

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DEL MUNICIPIO DE ARAHAL (SEVILLA)

INFORME DE ALEGACIONES
AL
DOCUMENTO APROBADO PROVISIONALMENTE

AYUNTAMIENTO DE ARAHAL
JUNTA DE ANDALUCÍA. CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO


Equipo redactor:

MARIO JOSÉ MAÑAS LÓPEZ, Arquitecto-Ingeniero de Caminos,
Canales y Puertos

JOSÉ MAÑAS LÓPEZ, Arquitecto

FERNANDO MAÑAS LÓPEZ, Arquitecto

Fecha de redacción: Enero 2018


Código Seguro De Verificación:	samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	22/04/2019 19:53:20	
Observaciones	Diligencia de la Secretaría General, Dña. Inmaculada Martín Rivas, para hacer constar que el presente documento que integra el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), fue APROBADO PROVISIONALMENTE por tercera vez mediante acuerdo de Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Arahal en sesión extraordinaria celebrada el día 22 de abril de 2.019.	Página	1/30	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==			

- INDICE -

I.- INTRODUCCIÓN.

II.- RELACIÓN DE ALEGACIONES PRESENTADAS.

III.- ESTUDIO DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS.


Código Seguro De Verificación:	samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Inmaculada Martín Rivas	Firmado	22/04/2019 19:53:20	
Observaciones	Diligencia de la Secretaría General, Dña. Inmaculada Martín Rivas, para hacer constar que el presente documento que integra el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), fue APROBADO PROVISIONALMENTE por tercera vez mediante acuerdo de Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Arahal en sesión extraordinaria celebrada el día 22 de abril de 2.019.	Página	2/30	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==			

I.- INTRODUCCIÓN

El Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 29 de agosto de 2017 aprobó el documento de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Arahal, Sevilla, procediéndose a la apertura de un periodo de exposición pública y a la presentación de diversas alegaciones.

Con fecha 5 de septiembre de 2017 se ha publicado en el B.O.P. de Sevilla anuncio del Ayuntamiento de Arahal, sometiendo el Plan General de Ordenación Urbanística a información pública durante dos meses. Simultáneamente se publicó en prensa y en el tablón de anuncios municipal.

A solicitud del Ayuntamiento de Arahal se informan 21 escritos que, con carácter de Alegaciones, se han presentado al Documento de Aprobación Provisional y que son los que figuran en el Apartado II "Relación de Alegaciones presentadas".

Código Seguro De Verificación:	samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Inmaculada Martín Rivas	Firmado	22/04/2019 19:53:20	
Observaciones	Diligencia de la Secretaría General, Dña. Inmaculada Martín Rivas, para hacer constar que el presente documento que integra el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), fue APROBADO PROVISIONALMENTE por tercera vez mediante acuerdo de Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Arahal en sesión extraordinaria celebrada el día 22 de abril de 2.019.	Página	3/30	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==			

II.- RELACIÓN DE ALEGACIONES PRESENTADAS.

Primera: Por D. Julio Fernández Carrillo, como administrador de la sociedad CONTRATACIÓN SEIS, S.L., con fecha 15 de septiembre de 2017 y número de registro 11.486.

Segunda: Por D. Julio Fernández Carrillo, como administrador de la sociedad CONTRATACIÓN SEIS, S.L., con fecha 15 de septiembre de 2017 y número de registro 11.487.

Tercera: Por D. Antonio Amarillo Sánchez, como presidente de la Asociación Ecologista “Jaedilla” - Ecologistas en Acción de Arahál, con fecha 2 de octubre de 2017 y número de registro 12.040.

Cuarta: Por Dña. María Teresa Machado García, Dña Dolores Machado García, Dña María del Carmen García García, con fecha 17 de octubre de 2017 y número de registro 12.592.

Quinta: Por D. Cristóbal Segura Rodríguez, con fecha 23 de octubre de 2017 y número de registro 12.782.

Sexta: Por D. Antonio M. Sánchez Cortés, como técnico redactor de Imposta Arquitectos, S.L.P., a petición de ARASOL, S.L., con fecha 24 de octubre de 2017 y número de registro 12.858.,

Séptima: Por D. Antonio M. Sánchez Cortés, como técnico redactor de Imposta Arquitectos, S.L.P., a petición de ARASOL, S.L., con fecha 24 de octubre de 2017 y número de registro 12.860.

Octava: Por D. Antonio M. Sánchez Cortés, como técnico redactor de Imposta Arquitectos, S.L.P., a petición de ARASOL, S.L., con fecha 24 de octubre de 2017 y número de registro 12.862


Novena: Por Dña. Macarena García Parejo, con fecha 24 de octubre de 2017 y número de registro 12.833.

Décima: Por la Delegación de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Arahál. Comunicado interior de fecha 25 de octubre de 2017.

Undécima: Por D. José Manuel Camacho Cintado, con fecha 30 de octubre 2017 y número de registro 13.174.

Duodécima: Por D. Antonio M. Sánchez Cortés, como técnico redactor de Imposta Arquitectos, S.L.P., a petición de D. Juan José Gallego Gascón, con fecha 30 de octubre de 2017 y número de registro 13183.

Décimo tercera: Por Dña. María de los Milagros Olías Valdés, Dña. María Amparo Olías Valdés, D. Francisco Javier Olías Valdés, D. José María Fernández Olías Valdés, con fecha 31 de octubre 2017 y número de registro 13.239.

Código Seguro De Verificación:	samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Inmaculada Martín Rivas	Firmado	22/04/2019 19:53:20	
Observaciones	Diligencia de la Secretaría General, Dña. Inmaculada Martín Rivas, para hacer constar que el presente documento que integra el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), fue APROBADO PROVISIONALMENTE por tercera vez mediante acuerdo de Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Arahál en sesión extraordinaria celebrada el día 22 de abril de 2.019.	Página	4/30	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==			

Décimo cuarta: Por D. Francisco Javier Rosado Segura, Jefe de Servicio de Medioambiente del Ayuntamiento de Arahal, Sevilla, con fecha 2 de noviembre de 2017.

Décimo quinta: Por D. Juan José Gallardo Núñez, con fecha 3 de noviembre de 2017 y número de registro 13.359.

Décimo sexta: Por D. Antonio Amarillo Sánchez, como presidente de la asociación “Jaedilla” – Ecologistas en Acción de Arahal, con fecha 3 de noviembre de 2017 y número de registro 13.363


Décimo séptima: Por D. Antonio Manaute Humanes, con fecha 3 de noviembre de 2017, y número de registro 13368.

Décimo octava: Por D. Antonio Manaute Humares, con fecha 3 de noviembre de 2017 y número de registro 13.369.

Décimo novena: Por D. Juan Luis Portillo Brenes, con fecha 3 de noviembre de 2017 y número de registro 13.392.

Vigésima: Por D. Antonio Amarillo Sánchez, como presidente de la asociación ecologista “Jaedilla”- Ecologistas en Acción de Arahal, con fecha 6 de noviembre de 2017 y número de registro 13.413.

Vigésimo primera: Por D. Miguel Ángel Jiménez Montero, con fecha 6 de noviembre de 2017 y número de registro 13.445.

Código Seguro De Verificación:	samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Inmaculada Martín Rivas	Firmado	22/04/2019 19:53:20	
Observaciones	Diligencia de la Secretaría General, Dña. Inmaculada Martín Rivas, para hacer constar que el presente documento que integra el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), fue APROBADO PROVISIONALMENTE por tercera vez mediante acuerdo de Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Arahal en sesión extraordinaria celebrada el día 22 de abril de 2.019.	Página	5/30	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==			

III.- ESTUDIO DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS.

ALEGACIÓN Nº 1

Interesado: D. Julio Fernández Carrillo, como administrador de la sociedad CONTRATACIÓN SEIS, S.L.

- Fecha: 15 de septiembre de 2017
- Núm. registro de entrada Ayto.: 11.486.

Objeto de la Alegación:

Expone que la rotonda SGV-06 propuesta por el PGOU de Arahal invade parcialmente la finca con referencia catastral 48674116TG7246N0001XR de su propiedad y solicita que dicha finca se vea libre de la mencionada afección.

Informe:

En la cartografía del PGOU de Arahal la rotonda SGV-06 no invade la finca anteriormente citada.

Propuesta:

Se propone la no aceptación de la Alegación.

ALEGACIÓN Nº 2

Interesado: D. Julio Fernández Carrillo, como administrador de la sociedad CONTRATACIÓN SEIS, S.L.

- Fecha: 15 de septiembre de 2017
- Núm. registro de entrada Ayto.: 1.1487

Objeto de la Alegación:


Expone que la rotonda SGV-06 propuesta por el PGOU de Arahal invade parcialmente la finca con referencia catastral 4867416TG7246N0001XR de su propiedad, por lo cual solicita se le informe del deslinde y desafectación de la vía pecuaria Carretera de Morón, en lo que puede afectar a la construcción de la rotonda.

Informe:

La rotonda SGV-06, como ya se mencionó en la Alegación nº 1, no afecta a la finca indicada.

