

MEMORIA DE ORDENACIÓN. INDICE GENERAL.

	pag.
1. NATURALEZA Y CIRCUNSTANCIAS DEL NUEVO PLAN URBANÍSTICO.	
1.1. Naturaleza del documento.	1
1.2. Antecedentes de tramitación.	1
1.2.1. El documento de avance.	1
1.2.2. El documento de aprobación inicial.	1
1.2.3. El documento de primera aprobación provisional.	2
1.2.4. El documento de segunda aprobación provisional.	4
1.2.4.1. Cumplimiento de la resolución de la CPOTU.	4
1.2.4.2. Refundición de las modificaciones aprobadas provisionalmente.	6
1.3. Incidencia en el estudio de impacto ambiental de las modificaciones introducidas al documento en su tramitación.	7
1.3.1. Modificaciones introducidas en el documento de primera aprobación provisional.	7
1.3.2. Modificaciones introducidas en el documento de segunda aprobación provisional.	7
1.3.3. Modificaciones introducidas en el Texto Refundido.	8
1.4. Planeamiento vigente anterior.	8
1.5. Conveniencia y oportunidad de la formación de las Normas Subsidiarias.	9
1.6. Contenido documental.	10
1.7. Formación y redacción del documento.	10
2. LA ORDENACIÓN.	
2.1. Escenario demográfico y económico.	11
2.2. El territorio.	11
2.2.1. Ámbito supramunicipal.	11
2.2.2. Ámbito municipal.	11
2.3. Ordenación del ámbito agrario.	12
2.3.1. Criterios de clasificación del suelo no urbanizable.	12
2.3.2. Normativa urbanística reguladora.	12
2.4. Ordenación del ámbito urbano.	13
2.4.1. Estructura general del núcleo urbano.	13
2.4.2. Clasificación del suelo.	14
2.4.3. Áreas de reparto y aprovechamiento medio.	14
2.4.4. Ordenación por sectores.	14
2.4.5. Reservas de suelo.	17
2.4.5.1. Suelo residencial.	17
2.4.5.2. Suelo de equipamiento comunitario y espacios libres.	18
2.4.5.3. Suelo industrial y terciario.	18
2.4.6. Infraestructuras generales.	19
2.4.6.1. Abastecimiento de agua.	19
2.4.6.2. Saneamiento.	19
2.5. Protección del patrimonio inmueble histórico.	19

MEMORIA DE ORDENACIÓN.

1. NATURALEZA Y CIRCUNSTANCIAS DEL NUEVO PLAN URBANÍSTICO.

1.1. NATURALEZA DEL DOCUMENTO.

El documento del que forma parte esta Memoria de Ordenación es unas Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal y Catálogo, de los tipos especificados en los artículos. 75 b) y 77, y 93, respectivamente, del Real Decreto Legislativo 1/1992, cuyo objeto es la ordenación urbanística del municipio de Paradas, adaptadas a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), en los términos de la Disposición Transitoria Cuarta de la misma. Estas Normas Subsidiarias tienen, por otra parte, alcance de revisión de las Normas Subsidiarias vigentes.

Conjuntamente con las Normas Subsidiarias se formula el Estudio de Impacto Ambiental que preceptúa la Ley de Protección Ambiental y el Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, que la desarrolla.

1.2. ANTECEDENTES DE TRAMITACIÓN.

La fase de tramitación correspondiente a este documento es la de Texto Refundido en cumplimiento de la Resolución de la CPOTU de Sevilla de fecha 11/02/2005, con el fin de corregir determinados errores materiales.

Con anterioridad a esta fase fueron redactados los documentos de Avance, aprobación inicial, primera aprobación provisional y segunda aprobación provisional en cumplimiento, esta última, de la Resolución de la CPOTU de fecha 23/07/2004 para, entre otras correcciones, su adaptación a la LOUA.

1.2.1. El documento de Avance.

El documento de Avance fue sometido a conocimiento del Ayuntamiento Pleno el 4 de diciembre de 1997 y expuesto a información pública, en fase de sugerencias, durante el plazo de un mes a partir de su publicación en el BOP nº14, de 19 enero 1998, periodo durante el cuál le fueron formuladas dieciocho escritos de sugerencias, además de una fuera de plazo.

Posteriormente fue remitido a la Consejería de Medio Ambiente, Delegación Provincial de Sevilla, en cumplimiento de los arts. 32 y 12 del Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, e informado por esta en fecha 21 de mayo de 1998. El informe de la Consejería incorpora, además de los informes de sus propios servicios, informes de los siguientes organismos:

- Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, Comisaría de Aguas.
- Consejería de Cultura, Delegación Provincial de Sevilla.
- CEPA, Federación Provincial de Sevilla "Naturaleza y Paz".
- Diputación Provincial de Sevilla, Área de Cultura y Ecología.
- Consejería de Agricultura y Pesca, Delegación Provincial de Sevilla.

1.2.2. El documento de aprobación inicial.

El documento de aprobación inicial, junto con el Catálogo y el Estudio de Impacto Ambiental, fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en la sesión ordinaria celebrada el día 22 de noviembre de 2000. Conjuntamente con estos documentos fueron aprobados dos anexos de modificaciones al

documento de aprobación inicial, acordando su refundición con el documento original. La publicación del acuerdo aprobatorio fue realizada en el BOP nº 17 de 22 de enero de 2001 y la información pública, a partir de esa fecha por un periodo de un mes, durante el que se formularon trece escritos de alegaciones.

Posteriormente fueron remitidos los documentos aprobados a Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, en cumplimiento de los arts. 32 y 12 del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, así como a los distintos organismos para los preceptivos informes sectoriales.

1.2.3. El documento de primera aprobación provisional.

El documento de primera aprobación provisional se elaboró a partir del de aprobación inicial, con las modificaciones que se especifican en los apartados siguientes, que no afectaban de un modo significativo a la clasificación o calificación del suelo o a la estructura general de la ordenación.

1. Modificaciones aprobadas por el Ayuntamiento conjuntamente con el documento de aprobación inicial original:

- Mantenimiento de las determinaciones urbanísticas de las Normas Subsidiarias del 83 y del planeamiento de desarrollo de la mismas para los sectores "Carrascales 1ª y 2ª fase", "Huerta El Parronal" y "Los Alberos".
- Inclusión como suelo apto para urbanizar el sector de suelos de actividad productiva situado en la margen occidental de la carretera de acceso a Paradas desde la A-92.
- Corrección de errores materiales en el sector de Las Lagunetas, al norte del núcleo urbano, junto a la carretera a SE-218, referidos al ámbito del suelo urbano y al límite de la barriada Diamantino García.
- Diversos ajustes en la normativa relativa a los caminos rurales y las vías pecuarias -artículos 3.3.0.4 3.3.0.5-, y a la expresión "medianera", en el sentido de diferenciar "la pared o muro del edificio colindante" de "la pared común a dos casas" y de la servidumbre de medianería -art. 6.1.3.1.-

2. Modificaciones derivadas de la estimación de alegaciones:

- Escrito de alegaciones del Ayuntamiento de Arahal: Rectificación de los límites del término municipal de acuerdo con la planimetría correspondiente del Instituto Geográfico Nacional.
- Escrito de alegaciones de D. José Mauricio Alcaide Rodríguez, en calidad de presidente de la S.A.T nº 3.254 de aceitunas de verdeo: Adecuación de la ordenación a la presencia de un depósito agua semienterrado junto a los terrenos de feria, para el abastecimiento a empresa cooperativa de aderezo de aceituna.
- Escrito de alegaciones de Dª Encarnación Fenet Gómez y otros: Cambio de calificación de industrial a residencial de un conjunto de inmuebles situado entre las calles Azorín y Romero Murube.

