



AYUNTAMIENTO DE PARADAS

DILIGENCIA, para hacer constar que el documento que se anexa a continuación, fue aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno, en sesión celebrada el día 28 de julio de 2022.

En Paradas a fecha de firma electrónica.

EL SECRETARIO ACCIDENTAL
Antonio V. Bustos Cabello

C/ Larga, n.º 2 41610 Paradas (Sevilla) – Teléf. 95 58 44 910 Fax 95 48 49 379 – Entidad Local n.º Registro 014100711

El presente documento ha sido expedido por el sistema de firma electrónica dependiente de la Diputación Provincial de Sevilla (INPRO), en ejercicio de las competencias que le han sido delegadas por este Ayuntamiento de Paradas, e igualmente en base a la Ordenanza reguladora del uso de los medios electrónicos en el Ayuntamiento de Paradas (Sevilla), publicada en el Boletín Oficial de la

Código Seguro De Verificación:	<i>De Sevilla , número 59 de fecha 13 de marzo de 2013.</i>	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Vicente Bustos Cabello	Firmado	26/08/2022 08:17:49
Observaciones		Página	1/33
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/LgUwMVvuhCIAfZvE0QgA==		





MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

RECALIFICACIÓN DE USO DOTACIONAL A RESIDENCIAL. SEDE DE CORREOS.

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA

Modificación Plan General de Ordenación Urbanística de Paradas. Aprobación Definitiva

Código Seguro De Verificación:	LgUwMvnuhCIA1FZvE0QgA==	Código Seguro De Verificación:	Estado	Fecha y hora		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Vicente Bustos Cabello	Firmado	Firmado	26/06/2022 08:17:49		Firmado	27/06/2022 14:29:14	
Observaciones		Firmado		ria Dolores Torres Carrasco 2/33		Página	1/32	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/AYtos/code/LgUwMvnuhCIA1FZvE0QgA==	Url De Verificación		https://portal.dipusevilla.es/vfirma/AYtos/code/9GmluAZiLd7t9Ew+OrdZ1Q==				

INDICE

1. MEMORIA

- 1.1. Antecedentes y objeto de la Modificación
- 1.2. Planeamiento general vigente.
- 1.3. Determinaciones del Plan General en relación con las reservas dotacionales.
- 1.4. Delimitación del ámbito
- 1.5. Justificación y descripción de la Modificación
- 1.6. Determinaciones urbanísticas para la parcela de la C/ Olivares n.º 10. Uso residencial
- 1.7. Determinaciones urbanísticas para la nueva parcela. Uso dotacional-Sede de Correos
- 1.8. Justificación del cumplimiento del art. 36 de la L.O.U.A
- 1.9. Aplicación de la Ley 7/2007

ANEXO DOCUMENTACIÓN

Ficha del Inventario de Bienes Municipal

2. NORMAS URBANÍSTICAS

2.1. Artículo único

3. PLANOS

- Planos del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Paradas que se modifican:
 - Plano6(hojaA-1). Núcleo urbano de Paradas. Determinaciones para el suelo urbano
 - Plano6(hojaB-2). Núcleo urbano de Paradas. Determinaciones para el suelo urbano
- Planos de determinaciones de la presente Modificación:
 - Plano1.Núcleo urbano de Paradas. Localización
 - Plano2 (hojaA-1).Núcleo urbano de Paradas. Determinaciones para el suelo urbano. (Sustituye al Plano 6 (hojaA-1) del PGOU)
 - Plano2 (hojaB-2). Núcleo urbano de Paradas. Determinaciones para el suelo urbano (Sustituye al Plano 6 (hojaB-2) del PGOU)

Modificación Plan General de Ordenación Urbanística de Paradas. Aprobación Definitiva

Código Seguro De Verificación:	LgUwMvnuhCIA1FZvE0QgA==	Código Seguro De Verificación:	Firmado	Estado	Firmado	Fecha y hora	26/06/2022 08:17:49		Estado	Firmado	Fecha y hora	27/06/2022 14:29:14	
Firmado Por	Antonio Vicente Bustos Cabello	Firmado		Página	3/33				Página	2/32			
Observaciones		Observaciones		Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/				Url De Verificación	irma/code/9GmluAZiLd7t9Ew+OrdZ1Q==			
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/	Url De Verificación	https://portal.dip										



MEMORIA

Modificación Plan General de Ordenación Urbanística de Paradas. Aprobación Definitiva

Código Seguro De Verificación:	LgUwMVnvuhCIA1FZvE0QgA==	Código Seguro De Verificación:	Estado	Fecha y hora		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Vicente Bustos Cabello	Firmado Por	Firmado	26/06/2022 08:17:49		Firmado Por	Firmado	
Observaciones		Observaciones		ria Dolores Torjes Carrasco 4/33		Página	3/32	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ayeros/code/LgUwMVnvuhCIA1FZvE0QgA==	Url De Verificación		https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ayeros/code/LgUwMVnvuhCIA1FZvE0QgA==		Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ayeros/code/9GmluAZiLd7t9Ew+OrdZ1Q==	

1. MEMORIA

1.1. ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

ANTECEDENTES

Tal y como se establece en el Planeamiento actual vigente, el planeamiento urbanístico debe adaptarse a los cambios naturales y orgánicos de la ciudad, y no a la inversa, es decir, debe ser lo suficientemente flexible como para permitir, sin menoscabo alguno de la cantidad y calidad de las dotaciones sociales ni de la bondad de su posición en la ciudad, que dichas dotaciones puedan ubicarse donde lo exijan las demandas sociales y puedan cambiar de uso cuando el anterior quede obsoleto.

Por todo ello, el Plan General, una vez establecida la situación en el núcleo de los suelos dotacionales, permite el emplazamiento de usos alternativos en algunos de ellos, especialmente los que puedan estar sujetos a demandas más inestables. Establece la necesaria flexibilidad en la determinación de los usos a ubicar en determinados emplazamientos destinados a equipamientos sociales y servicios urbanos, tanto en los pertenecientes a sistemas locales como a sistemas generales.

Éste sería el caso que ocupa esta Modificación.

El uso asignado actualmente a la parcela objeto de recalificación, situada en la calle Olivares n.º 10, es el de dotación pública, con la categoría de sistema local (Equipamientos y Servicios Urbanos), que quedó unificada tras la aprobación de la “Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística, relativa a usos de determinados inmuebles destinados a dotaciones”, aprobada definitivamente el 3 de abril de 2014.

Su designación en los Planos de Ordenación de dicho documento, donde se recogen las Determinaciones para el Suelo Urbano del núcleo de Paradas, quedó establecida con las siglas ESU, en sustitución de las anteriores SU.

Aprobada inicialmente la presente Modificación, sometida a información pública y solicitados los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, ha resultado necesario subsanar una serie de determinaciones reflejadas en el informe preceptivo del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

Modificación Plan General de Ordenación Urbanística de Paradas. Aprobación Definitiva

Código Seguro De Verificación:	LgUwMvnuhCIA1FZvE0QgA==	Código Seguro De Verificación:	Firmado	Estado	Firmado	Fecha y hora	26/08/2022 08:17:49		Estado	Firmado	Fecha y hora	27/06/2022 14:29:14	
Firmado Por	Antonio Vicente Bustos Cabello	Firmado Por	Dolores Torres Carrasco	Página	5/33	Página	4/32						
Observaciones		Observaciones		Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ver/9GmluAZiLd7t9Ew+OrdZ1Q==	Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ver/9GmluAZiLd7t9Ew+OrdZ1Q==						
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ver/9GmluAZiLd7t9Ew+OrdZ1Q==	Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ver/9GmluAZiLd7t9Ew+OrdZ1Q==										

Elaborado un documento de subsanación de las mencionadas deficiencias en diciembre de 2020 se emite informe preceptivo y vinculante por el Consejo Consultivo de Andalucía, con carácter favorable, previo a la aprobación definitiva de la presente modificación de planeamiento.

Teniendo en cuenta lo expuesto, se elabora el presente Documento de Aprobación Definitiva de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Paradas. Recalificación de uso dotacional a residencial. Sede de Correos a los efectos de recoger en un solo documento los cambios que ha sido necesario introducir a lo largo de la tramitación del instrumento señalado y con la finalidad de facilitar su comprensión y aplicación.

CAMBIOS INTRODUCIDOS EN EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

Los cambios introducidos en el presente documento respecto al documento aprobado inicialmente mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Paradas de fecha 13 de septiembre de 2019, responden a la incorporación de las determinaciones reflejadas del documento de subsanación de deficiencias de fecha diciembre de 2020 y son los siguientes:

- Justificación del cumplimiento del artículo 36.2.a) 5ª de la LOUA
- Eliminación de la corrección de errores propuesta en el documento

A la vista de lo señalado, puede concluirse que los cambios introducidos no afectan sustancialmente a las determinaciones de ordenación estructural ni alteran los intereses públicos tutelados por los órganos y entidades administrativas que han emitido informes en el procedimiento.

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El presente documento de planeamiento se redacta por el Servicio de Urbanismo de la Diputación Provincial de Sevilla, en desarrollo de la solicitud de asistencia técnica efectuada por el Ayuntamiento de Paradas. En ella se determina la necesidad de la modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Paradas, para recoger el traslado de la dotación de carácter local de la Sede de Correos, situada en la calle Olivares nº 10, a otra parcela de titularidad municipal.

