

**INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE
AGRICULTURA, GANADERÍA, PESCA Y DESARROLLO SOSTENIBLE SOBRE LA
“MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU RELATIVA A LA RECALIFICACIÓN DE USO
DOTACIONAL A RESIDENCIAL DE LA SEDE DE CORREOS” EN EL TÉRMINO
MUNICIPAL DE PARADAS (SEVILLA)****Ref.:** SPA/DPA/ACC**Expte:** EAE/SE/777/2018/S**1. OBJETO.**

Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en su artículo 40.3 recoge los instrumentos de planeamiento urbanístico que han de ser objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada por el órgano ambiental. La Modificación del PGOU relativa a la recalificación del uso dotacional a residencial, en el término municipal de Paradas (Sevilla) se encuentra entre los instrumentos de planeamiento incluidos en el artículo 40.3.d) de la Ley 7/2007.

Este se realiza a los efectos de determinar que, o bien, el instrumento de planeamiento urbanístico no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos que se establezcan, o que, en su caso, el instrumento de planeamiento urbanístico debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

2. TRAMITACIÓN.

El 31 de octubre de 2018 tuvo entrada en esta Delegación Territorial la solicitud de inicio y su documentación para obtener la Evaluación Ambiental Estratégica la Modificación del PGOU relativa a la recalificación del uso dotacional a residencial, en el término municipal de Paradas (Sevilla), formulada por el Ayuntamiento de Paradas, conforme con lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. La documentación que acompañaba la solicitud consistía en el Borrador de dicha modificación y su Documento Inicial Estratégico.

El 18 de enero de 2019 esta Delegación resuelve admitir a trámite la solicitud de Evaluación Ambiental Estratégica de dicha modificación de planeamiento.

Asimismo, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 39 y 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en el curso de este procedimiento fueron consultados otros organismos que previsiblemente podían resultar afectados por el desarrollo de la actuación, al objeto de que nos enviaran a esta Delegación Territorial en el plazo de 45 días cualquier indicación que se estimara al respecto del medio ambiente, así como cualquier propuesta o determinación que se considerara conveniente con relación a sus competencias.



Edificio Administrativo Los Bermejales – Avda. de Grecia, s/n – 41071 Sevilla
Teléf. 955 12 11 44 – Fax. 955 54 50 57
Correo-e: dtse.cmaot@juntadeandalucia.es

Código:64oxu792PFIRMarj/uh7mW95YLDfXi.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	MARIA ISABEL SOLIS BENJUMEA	FECHA	09/04/2019
ID. FIRMA	64oxu792PFIRMarj/uh7mW95YLDfXi	PÁGINA	1/6

El informe del Servicio de Bienes Culturales de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico recibido en esta Delegación el 18 de marzo de 2019 se incluye en el Anexo.

3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

La justificación de esta Modificación está motivada por el traslado del uso de la sede de correos, de la actual ubicación a otro emplazamiento, por lo que se plantea la innecesariedad del destino actual de los terrenos donde se ubica, calle Olivares n.º 10.

La calificación de este suelo como dotacional, integrado en la categoría de dotación pública "Equipamientos y Servicios Urbanos", respondía a una necesidad que en el momento actual ha perdido su razón de ser por haberse trasladado la demanda a otro lugar. Esto permite que pueda hacerse 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 situación se sitúa en la zona sur del núcleo urbano, en suelo urbano consolidado.

Los términos del cambio de emplazamiento vienen especificados en la siguiente tabla:

SITUACIÓN: Calle Olivares nº 10		
	PGOU	MODIFICACIÓN
USO	Dotacional: Sistema local de Equipamientos y Servicios Urbanos. Uso pormenorizado: Servicio público y administrativo	Residencial
SUPERFICIE	227 m ² (parcela)* 278 m ² (construida)* *Datos catastrales que coinciden con el Inventario de Bienes Municipal	227 m ² (parcela) 278m ² (construida)
ZONA ORDENANZA	Casco Antiguo	Casco Antiguo
Nº ALTURAS	PB+1	PB+1



Para esta Modificación se cambia la redacción del artículo 1.0.0.2 referente a "Sistemas generales de dotaciones sociales públicas", para incluir en la información gráfica a la que se hace referencia, la nueva calificación urbanística (ESU) de la parcela de la Barriada Pío XII, como sistema dotacional de carácter local, y hacer desaparecer dicho uso de la parcela situada en la calle Olivares n.º 10.