3. Modificaciones derivadas de la Declaración Previa de Impacto Ambiental de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente:

- Se introduce un nuevo artículo 4.0.0.6 para incorporar el contenido de los apartados 4.1.a) y b) del Estudio de Impacto Ambiental.
- Se incorpora al artículo 3.1.0.5. el contenido del apartado 4.1.c) del Estudio de Impacto Ambiental.
- Se introduce un nuevo artículo 3.1.0.9. para incorporar el contenido del apartado 4.1. de la Declaración Previa.

- Se incorpora al artículo 4.0.0.6. el contenido del apartado 3.1.4. de la Declaración Previa.
- Se incorpora al artículo 3.2.0.2. el contenido del apartado 3.1.5. de la Declaración Previa.
- Se incorpora a los artículos 3.1.0.5. y 3.1.0.8. el contenido del apartado 3.1.6. de la Declaración Previa.
- Se incorpora a los artículos 3.1.0.6. y 6.1.4.5. el contenido del apartado 3.2. de la Declaración Previa.
- Se introduce un nuevo artículo 6.1.4.8. para incorporar el contenido del apartado 3.3. de la Declaración Previa.
- Se incorpora al artículo 7.2.2.1. el contenido del apartado 3.4.1. de la Declaración Previa.
- Se incorpora al artículo 7.2.2.2. el contenido del apartado 3.4.2. de la Declaración Previa.
- Se incorpora al artículo 0.0.0.4. el contenido del apartado 3.4.5. de la Declaración Previa.
- Se incorpora al artículo 4.0.0.7. el contenido del apartado 3.5.4. de la Declaración Previa.
- Se incorpora al artículo 1.1.0.1. el contenido del apartado 3.6.2. de la Declaración Previa.
- Se incorpora al artículo 4.0.0.7. el contenido del apartado 3.6.4. de la Declaración Previa.
- Al objeto de no afectar a la vía pecuaria cordel de Morón de la Frontera, se desplaza hacia el norte la rotonda de acceso a la zona industrial junto a la A-92..

4. Modificaciones derivadas de los informes sectoriales preceptivos:

a) Confederación Hidrográfica del Guadalquivir -Comisaría de Aguas y Oficina de Planificación Hidrológica-

- Se incorporan las prescripciones y recomendaciones en los arts. 3.2.0.1. y 3.2.0.2.

b) Delegación Provincial de la Consejería de Cultura.

- Se incorpora un supuesto de modificación o revisión de las Normas Subsidiarias, previa suspensión de licencia en el ámbito afectado, en el caso de delimitación de yacimiento arqueológico en el que la normativa urbanística de aplicación sea incompatible con la protección del mismo, arts 0.0.0.2. y 3.4.2.1.

c) RENFE.

- Se incorporan las prescripciones y recomendaciones en los arts. 3,3,0,1, 3.3.0.2 y 3.3.0.6.

5. Modificaciones derivadas de acuerdos municipales posteriores a la aprobación inicial:

- Se extiende la obligación de licencia a todo tipo de cerramientos de fincas rústicas. Art. 2.0.0.1.
- Se ajusta la altura máxima de la edificación de siete metros a siete metros y veinticinco centímetros. Art. 6.1.3.3.
- Se ajusta al alza la edificabilidad de la edificación entremedianeras. Art. 6.1.3.4.
- Se retoma de las NNSS del 83 la regulación del balcón. Art. 6.1.3.8.
- Se ajusta al alza el aprovechamiento, de 35 a 40 viv./ha. y de 0,525 m2c/m2s a 0,600 m2c/m2s, en la Zona Residencial tipo 1. Art. 6.2.10.2.

- Se ajusta al alza la edificabilidad, de 0,400 m²c/m²s a 0,500 m²c/m²s en la Zona Industrial tipo 2. Art.6.2.13.2.

6. Derivadas de las modificaciones anteriores o, bien, con intención de actualizar determinados aspectos de la normativa ante el dilatado plazo transcurrido desde la elaboración del documento de aprobación inicial -abril de 2000- se incorporan las siguientes modificaciones en las Normas Urbanísticas:

- Se unifican, en términos cuantitativos, las cesiones de suelo a que están obligados los propietarios de suelo apto para urbanizar y urbano no consolidado.
- Se actualizan referencias a textos legislativos; texto refundido de la Ley de Aguas por Ley de Aguas. Art. 3.2.0.1.
- Se reestructura el Título 3 introduciendo un Capítulo en el que se sistematizan las normas de protección de las infraestructuras territoriales.
- Se depura la redacción de la normativa de vías pecuarias. Art. 3.3.0.5.
- Se actualiza la normativa de abastecimiento de agua para usos industriales. Art. 5.2.0.1.
- Se unifica la normativa de las áreas industriales tipo 2 y 3. Arts. 6.2.5.1. y 6.2.5.2.
- Se incluye la condición de mantenimiento del uso dotacional público existente en la regulación de los Conjuntos de Edificación Unitaria. Art. 6.2.6.2.
- Se unifica la normativa de las zonas residenciales tipo 1 y 3. Arts. 6.2.10.1. y 6.2.10.2.
- Se depura la redacción de las zonas industriales tipo 1 y 2. Arts. 6.2.12.1., 6.2.12.2., 6.2.13.1. y 6.2.13.2.

1.2.4. El documento de segunda aprobación provisional.

Las modificaciones introducida derivan del cumplimiento de la Resolución suspensiva de la CPOTU de fecha 23/7/2004 y, en concreto, de los fundamentos de derecho CUARTO, apartados a), b), c), d) e), f) g), h) e i), y QUINTO de la resolución de la CPOTU. Por otra parte, en este documento se refunden las modificaciones aprobadas en la aprobación provisional.

1.2.4.1. Cumplimiento de la resolución de la CPOTU.

Las modificaciones introducidas en cumplimiento de la resolución, que se especifican en los apartados siguientes, afectan de una forma generalizada a la Memoria de Ordenación, que se actualiza al nuevo momento de tramitación y se adecua a los contenidos del nuevo documento, y mas puntualmente a las Normas Urbanísticas y Planos de Ordenación.

1) Apartados CUARTA a) y b).

Se adaptan los contenidos de las NNSSPM aprobadas provisionalmente a la LOUA, en materia de clasificación del suelo, en los siguientes términos:

- a) Los suelos sujetos a actuaciones de reforma interior, que pasan a denominarse actuaciones de consolidación, se clasifican como urbanos no consolidados, por afectar a los mismos alguna de las circunstancias especificadas en el apartado 2.B) del artículo 45 de la LOUA.
- b) En desarrollo del suelo urbano consolidado se establece, en su caso, una categoría de suelo urbano no consolidado constituido por los siguientes suelos:

- b1) Suelos correspondientes a viviendas interiores.

b2) Suelos correspondientes a actuaciones de reforma interior desarrolladas en virtud del artículo 6.1.1.1., apartado 3 de estas normas urbanísticas, excluidos los vinculados al viario público preexistente, que mantendrán la consideración de urbanos consolidados.

La incorporación de estos contenidos se realiza en el artículo 1.1.0.1. de las Normas Urbanísticas y en los Planos de Ordenación correspondientes.

2) Apartado CUARTA c).

Se mantiene la clasificación como suelos no urbanizables de los asentamientos “El Palomar” y “Las Mesas”, quedando sujetos a un régimen urbanístico de fuera de ordenación con condiciones particularizadas en virtud de la Disposición Adicional primera de la LOUA.

La incorporación de estos contenidos se realiza en el artículo 0.0.0.3 de las Normas Urbanísticas y en los Planos de Ordenación correspondientes.

3) Apartado CUARTA d).

Se determina el rango general o local de las dotaciones sociales públicas.

La incorporación de estos contenidos se realiza en el artículo 1.0.0.2 de las Normas Urbanísticas y en los Planos de Ordenación correspondientes.

4) Apartado CUARTA e).

