



Ayuntamiento de **Arahal**

ÁREA DE URBANISMO Y TURISMO

Plaza de la Corredera, 1 • 41600 Arahal (Sevilla) • CIF. P-4101100H
urbanismo@arahal.org • T. 955841033 - 955841051 • F. 954840594

DOCUMENTO DE CONSULTA PREVIA PÚBLICA

MODIFICACIÓN Nº2 DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ARAHAL (PEPCH)



Ayuntamiento de Arahal

ÁREA DE URBANISMO Y TURISMO

Plaza de la Corredera, 1 • 41600 Arahal (Sevilla) • CIF. P-4101100H
urbanismo@arahal.org • T. 955841033 - 955841051 • F. 954840594

INDICE

1. PROBLEMAS QUE SE PRETENDEN SOLUCIONAR CON LA MODIFICACIÓN	3
2. NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE SU APROBACIÓN.....	3
3. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN	4
4. POSIBLES SOLUCIONES ALTERNATIVAS REGULATORIAS Y NO REGULATORIAS.....	5
ANEXO. CUESTIONARIO PARA LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA PREVIA.....	9



1. PROBLEMAS QUE SE PRETENDEN SOLUCIONAR CON LA MODIFICACIÓN

Las competencias actuales del Ayuntamiento en materia de Licencias en el Conjunto Histórico excluyen, entre otras cuestiones, las **autorizaciones de demoliciones de inmuebles no catalogados, por no disponer el vigente Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Arahal (en adelante PEPCH) del detalle suficiente y la justificación individualizada por parcelas** que justifique la excepcionalidad de las mismas según la legislación de patrimonio histórico.

La concesión de licencias sufre retrasos, al tener que enviarse el expediente en muchos casos a la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, dadas las limitaciones municipales en las autorizaciones de permisos; limitaciones contenidas en la Resolución de dicha Consejería de Cultura en la delegación de competencias al Ayuntamiento.

2. NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE SU APROBACIÓN

Por orden de 13 de enero de 2016 de la Consejería de Cultura, se delegó al Ayuntamiento de Arahal (Sevilla) la competencia para autorizar obras y actuaciones que se desarrollaran en el ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Arahal.

En la referida Orden se exceptuaban de dicha delegación todas las demoliciones que se propusieran en el ámbito del PEPCH, en virtud del artículo 38.3 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Del mismo modo, en dicho artículo se contemplaba la posibilidad delegar en el Ayuntamiento gran parte de dichas demoliciones siempre que hubiesen sido objeto de regulación en el planeamiento informado favorablemente conforme al artículo 30.

El Plan Especial vigente no dispone del detalle suficiente y la alternativa adecuada es la justificación individualizada por parcelas que justifique la excepcionalidad de las demoliciones según la legislación de patrimonio histórico.

Por consiguiente, al tratarse de introducir alteraciones puntuales en el Plan Especial y en el Catálogo, donde se incluyen nuevas Fichas no contempladas anteriormente, se entenderá que procede la redacción de una Modificación, de acuerdo con el art. 36 de la LOUA y que será la nº 2, del PEPCH de Arahal.



3. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN

Se tratará de facilitar la gestión del Plan Especial por el municipio.

Para ello, atendiendo a las recomendaciones de la Consejería, se propone completar el actual Catálogo urbanístico de Inmuebles protegidos **incorporando las fichas de aquellos edificios que se definieron con valores ambientales (grado E), pero que no cuentan con ninguna ficha en el Catálogo.**

Las nuevas Fichas del Catálogo (con su información sobre niveles de protección y obras permitidas) tanto de las parcelas E como de todas las parcelas del conjunto histórico se proponen vincular a un plano interactivo que facilitará al ciudadano la fácil consulta gracias a los medios tecnológicos actuales que se prevé implantar en el nuevo documento.

Igualmente, se aprovechará para introducir la corrección de algunas erratas advertidas en el documento a lo largo del tiempo en vigor del mismo, así como algunas aclaraciones a la interpretación de la normativa, si fuera el caso.

En resumen, se trata de incorporar al PEPCH la documentación complementaria necesaria para que alcance los objetivos máximos en cuanto a grado de **concreción de las determinaciones de su ordenación en términos patrimoniales**, y así, se permita obtener la **delegación máxima de competencias**, ampliando las que **actualmente tiene delegadas**, con el beneficio de la **más ágil respuesta a la ciudadanía**.