Propuesta:

Se propone la no aceptación de la Alegación.

Código Seguro De Verificación:	samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Inmaculada Martín Rivas	Firmado	22/04/2019 19:53:20	
Observaciones	Diligencia de la Secretaría General, Dña. Inmaculada Martín Rivas, para hacer constar que el presente documento que integra el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), fue APROBADO PROVISIONALMENTE por tercera vez mediante acuerdo de Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Arahal en sesión extraordinaria celebrada el día 22 de abril de 2.019.	Página	6/30	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==			

ALEGACIÓN Nº 3

Interesado: D. Antonio Amarillo Sánchez, como presidente de la Asociación Ecologista “Jaedilla” - Ecologistas en Acción de Arahal.

- Fecha: 2 de octubre de 2017.
- Núm. registro de entrada Ayto.: 12.040.

Objeto de la Alegación:

Solicita se reinicie el periodo de información pública y que, en el nuevo periodo de exposición pública, se incluyan los documentos complementarios al PGOU indicados en el apartado B.10 de la Memoria Justificativa.

Informe:

El objeto del periodo de información pública, fruto del cual es el presente Informe de Alegaciones, es el PGOU, integrado por los documentos 1 al 11 especificados en el índice del mismo, con las modificaciones resultantes de las alegaciones presentadas, así como el contenido de los informes sectoriales.

Los documentos complementarios especificados a título informativo en el apartado B.10 de la Memoria Justificativa no forman parte del documento del PGOU, tal y como se indica literalmente en el apartado 19.1 “Introducción” de la Memoria Justificativa, tratándose de documentación complementaria que se ha tenido en cuenta a la hora de redactar el PGOU, sin formar parte del mismo.

Es por ello, que dicha documentación complementaria, al no ser parte integrante del PGOU, no es objeto del presente periodo de exposición pública.

Propuesta:

Se propone la no aceptación de la Alegación.

ALEGACIÓN Nº 4

Interesadas: Dña. María Teresa Machado García, Dña. Dolores Machado García y Dña. María del Carmen García García.

- Fecha: 17 de octubre de 2017.
- Núm. registro de entrada Ayto.: 12.592

Objeto de la Alegación:


Se indica que la finca urbana sita en Arahal, en la calle Puerta Osuna nº 1, con referencia catastral 4971415TG7246N0001PR y número de finca registral 16.066, se ha incluido por error como integrante del SGEL-01 “Sistema General Parque San Antonio, debiendo calificarse como Zona de Uso Residencial Ensanche.

Informe:

Se trata de un error material en la planimetría del PGOU que debe subsanarse en el siguiente documento del mismo.

Propuesta:

Se propone la aceptación de la Alegación.

Código Seguro De Verificación:	samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Inmaculada Martín Rivas	Firmado	22/04/2019 19:53:20	
Observaciones	Diligencia de la Secretaría General, Dña. Inmaculada Martín Rivas, para hacer constar que el presente documento que integra el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), fue APROBADO PROVISIONALMENTE por tercera vez mediante acuerdo de Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Arahal en sesión extraordinaria celebrada el día 22 de abril de 2.019.	Página	7/30	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==			

ALEGACIÓN Nº 5

Interesado: D. Cristóbal Segura Rodríguez.

- Fecha: 23 de octubre de 2017.
- Núm. registro de entrada Ayto.: 12.782.

Objeto de la Alegación:

- Primero: Que en la cartografía del PGOU aparece grafiado Un viario colindante al lateral izquierdo del edificio de la Residencia, y que dicho vial no existe, formando parte en realidad del ámbito de la Residencia, siendo su uso el de acceso de ambulancias y camino interior de servicio de la misma.
- Segundo y tercero: Que las lindes de la finca en que se ubica la Residencia sobrepasan en dos metros los cerramientos norte y este de la misma, y que se tenga en cuenta dicha circunstancia a la hora de la delimitación del UZR-01, dado que la finca objeto de la presente alegación no forma parte del sector.

Informe:

- Primero: La existencia de dicho viario es un error material de la cartografía del PGOU, debiendo incorporarse su ámbito a la finca de la Residencia, indicándose su uso dotacional.
- Segundo y tercero: Dado que la cartografía del PGOU se presenta a una escala en la cual los dos metros exteriores al cerramiento integrantes de la finca podían no quedar grafiados con claridad, se incluirá en la ficha del UZSR-01 indicación expresa de que la finca catastral en que se ubica la Residencia se encuentra íntegramente fuera del sector.

Propuesta:

Se propone la aceptación de la Alegación.

ALEGACIÓN Nº 6

Interesado: D. Antonio M. Sánchez Cortés, como técnico de Imposta Arquitectos, S.L.P., a petición de ARASOL, S.L.

- Fecha: 24 de octubre de 2017.
- Núm. registro de entrada Ayto.: 12.858.


Objeto de la Alegación:

Se solicita se recojan en las Normas Urbanísticas del PGOU las regulaciones establecidas en la Modificación Nº 38 del PGOU de Arahal.

Informe:

En la Modificación Nº 38 del PGOU de Arahal se recogen las determinaciones relativas al uso Industria y Almacenaje para parcelas de superficie mayor de 3.000 m2. Se incorporarán dichas especificaciones en las Normas Urbanísticas del PGOU.

Respuesta: Se propone la aceptación de la Alegación.

Código Seguro De Verificación:	samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Inmaculada Martín Rivas	Firmado	22/04/2019 19:53:20	
Observaciones	Diligencia de la Secretaría General, Dña. Inmaculada Martín Rivas, para hacer constar que el presente documento que integra el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), fue APROBADO PROVISIONALMENTE por tercera vez mediante acuerdo de Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Arahal en sesión extraordinaria celebrada el día 22 de abril de 2.019.	Página	8/30	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==			

ALEGACIÓN Nº 7

Interesado: D. Antonio M. Sánchez Cortés, como técnico redactor de Imposta Arquitectos, S.L.P., a petición de ARASOL, S.L.

- Fecha: 24 de octubre de 2017
- Núm. registro de entrada Ayto.: 12.860

Objeto de la Alegación:

Se indica que en la Modificación Puntual Nº 39, aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento de Arahal, se establece la apertura de dos viarios, uno de los cuales no se ha recogido en el documento aprobado provisionalmente del PGOU:

Informe:

Los viarios propuestos en la Alegación ya están recogidos en el documento del PGOU.

Propuesta:

Se propone la no aceptación de la Alegación.

ALEGACIÓN Nº 8

Interesado: D. Antonio M. Sánchez Cortés, como técnico redactor de Imposta Arquitectos, S.L.P., a petición de ARASOL, S.L.

- Fecha: 24 de octubre de 2017
- Núm. registro de entrada Ayto.: 12.862

Objeto de la Alegación:


Que se respete la ordenación del ámbito objeto de la Alegación establecido en la Modificación Nº 13 de las Normas Subsidiarias de Arahal y en el Proyecto de Delimitación de dos Unidades de Ejecución en la UE-22.

Informe:

La ordenación del ámbito objeto de la Alegación en el documento del PGOU aprobado provisionalmente responde a los criterios urbanísticos establecidos por el Ayuntamiento de Arahal.

Propuesta:

Se propone la no aceptación de la Alegación.

Código Seguro De Verificación:	samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Inmaculada Martín Rivas	Firmado	22/04/2019 19:53:20	
Observaciones	Diligencia de la Secretaría General, Dña. Inmaculada Martín Rivas, para hacer constar que el presente documento que integra el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), fue APROBADO PROVISIONALMENTE por tercera vez mediante acuerdo de Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Arahal en sesión extraordinaria celebrada el día 22 de abril de 2.019.	Página	9/30	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==			

ALEGACIÓN Nº 9

Interesada: Dña. Macarena García Parejo.

- Fecha: 24 de octubre de 2017
- Núm. registro de entrada Ayto.: 12.833.

Objeto de la Alegación:

Se indica que el espacio libre 55 aparece grafiado de forma diferente en los planos OC-2.1 y OC-3.1 y que su superficie es errónea en el cuadro 3.3 de la Memoria Justificativa.

Informe:

La delimitación en el plano OC-3.1 y la superficie reflejada en el cuadro 3.3 de la Memoria Justificativa deberá corregirse en el próximo documento del PGOU.

Propuesta:

Se propone la aceptación de la Alegación.

ALEGACIÓN Nº 10

Interesada: Delegación de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Arahal.

- Fecha: Comunicado interior de 25 de octubre de 2017.
- Núm. registro de entrada: No existe.

Objeto de la Alegación:


No se especifica. Con fecha 25 de octubre de 2017 se remite al equipo redactor del PGOU documentación relativa a los caminos de titularidad municipal existentes en el mismo. No se especifica cual es el objeto de la Alegación.

Informe:

Si bien no se especifica el objeto de la Alegación, se entiende que el objeto de la remisión de información por la Delegación de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Arahal es que se complete la información recogida en el PGOU de Arahal relativa a los caminos municipales.