Se elimina el régimen especial de las instalaciones industriales en suelo no urbanizable denominadas PRE1 y PRE2.

La incorporación de estos contenidos se realiza en los Planos de Ordenación correspondientes.

5) Apartado CUARTA f).

Se establece la edificación entremedianeras como única tipología edificatoria autorizable en las denominadas “Área Centro” y “Área Intermedia y Periferia”.

La incorporación de estos contenidos se realiza en los artículos 6.2.1.2. y 6.2.2.2. de las Normas Urbanísticas.

6) Apartados CUARTA g) e i).

Se incorporan los contenidos de la LOUA en relación con el suelo no urbanizable, mediante una nueva redacción del Título 7 de las Normas Urbanísticas.

En cuanto al subapartado segundo de apartado CUARTA i), las determinaciones de las Normas Urbanísticas, en su redacción actual, son coherentes con los contenidos del Título IV de la LOUA.

7) Apartado h).

Se corrige el error material detectado en la delimitación de la actuación de extensión AE-4, “Los Carrascales”, excluyendo de la misma los suelos con destino a equipamiento deportivo calificados en las Normas Subsidiarias de 1.983.

La incorporación de estos contenidos se realiza en los Planos de Ordenación correspondientes.

8) Informes del Servicio de Vías y Obras de la Diputación Provincial y del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes:

El marco legal lo constituye la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía (LCA).

El contenido de estos informes se incorporó en el documento de aprobación provisional en el art. 3.3.0.3. Carreteras, en el que se hace una referencia expresa a la legislación sectorial de carreteras.

Ahora, se actualizan la titularidad y denominaciones de las carreteras y se añaden nuevos apartados a este artículo, estableciendo medidas de protección de las mismas.

9) Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir:

El marco legal lo constituyen el Real Decreto 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (TRLA), el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH), y el Real decreto 1.664/1998, por el que se aprueba el Plan Hidrológico del Guadalquivir (PHG).

La incorporación de los contenidos de este informe, ha llevado a la reestructuración del Capítulo 2 del Título 3, incorporando al mismo todas las determinaciones relativas a la protección del dominio público hidráulico; protección de los cauces de corrientes naturales continuas o discontinuas y de las aguas continentales superficiales y subterráneas, y protección de personas y bienes frente a inundaciones. (Se exceptúan de esta regulación, el dominio público hidráulico correspondiente a los lechos de lagos y lagunas y de los embalses en cauces públicos, y a las aguas procedentes de la desalación de agua de mar). La parte del informe correspondiente a demandas de abastecimiento a través de la red municipal, se incluyen en el Título 5 Normas de Urbanización.

Por otra parte, se incluyen en la normativa urbanística, las condiciones del Estudio de Inundabilidad y del correspondiente informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en relación los arroyos El Pilar y Manco: Artículo 3.2.0.1, 4.0.0.7, apartado 3.e) y 4.0.0.12, apartado 2.d) de las Normas Urbanísticas.

10) Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura.

El informe de la Consejería de Cultura de 23 de febrero de 1.998, emitido en el marco del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, especifica la no incidencia sobre el patrimonio de la revisión de las Normas Subsidiarias, puesto que no existe ningún elemento catalogado.

El contenido de un segundo informe de la Consejería de Cultura, de 8 de octubre de 2.001, debe entenderse, en virtud del artículo 31 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, con carácter de recomendaciones, en ningún caso vinculantes.

11) Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

Las especificaciones de este informe sectorial se incorporan en los artículos 3.1.0.3, apartado 5; 4.0.0.2, apartado 6; 4.0.0.7, apartado 3.e) y 4.0.0.12, apartado 2.c) de las Normas Urbanísticas, y en los Planos de Ordenación correspondientes.

12) Informe de la Delegación de Patrimonio de Andalucía de RENFE.

Las especificaciones de este informe sectorial se incorporan en el artículo 3.3.0.6. de las Normas Urbanísticas.

1.2.4.2. Refundición de las modificaciones aprobadas en la aprobación provisional.

Se refunden las modificaciones a que se refiere el apartado segundo del acuerdo de aprobación provisional, contenidas en el informe del técnico municipal de 16 de diciembre de 2.002, emitido en el trámite de aprobación provisional de las Normas Subsidiarias.

1.3. INCIDENCIA EN EL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS AL DOCUMENTO EN SU TRAMITACIÓN.

De acuerdo con el artículo 2 y el apartado 20 del Anexo al Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, se consideran determinaciones urbanísticas que afectan potencialmente al medio ambiente las referidas a la clasificación del suelo, los sistemas generales y el suelo no urbanizable.

Será por tanto en estos ámbitos donde deban valorarse desde una consideración ambiental las modificaciones introducidas al documento de aprobación provisional.

1.3.1. Modificaciones introducidas en el documento de primera aprobación provisional.

a) Modificaciones relativas a la clasificación del suelo:

a1) Se clasifica como urbanizable un enclave industrial existente junto al acceso a Paradas desde la A-92, actuación urbanística AE5:

a2) Se clasifican las vías pecuarias como suelo no urbanizable de especial protección.

b) Modificaciones relativas a la calificación del suelo:

b1) Se mantienen las determinaciones de las Normas Subsidiarias vigentes en el sector industrial de la carretera de Arahal, "Los Alberos":

b2) Se ajusta la ordenación de la actuación urbanística AE6, incorporando bandas de espacios libres de protección en sus bordes occidental y septentrional, ajustando el trazado del vial perimetral a la actuación en su tramo septentrional y eliminando el acceso oriental desde la A-92.

b3) Se cambia puntualmente la calificación industrial a residencial en el conjunto de inmuebles situados entre las calles Azorín y Romero Murube.

b4) Se ajustan al alza los aprovechamientos de las nuevas zonas residenciales, de 35 a 40 viv/ha, y de la zona industrial tipo 2, de 0,400 m²c/m²s a 0,500 m²c/m²s.

c) Modificaciones relativas a los sistemas generales.

Se desplaza hacia el norte la rotonda de acceso a los suelos industriales colindantes a la A-92.

d) Modificaciones relativas a actuaciones y ordenación del suelo no urbanizable.

Se incorpora un nuevo ámbito normativo protector en el suelo no urbanizable, los Cerros Testigos.

Las modificaciones introducidas responden a distintos requerimientos: En la del ap. b1) se recupera la ordenación de las Normas del 83, quedando al margen de la evaluación ambiental; en las de los ap. a2) y b3) se recogen, y se ordenan, situaciones existentes, con lo cual, la acción de planeamiento es, necesariamente, reparadora; en la del ap. b4) se produce un ajuste al alza del aprovechamiento urbanístico en los nuevos suelos residenciales e industriales, sin superar límites razonable; en la de los ap. a2), c) y d) se incorporan distintas determinaciones por exigencia del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental o de la Declaración Previa.

1.3.2. Modificaciones introducidas en el documento de segunda aprobación provisional.

a) Modificaciones relativas a la clasificación del suelo:

a1) Se precisa la clasificación del suelo urbano no consolidado.

a2) Se incorpora una nueva categoría de suelo no urbanizable de especial protección referida al dominio público hidráulico.

b) Modificaciones relativas a la calificación del suelo:

Se establece la edificación entremedianeras como única tipología edificatoria autorizable en las denominadas “Área Centro”, “Área Intermedia” y “Área Periferia”.

c) Modificaciones relativas a los sistemas generales.

Se precisa el carácter general o local de las dotaciones sociales públicas.

d) Modificaciones relativas a actuaciones y ordenación del suelo no urbanizable.

Se restringen las condiciones de uso y edificación en los asentamientos “El Palomar” y “Las Mesas”, y en las parcelas denominadas PRE1 y PRE2.

1.3.3. Modificaciones introducidas en el Texto Refundido.

Las modificaciones introducidas en este documento se limitan a la corrección de errores materiales.