4. POSIBLES SOLUCIONES ALTERNATIVAS REGULATORIAS Y NO REGULATORIAS.

En base a la experiencia acumulada durante la vigencia del Plan Especial se ha confirmado la utilidad de la actual regulación. Se han detectado solamente una serie de necesidades puntuales sobre el documento del PECH de Arahal.

No es necesario cambiar la normativa del Plan Especial para dar solución a la problemática, que se propone para abordar la agilización en la gestión de licencias de obras en el ámbito del Conjunto Histórico PEPCH. Eso sí, se deberá elaborar e incorporar un nuevo grupo de Fichas, preciso para que la Consejería de Cultura pueda delegar las referidas competencias completas.

Para esta delegación de competencias se planteará un análisis pormenorizado que, sucintamente, se expone en el apartado siguiente.



4.1. AMPLIACIÓN DEL CATALOGO DE INMUEBLES PROTEGIDOS

De los datos catastrales del ámbito del Plan se deducen los siguientes parámetros generales que desglosan las condiciones de **2.202 parcelas**:

Parcelas con inmuebles protegidos:

- Protección integral (A): 6 parcelas.
- Protección global (B): 39 parcelas.
- Protección parcial (C): 101 parcelas.
- Protección estructural (D): 87 parcelas.
- Protección ambiental (E): 1.197 parcelas.

Total inmuebles protegidos 1.430 parcelas.

Total no protegidos: 2.202 ... 1.430 = **772 parcelas**.

Los inmuebles con protección ambiental (E) no disponen de Fichas de Catálogo, por lo que habrá que entender que, si bien están protegidos con el nivel E indicado, no están urbanísticamente “catalogados”, al no estar incluidos en el documento “Catálogo”.

Los inmuebles “catalogados” en sentido estricto serían los protegidos en los niveles A, B, C, y D, que alcanzarían 233 parcelas, que suponen solo el 10,58% del total de parcelas del ámbito, lo que sería representativo de un índice bajo de conservación patrimonial, ya que a los inmuebles con protección ambiental (E) y no catalogados, es previsible que en su práctica totalidad solo tengan valores “ambientales” en cuanto a su adecuada inserción en el medio urbano, pero carezcan de valores propiamente “patrimoniales” y de ahí la justificación de que no hayan sido “catalogados” por el Plan vigente.

Por tanto, el objeto del análisis más detallado e individualizado por parcelas que justifica la necesidad de la modificación del Plan, tendría que abarcar los siguientes inmuebles:

- Inmuebles con protección ambiental (E): 1.197 parcelas.
- Inmuebles sin protección: 772 parcelas.
- Total objeto de la modificación..... 1.969 parcelas.

4.2. INVENTARIO URBANÍSTICO DE INMUEBLES NO CATALOGADOS

Se prevé desglosar en los siguientes apartados:

a) Inventario de inmuebles con protección ambiental (E):

Se propondrán nuevas Fichas individualizadas para cada una de las 1.197 parcelas que tienen inmuebles con esta protección ambiental (E).



Dentro de las mismas, se plantea tener en cuenta dos diferenciaciones por ubicación (que podrán ser subcategorías o simplemente claras indicaciones singulares en el análisis a realizar):

Inmuebles en **entornos de monumentos catalogados como "A"** por un lado y, Inmuebles **fuera de dichos entornos**, por otro, ya que a nivel normativo y de posible regulación de sustituciones y demoliciones que puedan proceder, el régimen en uno y otro supuesto puede ser diferente.

b) Inventario de inmuebles sustituibles:

Comprendería los 772 inmuebles sin valores patrimoniales ni ambientales y que procedería, por tanto, adscribir a la calificación de "inmuebles sustituibles".

El objetivo principal de este Inventario será valorar de forma individualizada, en los términos requeridos por la legislación de patrimonio tres aspectos:

- la "excepcionalidad de las sustituciones" de las edificaciones en el Conjunto Histórico,
- la justificación de la ausencia de valores patrimoniales o ambientales y
- la viabilidad de las "sustituciones" de estos inmuebles.