Propuesta:

Completar la información recogida en el PGOU de Arahal relativa a los Caminos Rurales Municipales, de tal manera que queden reflejados la totalidad de caminos identificados en el Inventario de Caminos Rurales Municipales redactado por el Ayuntamiento.

Código Seguro De Verificación:	samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Inmaculada Martín Rivas	Firmado	22/04/2019 19:53:20	
Observaciones	Diligencia de la Secretaría General, Dña. Inmaculada Martín Rivas, para hacer constar que el presente documento que integra el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), fue APROBADO PROVISIONALMENTE por tercera vez mediante acuerdo de Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Arahal en sesión extraordinaria celebrada el día 22 de abril de 2.019.	Página	10/30	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==			

ALEGACIÓN Nº 11

Interesado: D. José Manuel Camacho Cintado.

- Fecha: 30 de octubre de 2017.

- Núm. registro de entrada Ayto.: 13.174

Objeto de la Alegación:

Se pide que se excluya del Suelo Urbano No Consolidado las fincas situadas al sur del almacén de aceitunas “Los Dos”, dado que no tienen interés en incorporar desarrollos industriales.

Informe:

1. El alegante sólo es propietario de una de las tres fincas se ven afectadas por el contenido de la Alegación. Los propietarios de las otras dos fincas no han manifestado su deseo de ser excluidos del Suelo Urbano No Consolidado.
2. En caso de desclasificarse su finca, la misma se beneficiaría de la urbanización de la AU-03 que llevarían a cabo los propietarios de los ámbitos A17-02 y A17-03, sin realizar su correspondiente aportación a las cargas de urbanización.
3. Por otra parte, quedaría como una isla de Suelo No Urbanizable en su entorno que pasaría a ser Suelo Urbano Consolidado, una vez que se complete la urbanización.

Como consecuencia de los tres apartados anteriores, no debe aceptarse la Alegación debido a que:

- 1º) Afecta a suelos cuyos propietarios no han manifestado su conformidad con el contenido de la misma.
- 2º) Supondría una injusta distribución de beneficios y cargas, al beneficiarse la finca del alegante de una urbanización a la cual no colaboraría.
- 3º) Quedaría como una isla de Suelo No Urbanizable en un ámbito que será Suelo Urbano Consolidado, una vez se complete su urbanización, lo cual no es recomendable.

Propuesta:

Se propone la no aceptación de la Alegación.

ALEGACIÓN Nº 12

Interesado: D. Antonio M. Sánchez Cortés, como técnico de Imposta Arquitectos, S.L.P., a petición de D. Juan José Gallego Gascón.

- Fecha: 30 de octubre de 2017.


- Núm. registro de entrada Ayto.: 13.183

Objeto de la Alegación:

Que se ha presentado una “Solicitud de licencia para segregar una parte de la parcela catastral 43744002TG7247S0001D4”, con el objeto de agregarla a otra parcela colindante y crear una bolsa de aparcamientos.

Informe:

El contenido de la alegación no es objeto de las determinaciones del PGOU.

Código Seguro De Verificación:	samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Inmaculada Martín Rivas	Firmado	22/04/2019 19:53:20	
Observaciones	Diligencia de la Secretaría General, Dña. Inmaculada Martín Rivas, para hacer constar que el presente documento que integra el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), fue APROBADO PROVISIONALMENTE por tercera vez mediante acuerdo de Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Arahal en sesión extraordinaria celebrada el día 22 de abril de 2.019.	Página	11/30	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==			

Propuesta:

Se propone la no aceptación de la Alegación.

ALEGACIÓN Nº 13

Interesados: Dña. María de los Milagros Olías Valdés, Dña. María Amparo Olías Valdés, D. Francisco Javier Olías Valdés y D. José María Fernando Olías Valdés.

- Fecha: 31 de octubre de 2017.

- Núm. registro de entrada Ayto.: 13.239.

Objeto de la Alegación:

Se solicita se incorpore la parcela catastral 41011A003001300000Q1 al Suelo Urbano No Consolidado.

Informe:


La parte norte de la finca catastral objeto de la presente alegación forma parte de la Vía Pecuaría Cordel de San Antonio. El resto de la finca se encuentra en gran parte incluida en la zona de no edificación de la Autovía A-92, por lo cual no es posible realizar desarrollos urbanísticos en la misma.

Por otra parte, la parcela catastral objeto de la Alegación formaba parte del término municipal de Paradas hasta que se aprobó mediante el "Decreto 19/2014, de 28 de enero, por el que se aprueba la alteración de los términos municipales de Arahal y Paradas, ambos en la provincia de Sevilla, mediante segregaciones y agregaciones recíprocas", el cambio de los términos municipales de Arahal y Paradas, pasando a formar parte del término municipal de Arahal.

Tal y como se expone en dicho documento, y en el "Convenio regulador del régimen y compensaciones derivadas de la alteración de los términos municipales de Arahal y Paradas", los suelos permutados entre ambos municipios deben mantenerse al margen del proceso urbanizador, no debiendo destinarse a usos lucrativos, creándose una zona no urbanizable, con la finalidad de evitar en el futuro tensiones urbanísticas en la zona limítrofe entre ambos municipios.

Propuesta:

Se propone la no aceptación de la Alegación.

Código Seguro De Verificación:	samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Inmaculada Martín Rivas	Firmado	22/04/2019 19:53:20	
Observaciones	Diligencia de la Secretaría General, Dña. Inmaculada Martín Rivas, para hacer constar que el presente documento que integra el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), fue APROBADO PROVISIONALMENTE por tercera vez mediante acuerdo de Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Arahal en sesión extraordinaria celebrada el día 22 de abril de 2.019.	Página	12/30	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==			

ALEGACIÓN Nº 14

Interesado: D. Francisco Javier Rosado Segura, Jefe de Servicio de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Arahal, Sevilla.

- Fecha comunicado interior: 2 de noviembre de 2017.
- Núm. registro de entrada Ayto.: no consta.

Objeto de la Alegación:

- Primero: Se solicita la inclusión de la actual parcela municipal dedicada a Huertos Municipales como Dotación Equipamiento Comunitario – Sistema General Municipal Existente Social (SGQS). Se encuentra recogido en el Inventario Municipal de Bienes en el epígrafe 1º número 22 (Parcela catastral nº 76 del Polígono nº.3).
- Segundo: Se solicita que el PGOU de Arahal contemple una parcela dotacional destinada a Equipamiento Comunitario de tipo social (ampliación de los Huertos Municipales, que comunique la actual parcela de huertos sociales con la parcela en que se sitúa el pozo municipal de la Fontana, dando cumplimiento, además, a lo especificado en la zonificación acústica del mismo.

Informe:

Los Huertos Municipales aparecerán en el PGOU como Sistema General de Equipamiento Comunitario dentro de la ASUNS-02.

Se modificará el ámbito de la UNCI-07. Un viario urbanizado incluido en su ámbito se pasará a Suelo Urbano Consolidado. El ámbito en que se ubica el pozo municipal de la Fontana y el Camino de Bacialforja se pasará de la UNCI-07 a la ASUNS-02. La parte correspondiente al pozo de la Fontana se calificará como dotacional.

Se modificará el trazado del SGV-03 de tal manera que afecte lo menos posible a la parcela de los Huertos Municipales, pero manteniendo su funcionalidad.

La demanda de Huertos Municipales en Arahal queda cubierta con la parcela destinada actualmente a dichos usos. No es necesario destinar nuevas parcelas a dicho uso.

Propuesta:

Se propone la aceptación parcial de la Alegación, siguiendo lo especificado en el punto anterior “Informe”.


ALEGACIÓN Nº 15

Interesado: D. Juan José Gallardo Núñez. con fecha 3 de noviembre de 2017 y número de registro 13.359.

- Fecha: 3 de noviembre de 2017.
- Núm. registro de entrada Ayto.: 13.359.

Objeto de la Alegación:

Que se respete la ordenación vigente de la UNCR-08 del PGOU, UE-U8 de la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Arahal.

Código Seguro De Verificación:	samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	22/04/2019 19:53:20	
Observaciones	Diligencia de la Secretaría General, Dña. Inmaculada Martín Rivas, para hacer constar que el presente documento que integra el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), fue APROBADO PROVISIONALMENTE por tercera vez mediante acuerdo de Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Arahal en sesión extraordinaria celebrada el día 22 de abril de 2.019.	Página	13/30	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==			

Informe:

La ordenación de la Unidad fue establecida en la Modificación Nº 16 del PGOU, en la cual aparece clasificada como Suelo Urbano No Consolidado.

Respuesta:

Se propone la aceptación parcial de la Alegación, recogiendo el PGOU el contenido de la Modificación Nº 16 de las Normas Subsidiarias, manteniendo el ámbito como Suelo Urbano No Consolidado.

ALEGACIÓN Nº 16


Interesado: D. Antonio Amarillo Sánchez, como presidente de la Asociación "Jaedilla"- Ecologistas en Acción de Arahál.

- Fecha: 3 de noviembre de 2017.

- Núm. registro de entrada Ayto.: 13.363.