En conjunto, las modificaciones introducidas en los documentos de primera y segunda aprobación provisional, así como en este Texto Refundido, tienen una incidencia ambiental limitada y, en todo caso, tienen efectos ambientales positivos, por lo que el Estudio de Impacto Ambiental sometido a aprobación inicial y al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental mantiene su validez sin que sea preciso elaborar un nuevo documento.

1.4. PLANEAMIENTO VIGENTE ANTERIOR.

El planeamiento municipal vigente hasta el momento de la aprobación del nuevo plan urbanístico es unas Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal aprobadas el 7 de abril de 1983.

En desarrollo o como modificación de las Normas Subsidiarias vigentes se ha formulado el siguiente planeamiento:

- Modificación de las Normas Subsidiarias. Aprobación CPU, 24/10/85.
- Modificación de las Normas Subsidiarias en el sector Eras de Maladicha. Aprobación CPU, 7/6/89.
- Estudio de Detalle UA nº 2. Aprobación CPU, 4/4/90.
- Modificación Estudio de Detalle UA nº 2. Aprobación CPU, 13/5/92.
- Modificación de las Normas Subsidiarias en Polígono las Lagunetas. Aprobación CPU, 24/6/92.
- Estudio de Detalle en prolongación calle Ermita. Aprobación PA, 19/11/92.
- Modificación Normas Subsidiarias en el sector de Los Carrascales. Aprobación CPU, 31/3/93.
- Plan Parcial Los Carrascales 1ª fase. Aprobación CPOTU, 28/6/94.
- Modificación de las Normas Subsidiarias en el sector de Los Carrascales 2ª fase. Aprobación. CPOTU, 10/5/95.
- Estudio de Detalle en prolongación calle Ermita. Aprobación PA, 10/3/94.
- Estudio de Detalle en calle Murillo. Aprobación PA, 10/3/94.
- Modificación de la UA nº1. Aprobación PA, 7/6/94.
- Plan Parcial Los Carrascales 2ª fase. Aprobación CPOTU, 27/9/95.
- Modificación de la UA del Plan Parcial Los Carrascales 1ª fase. Aprobación PA, 20/12/95.
- Modificación de las Normas Subsidiarias en el sector PR1. Aprobación CPOTU, 7/3/96.
- Plan Parcial sector PR1. Aprobación CPOTU, 23/10/97.
- Modificación de las Normas Subsidiarias en el sector de la calle Turina. Aprobación CPOTU, 29/1/98.
- Modificación Plan Parcial Los Carrascales 1ª fase. Aprobación CPOTU, 1/10/98.
- Modificación de las Normas Subsidiarias en Solar de c/ Vázquez Díaz 1 y 3. Aprobación CPOTU, 31/5/00.
- Estudio de detalle en Solar de c/Vázquez Díaz 1 y 3. Aprobación PA, 14/7/00.
- Estudio de Detalle de solares en calle Platero 4, 6, 8 y 10. Aprobación PA, 8/5/01.
- Estudio de Detalle en calle Benjamín Palencia. Aprobación PA, 11/9/01.
- Modificación de las Normas Subsidiarias en sector P.I.1. Aprobación CPOTU, 8/2/02.

- Plan Parcial del sector P.I.1. Aprobación CPOTU, 8/2/02.

(PA = Pleno del Ayuntamiento. CPU = Comisión Provincial de Urbanismo. CPOTU = Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo).

1.5. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

La revisión de las Normas Subsidiarias vigentes obedece a razones de distinta índole:

- a) Desajustes entre el desarrollo urbano producido y las previsiones de las Normas Subsidiarias y, en otros casos, agotamiento de sus previsiones.
- b) Transformaciones del entorno territorial.
- c) Aprobación de planeamiento de rango superior que afecta al municipio.
- d) Cambios en la legislación urbanística.
- e) Necesidad de incorporar nuevos criterios y contenidos en la ordenación urbanística.
- f) Superación del periodo de vigencia razonable de un documento de estas características, dado el tiempo transcurrido desde la aprobación del mismo, abril de 1983.

Las Normas Subsidiarias del 83 orientaban el crecimiento urbano hacia la colmatación del interior de las grandes manzanas existentes en el casco antiguo y hacia la extensión del núcleo urbano sobre su periferia suroriental. La mayor parte de los interiores de las grandes manzanas se han colmatado -con resultados generalmente poco satisfactorios-, y en cuanto a los crecimientos exteriores, se han orientado decididamente hacia el sur, en dirección a la autovía A-92 -sector "Los Carrascales"- produciendo, de hecho, la revisión del modelo de extensión de las Normas Subsidiarias del 83.

La ejecución, a principios de esta década, de la A-92, ha supuesto la culminación de un proceso, iniciado a principio de siglo con la ejecución de la carretera Sevilla/Málaga/Granada, de alteración del entorno territorial de Paradas y de su inserción en la red viaria territorial, con pérdida de protagonismo del tramo de carretera Marchena/Paradas/Arahal, relevante eje urbano/territorial de Paradas, en favor de la A-92.

La aprobación, el 7 de julio de 1.986, del Plan Especial de Protección del Medio Físico y del Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Sevilla, en el que se incluye la dehesa de Monte Palacios como Complejo Serrano de Interés Ambiental -CS/19-, o de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoración del Suelo, serían circunstancias suficientes para justificar la revisión de las Normas Subsidiarias.

Junto a las anteriores razones, otras de carácter más propositivo o de cambio de criterios respecto a las Normas del 83, fundamentarían la revisión: La mejora de la articulación de los crecimientos exteriores al casco antiguo; la mejora de la imagen del perímetro del núcleo urbano; la ordenación de una zona industrial vinculada a la A-92; la erradicación de los usos agropecuarios del interior del núcleo urbano, etc.

El dilatado plazo transcurrido desde la aprobación de las Normas Subsidiarias del 83 es la última de las razones que justifica la revisión, pues aunque el planeamiento urbanístico tiene vigencia indefinida, sus determinaciones pierden vigencia, de hecho, por el mero paso del tiempo.

1.6. CONTENIDO DOCUMENTAL.

Los contenidos de las Normas Subsidiarias se organizan en los documentos de Información Urbanística, Memoria de Ordenación, Normas Urbanísticas, Catálogo y Planos de Ordenación.

La Información Urbanística es un documento de carácter analítico, soporte de las determinaciones de las Normas Subsidiarias. Sus contenidos abordan el análisis del territorio, el medio físico natural, el espacio agrario, el espacio urbano, y la base económica y demográfica.

La Memoria de Ordenación incluye el contexto y las circunstancias administrativas y urbanísticas de la redacción de las Normas Subsidiarias, el diagnóstico urbanístico, y los criterios y objetivos y justificación de sus determinaciones.

Las Normas Urbanísticas contienen las disposiciones escritas de naturaleza normativa. El Catálogo incluye la relación e identificación de los inmuebles protegidos. Los Planos de Ordenación contienen las disposiciones gráficas de carácter vinculante.

1.7. FORMACIÓN Y REDACCIÓN DEL DOCUMENTO.

La formación de las Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento de Paradas. La redacción ha sido realizada por el Servicio de Urbanismo de la Diputación Provincial de Sevilla, con la colaboración externa de la Empresa TERRITORIO Y DESARROLLO, S.L. en la realización de la información urbanística, y la dirección de Félix Sánchez Lancha, arquitecto del Servicio de Urbanismo de la Diputación.

2. LA ORDENACIÓN.

2.1. ESCENARIO DEMOGRÁFICO Y ECONÓMICO.

La población de Paradas ha pasado en el periodo 1975/1994 de 7.132 habitantes a 7.187 habitantes, con un incremento del 0,7%, frente a unos incrementos del 3,98% y del 25,18% en los ámbitos comarcal y provincial, situándose por debajo de la media de un ámbito de alta atonía demográfica.

