



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

De Sevilla , número 59 de fecha 13 de marzo de 2013.

Código Seguro De Verificación:	sCRv5gX0gK+Gy00B0Kbk0A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Vicente Bustos Cabello	Firmado	26/08/2022 08:17:51
Observaciones		Página	1/12
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/sCRv5gX0gK+Gy00B0Kbk0A==		





RESUMEN EJECUTIVO

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:	sCRv5gX0gK+Gy00B0Kbk0A==	Código Seguro De Verificación:	Estado	Fecha y hora		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Vicente Bustos Cabello	Firmado Por	Firmado	26/06/2022 08:17:54		Firmado	27/06/2022 14:30:03	
Observaciones		Firmado Por		2/12				
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/AYtos/code/sCRv5gX0gK+Gy00B0Kbk0A==	Observaciones				Página	1/11	
		Url De Verificación		https://portal.dipusevilla.es/vfirma/AYtos/code/sWYswd3jk49gUXAWZp84WA==				



MEMORIA

Modificación Plan General de Ordenación Urbanística de Paradas. Aprobación Definitiva

Código Seguro De Verificación:	sCRv5gX0gK+Gy00B0Kbk0A==	Código Seguro De Verificación:	Estado	Fecha y hora		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Vicente Bustos Cabello	Firmado Por	Firmado	26/06/2022 08:17:54		Estado	Firmado	
Observaciones		Firmado Por		ria Dolores Torres Carrasco		Página	2/11	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ver/portal.dipusevilla.es/code/sCRv5gX0gK+Gy00B0Kbk0A==	Observaciones				Página		
		Url De Verificación		https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ver/portal.dipusevilla.es/code/sWYswd3jk49gUXAWZp84WA==				

1. MEMORIA

1.1. ANTECEDENTES

El artículo 19.3 de la LOUA, que exige la inclusión de un Resumen Ejecutivo en los instrumentos de planeamiento a los efectos de facilitar la comprensión para la ciudadanía y la participación de ésta en el procedimiento de elaboración, tramitación y aprobación del planeamiento.

Dicha exigencia fue puesta de manifiesto en el informe preceptivo del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio emitido en fecha 29 de octubre de 2020 tras la aprobación inicial de la Modificación.

Teniendo en cuenta lo expuesto, se incorpora el presente Resumen Ejecutivo en la Aprobación Definitiva del instrumento de Planeamiento.

1.2. OBJETO Y FINALIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

El presente documento de planeamiento se redacta por el Servicio de Asistencia Urbanística, perteneciente al Área de Cohesión Territorial de la Diputación Provincial de Sevilla, en desarrollo de la solicitud de asistencia técnica efectuada por el Ayuntamiento de Paradas, con fecha 06/07/2017. 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 inmueble se encuentra situado en zona de suelo urbano consolidado de carácter residencial, dentro del Área de Casco Antiguo.

La posición es entre medianeras, presentando una única fachada, en su cara sur, y su referencia catastral es: 8501416TG7380S0002BQ. 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.

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:	sCRv5gX0gK+Gy00B0Kbk0A==	Código Seguro De Verificación:	Firmado	Estado	Firmado	Fecha y hora	26/08/2022 08:17:54		Estado	Firmado	Fecha y hora	27/06/2022 14:30:03	
Firmado Por	Antonio Vicente Bustos Cabello	Firmado Por	Doña Dolores Torres Carrasco	Página	4/12				Página	3/11			
Observaciones		Observaciones		Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/AYtos/code/sCRv5gX0gK+Gy00B0Kbk0A==				Url De Verificación	irma/code/sWYswd3jk49gUXAWZp84WA==			

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 “*Sistemas generales de dotaciones sociales públicas*” del Texto refundido de las Normas Urbanísticas.

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 un documento anterior para unificar en una sola categoría las dotaciones de equipamientos sociales y servicios urbanos se verá nuevamente alterado por esta Modificación.