El hecho de que la actividad se desplace a otro lugar, conlleva que la calificación actual del PGOU sobre dicho terreno quede obsoleta, por lo que el objetivo de esta Modificación es alterar la vigente calificación

Modificación Plan General de Ordenación Urbanística de Paradas. Aprobación Definitiva

Código Seguro De Verificación:	LgUwMvnuhCIA1FZvE0QgA==	Código Seguro De Verificación:	LgUwMvnuhCIA1FZvE0QgA==	Estado	Firmado	Fecha y hora	26/06/2022 08:17:49		Estado	Firmado	Fecha y hora	27/06/2022 14:29:14	
Firmado Por	Antonio Vicente Bustos Cabello	Firmado Por	Antonio Vicente Bustos Cabello	Firmado Por	Dolores Torres Carrasco	Página	6/33		Página	5/32			
Observaciones		Observaciones		Observaciones		Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/AYtos/code/LgUwMvnuhCIA1FZvE0QgA==		Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/AYtos/code/9GmluAZiLd7t9Ew+OrdZ1Q==			
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/AYtos/code/LgUwMvnuhCIA1FZvE0QgA==	Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/AYtos/code/LgUwMvnuhCIA1FZvE0QgA==	Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/AYtos/code/9GmluAZiLd7t9Ew+OrdZ1Q==								

1.2. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.

En el ámbito municipal, el planeamiento general en vigor son las Normas Subsidiarias Municipales, aprobadas definitivamente el 11/2/2005, y el Texto Refundido de las Normas Urbanísticas, aprobado en Pleno Municipal el 25/5/2005. Dichas Normas fueron una Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales aprobadas el 7/4/1983.

Se encuentran adaptadas a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), según decreto 11/2008, mediante Adaptación Parcial, aprobada definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Paradas el 8/10/2008, asimilando su denominación a la de Plan General de Ordenación Urbanística.

El referido instrumento está vigente desde el 20 de marzo de 2009, tras su aprobación definitiva por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Paradas, el 8/10/2008.

Hasta el día de hoy, el PGOU ha sufrido varias modificaciones, las resultantes de los siguientes documentos:

- “Modificación Parcial del PGOU de Paradas relativa a la altura de la edificación en el Área Industrial Tipo 1 (AI1)”.

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal el 25 de abril de 2011.

- “Modificación del PGOU de Paradas relativa al contenido de los artículos 5.2.0.2 (apartados 7 y 8) y 5.2.0.3 de sus Normas Urbanísticas”. Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal el 11 de octubre de 2012.
- “Modificación del PGOU de Paradas relativa a usos de determinados inmuebles destinados a dotaciones”. Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal el 3 de abril de 2014.

1.3 DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL EN RELACIÓN CON LAS RESERVAS DOTACIONALES.

Las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística en relación con las reservas dotacionales y los sistemas generales de dotaciones sociales públicas, se recogen en el art. 1.0.0.2 del texto refundido de las Normas Urbanísticas.

Modificación Plan General de Ordenación Urbanística de Paradas. Aprobación Definitiva

Código Seguro De Verificación:	LgUwMVnuhCIA1FZvE0QgA==	Código Seguro De Verificación:	Firmado	Estado	Firmado	Fecha y hora	26/06/2022 08:17:49		Estado	Firmado	Fecha y hora	27/06/2022 14:29:14	
Firmado Por	Antonio Vicente Bustos Cabello	Firmado Por	Doña Dolores Torres Carrasco	Página	8/33	Página	7/32						
Observaciones		Observaciones		Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/irma/code/LgUwMVnuhCIA1FZvE0QgA==	Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/irma/code/9GmluAZiLd7t9Ew+OrdZ1Q==						

La identificación de las mismas en el núcleo urbano se establece en los Planos de Ordenación 3 , 6 y 10.

El artículo 1.0.0.2, que fue alterado en el documento de “Modificación del PGOU de Paradas relativa a usos de determinados inmuebles destinados a dotaciones”, para unificar en una sola categoría las dotaciones de equipamientos sociales y servicios urbanos, en una sola denominada “Equipamientos y servicios urbanos” quedó redactado de la siguiente manera:

“Artículo 1.0.0.2. Sistemas generales de dotaciones sociales públicas.

1. *Atendiendo a su naturaleza, las dotaciones públicas se clasifican en espacios libres, equipamientos y servicios urbanos e infraestructuras. Y atendiendo a su rango, en dotaciones generales y locales.*

Según el artículo 10 de la LOUA, se consideran sistemas generales, aquellas dotaciones que por su carácter supramunicipal, su función o destino específico, sus dimensiones o por su posición estratégica, integran o deben integrar la estructura urbana actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal. El resto de las dotaciones especificadas en la documentación gráfi-

ca, y aquellas otras que resulten de los planes especiales y parciales, se considerarán pertenecientes al sistema local.

2. *El uso “espacios libres” comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, persiguiendo, además, la mejora de las condiciones ambientales, paisajísticas y estéticas de la ciudad, caracterizándose por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su escasa edificación.*

3. *El uso “equipamientos y servicios urbanos” es el que sirve para proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su educación mediante la formación reglada, la capacitación para la inserción en la sociedad y la capacitación para el desempeño de actividades productivas; la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física; su enriquecimiento socio-cultural mediante las actividades destinadas a la transmisión y conservación del conocimiento y exhibición de las artes, así como las actividades de relación social y fomento de la vida asociativa; su salud mediante la prestación de los necesarios servicios médicos y sanitarios; su bienestar social mediante alojamiento y actividades como la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos como familia e infancia, mayores, discapacitados, minorías étnicas, marginados, etc.; el fomento de las actividades económicas para la creación de empleo; así como proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo, como son sus relaciones con la Administración*

Modificación Plan General de Ordenación Urbanística de Paradas. Aprobación Definitiva

Código Seguro De Verificación:	LgUwMvnuhCIA1FZvE0QgA==	Código Seguro De Verificación:	Firmado	Estado	Firmado	Fecha y hora	26/06/2022 08:17:49		Estado	Firmado	Fecha y hora	27/06/2022 14:29:14	
Firmado Por	Antonio Vicente Bustos Cabello	Firmado		Página	9/33				Página	8/32			
Observaciones		Observaciones		Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/.../code/LgUwMvnuhCIA1FZvE0QgA==				Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/.../code/9GmluAZiLd7t9Ew+OrdZ1Q==			
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/.../code/LgUwMvnuhCIA1FZvE0QgA==	Url De Verificación											

pública, como de servicios públicos como son el abastecimiento alimentario, los servicios de seguridad y protección ciudadana, los servicios funerarios o la información y entretenimiento a través de la radio y la televisión. Todo lo anterior se concreta en los siguientes ocho usos pormenorizados dentro del uso general de equipamientos y servicios urbanos:

- Educativo (E)
- Deportivo (D)
- Socio-cultural (SC)
- Sanitario (S)
- De bienestar social (BS)
- De actividades económicas (AE)
- Administrativo (A)
- De servicios públicos (SP)

4. El uso "infraestructuras" es el que poseen los espacios destinados al desarrollo del Abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, así como al tratamiento de los residuos sólidos, englobándose en ellos las actividades de provisión, control y gestión de los mismos.

5. El sistema general de espacios libres está constituido por los siguientes elementos:

- Recinto ferial (SGEL.1)
- Espacio libre Cruz de La Fuente (SGEL.2)
- Parque Fuente del Cañuelo (I) (SGEL. 3)
- Parque Fuente del Cañuelo (II) (SGEL.4)

- Conjunto de las plazas de España, Andalucía y San Juan de Letrán (SGEL.5)

- Jardines de Gregorio Marañón (SGEL.6)

- Espacio libre de protección del sector industrial (SGEL.7)

El sistema general de equipamientos y servicios urbanos está constituido por los siguientes elementos:

- Ampliación del colegio Luis Vives (SGESU.1)

- Colegio Luis Vives (SGESU.2)

- I.E.S. San Albino (SGESU.3)

- Conjunto polideportivo Joaquín Espinar Reyes (SGESU.4)

- Consultorio Médico (SGESU.5)

- Residencia de ancianos "San Inocencio" (SGESU.6)

- Casa de la Cultura (SGESU.7)

- Aula de Cultura "La Comarcal" (SGESU.8)

- Sede del Ayuntamiento (SGESU.9)

- Centro de Empresas (SGESU.10)

- Mercado de abasto (SGESU.11)

- Cementerio (SGESU.12)

El sistema general de infraestructuras está constituido por el siguiente elemento:

- Instalaciones de abastecimientos de agua en calle Ermita (SGI.1)

6. A los anteriores elementos incluidos en el sistema general de equipamientos y servicios urbanos se le asignan los siguientes usos pormenorizados dentro de los establecidos en el apartado 3 del presente artículo:

Modificación Plan General de Ordenación Urbanística de Paradas. Aprobación Definitiva

Código Seguro De Verificación:	LgUwMvnuhCIA1FZvE0QgA==	Código Seguro De Verificación:	Firmado	Estado	Firmado	Fecha y hora	26/08/2022 08:17:49		Estado	Firmado	Fecha y hora	27/06/2022 14:29:14	
Firmado Por	Antonio Vicente Bustos Cabello	Firmado		Página	10/33				Página	9/32			
Observaciones		Observaciones		Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/Code/LgUwMvnuhCIA1FZvE0QgA==				Url De Verificación	irma/code/9GmluAZiLd7t9Ew+OrdZ1Q==			
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/Code/LgUwMvnuhCIA1FZvE0QgA==	Url De Verificación		Url De Verificación	https://portal.dip								

- Ampliación del colegio Luis Vives (SGESU.1): (E)
- Colegio Luis Vives (SGESU.2): (E)
- I.E.S. San Albino (SGESU.3): (E)
- Conjunto polideportivo J. Espinar Reyes (SGESU.4): (D)
- Consultorio Médico (SGESU.5): (S), (SC), (A) y (AE)
- Residencia de ancianos "San Inocencio" (SGESU.6): (BS)
- Casa de la Cultura (SGESU.7): (SC), (A) y (AE)
- Aula de Cultura "La Comarcal" (SGESU.8): (SC)
- Sede del Ayuntamiento (SGESU.9): (A)
- Centro de Empresas (SGESU.10): (AE), (A), (E) y (SP)
- Mercado de abasto (SGESU.11): (E), (S), (A), (AE), (BS), (SC) y (SP)
- Cementerio (SGESU.12): (SP)

En los casos en que a un elemento del sistema general de equipamientos y servicios urbanos se le asigna más de un uso pormenorizado, dichos usos podrán emplazarse en el inmueble o parcela que se trate de forma simultánea o de forma exclusiva por cualquiera de ellos. En los casos del Consultorio Médico y de la Casa de la Cultura, la implantación de otros usos que no sean, respectivamente, el sanitario y el sociocultural precisarán que previamente la superficie útil en que se detraigan estos usos principales se localice en otro emplazamiento.