A nivel estructural, la población de Paradas participa de las tendencias generales de reducción de la natalidad y claro aumento de grado de envejecimiento, aunque mantiene en la última década un crecimiento vegetativo positivo que apoya el moderado crecimiento de la población. Los movimientos migratorios, de escasa relevancia, presentan saldos prácticamente nulos. Las proyecciones demográficas estiman un crecimiento medio en los próximos años de 30 habitantes por año, basado en el aumento de la tasa bruta de natalidad que se situaría en el 10,78 por mil en el año 2006.

La población activa de Paradas, en torno al 50% de la población igual o mayor de 16 años, es similar a la de los ámbitos comarcal, provincial o regional. El nivel de ocupación es importante con valores levemente superiores a los comarcales. La participación de la mujer en la actividad económica -30% de mujeres activas-, es inferior a otros ámbitos territoriales de referencias, especialmente a los ámbitos más urbanizados.

A partir de la distribución por sectores económicos de la población activa, el municipio de Paradas puede caracterizarse en términos económicos por la alta participación de la actividad agrícola, 54% frente al 39,1% en el ámbito comarcal, y la escasa presencia de los sectores de servicios e industrial, 20% y 5,1% frente al 26,8% y 11,7%, respectivamente, en el ámbito comarcal.

A medio plazo, la evolución de la estructura socioeconómica de Paradas se aproximará a la de su entorno territorial; aumento de la participación de la mujer en la actividad económica, disminución del empleo agrícola y aumento del industrial y de servicios. La mejora en la calidad de los suelos terciarios e industriales, especialmente en lo que se refiere a su emplazamiento, tendrá efectos positivos en la actividad económica y en el empleo.

2.2. EL TERRITORIO.

2.2.1. Ámbito supramunicipal.

En el ámbito funcional intermunicipal y en relación con el equipamiento comunitario de rango intermedio, se mantiene el modelo de interrelación existente con los núcleos urbanos de Marchena y Arahal. En relación con la actividad económica, la ordenación de un nuevo enclave terciario/industrial en la margen septentrional de la A-92, junto al acceso desde esta a Paradas, optimiza la localización de la actividad productiva de Paradas, externa o interna al propio municipio y resultante de relocalización de actividad existente o de nueva creación, respecto a un ámbito territorial claramente supramunicipal que podría extenderse hasta el área de Sevilla.

En el ámbito físico-territorial, la ordenación de un nuevo arco viario perimetral entre las carreteras de Marchena y Carmona mejora la articulación de Paradas en la red viaria comarcal y subregional. Por otra parte, la polarización del crecimiento del núcleo urbano hacia el cuadrante suroriental es coherente con la solución de continuidad del viario territorial perimetral desde la carretera de acceso a Paradas desde la A-92, hasta la de Marchena.

2.2.2. Ámbito municipal.

La estructura del territorio municipal queda determinada por la presencia y localización de los usos y ocupaciones e infraestructuras territoriales más significativos:

El modelo de poblamiento se mantiene en sus actuales términos, en base a la concentración de la población en un único núcleo urbano, Paradas. La invasión puntual del territorio municipal por la

periferia oriental del núcleo urbano de Arahal no altera este modelo mononuclear de poblamiento, en tanto que tiene más una incidencia administrativa que territorial. (La documentación adoptada para establecer el límite del término municipal ha sido el Plano Topográfico 1:10.000 formado por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía).

En el ámbito municipal, la ordenación del nuevo enclave terciario-industrial junto a la A-92 supone la opción por un modelo de asentamiento concentrado de las actividades productivas terciaria e industrial frente al modelo actual de ocupación dispersa a lo largo del vial. Por otra parte, la localización del enclave junto al acceso a Paradas desde la autovía lo sitúa en uno de los puntos de mayor accesibilidad desde el propio territorio municipal, incluido el núcleo urbano.

La calificación de las infraestructuras territoriales como sistemas generales refuerza la estructura del territorio municipal, especialmente en el caso de los caminos rurales, base del último escalón de la articulación del territorio municipal, para los que se regula un sistema de ordenación de los mismos a través de Plan Especial.

La ordenación, por último, del viario territorial perimetral al núcleo urbano de Paradas tiene también una incidencia muy positiva en la mejora de esta red viaria, debido a que el núcleo de Paradas constituye el mayor enclave de concentración y articulación del viario territorial municipal.

2.3. ORDENACIÓN DEL ÁMBITO AGRARIO.

2.3.1. Criterios de clasificación del suelo no urbanizable.

El suelo no urbanizable se delimita con los criterios del artículo 46 de la LOUA, diferenciándose las siguientes categorías:

- a) Suelo no urbanizable genérico, delimitado por la improcedencia de su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio, artículo 46. apartado k) de la LOUA.
- b) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, artículo 46 apartados a) y b) de la LOUA, con las siguientes subcategorías:
 - b1) Dominio público hidráulico.
 - b2) Vías pecuarias.
- c) Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística, artículo 46 apartados c) y e) de la LOUA, con las siguientes subcategorías:
 - c1) Complejo Serrano de Interés Ambiental "Monte Palacio".
 - c2) Cerros testigos.

2.3.2. Normativa urbanística reguladora.

Con carácter general se complementan las determinaciones para esta categoría de suelo de la LOUA: Condiciones de no formación de nuevos asentamientos para las Actuaciones de Interés Público, artículo 42.1 de la LOUA; parcela mínima edificable; ubicación de los edificios e instalaciones y altura y edificabilidad de los mismo, y condiciones de los cerramientos.

La regulación específica se establece para el conjunto de las infraestructuras territoriales, así como para los cauces públicos, delimitando los ámbitos en los que se requiere algún tipo de control por parte de las administraciones y organismos competentes, y para aquellos ámbitos territoriales que requieren regulación normativa específica: Complejo Serrano de Interés Ambiental "Monte Palacio", cerros testigos y los asentamientos "El Palomar" y "Las Mesas", quedando estos últimos sujetos a una situación de fuera de ordenación, con condiciones de edificación y uso particularizadas, en virtud de la Disposición Adicional Primera de la LOUA.

Por último, se regulan dos actuaciones de “mejora del medio natural” en sendos enclaves altamente deteriorados; la cantera existente en la margen derecha de la carretera a Arahal a la salida de Paradas, y los terrenos de la margen exterior de la carretera de circunvalación que une Paradas con la A-92, en el tramo de la misma comprendido entre el camino de El Birrete y el cementerio.

2.4. ORDENACIÓN DEL ÁMBITO URBANO.

2.4.1. Estructura general del núcleo urbano.

El núcleo urbano de Paradas se ubica en el escalón intermedio que recorre la campiña de suroeste a noreste en torno a la cota 100, en un pliegue del mismo constituido a modo de ligero promontorio o atalaya avanzada sobre las cotas inferiores de la campiña.

La ocupación inicial del solar estaría situada en las inmediaciones del nacimiento del arroyo del Pilar, en el lugar de la fuente del Pilar, sobre la ladera septentrional del promontorio, punto de cruce del vial Marchena/Paradas/Arahal con una antigua vía romana, la vía Ibérica, coincidente con las actuales cañadas reales de Sevilla y La Puebla. A partir de este enclave, la formación del núcleo urbano a nivel de estructura general será el resultado básicamente de la sucesión en el tiempo de dos modelos urbanos: Un modelo longitudinal desarrollado a lo largo del vial Marchena/Paradas/Arahal, en la dirección longitudinal de la Campiña, y un segundo modelo transversal al anterior.

Al modelo urbano longitudinal corresponde la mayor parte del casco antiguo, desarrollado fundamentalmente sobre la margen meridional del vial inicial, traducido en la escala urbana en el vial de mayor rango, calles Olivares, Larga y Zuloaga, y cuyos límites quedarán fijados en la Fuente del Cañuelo, en dirección a Marchena, y en su intersección con la carretera de La Estación, en dirección a Arahal.