1.4 CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

La calificación de la parcela de estudio como dotacional, integrada 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 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

Modificación Plan General de Ordenación Urbanística de Paradas. Aprobación Definitiva

Código Seguro De Verificación:	sCRv5gX0gK+Gy00B0Kbk0A==	Código Seguro De Verificación:	Firmado	Estado	Firmado	Fecha y hora	26/06/2022 08:17:54		Estado	Firmado	Fecha y hora	27/06/2022 14:30:03	
Firmado Por	Antonio Vicente Bustos Cabello	Firmado Por	Antonio Vicente Bustos Cabello	Página	6/12	Página	5/11						
Observaciones		Observaciones		Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/AYtos/code/sCRv5gX0gK+Gy00B0Kbk0A==	Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/AYtos/code/sWYswd3jk49gUXAWZp84WA==						
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/AYtos/code/sCRv5gX0gK+Gy00B0Kbk0A==	Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/AYtos/code/sWYswd3jk49gUXAWZp84WA==										

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.

Se trata de un solar propiedad del ayuntamiento, de morfología regular, orientación noroeste-sureste y dimensiones: lado noreste: 44,38 m, lado suroeste: 39,52 m, lado noroeste: 5,20 m y lado sureste: 7,12 m, correspondiendo a una superficie total de 216,67 m².

Es medianero en dos de sus cuatro lados con edificación situada entre las calles Ermita y Perpiñán. Presenta fachada en uno de sus lados mayores a un gran espacio de uso público.

Linda por el noreste con edificaciones que presentan fachadas a la calle Perpiñán y Ermita. En cuanto a la primera, con la parcela nº 10, de referencia catastral 91961A3TG7299N0001BY (uso residencial), y



con la parcela nº 8, de referencia catastral 91961A4TG7299N0001YY (uso residencial).

Respecto a la segunda, con la parcela nº 82, de referencia catastral 9196138TG7299N0001UY (uso aparcamiento), con la parcela nº 84, de referencia catastral 9196139TG7299N0001HY (uso aparcamiento), y con la parcela nº 86, de referencia catastral 9196140TG7299N0001ZY (uso residencial).

Por el noroeste es medianero con parcela situada en la calle Ermita nº 80, de referencia catastral 9196137TG7299N0001ZY (uso residencial).

Los términos del cambio de emplazamiento para el uso dotacional quedan detallados en la siguiente tabla:

Modificación Plan General de Ordenación Urbanística de Paradas. Aprobación Definitiva

Código Seguro De Verificación:	sCRv5gX0gK+Gy00B0Kbk0A==	Código Seguro De Verificación:	Firmado	Estado	Firmado	Fecha y hora	26/06/2022 08:17:54		Estado	Firmado	Fecha y hora	27/06/2022 14:30:03	
Firmado Por	Antonio Vicente Bustos Cabello	Firmado		Página	7/12				Página	6/11			
Observaciones		Observaciones		Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/				Url De Verificación	irma/code/sWYswd3jk49gUXAWZp84WA==			
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/	Url De Verificación	https://portal.dip										

	PGOU	MODIFICACIÓN
SITUACIÓN	C/ Olivares n.º 10	Barriada Pio XII
USO	Dotacional: Equipamientos y Servicios Urbanos (ESU) Usos pormenorizados: Servicio público (SP) y administrativo (A)	Dotacional: Equipamientos y Servicios Urbanos (ESU) Usos pormenorizados: Servicio público (SP) y administrativo(A)
SUPERFICIE	227 m ² *(parcela) 278 m ² *(construida) Datos coincidentes con los del Inventario de Bienes Municipal *Datos catastrales	216,67 m ² * (parcela) *Datos facilitados por el ayuntamiento
ZONA ORDENANZA	Casco Antiguo (ACA)	Área Intermedia y Periferia (API)
N.º ALTURAS	PB+1	PB+1

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 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, quedando reflejado en la documentación gráfica, Plano 6(hoja A-1) del PGOU, con la caracterización ESU.

En dicho 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 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.

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

Modificación Plan General de Ordenación Urbanística de Paradas. Aprobación Definitiva

Código Seguro De Verificación:	sCRv5gX0gK+Gy00B0Kbk0A==	Código Seguro De Verificación:	Firmado	Estado	Firmado	Fecha y hora	26/08/2022 08:17:54		Estado	Firmado	Fecha y hora	27/06/2022 14:30:03	
Firmado Por	Antonio Vicente Bustos Cabello	Firmado Por	Doña Dolores Torres Carrasco	Página	8/12	Página	7/11						
Observaciones		Observaciones		Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/AYtos/code/sCRv5gX0gK+Gy00B0Kbk0A==	Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/AYtos/code/sWYswd3jk49gUXAWZp84WA==						

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.

