretera a Arahal y de la margen exterior de la calle Wenceslao Fernández Flores, y un nuevo vial perimetral previsto desde la carretera de Arahal al camino del Birrete, con una superficie de 2,11 has el sector residencial y 4,76 has el industrial. Se redactarán dos planes especiales, uno por cada ámbito de suelo urbano no consolidado (SUNC.S5 y SUNC.S6), que ordenarán el ámbito de la actuación de acuerdo con las especificaciones del apartado 2 anterior, completando el suelo urbano consolidado, definiendo la nueva fachada urbana en un enclave de alta visibilidad desde la campiña, y resolviendo la transición entre el sector industrial y el residencial, donde se localizarán preferentemente las dotaciones públicas del ámbito.**

**e) AC.5. Corresponde al ámbito de suelo urbano no consolidado y destino residencial e industrial situado al sureste del núcleo urbano, con una superficie de 4,58 has el subsector residencial y 2,57 has el industrial. Se redactarán tres planes especiales, uno por cada ámbito de suelo urbano no consolidado (SUNC.S8, SUNC.S9 y SUNC.S10), que ordenarán el ámbito de la actuación de acuerdo con las especificaciones del apartado 2 anterior, resolviendo la transición entre los suelos residenciales y los industriales, así como con los suelos colindantes, y ordenando el extenso borde urbano del sector.**

La ejecución de esta zona, cuyo ámbito incluye un tramo de la vía pecuaria cañada real de La Puebla, queda condicionada a la conclusión del expediente de desafección del mismo.

Así mismo, la ejecución de este ámbito está supeditada a la ejecución de las actuaciones previstas en el estudio de inundabilidad del arroyo El Manco aprobado por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

**Por tanto, éste es el contenido de la presente Modificación (CORRECCIÓN DE ERRORES), no siendo necesaria la corrección de ningún otro documento de las NNSSPM de Paradas, para este fin, en los ámbitos referidos.**

**Paradas, julio de 2006.**

**Fdo. José Manuel Ojeda García.  
Arquitecto urbanista.**