Edificio Administrativo Los Bermejales – Avda. de Grecia, s/n – 41071 Sevilla
Teléf. 955 12 11 44 – Fax. 955 54 50 57
Correo-e: dtse.cmaot@juntadeandalucia.es

Asimismo se modifican los planos de PGOU vigente (Plano 6 (Hoja A-1y Hoja B-2)).

Los términos comparativos de emplazamiento para el uso dotacional se detallan a continuación:

	PGOU	MODIFICACIÓN
SITUACIÓN	C/ Olivares nº 10	Barriada Pio XII
USO	Dotacional: Equipamiento y Servicios Urbanos(Servicio público y administrativo)	Dotacional: Equipamiento y Servicios Urbanos (Servicio público y administrativo)
SUPERFICIE	227 m ² *(parcela) 278 m ² *(construida) *Datos catastrales	216,67 m ² * (parcela) *Datos facilitados por el ayuntamiento
ZONA ORDENANZA	Casco Antiguo (ACA)	Área Intermedia y Periferia (API)
Nº ALTURAS	PB+1	PB+1

4. ANÁLISIS DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

El Documento Ambiental Estratégico detalla las posibles incidencias medioambientales del desarrollo de la zona, por lo que se convierte en una herramienta fundamental para guiar cualquier proyecto que se elabore para tal desarrollo.

Esta Modificación no admite desarrollo urbanístico ya que el suelo resultante la condición de solar, situado en suelo urbano consolidado. La ejecución material se realizará mediante proyecto de edificación, sobre un solar de superficie de 216,67 m².

Según el Documento Ambiental Estratégico la Modificación de planeamiento no afecta al ciclo del agua, la calidad del aire, el paisaje o las infraestructuras. Al tratarse de un traslado de uso de un emplazamiento a otro, dentro de la misma categoría de suelo urbano consolidado no se produce cambio en la clasificación del suelo ni consumo de recursos. Sí que se produce consumo de suelo para el nuevo emplazamiento.



5. CONSIDERACIONES A LA DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL.

Edificio Administrativo Los Bermejales – Avda. de Grecia, s/n – 41071 Sevilla
Teléf. 955 12 11 44 – Fax. 955 54 50 57
Correo-e: dtse.cmaot@juntadeandalucia.es

Código:64oxu792PFIRMarj/uh7mW95YLDFXi.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	MARIA ISABEL SOLIS BENJUMEA	FECHA	09/04/2019
ID. FIRMA	64oxu792PFIRMarj/uh7mW95YLDFXi	PÁGINA	3/6

El Documento Ambiental Estratégico presentado desarrolla los posibles efectos medioambientales y apunta las líneas que habrán de tenerse en cuenta y seguirse en los documentos técnicos que se produzcan en el desarrollo del área.

La normativa urbanística deberá recoger las referencias a la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados y al Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

Con base en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el destino final de los residuos debe orientarse a su valorización, fomentándose la recuperación de los materiales sobre la obtención de energía y considerando la deposición de los residuos en vertedero aceptable únicamente cuando no existan otras alternativas viables. Deberá darse prioridad a la minimización, seguido por la reutilización o el reciclaje, y optando como última opción por el vertido en instalación autorizada y adecuada a la tipología del residuo o entrega a gestor autorizado. Los residuos generados deberán ser gestionados adecuadamente de acuerdo a su tipología.

Por su parte el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía es la normativa que regula el control de los efectos del ruido por lo que en todo caso se deberán respetar los valores de emisiones previstos en la tabla VII del mismo. En cuanto al ruido generado durante la fase de obras, se recomienda un buen mantenimiento de la maquinaria para evitar ruido innecesario como consecuencia de piezas en mal estado.