1.5 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO.

- 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 que se pretende establecer en 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.

El cambio de uso propuesto implica un aumento poblacional (5 habitantes), ya que podrían construirse dos viviendas, y en aplicación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, respecto a las innovaciones que implican el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial, habría que contemplar la

implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos actuales del municipio.

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



Por lo que respecta a la atribución de edificabilidad a la parcela, 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(m2c), 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:	sCRv5gX0gK+Gy00B0kbk0A==	Código Se	Estado	Fecha y hora		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Vicente Bustos Cabello	Verificación:	Firmado	26/08/2022 08:17:54		Firmado	27/06/2022 14:30:03	
Observaciones		Firmado		9/12		Página	8/11	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/sCRv5gX0gK+Gy00B0kbk0A==	Observaciones				Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/sWYswd3jk49gUXAWZp84WA==	

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.

No hay incremento del volumen edificable de la zona.

- NUEVA PARCELA. USO DOTACIONAL-SEDE de CORREOS.

En relación a las determinaciones del Plan General vigente, la nueva parcela se incorporará al Sistema General de Dotaciones Sociales Públicas, con el rango de dotación local, con la consideración de "Equipamientos y Servicios Urbanos" (ESU). Se le asignará los usos pormenorizados de (servicio público (SP) y administrativo(A)).

La parcela tiene la condición de solar, ya que está dotada de los servicios y características que determina la ordenación urbanística.

El uso global del Área donde se sitúa, Área Intermedia y Periferia (AIP) es el residencial, por tanto, las normas de edificación y uso de carácter general se complementarán con las específicas para esta área.



La edificabilidad máxima autorizable es superior a la de la parcela que antes ocupaba dicho uso dotacional.

1.6 SUSPENSIÓN DE AUTORIZACIONES Y LICENCIAS URBANÍSTICAS.

En cumplimiento del artículo 27 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la aprobación inicial de esta Modificación determinará la suspensión de licencias urbanísticas y autorizaciones por un plazo máximo de dos años, en las parcelas de suelo afectadas, salvo que se cumpla simultáneamente lo establecido en el planeamiento vigente y en el modificado.

La suspensión se extingue, en todo caso, con la publicación de la aprobación definitiva de esta Modificación.



Modificación Plan General de Ordenación Urbanística de Paradas. Aprobación Definitiva