7. El resto de elementos dotacionales incluidos en la información gráfica, concretamente en los planos 6 (hojas A-1 y A-2) y 10, tendrán la consideración de sistema local. Los usos pormenorizados de los mismos son los siguientes:

- Parcela de la sede de Correos: (SP) y (A)
- Parcela del centro de día para mayores: (BS)
- Parcela del aula escolar de c/ El Greco: (E) y (A)
- Parcela de la guardería municipal: (E) y (SC)
- Parcela de la casa-cuartel de la Guardia Civil: (SP) y (BS)
- Parcela del estadio municipal de fútbol de Arahal: (D)
- Parcela del polideportivo cubierto de Arahal: (D)
- Ámbito incluido en el término municipal de Paradas de la parcela del I.E.S. "Al-Andalus" de Arahal: (E)
- Ámbito incluido en el término municipal de Paradas de la parcela del centro escolar "Profesor Manuel Sánchez Alonso" de Arahal: (E)

Al igual que en el sistema general de equipamientos y servicios urbanos, los elementos designados como sistema local de equipamientos y servicios urbanos, cuando tengan más de un uso pormenorizado, podrán contener dichos usos de forma simultánea o de forma exclusiva por cualquiera de ellos, pero, en los casos de la sede de Correos, del aula escolar de c/ Greco y de la guardería municipal, la implantación de otros usos que no sean los actualmente existentes precisará que previamente la superficie útil en que se detraigan los usos actuales se localice en otro emplazamiento".

Este artículo se verá nuevamente alterado por esta Modificación, quedando el nuevo texto recogido en el apartado de Normativa Urbanística.

Modificación Plan General de Ordenación Urbanística de Paradas. Aprobación Definitiva

Código Seguro De Verificación:	LgUwMvnuhCIA1FZvE0QgA==	Código Seguro De Verificación:	Firmado	Estado	Firmado	Fecha y hora	26/08/2022 08:17:49		Estado	Firmado	Fecha y hora	27/06/2022 14:29:14	
Firmado Por	Antonio Vicente Bustos Cabello	Firmado Por	Dolores Torres Carrasco	Página	14/33	Página	10/32						
Observaciones		Observaciones		Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ver/9GmluAZiLd7t9Ew+OrdZ1Q==	Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ver/9GmluAZiLd7t9Ew+OrdZ1Q==						

1.4 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.

El inmueble donde se desarrolla el uso dotacional se encuentra situado en la calle Olivares nº 10, en zona de suelo urbano consolidado de carácter residencial, dentro del área de Casco Antiguo.

La posición es entremedianeras, presentando una única fachada, en su cara sur. Linda al norte con parcela situada en la C/ Maestro Castejón 3, de referencia catastral 8501410TG7380S0001AM y uso residencial. Al este con parcela situada en C/ Olivares 8D, de referencia catastral 8501415TG7380S0001PM y uso residencial, y al oeste con parcela situada en C/ Olivares 10A, de referencia catastral 8501417TG7380S0001TM y uso residencial.

La superficie total afectada por la modificación es de 227 m² de parcela y 278 m² construidos, datos obtenidos del Inventario de Bienes Inmuebles Municipal, que coinciden con los datos catastrales.

La propiedad es del Ayuntamiento de Paradas. Se adjunta copia del Inventario (ver en anexo documentación).

El actual edificio data de los años sesenta y su construcción se adecua a la tipología de vivienda existente en la zona, constituida por planta baja + 1. Se adjunta fotografía.



Calle Olivares nº 10

Modificación Plan General de Ordenación Urbanística de Paradas. Aprobación Definitiva

Código Seguro De Verificación:	LgUwMvnuhCIA1FZvE0QgA==	Código Seguro De Verificación:	Firmado	Estado	Firmado	Fecha y hora	26/06/2022 08:17:49		Estado	Firmado	Fecha y hora	27/06/2022 14:29:14	
Firmado Por	Antonio Vicente Bustos Cabello	Firmado Por	Dolores Torres Carrasco	Página	12/33	Página	11/32						
Observaciones		Observaciones		Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/Code/LgUwMvnuhCIA1FZvE0QgA==	Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/Code/9GmluAZiLd7t9Ew+OrdZ1Q==						

1.5 JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

La justificación de la presente Modificación del Plan General viene motivada por el traslado del uso como sede de correos, de la actual ubicación a otro emplazamiento, por lo que se plantea la innecesidad del destino actual de los terrenos donde se ubica, calle Olivares nº 10.

La calificación de este suelo como dotacional, integrado en la categoría de dotación pública “Equipamientos y Servicios Urbanos”, como sistema local según el Planeamiento vigente, respondía a la necesidad de recoger una situación de hecho, que en el momento actual ha perdido su razón de ser, por haberse trasladado la demanda a otro lugar. Esto permite que pueda establecerse un uso alternativo en el inmueble o parcela, fijando el residencial como el más acorde al entorno donde se sitúa.

La implantación de la actividad en el nuevo emplazamiento es autorizable, tal y como se recoge en el art. 6.2.5.2.3 del texto refundido de las Normas Urbanísticas, ya que el uso equipamiento comunitario lo es en cualquier calificación, salvo en parcelas calificadas como espacio libre, con la excepción definida en el art. 6.2.8.2.

La nueva parcela que acogerá la dotación se sitúa en la zona sur del núcleo urbano, en suelo urbano consolidado, en zona de extensión del casco

antiguo, correspondiendo ésta a la extensión de la zona central y a la periferia consolidada, integrada básicamente por edificios entremedianeras, alineados respecto a la calle y con contenidos de usos diversos.

Se encuentra en el ámbito de la antigua Barriada de Pio XII, que se levantó a principios de 1960 en el solar del antiguo cementerio, que se trasladó de emplazamiento en el primer tercio del siglo pasado, y donde se construyeron 12 viviendas, a través de un Conjunto de Edificación Unitaria (CEU). Esta barriada se localiza en el entorno del C.P. Luis Vives y la Ermita San Albino.

El solar se sitúa en un espacio en el que se produjo una operación urbanizadora, a partir de la demolición en 2004 de diez de las doce viviendas, por estar en situación de pre-ruina, y que acabó en 2005 con el trazado de un nuevo viario (Avda. del Calvario) que sirvió para conectar el sector de Los Carrascales con el centro de la localidad, generando además un gran espacio peatonal y de juegos.

De este proceso quedó sin integrar un ámbito de 358,14 m², correspondiente al ala oriental de la antigua barriada, de los que 216,67 m² correspondían a lo ocupado por algunas de las viviendas demolidas, y que coincide con la superficie del solar donde se trasladará el uso dotacional-Sede de Correos. El resto es superficie a integrar en el acerado.

Modificación Plan General de Ordenación Urbanística de Paradas. Aprobación Definitiva

Código Seguro De Verificación:	LgUwMvnuhCIA1FZvE0QgA==	Código Seguro De Verificación:	Firmado	Estado	Firmado	Fecha y hora	26/08/2022 08:17:49		Estado	Firmado	Fecha y hora	27/06/2022 14:29:14	
Firmado Por	Antonio Vicente Bustos Cabello	Firmado		Página	13/33	Página	12/32						
Observaciones		Observaciones		Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ayeros/code/LgUwMvnuhCIA1FZvE0QgA==	Url De Verificación	irma/code/9GmluAZiLd7t9Ew+OrdZ1Q==						
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ayeros/code/LgUwMvnuhCIA1FZvE0QgA==	Url De Verificación		Url De Verificación	https://portal.dip	Url De Verificación	irma/code/9GmluAZiLd7t9Ew+OrdZ1Q==						

Calificación actual Parcela situada en la Calle Olivares nº 10 :

En base al planeamiento actual y tal y como se recoge en el documento de “Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Paradas, relativa a usos de determinados inmuebles destinados a dotaciones”, en relación con las reservas dotacionales y los sistemas generales de dotaciones sociales públicas, en su artículo 1.0.0.2, se establece la parcela de la sede de correos como dotación pública “Equipamientos y Servicios Urbanos” con carácter local, tal y como se recoge en la documentación gráfica, Plano 6(hoja A-1) del PGOU, con la caracterización ESU.

En el mismo artículo se determina para la parcela más de un uso pormenorizado (servicio público y administrativo), pudiéndose dar de forma simultánea o exclusiva por cualquiera de ellos.

La desafectación del destino público del suelo como dotación, tal y como se recoge en el art. 36.2.a)2ª de la LOUA, obliga a que se contemplen medidas compensatorias precisas, para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas.

Al mismo tiempo, la implantación de otro uso que no sea el determinado en el planeamiento vigente para ese terreno, tal y como se recoge en uno de los párrafos del art. 1.0.0.2.7 (artículo único) de las Normas Urbanísticas del documento de Modificación anteriormente citado, de la siguiente manera:

“Al igual que en el sistema general de equipamientos y servicios urbanos, los elementos designados como sistema local de equipamientos y servicios urbanos, cuando tengan más de un uso pormenorizado, podrán contener dichos usos de forma simultanea o de forma exclusiva por cualquiera de ellos, pero en los casos de la sede de Correos, del aulario escolar de C/Greco y de la guardería municipal, la implantación de otros usos que no sean los actualmente existentes, precisará que previamente la superficie útil en que se detraigan los usos actuales, se localice en otro emplazamiento”, implica que estas dos condiciones deben satisfacerse, hecho que se produce, ya que la dotación se ha desplazado a otro emplazamiento, manteniendo, incluso mejorando los valores de edificabilidad permitidos.