Objeto de la Alegación:

- Primero: Priorizar el desarrollo urbano en zonas ocupadas frente a zonas rurales.
- Segundo: Incentivar la construcción de la segunda y la tercera plantas.
- Tercero: Destinar los terrenos de las industrias que sean erradicadas del casco urbano para viviendas.
- Cuarto: Llenar los huecos de los solares vacíos dentro de la trama urbana y que se cerquen y protejan.
- Quinto: Promover la rehabilitación frente a la expansión.
- Sexto: Aumentar la carga impositiva sobre solares y viviendas vacías.
- Séptimo: Establecer recomendaciones relativas a la eficiencia energética de las viviendas.
- Octavo: Se indica que la zonificación actual no se corresponde con la realidad.
- Noveno: Se propone la prioridad en el diseño urbano del entorno peatonal frente al automovilístico.
- Décimo: Diseño urbano y ordenación del territorio para la movilidad sostenible.
- Undécimo: Preeminencia y prioridad del transporte público.
- Duodécimo: Se propone que se redacte una ordenanza obligatoria relativa a condiciones de urbanización.
- Décimo tercero: Gestionar la demanda de tráfico y poner restricciones al uso del coche privado.
- Décimo cuarto: Eliminación progresiva de barreras arquitectónicas.
- Décimo quinto: Integración del comercio en el casco urbano par reducir la movilidad innecesaria.
- Décimo sexta: Puesta en marcha del Plan de Movilidad Urbana Sostenible y del Plan de Peatonalización.
- Décimo séptima: Creación de una red de Carriles-Bici asociados a las nuevas propuestas.
- Décimo octavo: Creación de un paso a diferente nivel sobre la A-92 en la Cañada Real de Sevilla a Granada "Vereda de Osuna".
- Décimo noveno: Supresión del SGEL-01.
- Vigésimo: Creación de una SGEL entre el IES "La Campiña" y la actual piscina municipal.
- Vigésimo primero: Creación de un Parque Fluvial en el entorno del arroyo Saladillo.
- Vigésimo segundo: Creación de un Cinturón Verde.

Código Seguro De Verificación:	samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Inmaculada Martín Rivas	Firmado	22/04/2019 19:53:20	
Observaciones	Diligencia de la Secretaría General, Dña. Inmaculada Martín Rivas, para hacer constar que el presente documento que integra el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), fue APROBADO PROVISIONALMENTE por tercera vez mediante acuerdo de Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Arahál en sesión extraordinaria celebrada el día 22 de abril de 2.019.	Página	14/30	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==			


- Vigésimo tercero: Se propone rodear de arboleda los polígonos industriales y aquellas zonas del casco urbano con mayor densidad de tráfico rodado.
- Vigésimo cuarto: Creación de dos Parques Periurbanos: uno localizado en las inmediaciones del Pozo del Arca y otro localizado en torno al Molino de Jaedilla.
- Vigésimo quinto: Se propone el reconocimiento por parte del PGOU del interés ambiental de los siguientes espacios:
 - Seto lineal en Cerro de Buenavista.
 - Pinar de Pago Redondo
 - Pradera del Juncal.
 - Fuente de Montefranje.
- Vigésimo sexto: Se propone la creación de un refugio para animales abandonados.
- Vigésimo séptimo: Se trata de las siguientes consideraciones relativas a la "Construcción sostenible".
 - 1º) Incentivos fiscales al uso de materiales respetuosos con el medio ambiente.
 - 2º) Que las edificaciones sean respetuosas con el entorno o barrio donde se encuentran, con su cultura y con el patrimonio local.
 - 3º) Se Propone que se recoja en las ordenanzas el Código Técnico de la Construcción.
 - 4º) Que las nuevas viviendas incorporen la preinstalación para placas solares calefactores.
 - 5º) Que el alumbrado público tenga diferentes niveles de intensidad luminosa según hora y sitio. Instalación de focos de bajo consumo energético.
- Vigésimo octavo: Se trata de las siguientes consideraciones relativas a las nuevas infraestructuras.
 - 1º) Construcción de redes separativas en los sectores industriales.
 - 2º) Sellado y clausura de las balsas evaporativas ilegales.
 - 3º) Construcción de otro Punto Limpio.
 - 4º) Barreras acústicas junto a la A-92.
 - 5º) Otras consideraciones relativas a la contaminación acústica.
 - 6º) Redacción de Ordenanzas reguladoras en materia de implantación de energía solar.
 - 7º) Creación de un gran complejo de placas solares junto a la EDAR.
 - 8º) Catalogar las antenas de telefonía.
 - 9º) Otras consideraciones relativas a las antenas de telefonía móvil.
 - 10º) Diversas consideraciones relativas al mobiliario urbano.
- Vigésimo noveno: En el apartado sexto "Protección del Patrimonio Arqueológico, Arquitectónico Natural y Etnográfico". Se propone la inclusión en el Catálogo del PGOU de una serie de elementos patrimoniales de diversa índole.
- Trigésimo: Se relaciona una serie de balsas de vertido de efluentes de almazaras para que se recojan en el PGOU.
- Trigésimo primero: Prohibir la construcción dentro del área de campeo de las avutardas.
- Trigésimo segundo: En el apartado séptimo se hacen diversas consideraciones relativas a los caminos públicos, vías pecuarias, descansaderos y otros espacios públicos.
- Trigésimo tercero: Se solicita que no se califique como Hábitat Rural Diseminado La Molinilla.

Código Seguro De Verificación:	samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martín Rivas	Firmado	22/04/2019 19:53:20
Observaciones	Diligencia de la Secretaría General, Dña. Inmaculada Martín Rivas, para hacer constar que el presente documento que integra el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), fue APROBADO PROVISIONALMENTE por tercera vez mediante acuerdo de Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Arahal en sesión extraordinaria celebrada el día 22 de abril de 2.019.	Página	15/30
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==		



Informe:

- Primero: Se ha priorizado el desarrollo urbano en zonas ocupadas frente a zonas rurales. De hecho, los desarrollos previstos son los imprescindibles para las respuestas a las necesidades sociales de vivienda y a la implantación de usos productivos que den empleo a la población.
- Segundo: Se considera que la construcción de más de dos plantas debe restringirse a casos puntuales que no desvirtúen los aspectos paisajísticos, visuales, estéticos e históricos-artísticos de una población como Arahál. Ya se ha tenido en cuenta en ciertos casos la posibilidad de construcción en altura, como por ejemplo en ciertas manzanas del UZSR-03.
- Tercero: En el caso de la pequeña industria ubicada en áreas de uso global residencial, es una circunstancia perfectamente acorde con las Normas Urbanísticas. En el caso de industrias ubicadas en áreas de uso global industrial, el proceso debe hacerse de forma regulada, dado que la implantación de viviendas de forma aislada en áreas industriales no es adecuada para el uso residencial. Debe hacerse mediante modificación del planeamiento que cambie los usos globales de aquellas áreas que resulten abandonadas por la industria en el futuro.
- Cuarto: Se propone la redacción de una ordenanza municipal específica relativa a solares.
- Quinto: Consideramos que las relaciones de prelación entre la rehabilitación y la nueva edificación no son objeto del PGOU, debiendo ser tenidas en cuenta en los respectivos planes de viviendas municipales y autonómicas.
- Sexto: No es objeto del PGOU el establecimiento de impuestos.
- Séptimo: Dichas materias son objeto de la correspondiente Legislación Sectorial Estatal y autonómica.
- Octavo: No se indica en qué casos concretos la zonificación actual no se corresponde con la realidad.
- Noveno: Las consideraciones relativas a estas cuestiones se han contemplado en el "Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Arahál".
- Décimo: Las consideraciones relativas a estas cuestiones se han contemplado en el "Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Arahál".
- Undécimo: Dichas cuestiones se han tenido en cuenta en el "Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Arahál".
- Duodécimo: El PGOU ya contiene unas Ordenanzas de Urbanización.
- Décimo tercero: Dichas cuestiones se han tenido en cuenta en el "Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Arahál".
- Décimo cuarto: Dichas cuestiones no son objeto del PGOU, perteneciendo al ámbito de la gestión municipal respecto a la accesibilidad.
- Décimo quinto: Si bien las ordenanzas de usos contemplan la compatibilidad del uso comercial y residencial, la promoción real de la integración de usos debe fomentarse desde el ámbito de la gestión municipal.
- Décimo sexto: No es competencia del PGOU.
- Décimo séptimo: En relación a los carriles-Bici se estará a lo dispuesto en el "Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Arahál".
- Décimo octavo: Ya se encuentra contemplado en el PGOU aprobado provisionalmente como SGV-10.
- Décimo noveno: El SGEL-01 es viable económicamente y se ha considerado que la población necesita un gran parque periurbano que dé servicio al conjunto de la población.