El modelo urbano transversal está asociado a la ejecución del ferrocarril, que sitúa estación en las inmediaciones de Paradas, y de la carretera de Málaga, al noroeste y sureste, respectivamente, del núcleo urbano, y de la carretera de enlace entre ambas infraestructuras, carretera de La Estación, que discurrirá por el borde occidental del núcleo urbano. Un conjunto de actuaciones que transforman profundamente el entorno territorial de Paradas y que coinciden con un cierto agotamiento del modelo urbano longitudinal.

Al modelo urbano transversal corresponden las grandes operaciones de reforma interior y equipamiento situadas en el eje Iglesia de San Eutropio/Ermita de San Albino y los crecimientos urbanos que se producen sobre la periferia suroriental, culminados con la reciente actuación de Los Carrascales. En ambos casos, actuaciones reforma y extensión, la introducción del modelo urbano transversal asocia grandes cuotas de desarticulación y disfuncionalidad.

En relación con la estructura general del núcleo urbano, las actuaciones propuestas en el nuevo plan urbanístico se insertan en dos niveles:

- Consolidación del modelo urbano transversal, con la localización de los crecimientos residenciales sobre la periferia suroriental y de los suelos industriales y terciarios más significativos junto a la A-92, y la mejora de la articulación del sector de Los Carrascales con el resto del núcleo urbano.
- Mejora de la ordenación del modelo urbano longitudinal mediante la recualificación del entorno de la Fuente del Cañuelo, la ordenación y compleción del sector industrial de la carretera de Arahal, y la mejora de la accesibilidad territorial en el eje Marchena/Paradas/ Arahal mediante un nuevo arco viario perimetral entre las carreteras de Carmona y Marchena.

Por tratarse de un tejido urbano regular en su forma y colmatado en su ocupación, que deja muy escasos huecos interiores, las actuaciones de ordenación urbanísticas se localizan preferentemente en el perímetro del núcleo urbano. Son actuaciones de compleción o extensión del tejido existente,

con contenidos de equipamientos, espacios libres y suelo edificable, y clasificación de urbano no consolidado o urbanizable.

2.4.2. Clasificación del suelo.

En el ámbito urbano los suelos se clasifican en urbanos y urbanizables sectorizados, distinguiendo en los primeros los consolidados de los no consolidados, según las circunstancias y características de los mismos de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 45 de la LOUA.

En desarrollo del suelo urbano consolidado se establece, en su caso, una categoría de suelo urbano no consolidado constituido por los suelos correspondientes a viviendas interiores y por aquellos otros objeto de actuaciones de reforma interior desarrolladas en virtud del artículo 6.1.1.1., apartado 3 de las normas urbanísticas.

Una última categoría incluye aquellos suelos urbanos no consolidados y urbanizables que se encuentran en desarrollo o ejecución a partir de las Normas Subsidiarias vigentes.

2.4.3. Áreas de reparto y aprovechamiento medio.

En el suelo urbano no consolidado se delimitan dos áreas de reparto y tres en el urbanizable sectorizado, no incluyéndose en áreas de reparto determinados suelos urbanos no consolidados a los que le son de aplicación los contenidos del artículo 58.2 de la LOUA, incluidos los correspondientes a viviendas interiores y a actuaciones de reforma interior, y los que se encuentran en desarrollo o ejecución a partir de las Normas Subsidiarias vigentes.

La delimitación de las áreas de reparto se realiza, con la excepción de la AR.2, con criterios de homogeneidad en cuanto a localización, usos y edificación, de tal forma que en el interior de cada área de reparto, los coeficientes de ponderación de usos y tipologías son iguales a la unidad, no dando lugar a compensaciones de aprovechamiento, salvo en el caso de los suelos de sistemas generales.

En la AR.2 se incluyen un sector residencial de baja densidad, ZR2, con una edificabilidad de 0,300 m²t/m²s, sensiblemente inferior a la del resto de los sectores, calificados como ZR2, con edificabilidad de 0,600 m²t/m²s. Sin embargo, esta diferencia de aprovechamiento se considera íntegramente compensada, aplicándosele un coeficiente de ponderación igual a dos, por la mayor superficie de las parcelas -500 m² de superficie mínima la edificación tipo ZR2, frente a 100 m² de superficie media la edificación tipo ZR1-, y los menores costos de urbanización.

En cuanto a las diferencias de aprovechamientos medios entre áreas de reparto en suelo urbanizable sectorizado, las AR.4 y AR.5 se mantienen dentro del límite del 10% fijado en el artículo 60. c) de la LOUA, y se supera en el caso de la AR.3, respecto de las AR.4 y AR.5, donde sería de aplicación la excepción que establece este mismo artículo en atención a los distintos usos previstos en las mismas.

2.4.4. Ordenación por sectores.

a) Sector septentrional.

Corresponde a la periferia del núcleo urbano comprendida entre la cañada real de Sevilla y la carretera de Marchena, un sector con contenidos diversos de usos, cierta tradición de localización de actividad industrial, y moderada dinámica urbana. Su ordenación se realiza con criterios de ajuste en la incorporación de nuevo suelo, mediante las siguientes actuaciones:

En la parte más occidental del sector la actuación afecta al enclave de equipamiento comunitario y viviendas públicas existente. Su objeto es la definición y ordenación del perímetro urbano con incorporación de un vial perimetral, completando los usos existentes.

En la parte central del sector, en el ámbito comprendido entre la carretera de Carmona y la prolongación hacia el interior de la carretera de La Estación, la actuación tiene por objeto la

calificación y ordenación de los terrenos donde se ubica la feria y del arranque del nuevo arco viario entre las carreteras de Carmona y Marchena.

En el ámbito comprendido entre las carreteras de Carmona y Marchena se desarrolla el nuevo arco viario perimetral, desarrollado íntegramente en suelo no urbanizable. En el interior del espacio delimitado por el vial, se ordena el enclave agropecuario existente completándolo y dotándolo de un vial perimetral.

b) Sector carretera de Marchena.

Corresponde a los suelos situados en las márgenes del acceso a Paradas desde Marchena, un enclave en el que contrasta su alto grado de deterioro con su importancia en la definición de la imagen urbana exterior de Paradas o con la presencia de elementos de interés histórico patrimonial como son las Fuente del Cañuelo y la Cruz de la Fuente.

La ordenación del sector se confía a dos actuaciones de espacios libres localizadas en ambas márgenes de la carretera, en los entornos de la Cruz de la Fuente, la de la margen septentrional, y de la Fuente del Cañuelo, la de la margen meridional. Esta última se integra en una actuación más amplia de sistema general de espacios libres.

c) Sector suroriental.

Abarca el amplio espacio que se desarrolla en la periferia del núcleo urbano desde la carretera de Marchena a Los Carrascales, donde se han producido los mayores crecimientos exteriores al casco antiguo, si bien su distribución en el sector ha sido irregular, concentrándose preferentemente en el área San Albino/Los Carrascales.

La estructura preexistente del sector está constituida a partir del viario radiocéntrico territorial que discurre desde el exterior hacia la zona central del casco antiguo. Un viario, no obstante, insuficiente para resolver la articulación del sector con las áreas urbanas interiores y especialmente insuficiente para resolver la articulación de las distintas áreas que integran el sector.

Los usos predominantes son el residencial en sus distintas versiones -edificación tradicional, pequeños polígonos, extensión unifamiliar, etc-, el gran equipamiento escolar y deportivo concentrado en el entorno de la Ermita de San Albino, el industrial y el agropecuario. Este último ocupa una extensa y céntrica superficie con un efecto notable de desarticulación y deterioro medioambiental del sector.