El Decreto 357/2010, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética ha quedado sin efecto al derogarse por Sentencia de fecha 21 de abril de 2016 del Tribunal Supremo. Actualmente y durante el periodo de transición hasta la aprobación del futuro reglamento, la regulación de la contaminación lumínica en Andalucía se rige por lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07. La Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible y los Ayuntamientos, como órganos competentes en la materia, velarán porque se cumplan las prescripciones de ambas normas. Así, se tendrán en cuenta las previsiones establecidas en esta norma, encargada de establecer las condiciones técnicas de diseño, ejecución y mantenimiento que deben reunir las instalaciones de alumbrado exterior, con la finalidad de mejorar la eficiencia y ahorro energético, así como la disminución de las emisiones de gases de efecto invernadero, y limitar el resplandor luminoso nocturno o contaminación luminosa y reducir la luz intrusa o molesta.

Siempre es importante poner en marcha buenas prácticas ambientales con respecto al uso del agua. Si se prevé que la actividad propuesta pudiera afectar a las masas de agua subterránea en su cantidad y/o calidad, deberán incorporar un estudio hidrogeológico que evalúe su impacto sobre



Edificio Administrativo Los Bermejales – Avda. de Grecia, s/n – 41071 Sevilla
Teléf. 955 12 11 44 – Fax. 955 54 50 57
Correo-e: dtse.cmaot@juntadeandalucia.es

Código:64oxu792PFIRMarj/uh7mW95YLDfXi.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	MARIA ISABEL SOLIS BENJUMEA	FECHA	09/04/2019
ID. FIRMA	64oxu792PFIRMarj/uh7mW95YLDfXi	PÁGINA	4/6

dichas aguas, debiendo quedar prohibidas aquellas actuaciones que provoquen impactos irreversibles al acuífero o cuya recuperación sea gravosa económica o temporalmente. Igualmente, con objeto de favorecer la infiltración y evitar en lo posible la compactación del suelo para las zonas ajardinadas, se deberían establecer medidas que favorezcan la permeabilidad, mediante la utilización de acolchados u otras tecnologías con el mismo fin.

En vista de todo lo anterior, no se prevén efectos significativos sobre el medio ambiente como consecuencia de esta Modificación del PGOU relativa a la recalificación del uso dotacional a residencial, en el término municipal de Paradas (Sevilla)

Esta Modificación afecta solo a las condiciones urbanísticas de los suelos, sin perjuicio de que el desarrollo de la construcción, en su caso, o puesta en funcionamiento de las actividades que alberguen, estarán reguladas por su propia normativa administrativa, constructiva y ambiental.

De acuerdo con el artículo 39.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, a partir del análisis de la documentación aportada, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas, y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, esta Delegación Territorial en el ámbito de sus competencias,

RESUELVE

Que la *Modificación del PGOU relativa a la recalificación del uso dotacional a residencial, en el término municipal de Paradas (Sevilla)*, no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el presente Informe Ambiental Estratégico así como las incluidas en el borrador del plan y en el documento ambiental estratégico que no se opongan a las anteriores.

El Informe Ambiental Estratégico se remitirá al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación en el plazo de 15 días hábiles desde su formulación, sin perjuicio de la publicación de su contenido íntegro en la sede electrónica de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.

El Informe Ambiental Estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el BOJA, no se hubiera procedido a la aprobación del reformado en el plazo máximo de cuatro años. En tal caso, el promotor deberá inicial nuevamente el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

Contra el presente Informe Ambiental Estratégico no procederá recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que proceda, en su caso, contra la resolución que apruebe el instrumento de planeamiento sometido al mismo.



Edificio Administrativo Los Bermejales – Avda. de Grecia, s/n – 41071 Sevilla
Teléf. 955 12 11 44 – Fax. 955 54 50 57
Correo-e: dtse.cmaot@juntadeandalucia.es

Código:64oxu792PFIRMArj/uh7mW95YLDfXi.

Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	MARIA ISABEL SOLIS BENJUMEA	FECHA	09/04/2019
ID. FIRMA	64oxu792PFIRMArj/uh7mW95YLDfXi	PÁGINA	5/6

La Delegada Territorial

Fdo: M.^a Isabel Solís Benjumea

ANEXO I.- Relación de Informes recibidos

- **Informe de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico.**



Edificio Administrativo Los Bermejales – Avda. de Grecia, s/n – 41071 Sevilla
Teléf. 955 12 11 44 – Fax. 955 54 50 57
Correo-e: dtse.cmaot@juntadeandalucia.es

Código:64oxu792PFIRMArj/uh7mW95YLDFXi.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	MARIA ISABEL SOLIS BENJUMEA	FECHA	09/04/2019
ID. FIRMA	64oxu792PFIRMArj/uh7mW95YLDFXi	PÁGINA	6/6

**INFORME SOBRE EL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PARADAS "RECALIFICACIÓN DE USO
DOTACIONAL A RESIDENCIAL. SEDE CORREOS. PARADAS (SEVILLA)".**

Exp. EAE/SE/777/2018/S

En cumplimiento de lo establecido en los artículos 39 y 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, en adelante GICA, modificada por el Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo, con fecha 13 de febrero de 2019 la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible solicita informe a esta Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico sobre el documento ambiental estratégico de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Paradas "Recalificación de uso dotacional a residencial, Sede Correos", en el término municipal de Paradas. En dicha solicitud se remite a la documentación técnica del expediente citado que se encuentra en la plataforma de consigna.

El presente informe se emite para dar cumplimiento a los citados preceptos legales y al artículo 32 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, en adelante LPHA.

Antecedentes:

Paradas cuenta en la actualidad con Normas Subsidiarias Municipales, aprobadas definitivamente el 11 de febrero de 2005, y el Texto Refundido de las Normas Urbanísticas, aprobado en Pleno Municipal el 25 de mayo de 2005. Dichas Normas fueron una Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales aprobadas el 7 de abril de 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 de Octubre de 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 de octubre de 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.

Protegidos por la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico se encuentran en el término municipal los siguientes inmuebles:

1. Inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Bienes de Interés Cultural (BIC) no figura ningún bien.
2. Inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como bien de catalogación general no figura ningún bien.
3. Contenidos en el Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico del Patrimonio Histórico Andaluz, constan tres bienes con nivel de Protección A (Iglesia Parroquial de San Eutropio y Sacristía; Ermita de San Albino; Cúpula de la Capilla del Ayuntamiento); veinte bienes con nivel de Protección B (Edificio en plaza de San Juan de Letrán nº 3; Edificio en calle Larga nº 2; Edificio en calle Larga nº 17; Edificio en calle Larga nº 27; Edificio en calle Larga nº 29; Edificio en calle Larga nº 32; Edificio en calle Larga nº 33; Edificio en calle Larga nº 35; Edificio en calle Larga nº 37; Edificio en calle Larga nº 38; Edificio en calle Larga nº 40; Edificio en calle Larga nº 53; Edificio en calle Larga nº 58; Edificio en calle Larga nº 62; Edificio en calle Ramón Gómez de la Serna nº 15; Edificio en calle Ramón Gómez de la Serna nº 22; Edificio en calle Padre Barea nº 40; Edificio en calle Padre Barea nº 44; Edificio en calle Padre Barea nº 46; Edificio en calle Padre Barea nº 56); tres bienes con nivel de Protección C (Edificio en calle Maestro Castejón nº 46; Edificio en calle Hermanos Machado nº 3; Edificio en calle Cantarero nº 17); 3 bienes con protección para inmuebles singulares (Fuente del Cañuelo; Cruz de la Fuente; Chimenea de antigua fundición en calle Ganivet) y nueve bienes con protección de edificios e instalaciones agrarios (Cortijo El Palomar; Casa El Palomar; Cortijo Los Galindos; Molino de Los Arenales; Cortijo de Carpia; Cortijo de Monte Palacio; Cortijo de La Mocheta; Cortijo de Monte Carcón; Cortijo de Orbaneja).
4. En el momento de redacción de las Normas no consta en Paradas la existencia de yacimientos arqueológicos inventariados.
5. Asimismo, en el año 2005 con motivo de las obras de desdoblamiento de la línea de FF.CC. Sevilla-Málaga, en su tramo Arahal-Marchena, se realizó una prospección arqueológica superficial en el término municipal de Paradas. Esta intervención arqueológica no localizó ningún yacimiento arqueológico.