Código Seguro De Verificación:	samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Inmaculada Martín Rivas	Firmado	22/04/2019 19:53:20	
Observaciones	Diligencia de la Secretaría General, Dña. Inmaculada Martín Rivas, para hacer constar que el presente documento que integra el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), fue APROBADO PROVISIONALMENTE por tercera vez mediante acuerdo de Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Arahál en sesión extraordinaria celebrada el día 22 de abril de 2.019.	Página	16/30	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==			

Por otra parte, tal y como se especifica en el “Decreto 19/2914, de 28 de enero, por el que se aprueba la alteración de los términos municipales de Arahál y Paredes, ambos en la provincia de Sevilla, mediante segregaciones y agregaciones recíprocas” y en el Convenio regulador del régimen y compensaciones derivadas de la alteración de los términos municipales de Arahál y Paradas”, uno de los objetivos de la alteración de los términos municipales es dotar al municipio de Arahál del territorio indispensable para ampliar los servicios deportivos existentes, culminando el Suelo Urbano en el sector en el que se ha producido la extensión de su núcleo, entendiéndose que sería difícilmente viable la prestación de dichos servicios en régimen de mancomunidad o cualquier otra forma asociativa o de cooperación interadministrativa.

Asimismo, se pretende dotar al municipio de Arahál de una zona de Suelo No Urbanizable que impida que en el futuro se reproduzcan las circunstancias que han propiciado la situación actual.


El emplazamiento del SGEL-1 en los suelos pertenecientes a Paradas cumple los dos objetivos anteriores a la perfección, puesto que se trata de un Parque Periurbano, en el cual se puede destinar un porcentaje del 20% del suelo a equipamientos, consiguiéndose la deseada ampliación de los servicios deportivos existentes, y preservando los suelos de desarrollos urbanísticos no deseados, al ser un Sistema General de Espacios Libres.

- Vigésimo: No se considera viable la posibilidad de que el PGOU establezca un SGEL en la zona indicada. Existen gran cantidad de edificaciones privadas en dicho ámbito, lo cual dificultaría la obtención de los suelos.
- Vigésimo primero: Se considera adecuada la creación de un Parque Fluvial en el entorno del arroyo Saladillo en el ámbito del dominio público hidráulico y la zona de servidumbre.
- Vigésimo segundo: La creación de un cinturón verde plantea problemas importantes en lo relativo a la disponibilidad de suelo para su implantación.
- Vigésimo tercero: Se propone que se incluya en las Normas Urbanísticas que se prevea en el diseño de las nuevas áreas industriales el rodearlas de un cinturón de arboleda. Se incluirá, asimismo, recomendación relativa a que, cuando se produzcan obras de renovación o reurbanización en las zonas industriales ya existentes y en las zonas de mayor densidad de tráfico, se implanten arboledas en los viarios perimetrales de las mismas.
- Vigésimo cuarto: La dotación de Espacios Libres de Sistema General con que cuenta el PGOU cubre de una forma amplia las necesidades de la población para el año horizonte 2026. Tal y como se especifica en el apartado 6.4 de la Memoria Justificativa del PGOU “Déficit de Dotaciones de Equipamiento Comunitario y de Espacios Libres. Sistemas Generales y Sistemas locales.”, las necesidades de nuevos espacios libres, para el año 2026 será de 103.139,12m2.


El PGOU prevé que la superficie de nuevos Espacios Libres para ese año será de 400.466,09 m2, cifra muy superior a la necesaria para cubrir dichas necesidades.

Por otra parte, tal y como se detalla en el informe al punto décimo noveno de la presente Alegación, la ubicación de los Sistemas Generales destinados a dotaciones se encuentra condicionada por la alteración del término municipal de Arahál y sus condicionantes establecidos en el Decreto 10/2014 de 28 de enero y el correspondiente convenio regulador.

Es por todo ello que no se considera necesaria la creación de los Parques Periurbanos propuestos.

Código Seguro De Verificación:	samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Inmaculada Martín Rivas	Firmado	22/04/2019 19:53:20	
Observaciones	Diligencia de la Secretaría General, Dña. Inmaculada Martín Rivas, para hacer constar que el presente documento que integra el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), fue APROBADO PROVISIONALMENTE por tercera vez mediante acuerdo de Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Arahál en sesión extraordinaria celebrada el día 22 de abril de 2.019.	Página	17/30	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==			

- Vigésimo quinto: Se propone el reconocimiento por parte del PGOU del interés ambiental de los siguientes espacios y su clasificación como Suelo No Urbanizable de Carácter Natural de los siguientes espacios:
 - Seto lineal en Cerro de Buenavista.
 - Pinar de Pago Redondo
 - Pradera del Juncal.
 - Fuente de Montefranje.
- Vigésimo sexto: No es competencia del PGOU. La Delegación de Medio Ambiente del Ayuntamiento está haciendo gestiones para su dotación.
- Vigésimo séptimo: En relación a las consideraciones efectuadas en este punto:
 - 1º) No es objeto del PGOU plantear incentivos fiscales.
 - 2º) Ya se recoge en el artículo 2.6.1 de las Normas Urbanísticas.
 - 3º) No se considera necesario recoger el Código Técnico de la construcción en las Normas Urbanísticas del PGOU, dado que se trata de una normativa de obligado cumplimiento, y se estaría ante una afirmación redundante.
 - 4º) El CTE DB HE4 establece la obligatoriedad relativa al ahorro energético en la construcción.
 - 5º) Ya se recoge la regulación relativa al alumbrado y la contaminación lumínica en el artículo 1.3.14 de las Normas Urbanísticas.
- Vigésimo octavo: En relación con las diversas consideraciones planteados en este apartado, informamos lo siguiente:
 - 1º) Ya se recoge en el artículo 1.3.14 de las Normas Urbanísticas.
 - 2º) Se trata de una cuestión relativa a disciplina urbanística y medioambiental.
 - 3º) No se considera necesario un nuevo punto limpio, el actual cumple con las necesidades del municipio.
 - 4º) En materia de contaminación acústica se estará a lo establecido en el Documento de Zonificación Acústica del término municipal de Arahal.
 - 5º) En materia de contaminación acústica se estará a lo establecido en el Documento de Zonificación Acústica del término municipal de Arahal.
 - 6º) No son objeto del PGOU.
 - 7º) No es objeto del PGOU.
 - 8º) No es objeto del PGOU.
 - 9º) En materia de antenas de telefonía móvil se deberá estar a lo establecido en la legislación vigente.
 - 10º) Se propone la redacción de unas ordenanzas municipales relativas a las condiciones y características del mobiliario urbano.
- Vigésimo noveno: Se analizarán los elementos propuestos para su inclusión en el Catálogo y se incluirán aquellos que presenten un valor patrimonial.
- Trigésimo: Se completará en el PGOU la relación de balsas de recogida de efluentes de almazaras.
- Trigésimo primero: En el apartado 6.18 del Estudio Ambiental Estratégico del PGOU de Arahal se establecen las medidas correctoras relativas a la protección de la presencia de aves esteparias. No se estima conveniente prohibir todo tipo de construcción dentro del área de campeo de las avutardas, pues, siempre y cuando se apliquen las medidas correctoras anteriormente mencionadas, quedan adecuadamente protegidas las avutardas y el resto de aves esteparias.

Código Seguro De Verificación:	samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Inmaculada Martín Rivas	Firmado	22/04/2019 19:53:20	
Observaciones	Diligencia de la Secretaría General, Dña. Inmaculada Martín Rivas, para hacer constar que el presente documento que integra el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), fue APROBADO PROVISIONALMENTE por tercera vez mediante acuerdo de Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Arahal en sesión extraordinaria celebrada el día 22 de abril de 2.019.	Página	18/30	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==			

La prohibición de cualquier tipo de construcción supondría la paralización de la actividad humana en dicha zona. Hay que recordar que las aves esteparias en España están vinculadas a un biotopo antropogénico como es la estepa cerealista. Si la actividad humana se paraliza el biotopo estepa cerealista se degrada y se ven perjudicadas las especies vinculadas al mismo como las avutardas.


- Trigésimo segundo: Algunas de las consideraciones que se realizan no son objeto del PGOU, tratándose de cuestiones de gestión y/o disciplina urbanística, o bien de cuestiones administrativas.

En relación al PGOU, se incluirán en la relación de Caminos Públicos el listado completo del Inventario de Caminos Rurales de Arahal. La escala cartográfica de un Plan General no es compatible con el dibujo a escala de los caminos, si bien se recogen en el correspondiente plano temático. Se incluirán en el PGOU los descansaderos, abrevaderos y otras zonas vinculadas a las vías pecuarias siguiendo las indicaciones del Servicio de Medioambiente del Ayuntamiento de Arahal.

- Trigésimo tercero: En el documento del PGOU se encuentra justificado el carácter de Hábitat Rural Diseminado de La Molinilla

Propuesta:

Se propone que se adopten las medidas especificadas en los diferentes apartados del Informe de esta Alegación.

Código Seguro De Verificación:	samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Inmaculada Martín Rivas	Firmado	22/04/2019 19:53:20	
Observaciones	Diligencia de la Secretaría General, Dña. Inmaculada Martín Rivas, para hacer constar que el presente documento que integra el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), fue APROBADO PROVISIONALMENTE por tercera vez mediante acuerdo de Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Arahal en sesión extraordinaria celebrada el día 22 de abril de 2.019.	Página	19/30	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==			

ALEGACIÓN Nº 17

Interesado: D. Antonio Manaute Humanes.