La ordenación de este extenso sector se realiza con criterios de localización en el mismo de los crecimientos residenciales y de equipamiento comunitario y espacios libres, de mejora de la articulación entre las distintas áreas de la periferia y entre estas y las áreas urbanas más interiores, y de resolución de los conflictos de compatibilidad existentes entre los usos agropecuario y residencial.

En el subsector más septentrional, comprendido entre la carretera de Marchena y la calle Fernando Villalón, se localiza la mayor parte del nuevo suelo residencial y el espacio libre de mayor rango previstos. El suelo residencial se organiza en un único sector cuya regular dimensión en torno a 20 h y 600 viviendas se justifica por la conveniencia de concentrar las reservas de suelo con destino a equipamientos comunitarios y, en particular, las cesiones destinadas a centro docente para el que se fija una reserva en parcela única de 10.000 m². Lindando con la carretera de Marchena se localiza un espacio libre de 3,08 ha. calificado como sistema general imputable al sector residencial.

En el subsector central, delimitado por la calle Fernando Villalón y Los Carrascales, se propone una importante actuación -quizás la de mayor envergadura de las propuestas en el nuevo Plan- de remodelación del enclave agropecuario existente para su transformación en residencial, mediante un Plan Especial de iniciativa municipal. Junto a esta actuación, un área industrial de 2,4 ha. integrando el enclave industrial semiconsolidado existente, y una pieza de espacios libres del sistema general, en un punto de especial complejidad en su ordenación.

En el subsector meridional, correspondiente a la actuación Los Carrascales -actuación resultante de una modificación puntual de las Normas Subsidiarias del 83, con Planes Parciales aprobados y en ejecución- se propone la incorporación de una franja de suelo y un vial perimetral en su borde oriental, con el fin de resolver la fachada urbana y mejorar la articulación viaria perimetral en este sector.

d) Sector suroccidental.

Corresponde a los suelos situados en la margen exterior de la travesía de la carretera SE-211 (carretera de La Estación), en el tramo de la misma comprendido entre Los Carrascales y la carretera de Arahal. Es un sector muy degradado debido a la naturaleza de los usos agropecuarios que se instalan en el mismo y la forma de implantación, sobre escombreras, de las instalaciones correspondientes, al objeto de alcanzar la cota de la carretera.

La ordenación del sector establece una actuación de remodelación, con contenido básicamente residencial, en el subsector delimitado entre la barriada de Javier Salvago y el camino del Birrete que se clasifica como suelo urbano, y una segunda actuación de "Mejora del Medio Natural" en el subsector comprendido entre el camino del Birrete y Los Carrascales, clasificado como no urbanizable.

d) Sector occidental.

Corresponde a los suelos situados en ambas márgenes de la carretera de Arahal, a la salida de Paradas. Los usos consolidados en el sector son los agropecuarios, mayoritariamente, y los industriales y terciarios. La edificación, tipo nave y cobertizos, es generalmente muy precaria. La red viaria es insuficiente tanto en su desarrollo como en su dimensionado. La urbanización no existe prácticamente.

La ordenación del sector se establece con el criterio de concentrar en el mismo, conjuntamente con el enclave de la A-92, la actividad terciaria e industrial de Paradas. Para ello se incluye, junto a sendas actuaciones de reforma interior y reurbanización sobre los suelos consolidados y semiconsolidados situados en ambas márgenes de la carretera, una actuación de extensión de 8,93 ha. situada en terrenos de la margen derecha de la carretera, constituida básicamente por el sector "Los Alberos", a continuación de la ocupación actual.

e) Sector industrial de la A-92.

e1) Subsector oriental:

Corresponde a los nuevos suelos industriales y terciarios situados en la margen septentrional de la A-92, junto al acceso a Paradas desde la misma, en su margen oriental.

La ordenación de estos suelos da respuesta al criterio de localización de un enclave de estas características junto a la autovía. En el avance de este Plan se propuso un primer emplazamiento en terrenos de la margen meridional de la autovía, inmediatos, también, al nudo de acceso a Paradas. Como resultado del proceso de discusión del avance y de la propia reflexión técnica, en el documento actual se propone un nuevo emplazamiento más coherente con el modelo general de urbanización de Paradas, permitiendo con ello una mejor integración entre la nueva zona industrial y el núcleo urbano tradicional.

El nuevo enclave incluye una superficie de 21,95 ha. Sus contenidos son industrial y terciario en unidades de tamaño grande y medio localizadas, las primeras, en la franja delantera con frente hacia la autovía, las segundas, en la franja trasera con frente hacia el núcleo tradicional. La ordenación general del mismo se limita a un anillo viario perimetral conectado a la carretera SE-218 de acceso a Paradas desde la autovía y al camino de Enmedio, y una franja de espacios libres de protección en sus bordes septentrional y occidental.

e2) Subsector occidental:

Corresponde a un enclave de suelos industriales y terciarios semiconsolidados situados en la margen septentrional de la A-92, junto al acceso a Paradas desde la misma, en su margen occidental, con una superficie de 4,49 ha.

2.4.5. Reservas de suelo.

Las reservas de nuevo suelo corresponden a suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables. Estos últimos están integrados por aquellos que no estando considerados como no urbanizable, son adecuados en su constitución y dimensión al desarrollo urbano previsto.

2.4.5.1. Suelo residencial.

Según el Censo de Viviendas de 1991, el municipio de Paradas contaba en esa fecha con un parque de viviendas superior en un 17 % al de 1960. En un análisis más pormenorizado puede observarse:

- En la década de los sesenta Paradas presenta un descenso de su parque residencial del 5%, diferenciándose del comportamiento provincial y comarcal que en este periodo tiene crecimientos positivos.
- En la década de los setenta la evolución del crecimiento de Paradas se hace positiva y muy similar a la evolución comarcal. Pero tanto la comarca como la provincia presentan una desaceleración en el incremento de sus parques de viviendas, asociada a la crisis económica y el estancamiento demográfico.
- En la década de los ochenta la evolución del parque de vivienda es positiva tanto en Paradas como en la comarca y la provincia, asociada a la recuperación económica y demográfica.

El crecimiento del parque residencial de Paradas no ha estado acompañado en igual proporción por el crecimiento demográfico. Han sido el incremento del número de viviendas por familia, con una fuerte disminución del hacinamiento y, en especial, la disminución del tamaño de la familia, los factores que explican el crecimiento del parque residencial.

Las viviendas realizadas en las tres décadas consideradas se han localizado, además de en sustituciones aisladas, en áreas consolidadas, en el interior de grandes manzanas o en puntos muy dispersos de la periferia. Estas pautas se alteran radicalmente a principio de los noventa con la importante actuación residencial de iniciativa municipal que se realiza en el sector de Los Carrascales, al sur de núcleo urbano, con capacidad para 393 viviendas.

La demanda futura de viviendas va a ser el resultado de la acumulación de los déficit actuales y de la nueva demanda. La cifra mas fiable de la demanda actual es de 160 viviendas que corresponden a las solicitudes formuladas al Ayuntamiento con motivo de la promoción de Los Carrascales. La nueva demanda, resultado del incremento de los núcleos familiares como consecuencia del incremento demográfico y de la disminución del número de personas por núcleo familiar, se estima en 152 viviendas en el periodo 1995/2006, a razón de 13,8 viviendas por año. (Esta cifra, obtenida del Estudio de Población y Vivienda contenido en la Información Urbanística contrasta con las cifras de construcción de viviendas en el periodo 1983/1994, deducidas de las concesiones de licencias de obras, que asciende a 43 viviendas por año).