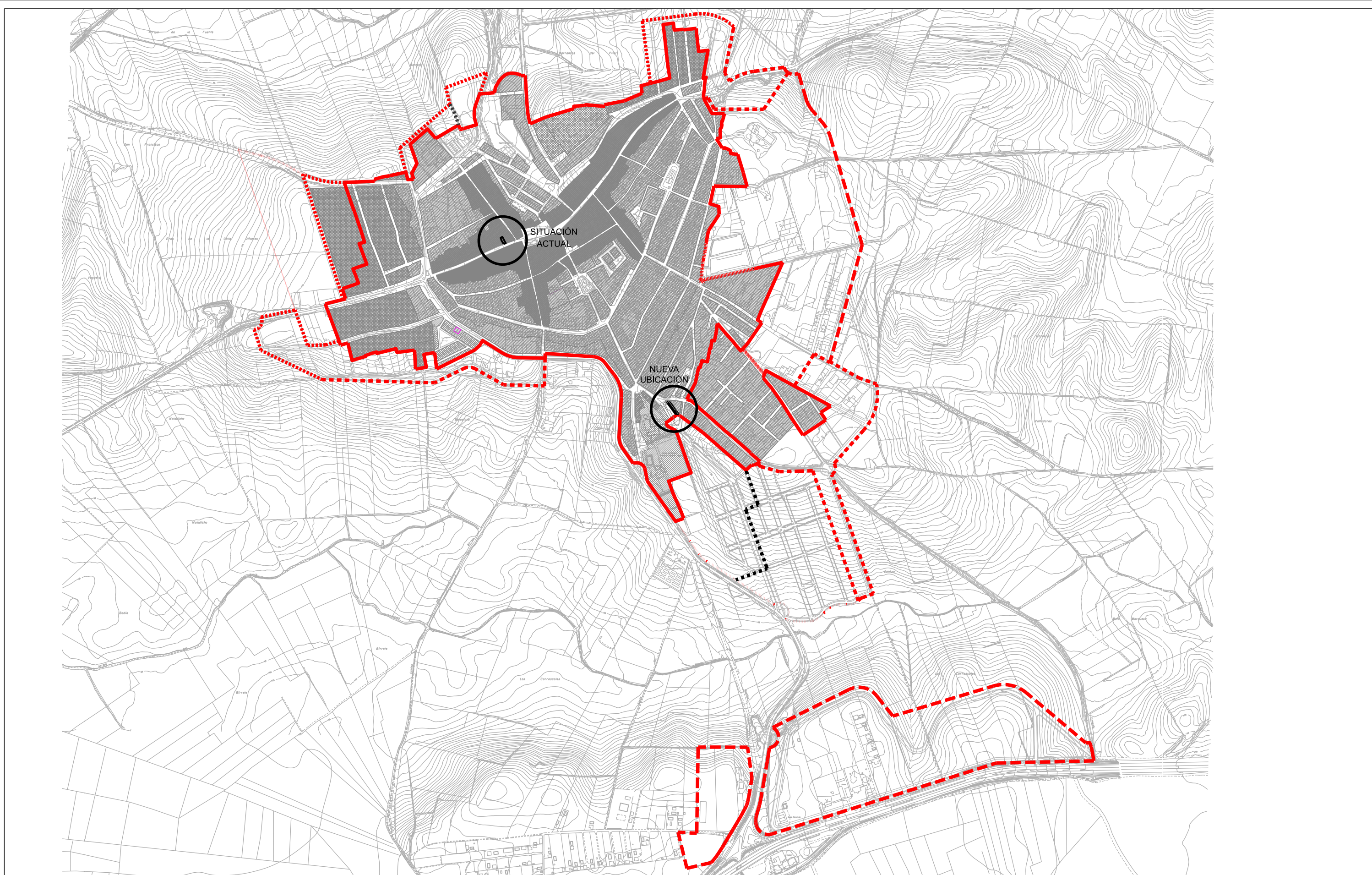
Código Seguro De Verificación:	sCRv5gX0gK+Gy00B0Kbk0A==	Código Seguro De Verificación:	Firmado	Estado	Firmado	Fecha y hora	26/06/2022 08:17:54		Estado	Firmado	Fecha y hora	27/06/2022 14:30:03	
Firmado Por	Antonio Vicente Bustos Cabello	Firmado Por	Doña Dolores Torres Carrasco	Página	10/12				Página	9/11			
Observaciones		Observaciones		Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/AYtos/code/sCRv5gX0gK+Gy00B0Kbk0A==				Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/AYtos/code/sWYswd3jk49gUXAWZp84WA==			



PLANOS

Modificación Plan General de Ordenación Urbanística de Paradas. Aprobación Definitiva

Código Seguro De Verificación:	sCRv5gX0gK+Gy00B0Kbk0A==	Código Seguro De Verificación:	sCRv5gX0gK+Gy00B0Kbk0A==	Estado	Firmado	Fecha y hora	26/06/2022 08:17:54		Estado	Firmado	Fecha y hora	27/06/2022 14:30:03	
Firmado Por	Antonio Vicente Bustos Cabello	Firmado Por	Doña Dolores Torres Carrasco	Página	1/12				Página	10/11			
Observaciones		Observaciones		Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/	Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/		Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/			



- 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

RESUMEN EJECUTIVO


LOCALIZACIÓN

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



1

Código Seguro De Verificación:	sCRv5gX0gK+Gy00BOKbk0A==	Estado	Firmado
Firmado Por	Antonio Vicente Bustos Cabello	Fecha y hora	26/08/2022 08:17:51
Observaciones		Página	12/12
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/sCRv5gX0gK+Gy00BOKbk0A==		



Código Seguro De Verificación:	sWYswd3jk49gUXAWZp84WA==	Estado	Firmado
Firmado Por	Maria Dolores Torres Carrasco	Fecha y hora	27/06/2022 14:30:03
Observaciones		Página	11/11
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/sWYswd3jk49gUXAWZp84WA==		