La nueva calificación del suelo desafectado será el residencial, ya que éste se encuentra justificado por las determinaciones urbanísticas del PGOU, y es el más acorde con el entorno en el que se sitúa. El nuevo uso, tal y como se recoge en el art. 6.1.4.4 del Texto Refundido de las Normas Urbanísticas, es autorizable, según la redacción del mismo que se establece de la siguiente manera:

“El uso residencial es autorizable en cualquier calificación, con las siguientes excepciones:

- a) En áreas y zonas industriales.*
- b) En parcelas calificadas como equipamiento comunitario o espacio libre*
- c) En sótanos de edificios*

Modificación Plan General de Ordenación Urbanística de Paradas. Aprobación Definitiva

Código Seguro De Verificación:	LgUwMvnuhCIA1FZvE0QgA==	Código Seguro De Verificación:	Firmado	Estado	Firmado	Fecha y hora	26/06/2022 08:17:49		Estado	Firmado	Fecha y hora	27/06/2022 14:29:14	
Firmado Por	Antonio Vicente Bustos Cabello	Firmado	15/33	Página	14/32	Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/AYtos/code/LgUwMvnuhCIA1FZvE0QgA==		Página	14/32	Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/9GmluAZiLd7t9Ew+OrdZ1Q==	
Observaciones		Observaciones		Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/AYtos/code/LgUwMvnuhCIA1FZvE0QgA==								
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/AYtos/code/LgUwMvnuhCIA1FZvE0QgA==												

d) En parcelas o partes de las mismas que no den frente a un espacio viario de los definidos en el art. 6.1.1.1 o a un espacio libre interior de las características definidas en el art. 6.1.3.2, apartado 1.

Condiciones todas que se cumplen en este caso.

En cuanto a la edificación actual existente en la parcela, se ajusta a las determinaciones recogidas en el art. 6.2.1.2 referente a las Normas específicas del “Área Casco Antiguo (ACA)”, que corresponde al enclave histórico central del núcleo tradicional en el que se concentran los edificios de mayor interés y singularidad, y los usos más cualificados, poniéndose de manifiesto la idoneidad de la tipología edificatoria existente para el nuevo uso que se quiere implantar, destacando que el residencial era el uso primitivo en la parcela.

Para obtener el cálculo del incremento de población, y sabiendo que la edificabilidad mínima establecida para la edificación entremedianeras (art. 6.1.3.4) de las Normas Urbanísticas es de 90 m² construidos, se podrá construir un máximo de dos viviendas en la parcela desafectada. Multiplicando dicho valor por el índice de 2,4 habitantes/vivienda, en aplicación de lo establecido por el artículo único de la Orden de 29 de septiembre de 2008, se obtiene un aumento poblacional de 5 habitantes.

Dicho valor, y en aplicación del art. 36.2.a)5^a de la LOUA, respecto a las innovaciones que implican el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial, se considera despreciable en el cómputo

general del área, por lo que no habría que contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos actuales.

Las redes generales de infraestructuras existentes en la zona disponen de la suficiente capacidad para abastecer la nueva demanda.

Por último, y con respecto al destino del bien, hay que comentar que al estar integrado en el patrimonio público del suelo, deberá acogerse a lo establecido en los artículos 75 y 76 de la LOUA.

Estándares de edificabilidad :

Por lo que respecta a la atribución de edificabilidad a la parcela de la calle Olivares nº 10 le es de aplicación la limitación contenida en el art. 6.1.3.4 del Texto refundido de las Normas Urbanísticas, que regula la edificabilidad de la edificación entremedianeras, estableciendo la edificabilidad máxima autorizable por parcela y no por usos, expresada en metros cuadrados construidos de edificación, resultante de aplicar por cada planta los parámetros establecidos en el artículo anterior.

Así, se establece una edificabilidad máxima en la parcela mencionada , en aplicación del artículo anterior y del art. 6.1.3.3.6 referente a la altura de edificios, que vendrá dada por:

Superficie de parcela: 227 m²

Edificabilidad máxima: 2x155 m² + 2x72 m²x0,25 + 0,20x155 m²+ 0,25x72 m² = 380,60 m²

Modificación Plan General de Ordenación Urbanística de Paradas. Aprobación Definitiva

Código Seguro De Verificación:	LgUwMVnvuhCIA1FZvE0QgA==	Código Seguro De Verificación:	Firmado	Fecha y hora	26/08/2022 08:17:49		Estado	Fecha y hora		
Firmado Por	Antonio Vicente Bustos Cabello	Firmado Por	Dolores Torres Carrasco	Fecha y hora	27/06/2022 14:29:14		Firmado	27/06/2022 14:29:14		
Observaciones		Observaciones		Página	16/33		Página	15/32		
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmas/verificar/codigo/LgUwMVnvuhCIA1FZvE0QgA==	Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmas/verificar/codigo/LgUwMVnvuhCIA1FZvE0QgA==	Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmas/verificar/codigo/LgUwMVnvuhCIA1FZvE0QgA==		Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmas/verificar/codigo/LgUwMVnvuhCIA1FZvE0QgA==		

En dicho artículo se establece una edificabilidad mínima de 90 m² construidos, cumpliendo las condiciones de altura máxima autorizable y salubridad de las viviendas, en cuanto a dimensiones mínimas de patios y espacios libres interiores, lo que implica la construcción de un máximo de dos viviendas.

La edificabilidad del área no se vería alterada por esta recalificación, ya que ésta está asociada a la parcela y no al uso.

Respecto a la densidad del Área, dicho parámetro queda establecido en el art. 6.2.1.2.5, fijándose en 70 viviendas por hectárea. El incremento de densidad de viviendas debido a la recalificación del terreno para el uso residencial es menor del 20%, por lo que la modificación no conlleva la alteración de la ordenación estructural del Plan General, en virtud de lo establecido en la Disposición Transitoria 2^a de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Este precepto será de aplicación hasta que el Plan General de Ordenación Urbanística de Paradas se adapte a esta Ley.

No hay incremento del volumen edificable de la zona.

1.6 DETERMINACIONES URBANÍSTICAS PARA LA PARCELA DE C/OLIVARES nº 10. USO RESIDENCIAL.

A los efectos de la regulación de las condiciones específicas de parcelación, edificación y uso, el nuevo uso residencial establecido para la parcela sita en la calle Olivares nº 10, se sitúa en ámbito urbano consolidado, en Área Casco Antiguo (ACA), lo que implica que le serán de aplicación tanto las condiciones generales como las condiciones específicas establecidas en el art. 6.2.1.2 de las Normas Urbanísticas.

Con el cambio de uso de la parcela a residencial, se cumplirán las determinaciones establecidas en el art. 36 LOUA, que se desarrollará posteriormente en otro apartado.

Por encontrarse los terrenos en suelo urbano consolidado, forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, los siguientes deberes previstos en el art. 51 D) de la LOUA, que hace referencia al cumplimiento de lo establecido en los apartados 51 C) b) y c), recogiendo lo siguiente:

- Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

Modificación Plan General de Ordenación Urbanística de Paradas. Aprobación Definitiva

Código Seguro De Verificación:	LgUwMvnuhCIA1FZvE0QgA==	Código Seguro De Verificación:	Firmado	Estado	Firmado	Fecha y hora	26/06/2022 08:17:49		Estado	Firmado	Fecha y hora	27/06/2022 14:29:14	
Firmado Por	Antonio Vicente Bustos Cabello	Firmado Por	Antonio Vicente Bustos Cabello	Firmado Por	Dolores Torres Carrasco	Página	17/33		Página	16/32			
Observaciones		Observaciones		Observaciones		Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/AYtos/code/LgUwMvnuhCIA1FZvE0QgA==		Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/9GmluAZiLd7t9Ew+OrdZ1Q==			

- Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar la edificación realizada, para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

Con carácter general se cumplirán las determinaciones establecidas en el art. 51 A).

1.7 DETERMINACIONES URBANÍSTICAS PARA LA NUEVA PARCELA. USO DOTACIONAL-SEDE de CORREOS.

En relación a las determinaciones del Plan General sigue vigente la asignación de la dotación al Sistema General de Dotaciones Sociales Públicas, con el rango de dotación local, tal y como se recoge en el art. 1.0.0.2 del texto refundido de las Normas urbanísticas, con la consideración de “Equipamientos y Servicios Urbanos” (ESU). Se le asigna los usos pormenorizados de (servicio público (SP) y administrativo(A)). Ver documentación gráfica, Plano 2(hoja B-2).

En primer lugar hay que decir que la parcela tiene la condición de solar, según se establece en el art. 148.4 LOUA, ya que está dotada de los servicios y características que determina la ordenación urbanística, y como mínimo los siguientes:

- a) Acceso rodado por vía urbana pavimentada
- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica, con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista
- c) Evacuación de aguas residuales a la red pública
- d) Señalizadas alineaciones y rasantes

El uso global del Área donde se sitúa, Área Intermedia y Periferia (AIP) es el residencial. Las normas de edificación y uso de carácter general se complementarán con las específicas para este área, cumpliéndose lo establecido en el articulado de la misma, destacando lo recogido en el art. 6.2.2.2 respecto al tipo de edificación:

- “a) La edificación será de tipo entremedianeras, alineada respecto al vial, con espacios libres interiores integrados en la edificación o bien situados en el fondo de la parcela.*
- b) Excepcionalmente, en el caso de edificios de equipamiento comunitario o de servicios urbanos, podrán autorizarse otros tipos edificatorios mediante Estudio de Detalle*”.