Las posibilidades de incrementar la capacidad residencial de Paradas a partir de la ordenación establecida en el nuevo Plan se concentran en determinados enclaves de suelo urbano no consolidados y, sobre todo, en los suelos urbanizables sectorizado y en los sectores de suelo urbanizables en ejecución Los Carrascales 1ª y 2ª fases y Huerta El Parronal. (Los suelos consolidados están prácticamente agotados en su posibilidad de acoger nuevas viviendas, una vez ocupadas, en desarrollo de las Normas Subsidiarias del 83, las parcelas interiores de las grandes manzanas). La capacidad residencial del suelo urbano no consolidado asciende a 346 viviendas. La del suelo urbanizable sectorizado a 555 viviendas. Las capacidades residenciales de Los Carrascales y Huerta El Parronal son 393 y 78 viviendas, respectivamente.

El aumento de la capacidad residencial de Paradas en la ordenación del nuevo Plan se sitúa pues en 1.372 viviendas. Una cifra muy relativizable en función de la virtualidad de las distintas actuaciones en que se localiza este teórico crecimiento, de la dilación de los plazos de ejecución, o de la constitución, con carácter patológico, de grandes paquetes de suelo en proceso permanente de ejecución. Pero, en todo caso, esta dimensión de los nuevos suelos residenciales, por encima de la demanda, requerirá una programación ajustada del desarrollo de estos suelos,.

2.4.5.2. Suelo de equipamiento comunitario y espacios libres.

La superficie actual de suelo ocupado por equipamientos sociales y espacios libres asciende a 81.171 m²., equivalente a 11,29 m²./hb. El déficit actual asciende a 47.085 m²., equivalente a 6,55 m²./hb, con la siguiente distribución: Espacios libres, 43.221 m²; guardería, 1.602 m²; educación infantil, 1.226 m²; cultural, 1.040 m².

Los nuevos suelos previstos, tanto urbanos no consolidados como urbanizables sectorizados, incorporan en sus respectivos planes las reservas necesarias de suelo con destino a equipamiento comunitario y espacios libres. Son suelos, por tanto, que en ningún caso generan nuevos déficit. En algún caso estas reservas son incluso superiores a las establecidas con carácter de mínimas.

La resolución en el nuevo Plan de los déficit existentes se aborda: En espacios libres mediante la reserva de un conjunto de enclaves que globalmente suman 4,21 ha. (Cruz de la Fuente, 0,3 ha y Fuente del Cañuelo, 3,08 ha. En equipamiento educativo mediante la reserva de una parcela de 10.000 m² en la actuación de extensión AE3, que supone un exceso sobre la demanda del sector de 3.580 m². Y en equipamiento cultural, a determinar en su momento en alguno de los nuevos residenciales.

2.4.5.3. Suelo industrial y terciario.

En la actualidad, la industria y el terciario de Paradas se localizan en enclaves aislados sin constituir áreas especializadas de una mínima entidad.

El nuevo Plan incluye dos áreas industriales y terciarias con función y características diferenciadas: La primera, destinada a instalaciones de tamaño medio y reducido, situada a ambos márgenes de la carretera de Arahal, donde ya existen ocupaciones terciarias e industriales (y también agropecuarias) que se amplían con 7,18 ha. de nuevo suelo correspondiente al sector "Los Alberos". De las NNSSPM del 83. La segunda, destinada a instalaciones de tamaño medio y grande, situada en la margen septentrional de la autovía junto al acceso a Paradas desde la misma, con una superficie de 26,44 ha.

2.4.6. Infraestructuras generales.

2.4.6.1. Abastecimiento de agua.

En la actuación de consolidación AC.5, está prevista la ampliación del suelo calificado para servicios urbanos con el fin de ampliar las instalaciones de depósitos de agua. Por otra parte, la red de distribución se amplía de una forma significativa con los nuevos ramales de los suelos residenciales aptos para urbanizar del sector suroriental y los nuevos suelos industriales situados junto a la autovía.

2.4.6.2. Saneamiento.

La dispersión de los puntos de vertido, como consecuencia de la morfología en promontorio del solar, y la ausencia de un sistema de depuración de las aguas residuales, son los principales problemas de la red de saneamiento de Paradas. La reciente invasión de la cuenca del arroyo del Manco con la actuación Los Carrascales agrava estos problemas.

La ordenación de la red de saneamiento contempla la unificación en un único punto de los vertidos de aguas residuales para su depuración. Para ello se prevé el trasvase de los vertidos desde la cuenca del arroyo del Manco a la cuenca del arroyo del Pilar, junto a cuyo cauce se localiza la estación depuradora de aguas residuales. El punto de trasvase más favorable se sitúa a unos 500 m al oeste

del núcleo urbano, sobre la carretera de Arahal, cuyo trazado coincide básicamente con la divisoria entre ambas cuencas.

2.5. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO INMUEBLE HISTÓRICO.

La Constitución Española consagra jurídicamente en su art. 46 la conservación y enriquecimiento del Patrimonio Histórico como una de las funciones que obligatoriamente deben asumir los poderes públicos.

El patrimonio inmueble histórico de Paradas, sin alcanzar en ningún caso la categoría de Bien de Interés Cultural, está constituido por elementos de reconocido valor histórico y arquitectónico y elementos cuyo valor debe establecerse en el contexto de Paradas. La normativa de protección se define en un nivel general aplicable a todos los elementos y un nivel específico atendiendo a las características y valores históricos específicos.

La normativa general pone de relieve la obligación de los propietarios de la conservación de los inmuebles protegidos y, en su caso, la actuación subsidiaria del Ayuntamiento. Excluye la posibilidad de demoliciones, con excepciones, salvo en los casos de ruína. Establece la indivisibilidad de las parcela correspondientes a edificios protegidos, también con excepciones.

La normativa específica se define en relación con los siguientes niveles de protección:

a) Nivel de protección A:

Incluye tres edificios, situados en el núcleo urbano, de reconocido y objetivo valor histórico y arquitectónico; la Iglesia Parroquial de San Eutropio y la sacristía anexa a la misma, La Ermita de San Albino y la cúpula de la Capilla del Ayuntamiento. Corresponde al máximo nivel de protección, en el que son autorizables exclusivamente obras de consolidación y adecentamiento.

b) Nivel de protección B:

Incluye veinte edificios, situados en el núcleo urbano, muy concentrados en su localización y destinados a vivienda mayoritariamente, cuya valoración hay que considerar como conjunto de los veinte edificios y en el contexto urbano en el que se insertan. La normativa de protección para estos inmuebles prescribe la conservación de los mismos compatible con demoliciones parciales integradas en actuaciones de rehabilitación, sin que superen en ningún caso el 20 % de la superficie construida del inmueble. También son admisibles ampliaciones en planta y en altura cuando lo permita la normativa urbanística correspondiente.

c) Nivel de protección C:

Incluye tres edificios de vivienda popular, situados en el núcleo urbano, en los que a los aceptables valores arquitectónico e histórico añaden su condición de últimos ejemplares de esta arquitectura. La normativa de protección, conservación, se limita a la primera crujía de estos edificios.

d) Inmuebles singulares:

Incluye tres elementos, situados en la periferia del núcleo urbano, La Fuente del Cañuelo, la Cruz de la Fuente y la chimenea de una antigua fundición, cuyos valores hay que considerar en el contexto en que se localizan. La normativa que se les aplica es la del nivel de protección A.⁰

e) Edificios e instalaciones agrarias:

Incluye nueve elementos -siete cortijos, una casa y un molino-, localizados en el exterior del núcleo urbano, en los que a los valores arquitectónico e histórico se añaden valores ambientales y territoriales. La normativa de protección diferencia elementos constructivos de singular valor tales como miradores, torres de contrapeso, palomares, etc. a los que se les aplica la normativa del nivel de protección A, del resto de la edificación a la que se le aplica la normativa del nivel de protección B.

Además, se regula la edificación de nueva planta en el entorno del edificio protegido, mediante Estudio de Detalle en el que se valoren las distintas alternativas de emplazamiento consideradas y se justifique, en el emplazamiento elegido, la no afección a los valores protegidos.

Sevilla, abril de 2005.

Félix Sánchez Lancha, arquitecto