- Fecha: 3 de noviembre de 2017.

- Núm. registro de entrada Ayto.: 13.368.

Objeto de la Alegación:

Propone las siguientes cuestiones:

- Que se dé el mismo tratamiento a las parcelas existentes en ambas márgenes del arroyo Saladillo a su paso por el antiguo PERI-2, buscando una solución técnica que permita dar respuesta al riesgo de inundaciones sin sacrificar las parcelas situadas en la margen derecha.
- Que en caso de no ser posible la solución anterior se clasifiquen los terrenos como sigue:
 - Sistema General de Infraestructura Hidráulica.
 - Sistema General No adscrito a ningún sector o unidad de ejecución.
 - Sistema General de Carácter Municipal adscrito a la Administración Local a los efectos de su obtención y ejecución, a obtener mediante el sistema de expropiación.
 - Que se considere el Sistema General adscrito al Suelo Urbano a efectos de su valoración.
- Que se recojan las determinaciones anteriores en los distintos documentos que integran el PGOU.

Informe:

Los suelos objeto de la Alegación se encuentran clasificados en la actualidad en el documento de "Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Arahal" como Suelo Urbano, integrados en el PERI-2.


Dado su carácter inundable, en el documento del PGOU aprobado provisionalmente, dichos suelos se han clasificado como Suelos No Urbanizables de Especial Protección del Dominio Público Hidráulico y sus Zonas de Servidumbre y Áreas con Riesgo de Inundación.

Propuesta:

Se propone clasificar en el PGOU dichos suelos como sigue:

- Sistema General de Infraestructura Hidráulica en Suelo Urbano.
- Adscrito a la Administración Pública a los efectos de su obtención y ejecución, a obtener mediante el Sistema de Expropiación.
- Se incluirá su valoración en el Estudio Económico Financiero.

Se incorporarán dichas determinaciones a los diversos documentos del PGOU (Plan de Etapas, Estudio Económico-Financiero, Planos, Resumen Ejecutivo, etc.).

Código Seguro De Verificación:	samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Inmaculada Martín Rivas	Firmado	22/04/2019 19:53:20	
Observaciones	Diligencia de la Secretaría General, Dña. Inmaculada Martín Rivas, para hacer constar que el presente documento que integra el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), fue APROBADO PROVISIONALMENTE por tercera vez mediante acuerdo de Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Arahal en sesión extraordinaria celebrada el día 22 de abril de 2.019.	Página	20/30	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==			

ALEGACIÓN Nº 18

Interesado: D. Antonio Manaute Humanes.

- Fecha: 3 de noviembre de 2017.

- Núm. registro de entrada Ayto.: 13.369.

Objeto de la Alegación:

Propone las siguientes cuestiones:

- Que se dé el mismo tratamiento a las parcelas existentes en ambas márgenes del arroyo Saladillo a su paso por el antiguo PERI-2, buscando una solución técnica que permita dar respuesta al riesgo de inundaciones sin sacrificar las parcelas situadas en la margen derecha.
- Que en caso de no ser posible la solución anterior se clasifiquen los terrenos como sigue:
 - Sistema General de Infraestructura Hidráulica.
 - Sistema General No adscrito a ningún sector o unidad de ejecución.
 - Sistema General de Carácter Municipal adscrito a la Administración Local a los efectos de su obtención y ejecución, a obtener mediante el sistema de expropiación.
 - Que se considere el Sistema General adscrito al Suelo Urbano a efectos de su valoración.
- Que se recojan las determinaciones anteriores en los distintos documentos que integran el PGOU.

Informe:

Los suelos objeto de la Alegación se encuentran clasificados en la actualidad en el documento de "Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Arahal" como Suelo Urbano, integrados en el PERI-2.

Dado su carácter inundable, en el documento del PGOU aprobado provisionalmente, dichos suelos se han clasificado como Suelos No Urbanizables de Especial Protección del Dominio Público Hidráulico y sus Zonas de Servidumbre y Áreas con Riesgo de Inundación.

Propuesta:

Se propone clasificar en el PGOU dichos suelos como sigue:

- Sistema General de Infraestructura Hidráulica en Suelo Urbano.
- Adscrito a la Administración Pública a los efectos de su obtención y ejecución, a obtener mediante el Sistema de Expropiación.
- Se incluirá su valoración en el Estudio Económico Financiero.

Se incorporarán dichas determinaciones a los diversos documentos del PGOU (Plan de Etapas, Estudio Económico-Financiero, Planos, Resumen Ejecutivo, etc.).

Código Seguro De Verificación:	samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Inmaculada Martín Rivas	Firmado	22/04/2019 19:53:20	
Observaciones	Diligencia de la Secretaría General, Dña. Inmaculada Martín Rivas, para hacer constar que el presente documento que integra el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), fue APROBADO PROVISIONALMENTE por tercera vez mediante acuerdo de Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Arahal en sesión extraordinaria celebrada el día 22 de abril de 2.019.	Página	21/30	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==			

ALEGACIÓN Nº 19

Interesado: D. Juan Luis Portillo Brenes.

- Fecha: 3 de noviembre de 2017.
- Núm. registro de entrada Ayto.: 13392.

Objeto de la Alegación:

Se propone que se incluya como Suelo Urbano No Consolidado un ámbito incluido por el PGOU en el ASUNS-01.

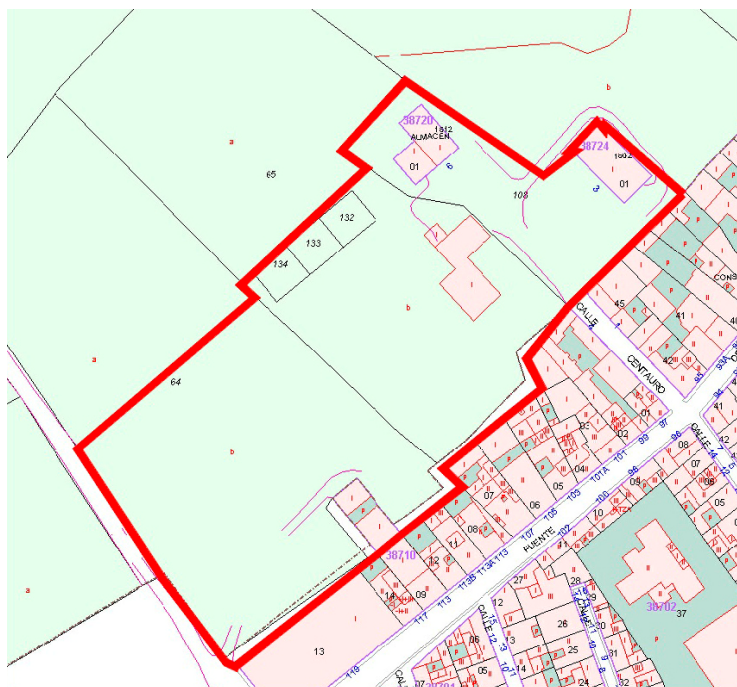
Informe:

El suelo objeto de la Alegación reúne unas características similares a las de las vecinas Unidades UNCR-04 y UNCR-05, por lo que puede ser objeto de un planteamiento urbanístico similar, para lo cual se debe definir una Unidad de Ejecución con las siguientes características.

- Ámbito aproximado: Según croquis adjunto.
- Clasificación del suelo: Suelo Urbano No Consolidado.
- Calificación: Zona E. Ensanche.
- Uso global: Residencial.
- Densidad residencial: 50 Viv/Ha.

Propuesta:

Se propone la aceptación de la Alegación. El ámbito aproximado, que se refleja en el croquis adjunto, se concretará según criterios urbanísticos fijados por el Ayuntamiento.



Código Seguro De Verificación:	samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Inmaculada Martín Rivas	Firmado	22/04/2019 19:53:20	
Observaciones	Diligencia de la Secretaría General, Dña. Inmaculada Martín Rivas, para hacer constar que el presente documento que integra el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), fue APROBADO PROVISIONALMENTE por tercera vez mediante acuerdo de Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Arahal en sesión extraordinaria celebrada el día 22 de abril de 2.019.	Página	22/30	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==			

ALEGACIÓN Nº 20

Interesado: D. Antonio Amarillo Sánchez, como presidente de la Asociación Ecologista “Jaedilla”- Ecologistas en Acción de Arahal.

- Fecha: 6 de noviembre de 2017.

- Núm. registro de entrada Ayto.: 13.413.


Objeto de la Alegación:

Se afirma en la Alegación que, en el documento del PGOU de Arahal, el porcentaje de incremento de ocupación del suelo previsto es del 26,71% y que el porcentaje de incremento de población es del 24,47%. Se considera que esos porcentajes son excesivos y que, en consecuencia, se reconsideren las proyecciones de población y previsiones de suelo del PGOU para el año horizonte 2026.