Este artículo es compatible con lo establecido en el art. 6.2.6.2 que recoge las Normas específicas para los Edificios de Equipamientos y Servicios Urbanos (ESU), destacando:

Modificación Plan General de Ordenación Urbanística de Paradas. Aprobación Definitiva

Código Seguro De Verificación:	LgUwMvnuhCIA1FZvE0QgA==	Código Seguro De Verificación:	LgUwMvnuhCIA1FZvE0QgA==	Estado	Firmado	Fecha y hora	26/06/2022 08:17:49		Estado	Firmado	Fecha y hora	27/06/2022 14:29:14	
Firmado Por	Antonio Vicente Bustos Cabello	Firmado Por	Antonio Vicente Bustos Cabello	Firmado Por	Dolores Torres Carrasco	Página	18/33		Página	17/32			
Observaciones		Observaciones		Observaciones		Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/		Url De Verificación	irma/code/9GmluAZiLd7t9Ew+OrdZ1Q==			
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/	Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/	Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/	Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/		Url De Verificación	irma/code/9GmluAZiLd7t9Ew+OrdZ1Q==			

- Las parcelas destinadas a Servicios Urbanos (como es este caso), se atenderán a las condiciones establecidas para los mismos por las Administraciones y Organismos responsables de su ejecución y gestión.
- Podrán adoptar las tipologías de edificio entremedianeras o de edificio aislado, en las condiciones establecidas en los apartados de dicho artículo. En el caso de edificación entremedianeras se atenderá a las condiciones generales de edificación.

En función de la tipología adoptada, los parámetros de edificabilidad en cada uno de los casos se determinará según lo establecido en los artículos 6.1.3.4 y 6.1.3.5, respectivamente. Respecto a ésta, al tratarse de una parcela entremedianeras y aplicando las determinaciones de los artículos 6.1.3.4 y 6.1.3.3.6 de las Normas urbanísticas, se obtendría una edificabilidad para dicha parcela de :

Superficie de parcela: 216,67 m²
 Edificabilidad máxima: 2 x 216,67 m² + 0,20 x 216,67 m² = 476,67 m²

lo que implica que la edificabilidad máxima autorizable es superior a la de la parcela que antes ocupaba dicho uso dotacional, por lo que se cumple sobradamente lo establecido en el artículo 1.0.0.2.7, donde se dice:

“..... en los casos de la sede de Correos, del aulario escolar de c/ Greco y de la guardería municipal, la implantación de otros usos que

no sean los actualmente existentes precisará que previamente la superficie útil en que se detraigan los usos actuales se localice en otro emplazamiento”.

1.8 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 36 DE LA LOUA.

El artículo 36 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía que determina el régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento, establece una serie de reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento que en este caso tendrán que cumplirse en el presente documento de Modificación.

Respecto a la nueva ordenación propuesta hay que decir que no afecta a la ordenación estructural, y cumple con las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley, art. 36.2.a).1ª.

En cuanto a las establecidas en los distintos puntos del apartado 2, referente a la ordenación (36.2.a)), como ya ha quedado justificado en los apartados anteriores de esta Modificación, no se produce menoscabo en cuanto a la cantidad ni calidad de las dotaciones, ya que se mantiene, incluso se mejora la proporción y calidad de la dotación prevista, respecto al aprovechamiento.

Modificación Plan General de Ordenación Urbanística de Paradas. Aprobación Definitiva

Código Seguro De Verificación:	LgUwMVnvuhCIA1FZvE0QgA==	Código Seguro De Verificación:	Firmado	Estado	Firmado	Fecha y hora	26/06/2022 08:17:49		Estado	Firmado	Fecha y hora	27/06/2022 14:29:14	
Firmado Por	Antonio Vicente Bustos Cabello	Firmado	Firmado	Página	19/33	Página	18/32						
Observaciones		Observaciones		Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/AYtos/code/LgUwMVnvuhCIA1FZvE0QgA==	Url De Verificación	irma/code/9GmluAZiLd7t9Ew+OrdZ1Q==						
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/AYtos/code/LgUwMVnvuhCIA1FZvE0QgA==	Url De Verificación	https://portal.dip										

Como la calificación del suelo desafectado será el residencial, el destino de dicho suelo será el previsto en el art. 75.1 a) LOUA, art. 36.2.a) 2ª.

En cuanto a lo establecido en el 36.2.a)5ª, que recoge literalmente:

“Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande, o, en su caso, por su equivalente en dinero cuando concurren las circunstancias establecidas en el artículo 55.3.a).”

En aplicación del párrafo anterior, el cálculo del incremento de población debido al cambio de uso de la parcela, dado que el número máximo de viviendas que se podrían construir es dos, y aplicando el coeficiente de 2,4 hab./viv, establecido en la Orden 29/09/2008 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, sería:

$$2 \times 2,4 \text{ hab./viv} = 4,8 \text{ habitantes}$$

lo que supone un incremento de población de 5 habitantes.

La implementación de los sistemas generales, en función de los estándares establecidos en el planeamiento general vigente por habitante son:

- Sistema general de Espacios Libres: 11,90 m²/hab.
- Sistema general de Equipamientos y Servicios Urbanos: 7,61 m²/hab.

Lo que supone un incremento de superficie de suelo para tales destinos de:

- Sistema general de Espacios Libres: 11,90m²/hab. x 5 hab.= 59,50m²
- Sistema general de Equipamientos y Servicios Urbanos:

$$7,61 \text{ m}^2/\text{hab.} \times 5 \text{ hab.} = 38,05 \text{ m}^2$$

Respecto a esto, y en cumplimiento del artículo 55.3.a) LOUA, puede decirse que la cesión de suelo, en este caso, podrá ser sustituida por su equivalente en dinero, ya que los terrenos necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tendrían entidad suficiente, en relación con las dotaciones existentes en el municipio, para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del mismo.

Modificación Plan General de Ordenación Urbanística de Paradas. Aprobación Definitiva

Código Seguro De Verificación:	LgUwMvnuhCIA1FZvE0QgA==	Código Seguro De Verificación:	LgUwMvnuhCIA1FZvE0QgA==		Estado	Firmado	Fecha y hora	27/06/2022 14:29:14	
Firmado Por	Antonio Vicente Bustos Cabello	Estado	Firmado		Fecha y hora	26/08/2022 08:17:49			
Observaciones		Firmado Por	Dolores Torres Carrasco		Página	20/33			
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ver/Ayuntamiento/Code/LgUwMvnuhCIA1FZvE0QgA==	Observaciones			Página	19/32			
		Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ver/Ayuntamiento/Code/LgUwMvnuhCIA1FZvE0QgA==		Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ver/Ayuntamiento/Code/LgUwMvnuhCIA1FZvE0QgA==			

Para calcular el valor de los terrenos habría que conocer el valor de repercusión por m², que se obtiene a través de la ponencia de valores. La última ponencia aprobada publicada para el municipio es del año 2006.

Tomando como Zonas de Valor la R41 y R44, donde podría localizarse el nuevo suelo con destino de Sistema General, haríamos la media y obtendríamos un valor de repercusión de:

	VALOR DE REPERCUSIÓN		VALOR MEDIO V.R
	R41	R44	
ZONA VERDE	33,10	25,20	29,15
EQUIPAMIENTO	248,25	189,00	218,62

Como el dato obtenido se refiere al año 2006, habría que incrementar su valor en función de la variación del ipc de los últimos años. Esto supone un incremento del 19,5%.

Por lo tanto, la valoración de los terrenos sería:

-Sistema general de Espacios Libres:
59,50 m² x 29,15 €/m² x 1,195 = 2.073€

-Sistema general de Equipamientos y Servicios Urbanos:
38,05 m² x 218,62 €/m² x 1,195 = 9.941€

Lo que hace un total de 12.014€, y que en aplicación del art. 55.3^a) LOUA es el valor de la aportación que el Ayuntamiento debe integrar en el depósito regulado en el art. 139.2 LOUA, en una cuenta separada y afecta exclusivamente a la obtención de tales dotaciones.

La aportación se realizará con ocasión de la aprobación definitiva de esta Modificación, quedando condicionada la publicación del documento en el Boletín Oficial correspondiente, a la efectiva entrega de dicha cantidad.

Respecto a lo establecido en el punto 36.2.b), se describe textualmente lo siguiente:

“El contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación”.

Modificación Plan General de Ordenación Urbanística de Paradas. Aprobación Definitiva

Código Seguro De Verificación:	LgUwMvnuhCIA1FZvE0QgA==	Código Seguro De Verificación:	Firmado	Fecha y hora	26/06/2022 08:17:49		Estado	Fecha y hora		
Firmado Por	Antonio Vicente Bustos Cabello	Firmado Por	Doña Dolores Torres Carrasco	Página	21/33		Firmado	27/06/2022 14:29:14		
Observaciones		Observaciones		Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/AYtos/code/LgUwMvnuhCIA1FZvE0QgA==		Página	20/32		
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/AYtos/code/LgUwMvnuhCIA1FZvE0QgA==	Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/AYtos/code/9GmluAZiLd7t9Ew+OrdZ1Q==							

Consideramos que el presente documento cumple claramente las exigencias marcadas en la regla anterior.

Respecto al procedimiento, regulado en el punto 36.2.c), se establece que la competencia para la aprobación definitiva de este Modificado, por no afectar a la ordenación estructural como ha quedado justificado, corresponde al Ayuntamiento, art. 31.1.B), previo informe de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en los términos regulados en el art. 31.2.C).

Se requiere dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía, art. 36.2.c)2ª, ya que la Modificación tiene por objeto un diferente uso urbanístico de una dotación.

1.9 APLICACIÓN DE LA LEY 7/2007, DE 9 DE JULIO, DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL

En aplicación de la normativa Medioambiental vigente, Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, de 9 de julio (modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, e Aguas, Tributaria y de Sanidad Animal), y tal y como establece en su artículo 36.2, el documento se someterá a evaluación ambiental estratégica simplificada, por tratarse de una Modificación de un Plan General que altera el uso en ámbitos o parcelas de suelo urbano que no llegan a constituir zona o sector, art. 40.3.b).