Este inventario de "inmuebles sustituibles" se plantea en principio desglosar en dos:

- Inventario de inmuebles **sustituibles ordinarios**
- Inventario de inmuebles **sustituibles "discordantes"**

La diferencia de los "**inmuebles sustituibles**" respecto a los anteriores sería que a los primeros inmuebles se les atribuye una expresa valoración muy negativa y "discordante" con los parámetros formales o volumétricos que se estiman adecuados para este Conjunto Histórico. Así, incluirlos en este Inventario implicaría una posición "activa" municipal para promover o fomentar su sustitución lo antes posible.



Ayuntamiento de Arahal

ÁREA DE URBANISMO Y TURISMO

Plaza de la Corredera, 1 • 41600 Arahal (Sevilla) • CIF. P-4101100H
urbanismo@arahal.org • T. 955841033 - 955841051 • F. 954840594

Envío de aportaciones:

Quien formule estas aportaciones deberá incluir en su correo, su nombre y apellidos o razón social o denominación de la entidad que representa.

- a) En el buzón digital de “Consulta Previa Pública de Ordenanzas” sito en https://www.arahal.es/opencms/opencms/arahal/ayuntamiento/delegacionesMunicipales/hacienda/consulta_previa_publica.html
- b) Dirigidas al siguiente correo electrónico: **infourbanismo@arahal.org**
- c) En el Registro general del Ayuntamiento de Arahal.

Fecha de publicación: 08/04/2021

Plazo de participación: 30 días naturales.

Organismo: Área de Urbanismo y Turismo



Ayuntamiento de **Arahal**

ÁREA DE URBANISMO Y TURISMO

Plaza de la Corredera, 1 • 41600 Arahal (Sevilla) • CIF. P-4101100H
urbanismo@arahal.org • T. 955841033 - 955841051 • F. 954840594

ANEXO

CUESTIONARIO PARA LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA PREVIA

**MODIFICACIÓN Nº2 DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN
DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ARAHAL (PEPCH)**



ANEXO. CUESTIONARIO PARA LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA PREVIA

Con motivo de la Modificación nº 2 del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Arahal, se desea poner en marcha un proceso de participación ciudadana, que se inicia con esta consulta previa, para recoger sugerencias sobre los trabajos que se están iniciando y fomentar e incentivar la participación de la ciudadanía.

Este Cuestionario está dirigido preferentemente a los residentes, usuarios o propietarios de viviendas, locales, establecimientos y servicios dentro del Conjunto Histórico. Pretende posibilitar un primer acercamiento de la ciudadanía al documento que se empieza a redactar y recoger aportaciones de los vecinos ante el primer diagnóstico.

Desde el Ayuntamiento de Arahal se anima a la ciudadanía a cumplimentar este breve Cuestionario, agradeciendo el tiempo dedicado por el bien de la ciudad.

Por favor lea y constate las siguientes cuestiones:

MODIFICACIÓN Nº 2 PEPCH de ARAHAL	FICHA TÉCNICA CIUDADANA	Sexo M <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/>
Edad Menor de 25 años <input type="checkbox"/> Entre 26 y 45 años <input type="checkbox"/>	Entre 46 y 67 años <input type="checkbox"/> Más de 68 años <input type="checkbox"/>	
¿Reside en el municipio? SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	¿Reside dentro del Conjunto Histórico? SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
¿Es propietario de vivienda en el C.H.? SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	¿Es Propietario de local /establecimiento en el C.H. ? SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
¿Ha solicitado alguna licencia en el C.H. alguna vez? SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	¿Ha tenido algún problema de gestión en el C.H. alguna vez? SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	



CUESTIONARIO SOBRE LA MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ARAHAL (PEPCH)

1. ¿Piensa que Arahal tiene un patrimonio arquitectónico y cultural digno de ser protegido y catalogado?

<input type="checkbox"/>	Sí
<input type="checkbox"/>	No
<input type="checkbox"/>	No sabe/no contesta

2. Si ha dicho que sí a la pregunta primera, ¿Piensa que la conservación y restauración de los inmuebles de valor deben ser un objetivo fundamental del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, de forma que puedan ser transmitidos a las generaciones futuras?