Descripción de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística 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. 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".

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. 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.

La justificación de la 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 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 entremedianeros, 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. Se trata de un solar propiedad del ayuntamiento de Paradas, 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).

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:

- 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 2ª 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.

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 el borrador de 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.

Afecciones al Patrimonio histórico:

En el Documento Ambiental Estratégico se detallan las afecciones territoriales, ambientales y sectoriales y se recogen las tres alternativas estudiadas, así como la justificación de cada una de ellas:

- a) Alternativa 0: o de no intervención. Queda descartada.
- b) Alternativa 1: realizar la Modificación para situar el uso dotacional en una parcela situada en la calle Dolores Ibarruri. Queda descartada.
- c) Alternativa 2: realizar la Modificación para situar el uso dotacional en una parcela situada en la barriada de Pío XII. Se califica como la alternativa más idónea.

En cuanto al patrimonio arquitectónico y arqueológico dentro del ámbito afectado por la Modificación de Plan General de Ordenación Urbanística, no se especifica en el documento nada al respecto. En consecuencia, el documento carece de medidas para prevenir, reducir, modificar o compensar los impactos que pudiera tener sobre el patrimonio histórico.

CONCLUSIÓN.

Analizado el documento ambiental estratégico de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística relativa a la recalificación de uso dotacional a residencial, Sede Correos, en el término municipal de Paradas y de la información disponible en los archivos de esta administración, en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía y en el Sistema de Gestión e Información de los Bienes Culturales de Andalucía MOSAICO, se concluye lo siguiente:

1. Informar que el documento incumple lo establecido en el art. 32 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, al no incluir un estudio que evalúe la afección sobre el patrimonio arqueológico. Para la elaboración de este documento de modificación no se han realizado estudios previos sobre el Patrimonio Histórico de la zona. Por tanto, no se establecen medidas preventivas ni correctoras, según se establece en el artículo 29 de la citada Ley 14/2007 de 26 de noviembre.
2. Informar que de haberse realizado una Carta Patrimonial del término municipal de Paradas, dispondríamos de información suficiente sobre el área afectada por el documento y poder evaluar correctamente su incidencia sobre el Patrimonio Histórico, así como proponer medidas preventivas y correctoras adecuadas. Al no existir esta Carta Patrimonial, cuya confección se recomienda para el futuro, y a falta de un estudio previo de la zona, se considera que deberá realizarse al menos un control arqueológico de movimientos de tierra conforme al art. 3.C del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas en Andalucía, durante las obras de ejecución para toda la superficie afectada y hasta la cota de afección de las obras.

JUNTA DE ANDALUCÍA

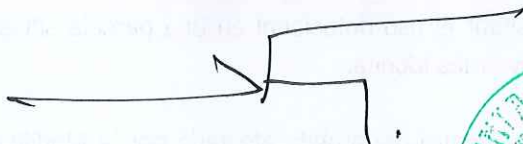
CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
CONSEJERÍA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO
Delegación Territorial en Sevilla

Lo que se informa a los efectos previstos en los artículos 39 y 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, modificada por el Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo, y en el artículo 32 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Sevilla, a 11 de marzo de 2019

EL ASESOR TÉCNICO
ARQUEÓLOGO CONSERVADOR
DE PATRIMONIO

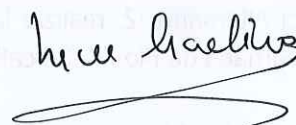
ARQUEÓLOGA
CONSERVADORA DE PATRIMONIO



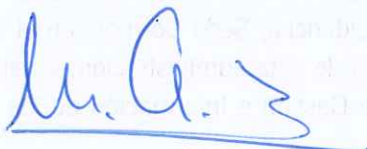
Fdo.: Javier Verdugo Santos

Vº Bº

JEFA DE SERVICIO DE BIENES
CULTURALES



Fdo.: Irene Macilino Navarro



Fdo.: Maria Antonia Teva Sarrión