La tramitación de dicho instrumento de planeamiento, a los efectos de esta Ley, y de acuerdo con el art. 39 (Procedimiento de la evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico), se ajustará a lo establecido en el art. 40.6, sin perjuicio de lo que corresponda en aplicación de la legislación territorial, urbanística y sectorial de aplicación.

ANEXO DOCUMENTACIÓN

Se adjunta documentación, según se contempla en el contenido de la Memoria de este documento.

- Ficha del Inventario de Bienes Municipal

Modificación Plan General de Ordenación Urbanística de Paradas. Aprobación Definitiva

Código Seguro De Verificación:	LgUwMvnuhCIA1FZvE0QgA==	Código Seguro De Verificación:	Estado	Fecha y hora		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Vicente Bustos Cabello	Firmado	Firmado	26/08/2022 08:17:49		Firmado	27/06/2022 14:29:14	
Observaciones		Firmado		ria Dolores Torres Carrasco 22/33		Página	21/32	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ctos/code/LgUwMvnuhCIA1FZvE0QgA==	Observaciones				Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ctos/code/9GmluAZiLd7t9Ew+OrdZ1Q==	



NORMAS URBANÍSTICAS

Modificación Plan General de Ordenación Urbanística de Paradas. Aprobación Definitiva

Código Seguro De Verificación:	LgUwMvnuhCIA1FZvE0QgA==	Código Seguro De Verificación:	Estado	Fecha y hora		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Vicente Bustos Cabello	Firmado Por	Firmado	26/06/2022 08:17:49		Firmado Por	Firmado	
Observaciones		Observaciones		ria Dolores Torres Carrasco 24/33		Página	23/32	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ayeros/code/LgUwMvnuhCIA1FZvE0QgA==	Url De Verificación		https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ayeros/code/LgUwMvnuhCIA1FZvE0QgA==		Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ayeros/code/9GmluAZiLd7t9Ew+OrdZ1Q==	

2. NORMAS URBANÍSTICAS

2.1 ARTÍCULO ÚNICO

El articulado de las Normas Urbanísticas contenidas en el Plan General de Ordenación Urbanística (documento de Adaptación parcial de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Paradas a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía) queda plenamente vigente, a excepción del artículo 1.0.0.2, cuyo texto se verá alterado para incluir en la información gráfica a la que se hace referencia, la nueva calificación urbanística de la parcela de la Barriada de Pio XII, como sistema dotacional de carácter local.

El artículo quedaría redactado de la siguiente manera:

“Artículo 1.0.0.2. Sistemas generales de dotaciones sociales públicas.

1. Atendiendo a su naturaleza, las dotaciones públicas se clasifican en espacios libres, equipamientos y servicios urbanos e infraestructuras. Y atendiendo a su rango, en dotaciones generales y locales.

Según el artículo 10 de la LOUA, se consideran sistemas generales, aquellas dotaciones que por su carácter supramunicipal, su función o destino específico, sus dimensiones o por su posición estratégica,

integran o deben integrar la estructura urbana actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal. El resto de las dotaciones especificadas en la documentación gráfica, y aquellas otras que resulten de los planes especiales y parciales, se considerarán pertenecientes al sistema local.

2. El uso “espacios libres” comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, persiguiendo, además, la mejora de las condiciones ambientales, paisajísticas y estéticas de la ciudad, caracterizándose por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su escasa edificación.

3. El uso “equipamientos y servicios urbanos” es el que sirve para proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su educación mediante la formación reglada, la capacitación para la inserción en la sociedad y la capacitación para el desempeño de actividades productivas; la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física; su enriquecimiento socio-cultural mediante las actividades destinadas a la transmisión y conservación del conocimiento y exhibición de las artes, así como las actividades de relación social y fomento de la vida asociativa; su salud mediante la prestación de los necesarios servicios médicos y sanitarios; su bienestar social mediante alojamiento y actividades como la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos como familia e infancia, mayores, discapacitados, minorías étnicas,

Modificación Plan General de Ordenación Urbanística de Paradas. Aprobación Definitiva

Código Seguro De Verificación:	LgUwMVnvuhCIA1FZvE0QgA==	Código Seguro De Verificación:	Firmado	Estado	26/06/2022 08:17:49	Estado	Firmado	Fecha y hora	27/06/2022 14:29:14
Firmado Por	Antonio Vicente Bustos Cabello	Firmado Por	María Dolores Torres Carrasco	Página	26/33	Página	24/32	 	
Observaciones		Observaciones		Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/Code/LgUwMVnvuhCIA1FZvE0QgA==	Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/Code/9GmluAZiLd7t9Ew+OrdZ1Q==		

marginados, etc.; el fomento de las actividades económicas para la creación de empleo; así como proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo, como son sus relaciones con la Administración pública, como de servicios públicos como son el abastecimiento alimentario, los servicios de seguridad y protección ciudadana, los servicios funerarios o la información y entretenimiento a través de la radio y la televisión. Todo lo anterior se concreta en los siguientes ocho usos pormenorizados dentro del uso general se equipamientos y servicios urbanos:

- Educativo (E)
- Deportivo (D)
- Socio-cultural (SC)
- Sanitario (S)
- De bienestar social (BS)
- De actividades económicas (AE)
- Administrativo (A)
- De servicios públicos (SP)

4. El uso "infraestructuras" es el que poseen los espacios destinados al desarrollo del abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, así como al tratamiento de los residuos sólidos, englobándose en ellos las actividades de provisión, control y gestión de los mismos.

5. El sistema general de espacios libres está constituido por los siguientes elementos:

- Recinto ferial (SGEL.1).
- Espacio libre Cruz de La Fuente (SGEL.2).
- Parque Fuente del Cañuelo (I) (SGEL.3)
- Parque Fuente del Cañuelo (II) (SGEL.4).
- Conjunto de las plazas de España, Andalucía y San Juan de Letrán (SGEL.5).
- Jardines de Gregorio Marañón (SGEL.6).
- Espacio libre de protección del sector industrial (SGEL.7).

El sistema general de equipamientos y servicios urbanos está constituido por los siguientes elementos:

- Ampliación del colegio Luis Vives (SGESU.1).
- Colegio Luis Vives (SGESU.2).
- I.E.S. San Albino (SGESU.3).
- Conjunto polideportivo Joaquín Espinar Reyes (SGESU.4).
- Consultorio Médico (SGESU.5).
- Residencia de ancianos "San Inocencio" (SGESU.6).
- Casa de la Cultura (SGESU.7).
- Aula de Cultura "La Comarcal" (SGESU.8).
- Sede del Ayuntamiento (SGESU.9).
- Centro de Empresas (SGESU.10).
- Mercado de abasto (SGESU.11).
- Cementerio (SGESU.12).

Modificación Plan General de Ordenación Urbanística de Paradas. Aprobación Definitiva

Código Seguro De Verificación:	LgUwMvnuhCIA1FZvE0QgA==	Código Seguro De Verificación:	Firmado	Estado	Firmado	Fecha y hora	26/06/2022 08:17:49		Estado	Firmado	Fecha y hora	27/06/2022 14:29:14	
Firmado Por	Antonio Vicente Bustos Cabello	Firmado Por	Doña Dolores Torres Carrasco	Página	26/33	Página	25/32						
Observaciones		Observaciones		Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/Code/LgUwMvnuhCIA1FZvE0QgA==	Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/Code/9GmluAZiLd7t9Ew+OrdZ1Q==						

El sistema general de infraestructuras está constituido por el siguiente elemento:

- Instalaciones de abastecimientos de agua en calle Ermita (SGI.1)”.

6. A los anteriores elementos incluidos en el sistema general de equipamientos y servicios urbanos se le asignan los siguientes usos pormenorizados dentro de los establecidos en el apartado 3 del presente artículo:

- Ampliación del colegio Luis Vives (SGESU.1): (E)
- Colegio Luis Vives (SGESU.2): (E)
- I.E.S. San Albino (SGESU.3): (E)
- Conjunto polideportivo J. Espinar Reyes (SGESU.4): (D)
- Consultorio Médico (SGESU.5): (S), (SC), (A) y (AE)
- Residencia de ancianos “San Inocencio” (SGESU.6): (BS)
- Casa de la Cultura (SGESU.7): (SC), (A) y (AE)
- Aula de Cultura “La Comarcal” (SGESU.8): (SC)
- Sede del Ayuntamiento (SGESU.9): (A)
- Centro de Empresas (SGESU.10): (AE), (A), (E) y (SP)

- Mercado de abasto (SGESU.11): (E), (S), (A), (AE), (BS), (SC) y (SP)
- Cementerio (SGESU.12): (SP)

En los casos en que a un elemento del sistema general de equipamientos y servicios urbanos se le asigna más de un uso pormenorizado, dichos usos podrán emplazarse en el inmueble o parcela que se trate de forma simultánea o de forma exclusiva por cualquiera de ellos. En los casos del Consultorio Médico y de la Casa de la Cultura, la implantación de otros usos que no sean, respectivamente, el sanitario y el sociocultural precisarán que previamente la superficie útil en que se detraigan estos usos principales se localice en otro emplazamiento.