Informe:

Tal y como se indica en los apartados 27.1 “Evaluación del crecimiento según determinaciones del POTa”, 27.3 “Estudio del crecimiento previsto en el PGOU de Suelo Urbanizable con respecto al Suelo Urbano existente en los próximos ocho años desde la aprobación definitiva del PGOU”, y 27.4 Estudio del crecimiento previsto de la población en el PGOU, en los siguientes ocho años desde la aprobación definitiva del PGOU”, de la Memoria Justificativa del PGOU, el porcentaje de crecimiento en cuanto a superficie es del 5,09%, y el porcentaje de incremento de población es del 9,91%. Ambos porcentajes son muy inferiores a los máximos previstos por el POTa para ambos conceptos, respectivamente del 40% y el 30%.

Se transcribe a continuación el contenido de los apartados anteriormente mencionados en que se justifica los porcentajes de crecimiento en suelo y población, respetando los criterios indicados en el POTa y en la Instrucción 1/2014 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático.

Código Seguro De Verificación:	samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Inmaculada Martín Rivas	Firmado	22/04/2019 19:53:20	
Observaciones	Diligencia de la Secretaría General, Dña. Inmaculada Martín Rivas, para hacer constar que el presente documento que integra el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), fue APROBADO PROVISIONALMENTE por tercera vez mediante acuerdo de Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Arahal en sesión extraordinaria celebrada el día 22 de abril de 2.019.	Página	23/30	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==			

"27.1.- EVALUACIÓN DEL CRECIMIENTO SEGÚN DETERMINACIONES DEL P.O.T.A.

EVALUACIÓN CRECIMIENTO URBANO SEGÚN DETERMINACIONES DEL POT A

SUPERFICIE P.G.O.U. (m2)	VIVIENDAS NUEVAS PREVISTAS
--------------------------	----------------------------

1.-SUELO URBANO

SUELO URBANO CONSOLIDADO			
TOTAL SUELO URBANO CONSOLIDADO		2.483.268,20	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
TOTAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		1.107.224,80	No computan según Instrucción 1/2014
TOTAL SUELO URBANO. NÚCLEO PRINCIPAL		3.590.493,00	0

2.-SUELO URBANIZABLE

SUPERFICIE P.G.O.U. (m2)	VIVIENDAS NUEVAS PREVISTAS
--------------------------	----------------------------

NÚCLEO PRINCIPAL

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL

	UZSR-01	78.697,64	314
	UZSR-02	40.110,53	160
	UZSR-03	64.110,34	333
TOTAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		182.918,51	807

TOTAL SUELO URBANIZABLE		182.918,51	807
--------------------------------	--	-------------------	------------


4.- CUMPLIMIENTO CON EL P.O.T.A.

PORCENTAJE S.Urble/Urbano. EN P.G.O.U. (%)		5,09	
Nº DE VIVIENDAS NUEVAS PREVISTAS			807
NUEVA POBLACIÓN PREVISTA	1.937		
POBLACIÓN EN 2015	Nº DE HABITANTES NOMENCLATOR 2015 = 19.550		
PORCENTAJE Incremento Población/Nomenclator en PGOU (%)		9,91	

27.3.- ESTUDIO DEL CRECIMIENTO PREVISTO EN PGOU DE SUELO URBANIZABLE CON RESPECTO AL SUELO URBANO EXISTENTE EN LOS PRÓXIMOS OCHO AÑOS DESDE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGOU (2026).

27.3.1.- FUENTES

- * Suelo Urbano existente: 3.590.493,00 m2.
- * Suelo Urbanizable previsto a desarrollar en 8 años, Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado de uso global Residencial y Sistemas Generales: 182.918,51 m2.

Código Seguro De Verificación:	samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Inmaculada Martín Rivas	Firmado	22/04/2019 19:53:20	
Observaciones	Diligencia de la Secretaría General, Dña. Inmaculada Martín Rivas, para hacer constar que el presente documento que integra el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), fue APROBADO PROVISIONALMENTE por tercera vez mediante acuerdo de Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Arahal en sesión extraordinaria celebrada el día 22 de abril de 2.019.	Página	24/30	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==			

27.3.2.- CÁLCULO DEL INCREMENTO DE SUELO URBANIZABLE CON RESPECTO AL SUELO URBANO EXISTENTE

$$182.918,51 \text{ m}^2 / 3.590.493,00 \text{ m}^2 = 0,0509$$

El crecimiento de Suelo Urbanizable previsto en los próximos ocho años será de 5,09 % sobre el Suelo Urbano existente, habiendo un margen del 34,91% con respecto al 40% límite máximo exigido en el Artículo 45.4.a) del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

En la superficie de Suelo Urbanizable, se ha considerado el Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado de uso global no industrial y los Sistemas Generales ubicados en Suelo Urbanizable.

27.4.- ESTUDIO DEL CRECIMIENTO PREVISTO DE LA POBLACIÓN, EN EL PGOU, EN LOS SIGUIENTES OCHO AÑOS DESDE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGOU.

27.4.1.- FUENTES.

- * **Número de Habitantes de 2015: 19.550 habitantes de derecho.** Dato obtenido del Nomenclator de Entidades y Núcleos de Población de Andalucía del Instituto de Estadística de Andalucía.
- * **Número de Habitantes por familia y vivienda: 2,4 habitantes/vivienda para las viviendas nuevas previstas.** Se trata del tamaño medio familiar para el cálculo de viviendas nuevas previstas, según orden de 29 de septiembre de 2008, por la que se regula el coeficiente aplicable para el cálculo de crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico. BOJA nº 209 de fecha 21/10/2008.
- * **Número de Viviendas Nuevas Previstas: 807 viviendas.**

27.4.2.- CÁLCULO DEL INCREMENTO DE POBLACIÓN CON RESPECTO A LA POBLACIÓN EXISTENTE APLICANDO LOS CRITERIOS DEL PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE ANDALUCÍA (P.O.T.A.).

Nueva población prevista:

$$807 \text{ viviendas} \times 2,4 \text{ Hab/Viv.} = 1.937 \text{ habitantes.}$$


Crecimiento de población previsto:

$$1.937/19.550 = 0,0991$$

El crecimiento de población previsto en los próximos ocho años será de 9,91% sobre la población existente, censada en 2015, inferior en relación al 30%, máximo crecimiento de población permitido por el P.O.T.A.”

Propuesta:

Se propone no aceptar la Alegación.

Código Seguro De Verificación:	samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Inmaculada Martín Rivas	Firmado	22/04/2019 19:53:20	
Observaciones	Diligencia de la Secretaría General, Dña. Inmaculada Martín Rivas, para hacer constar que el presente documento que integra el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), fue APROBADO PROVISIONALMENTE por tercera vez mediante acuerdo de Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Arahal en sesión extraordinaria celebrada el día 22 de abril de 2.019.	Página	25/30	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==			

ALEGACIÓN Nº 21

Interesado: D. Miguel Ángel Jiménez Montero

- Fecha: 6 de noviembre de 2017

- Núm. registro de entrada Ayto.: 13.445.

Objeto de la Alegación:

Se sugieren cambios en la redacción de los siguientes artículos de las Normas Urbanísticas:

- Artículo 2.5.2. Ventilación. **(P)**.
- Artículo 2.6.3. Materiales de fachada. **(P)**.
- Artículo 3.3.7. Alturas. **(P)**.
- Artículo 3.8.3. Zona N1. Industrial Genérico. **(P)**.
- Artículo 3.8.4. Zona N2. Pequeña Industria. **(P)**.

Informe:

Se propone que la redacción de los artículos mencionados quede como sigue:

▪ **Artículo 2.5.2. Ventilación. (P)**

1. Para la ventilación de baños y aseos podrán utilizarse conductos de ventilación forzada tipo *shunt*, siempre que reúnan los requisitos mínimas de las Normas Tecnológicas de la edificación del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, o podrán estar ventilados a través de un patio interior, tal y como se establece en el artículo correspondiente de estas Normas Urbanísticas.

2. Para otros locales, no indicados en el párrafo anterior, el sistema de ventilación se diseñará atendiendo a la regulación técnica y normativa, que para cada tipo existe.

3. Los conductos para la evacuación de humos de barbacoas o parrillas particulares tendrán una altura de 1 metro a partir de la cumbrera del edificio, elevándose como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a menos de 8 metros.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.


4. Para la ventilación general de una vivienda se tendrá en cuenta las condiciones mínimas que marca el CTE.

- **Artículo 2.6.3. Materiales de fachada.** Se mantiene la redacción actual en la cual permite los materiales cerámicos en determinadas circunstancias.

▪ **Artículo 3.3.7. Alturas. (P)**

1. La altura máxima se establece en 2 plantas (B + 1ª). La altura mínima cuando exista uso residencial será de dos plantas.

2. La altura a cornisa no será superior a 7 mts, ni la planta baja podrá exceder de 3,5 mts. En el caso de que la planta baja se destine a local comercial, se podrán incrementar las alturas anteriores en 50 cms.