<input type="checkbox"/>	Sí
<input type="checkbox"/>	No
<input type="checkbox"/>	No sabe/no contesta

3. Si ha contestado que sí a la pregunta anterior, ¿Cuáles crees que son los es-el principales valores del patrimonio del municipio?

<input type="checkbox"/>	Su Conjunto Histórico
<input type="checkbox"/>	Sus monumentos civiles y religiosos
<input type="checkbox"/>	Sus calles, plazas y fuentes
<input type="checkbox"/>	Su arquitectura popular
<input type="checkbox"/>	Los yacimientos arqueológicos
<input type="checkbox"/>	Paisaje y entorno natural
<input type="checkbox"/>	Los patios interiores de las edificaciones particulares
<input type="checkbox"/>	Las costumbres y fiestas populares
<input type="checkbox"/>	La gastronomía
<input type="checkbox"/>	Otros (indique cuales)
<input type="checkbox"/>	No sabe/no contesta

4. Sobre los edificios catalogados y que por tanto poseen valores culturales, ¿Cree que debe obligarse a la administración o a sus propietarios a conservarlos?

<input type="checkbox"/>	Sí
<input type="checkbox"/>	No
<input type="checkbox"/>	No sabe/no contesta

5. Sobre los edificios que están dentro del recinto del Conjunto Histórico pero que no tienen valores singulares, ¿Cree que debe permitirse su sustitución sin esperar una larga tramitación?

<input type="checkbox"/>	Sí
<input type="checkbox"/>	No
<input type="checkbox"/>	No sabe/no contesta

6. Y sobre aquellos edificios del C.H. que presenten algunos elementos discordantes, como cableados en fachadas, huecos o materiales que contaminen visualmente los valores patrimoniales de otros inmuebles colindantes ¿Cree que la administración local debería procurar su corrección o sustitución?

<input type="checkbox"/>	Sí
<input type="checkbox"/>	No
<input type="checkbox"/>	No sabe/no contesta

7. ¿Cree que es compatible la conservación del Conjunto Histórico con el desarrollo económico del municipio?

<input type="checkbox"/>	Sí
<input type="checkbox"/>	No
<input type="checkbox"/>	No sabe/no contesta

8. Cree que la administración debe procurar que las licencias que se solicitan dentro del Conjunto Histórico se resuelvan en un plazo razonablemente breve?

<input type="checkbox"/>	Sí
<input type="checkbox"/>	No
<input type="checkbox"/>	No sabe/no contesta

9. Si ha contestado que sí a la pregunta anterior, ¿Cuál cree que podría ser la solución para que esto sea una realidad? (Puede marcar varias respuestas)

<input type="checkbox"/>	Que la Consejería de Cultura informara con más rapidez
<input type="checkbox"/>	Que se delegaran las competencias precisas al Ayuntamiento
<input type="checkbox"/>	Que se divulgara mejor la normativa del Plan Especial
<input type="checkbox"/>	Que se mejora el acceso al inventario de todas las parcelas
<input type="checkbox"/>	No sabe/no contesta



10. ¿Cómo piensa que se debería favorecer la puesta en valor del patrimonio municipal? (Puede marcar varias respuestas)

<input type="checkbox"/>	Protegiendo y restaurando los principales edificios, calles, plazas y espacios públicos del Conjunto Histórico
<input type="checkbox"/>	Inculcando el reconocimiento de los valores patrimoniales comunes
<input type="checkbox"/>	Permitiendo la sustitución de edificios que no tengan valor y suprimir los elementos discordantes
<input type="checkbox"/>	Controlando las nuevas construcciones y protegiendo las existentes para que presenten armonía estética.
<input type="checkbox"/>	Promocionando las costumbres y fiestas populares.
<input type="checkbox"/>	Fomentando la implantación de actividades económicas en el C.H.
<input type="checkbox"/>	Otros (indique cuales)
<input type="checkbox"/>	No sabe/no contesta

11. Por favor, a continuación, puede expresar respecto del Conjunto Histórico de Arahal, cualquier consideración que considere relevante. En concreto ¿tiene alguna sugerencia o aportación que piense necesaria manifestar de cara a tenerse en cuenta en la Modificación planteada del Plan Especial?

Le garantizamos que todas sus respuestas serán confidenciales. No ponga su nombre.

Muchas gracias por su colaboración.