7. El resto de elementos dotacionales incluidos en la información gráfica, tendrán la consideración de sistema local. Los usos pormenorizados de los mismos son los siguientes:

- Parcela de la sede de Correos: (SP) y (A).
- Parcela del centro de día para mayores: (BS)
- Parcela del aulario escolar de c/ El Greco: (E) y (A)
- Parcela de la guardería municipal: (E) y (SC)- Parcela de la casa-cuartel de la Guardia Civil: (SP) y (BS)

Modificación Plan General de Ordenación Urbanística de Paradas. Aprobación Definitiva

Código Seguro De Verificación:	LgUwMvnuhCIA1FZvE0QgA==	Código Seguro De Verificación:	Estado	Fecha y hora		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Vicente Bustos Cabello	Firmado	Firmado	26/06/2022 08:17:49		Firmado	27/06/2022 14:29:14	
Observaciones		Firmado		ria Dolores Torres Carrasco		Página	26/32	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/Code/LgUwMvnuhCIA1FZvE0QgA==	Observaciones				Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/Code/LgUwMvnuhCIA1FZvE0QgA==	

- Parcela del estadio municipal de fútbol de Arahal: (D)
- Parcela del polideportivo cubierto de Arahal: (D)
- Ámbito incluido en el término municipal de Paradas de la parcela del I.E.S. "Al-Andalus" de Arahal: (E)
- Ámbito incluido en el término municipal de Paradas de la parcela del centro escolar "Profesor Manuel Sánchez Alonso" de Arahal: (E)

Al igual que en el sistema general de equipamientos y servicios urbanos, los elementos designados como sistema local de equipamientos y servicios urbanos, cuando tengan más de un uso pormenorizado, podrán contener dichos usos de forma simultánea o de forma exclusiva por cualquiera de ellos, pero, en los casos de la sede de Correos, del aulario escolar de c/ Greco y de la guardería municipal, la implantación de otros usos que no sean los actualmente existentes precisará que previamente la superficie útil en que se detraigan los usos actuales se localice en otro emplazamiento."

Modificación Plan General de Ordenación Urbanística de Paradas. Aprobación Definitiva

Código Seguro De Verificación:	LgUwMvnuhCIA1FZvE0QgA==	Código Seguro De Verificación:	Firmado	Estado	Firmado	Fecha y hora	26/06/2022 08:17:49		Estado	Firmado	Fecha y hora	27/06/2022 14:29:14	
Firmado Por	Antonio Vicente Bustos Cabello	Firmado Por	Doña Dolores Torres Carrasco	Página	26/33				Página	27/32			
Observaciones		Observaciones		Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ayeros/code/LgUwMvnuhCIA1FZvE0QgA==				Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ayeros/code/9GmluAZiLd7t9Ew+OrdZ1Q==			



PLANOS

Modificación Plan General de Ordenación Urbanística de Paradas. Aprobación Definitiva

Código Seguro De Verificación:	LgUwMvnuhCIA1FZvE0QgA==	Código Seguro De Verificación:	Estado	Fecha y hora		Estado	Fecha y hora		
Firmado Por	Antonio Vicente Bustos Cabello	Firmado Por	Firmado	26/06/2022 08:17:49		Firmado Por	Firmado		27/06/2022 14:29:14
Observaciones		Observaciones		ria Dolores Torres Carrasco		Observaciones			
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/autos/code/LgUwMvnuhCIA1FZvE0QgA==	Url De Verificación		29/33		Url De Verificación			
				https://portal.dipusevilla.es/vfirma/autos/code/LgUwMvnuhCIA1FZvE0QgA==					
						Página	28/32		
							https://portal.dipusevilla.es/vfirma/autos/code/9GmluAZiLd7t9Ew+OrdZ1Q==		

3. PLANOS

Notas previas:

Las estipulaciones del presente documento de Modificación del PGOU se identifican en los siguientes Planos de ordenación que se adjuntan, generando alteraciones en algunos de ellos que se verán sustituidos por otros nuevos.

· Planos del Plan General de Ordenación Urbanística de Paradas, que se modifican.

- Plano 6 (hoja A-1). Núcleo urbano de Paradas. Determinaciones para el suelo urbano.

Fue anteriormente sustituido por el plano 2(hoja A-1) del documento de “Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Paradas, relativa a usos de determinados inmuebles destinados a dotaciones”. En él aparece la afectación del uso dotacional ESU para la parcela de la calle Olivares nº 10, que debe eliminarse.

- Plano 6(hoja B-2). Núcleo urbano de Paradas. Determinaciones para el suelo urbano.

Fue anteriormente sustituido por el plano 2(hoja B-2) del documento de “Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de

Paradas, relativa a usos de determinados inmuebles destinados a dotaciones”. En él no aparece la afectación del uso dotacional ESU para la parcela de la Barriada Pio XII, que debe aparecer.

Estos planos se verán sustituidos por otros que recogen las determinaciones establecidas por la presente Modificación.

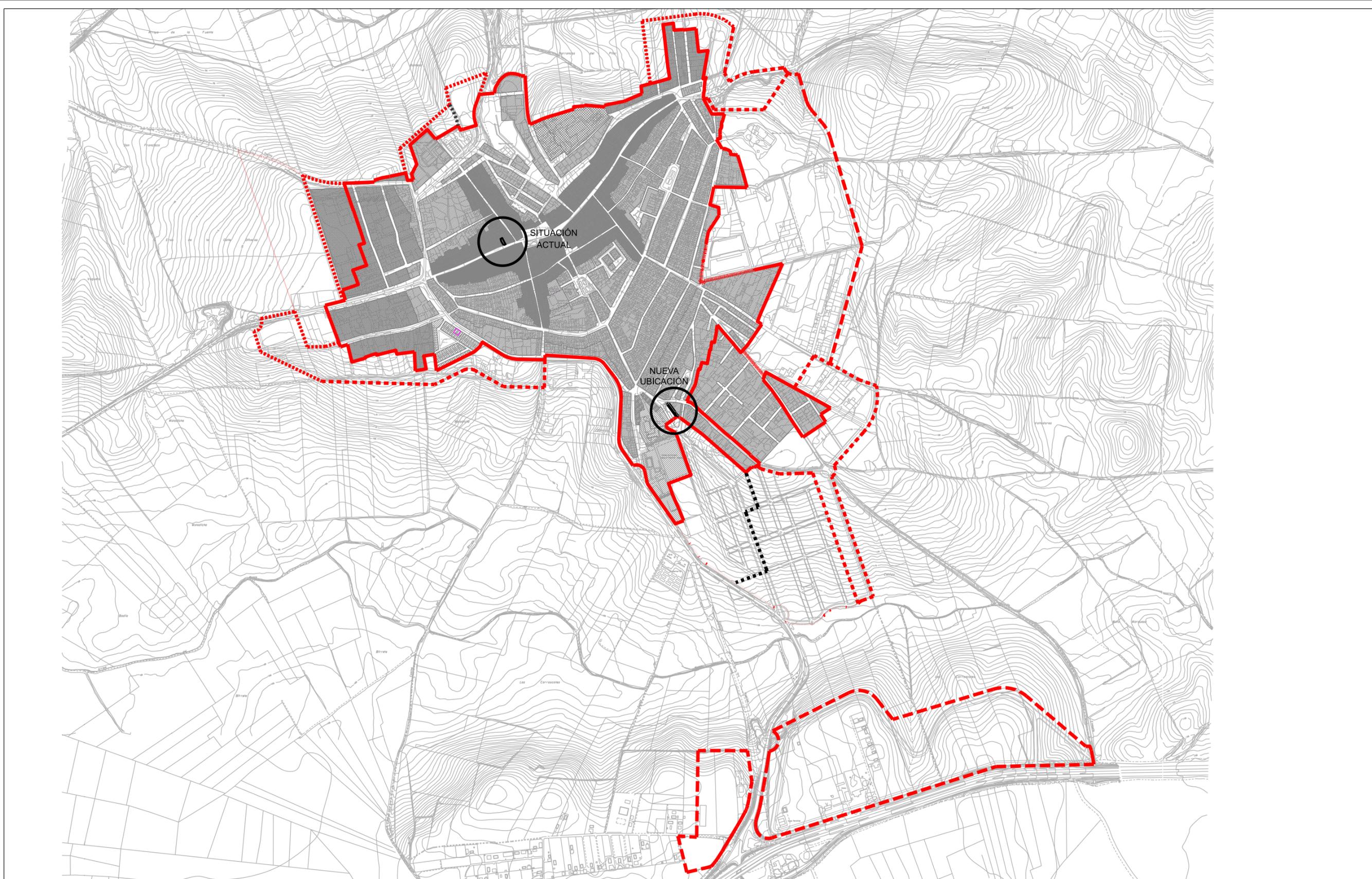
· Planos de determinaciones de la presente Modificación.

- Plano 2(hoja A-1). Núcleo urbano de Paradas. Determinaciones para el suelo urbano. Sustituye al Plano 6(hoja A-1) del PGOU. Núcleo urbano de Paradas. Determinaciones para el suelo urbano. Desaparece la afectación del uso dotacional ESU para la parcela de la calle Olivares nº 10.

- Plano 2(hoja B-2). Núcleo urbano de Paradas. Determinaciones para el suelo urbano. Sustituye al Plano 6(hoja B-2) del PGOU. Núcleo urbano de Paradas. Determinaciones para el suelo urbano. Aparece la afectación del uso dotacional ESU para la parcela de la Barriada Pio XII.