Código Seguro De Verificación:	samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Inmaculada Martín Rivas	Firmado	22/04/2019 19:53:20	
Observaciones	Diligencia de la Secretaría General, Dña. Inmaculada Martín Rivas, para hacer constar que el presente documento que integra el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), fue APROBADO PROVISIONALMENTE por tercera vez mediante acuerdo de Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Arahal en sesión extraordinaria celebrada el día 22 de abril de 2.019.	Página	26/30	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==			

3. Sobre la altura máxima permitida en metros y número de plantas cabrá la construcción de un castillete que contabilizará a la hora del cómputo de superficie edificada del inmueble en cuanto a su aprovechamiento, y con una superficie máxima del 25% de la superficie de la parcela, y que deberá retranquearse un mínimo de 3,00 mts. de los planos de las fachadas principal y trasera. No existirán castilletes cuando aparezcan tres plantas en esquina motivadas por las diferentes pendientes de las calles.

▪ **Artículo 3.8.3. Zona N1. Industrial Genérico. (P).**

Su redacción queda como sigue:

1. Condiciones de uso

Uso y tipología característica

-Industrial, categorías 1ª a 5ª. (Según artículo 2.4.6.)

Usos Complementarios

-Equipamiento Comunitario.

-Espacios Libres.

Usos permitidos

-Terciarios.

-Servicios de infraestructuras y transporte.

Usos pormenorizados prohibidos

-Agrícola.

-Residencial.

-Industria, categoría 6ª. (Según artículo 2.4.6.)

2. Parcelación

Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

Parcela mínima en tipología en línea o hilera

Fachada: 10 m

Fondo: 20 m

Superficie: 200 m²

Parcela mínima en tipología Aislada

Fachada: 20 m

Fondo: 40 m

Superficie: 800 m²

Parcela máxima: No se establece.

3. Tipología edificatoria

Edificación en Línea, Hilera o Aislada:


La tipología en hilera se autoriza sólo para promociones unitarias, siempre que la edificación forme un conjunto unitario para todo el frente de manzana con un retranqueo igual para todo el conjunto e igual o superior a 3 metros.

4. Implantación

La edificación podrá ocupar el 100% de la superficie edificable de la parcela.

Se podrá edificar en todo el fondo de parcela, con las limitaciones indicadas en el párrafo siguiente.

-Tipología en Línea: no se permiten retranqueos a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.

Código Seguro De Verificación:	samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	22/04/2019 19:53:20	
Observaciones	Diligencia de la Secretaría General, Dña. Inmaculada Martín Rivas, para hacer constar que el presente documento que integra el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), fue APROBADO PROVISIONALMENTE por tercera vez mediante acuerdo de Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Arahal en sesión extraordinaria celebrada el día 22 de abril de 2.019.	Página	27/30	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==			

-Tipología en Hileras: retranqueos a la alineación de fachada. Igual o superior a 3 metros. No se permiten retranqueos a los linderos laterales.

-Tipología Aislada: retranqueos y separación a todos los linderos: 3 metros.

5. Volumen

En edificios tipo nave industrial, la altura máxima será de una planta y 8 metros, medida a la arista inferior del faldón de la cubierta. La cumbrera de las cubiertas tendrá una altura máxima de 12 metros. En parcelas de superficie mayor de 3.000 m² podrá aumentarse la altura de la arista inferior del faldón de la cubierta a 12 metros, aumentándose de forma proporcional la de cubierta, mediante la redacción de un Estudio de Detalle. En las naves se permite la construcción de entreplanta, la cual computará en el parámetro de edificabilidad. En el caso de que la entreplanta se destine a oficina vinculada a la industria, se podrá realizar una superficie de entreplanta no computable a efectos de edificabilidad con una superficie máxima del 10% de la superficie de la nave.

En edificios de otro tipo, la altura máxima será de dos plantas y 8 metros, medida a la cara inferior del último forjado.

Edificabilidad máxima sobre parcela

-Uso industrial: 1,40 m²/m²

-Uso terciario: 1,40 m²/m²

-Uso equipamientos: 2 m²/m²

Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución

-En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación no prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en m² de techo por m² de superficie de la Unidad

-Edificabilidad de los equipamientos: 2 m²/m²

-Edificabilidad global: 0,65 m²/m².

6. Condiciones Específicas

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los Artículos 1.3.4. y 1.3.7. de estas Normas Urbanísticas.

Prevalecerán las determinaciones de las Normas Urbanísticas del PGOU frente a las referidas ordenanzas en caso de discrepancias, tal y como se establece en el artículo 1.1.7. "Obligatoriedad e interpretación. Prevalencia sobre el planeamiento de desarrollo".

▪ Artículo 3.8.4. Zona N2. Pequeña Industria. (P).

Su redacción queda como sigue:

1. Condiciones de uso

Uso y tipología característica

-Industrial, categorías 1^a a 2^a. (Según artículo 2.4.6.)

Usos Complementarios

-Equipamiento Comunitario.

-Espacios Libres.

Usos permitidos

-Terciarios.

Código Seguro De Verificación:	samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martín Rivas	Firmado	22/04/2019 19:53:20
Observaciones	Diligencia de la Secretaría General, Dña. Inmaculada Martín Rivas, para hacer constar que el presente documento que integra el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), fue APROBADO PROVISIONALMENTE por tercera vez mediante acuerdo de Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Arahal en sesión extraordinaria celebrada el día 22 de abril de 2.019.	Página	28/30
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==		



-Servicios de infraestructuras y transporte.

Usos pormenorizados prohibidos

- Agrícola.
- Residencial.
- Industria, categoría 3ª a 6ª. (Según artículo 2.4.6.)

2. Parcelación

Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

Parcela mínima en tipología en línea

- Fachada: 8 m
- Fondo: 10 m
- Superficie: 100 m²

3. Tipología edificatoria

-Edificación en Línea

4. Implantación

La edificación podrá ocupar el 100% de la superficie edificable de la parcela.

Se podrá edificar en todo el fondo de parcela.

5. Volumen

En edificios tipo nave industrial, la altura máxima será de una planta y 8 metros, medida a la arista inferior del faldón de la cubierta. La cumbre de las cubiertas tendrá una altura máxima de 12 metros. En las naves se permite la construcción de entreplanta, la cual computará en el parámetro de edificabilidad. En el caso de que la entreplanta se destine a oficina vinculada a la industria, se podrá realizar una superficie de entreplanta no computable a efectos de edificabilidad.

En edificios de otro tipo, la altura máxima será de dos plantas y 8 metros, medidos a la cara inferior del último forjado.

Edificabilidad máxima sobre parcela

- Uso industrial: 1,40 m²/m²
- Uso equipamientos: 2 m²/m²

Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución

-En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación no prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en m² de techo por m² de superficie de la Unidad

- Edificabilidad de los equipamientos: 2 m²/m²
- Edificabilidad global: 0,65 m²/m².

6. Condiciones Específicas

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los Artículos 1.3.4. y 1.3.7. de estas Normas Urbanísticas.

Código Seguro De Verificación:	samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martín Rivas	Firmado	22/04/2019 19:53:20
Observaciones	Diligencia de la Secretaría General, Dña. Inmaculada Martín Rivas, para hacer constar que el presente documento que integra el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), fue APROBADO PROVISIONALMENTE por tercera vez mediante acuerdo de Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Arahal en sesión extraordinaria celebrada el día 22 de abril de 2.019.	Página	29/30
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==		



Prevalecerán las determinaciones de las Normas Urbanísticas del PGOU frente a las referidas ordenanzas en caso de discrepancias, tal y como se establece en el artículo 1.1.7. "Obligatoriedad e interpretación. Prevalencia sobre el planeamiento de desarrollo". Asimismo se modifica el artículo 2.4.5 para clarificar que las instalaciones deportivas privadas forman parte del uso terciario.

Artículo 2.4.5. Terciario. (P)

1. Definición: Es el uso que corresponde a locales de servicio al público, destinados a las categorías siguientes:

2. Clasificación: Se establecen las siguientes categorías:

- a) Comercio: compra-venta al por menor o permuta de mercancías;
- b) Hostelería y turismo: alojamiento temporal, restaurantes, bares, cafeterías;
- c) Instalaciones Socio-recreativas privadas: cines, teatros, instalaciones deportivas privadas, locales de asociaciones políticas o culturales;
- d) Oficinas: despachos privados, bancos.

3. Condiciones: Todas las instalaciones cumplirán con la legislación específica aplicable a cada caso.

Arahal, enero de 2018



Mario José Mañas López, Arquitecto,
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos



José Mañas López, Arquitecto



Fernando Mañas López, Arquitecto

Código Seguro De Verificación:	samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Inmaculada Martín Rivas	Firmado	22/04/2019 19:53:20	
Observaciones	Diligencia de la Secretaría General, Dña. Inmaculada Martín Rivas, para hacer constar que el presente documento que integra el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), fue APROBADO PROVISIONALMENTE por tercera vez mediante acuerdo de Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Arahal en sesión extraordinaria celebrada el día 22 de abril de 2.019.	Página	30/30	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/samiBDmvhPYGDA8iEWM3UA==			