Modificación Plan General de Ordenación Urbanística de Paradas. Aprobación Definitiva

Código Seguro De Verificación:	LgUwMVnvuhCIA1FZvE0QgA==	Código Seguro De Verificación:	Firmado	Estado	Firmado	Fecha y hora	26/06/2022 08:17:49		Estado	Firmado	Fecha y hora	27/06/2022 14:29:14	
Firmado Por	Antonio Vicente Bustos Cabello	Firmado		Página	30/32				Página	29/32			
Observaciones		Observaciones		Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/				Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/9GmluAZiLd7t9Ew+OrdZ1Q==			
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/	Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/LgUwMVnvuhCIA1FZvE0QgA==										



- AMBITO DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO
- - - - - AMBITO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- · · · · AMBITO DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO
- - - - - AMBITO DE ORDENACION Y/O DE EJECUCION
- AREA CASCO ANTIGUO
- AREA INTERMEDIA Y PERIFERIA
- AREA INDUSTRIAL TIPO 1
- AREA INDUSTRIAL TIPO 2



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PARADAS, RELATIVA A LA RECALIFICACIÓN DE USO DOTACIONAL A RESIDENCIAL SEDE DE CORREOS

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

NÚCLEO URBANO DE PARADAS

LOCALIZACIÓN



1

MARIA DOLORES TORRES CARRASCO, ARQUITECTA JUNIO 2022 ESCALA, 1/10.000

Código Seguro De Verificación:	LgUwMVnuhCIA1FZvE0qA==	Estado	Firmado
Firmado Por	Antonio Vicente Bustos Cabello	Fecha y hora	26/08/2022 08:17:49
Observaciones		Página	31/33
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/LgUwMVnuhCIA1FZvE0qA==		



Código Seguro De Verificación:	9GmluAZiLd7t9Ew+OrdZ1Q==	Estado	Firmado
Firmado Por	Maria Dolores Torres Carrasco	Fecha y hora	27/06/2022 14:29:14
Observaciones		Página	30/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/9GmluAZiLd7t9Ew+OrdZ1Q==		





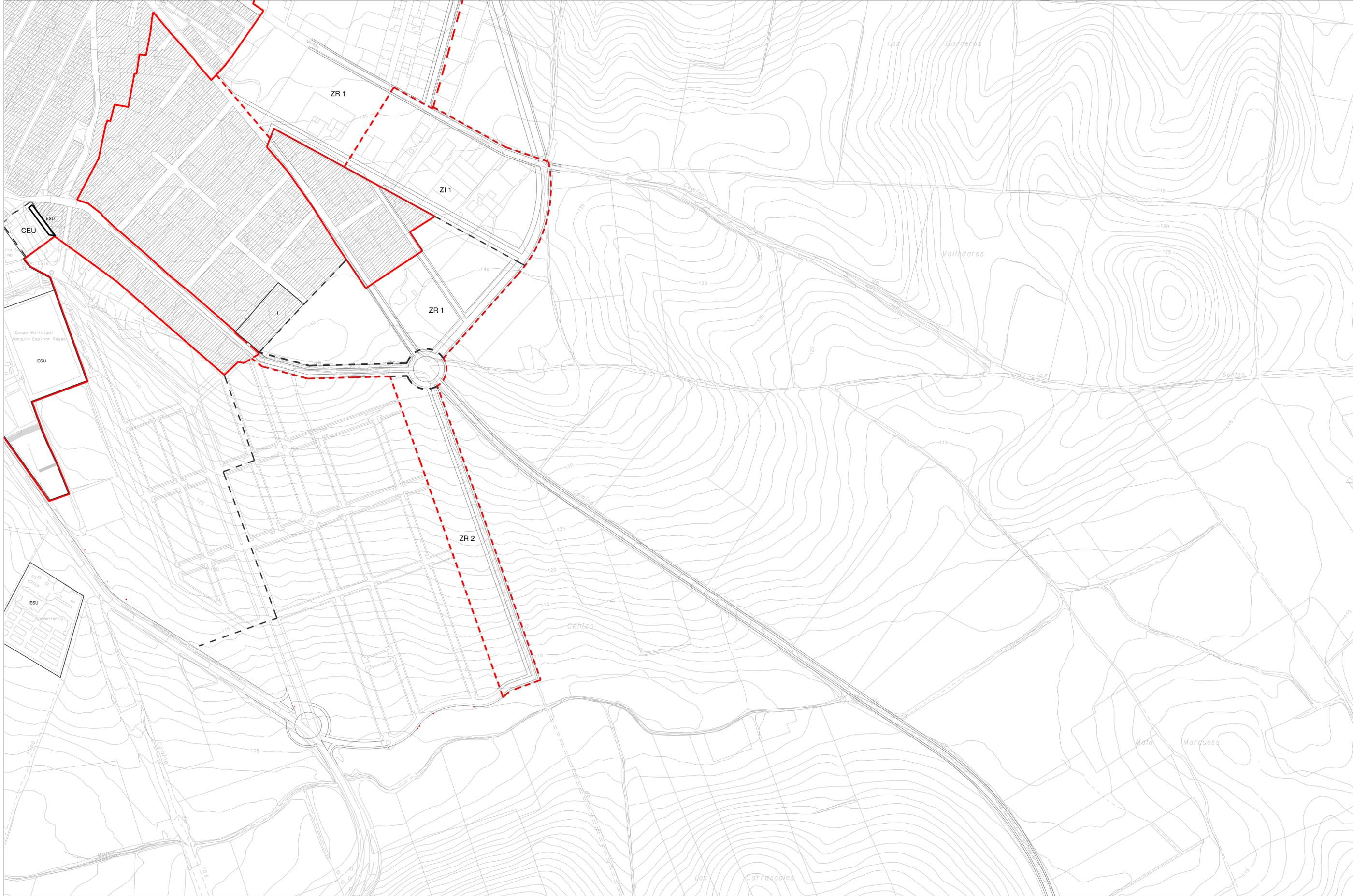
- AMBITO DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO
 - - - AMBITO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 - · · AMBITO DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO
 - - - AMBITO DE ORDENACION Y/O DE EJECUCION
 - AMBITO DE PARCELA
 - AREA CASCO ANTIGUO
 - AREA INTERMEDIA Y PERIFERIA
 - ESPACIOS LIBRES
 - EQUIPAMENTOS Y SERVICIOS URBANOS
 - CONJUNTO DE EDIFICACION UNITARIA
 - INFRAESTRUCTURAS
 - EDIFICIO PROTEGIDO
 - AREA INDUSTRIAL TIPO 1 (A1)
 - AREA INDUSTRIAL TIPO 2 (A2)
 - MANTENIMIENTO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE ANTERIOR "PV.1 MODIFICACION NISS. SECTOR "LAS LAGUNITAS" -PV.6 PLAN PARCIAL "HUERTA EL PARRONAL" ZONA RECEPCIONADA
 - ZONA RESIDENCIAL 1
 - ZONA RESIDENCIAL 2
 - ZONA INDUSTRIAL 1
 - ZONA INDUSTRIAL 2
 - NUEVO VIARIO
- EN CASO DE SUPERPOSICION DE LIMITES DE DEFINICION DE AMBITOS, SE ESTABLECE EL SIGUIENTE CRITERIO DE PREVALENCIA: — - - - · · · - - - —

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PARADAS, RELATIVA A LA RECALIFICACIÓN DE USO DOTACIONAL A RESIDENCIAL SEDE DE CORREOS
 DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA
NÚCLEO URBANO DE PARADAS
DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANO
 (SUSTITUYE AL PLANO 6, HOJA A-1 DEL PGOU)
 MARIA DOLORES TORRES CARRASCO, ARQUITECTA JUNIO 2022 ESCALA: 1:2000

2
 (HOJA A-1)

Código Seguro De Verificación:	LgDwM7vuvhC1A1F2v8DQgA==	Estado:	Fecha y hora:
Firmado Por:	Antonio Vicente Bustos Cabello	Firmado:	26/08/2022 08:17:49
Observaciones:		Página:	32/33
Url De Verificación:	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/oa/code/LgDwM7vuvhC1A1F2v8DQgA==		

Código Seguro De Verificación:	9d81uAZi1d7f98w*0rd21Q==	Estado:	Fecha y hora:
Firmado Por:	Maria Dolores Torres Carrasco	Firmado:	27/08/2022 14:29:14
Observaciones:		Página:	31/32
Url De Verificación:	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/9d81uAZi1d7f98w*0rd21Q==		



- AMBITO DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO
 - - - AMBITO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 - · · AMBITO DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO
 - · - · AMBITO DE ORDENACION Y/O DE EJECUCION
 - AMBITO DE PARCELA
 - AREA CASCO ANTIGUO
 - AREA INTERMEDIA Y PERIFERIA
 - CEU CONJUNTO DE EDIFICACION UNITARIA
 - ESPACIOS LIBRES
 - ESU EQUIPAMENTOS Y SERVICIOS URBANOS
 - INFRAESTRUCTURAS
 - P03 EDIFICIO PROTEGIDO
 - AREA INDUSTRIAL TIPO 1 (AI1)
 - AREA INDUSTRIAL TIPO 2 (AI2)
 - PV MANTENIMIENTO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE ANTERIOR "PV.1 MODIFICACION INSS. SECTOR "LAS LAGUNETAS" "PV.6 PLAN PARCIAL "HUERTA EL PARRONAL" ZONA RECEPCIONADA
 - ZR1 ZONA RESIDENCIAL 1
 - ZR2 ZONA RESIDENCIAL 2
 - ZI1 ZONA INDUSTRIAL 1
 - ZI2 ZONA INDUSTRIAL 2
 - NUEVO VIARIO
- EN CASO DE SUPERPOSICION DE LIMITES DE DEFINICION DE AMBITOS, SE ESTABLECE EL SIGUIENTE CRITERIO DE PREVALENCIA: — / - - - / · · · / - · - · /

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PARADAS, RELATIVA A LA REGALIFICACIÓN DE USO DOTACIONAL A RESIDENCIAL SEDE DE CORREOS

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA

NÚCLEO URBANO DE PARADAS

DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANO

(SUSTITUYE AL PLANO 6, HOJA B-2 DEL PGOU)

MARIA DOLORES TORRES CARRASCO, ARQUITECTA JUNIO 2022

2

(HOJA B-2)

ESCALA: 1:2000

Código Seguro De Verificación:	LgDhM7vubC1A1F2v8QgA==	Estado:	Fecha y hora:
Firmado Por:	Antonio Vicente Bustos Cabello	Firmado:	26/08/2022 08:17:49
Observaciones:		Página:	33/33
Url De Verificación:	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ver/code/LgDhM7vubC1A1F2v8QgA==		

Código Seguro De Verificación:	9d1uAZi1d7f98w*0rd21Q==	Estado:	Fecha y hora:
Firmado Por:	Maria Dolores Torres Carrasco	Firmado:	27/06/2022 14:29:14
Observaciones:		Página:	32/32
Url De Verificación:	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ver/code/9d1uAZi1d7f98w*0rd21Q==		