# DOCUMENTO DE AVANCE

**MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL SECTOR 8.1 “ENCARNACIÓN” DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE SEVILLA**

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO URBANÍSTICO
GERENCIA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

# Índice


1. **MEMORIA DESCRIPTIVA**
   - 1.1. **PROMOTOR**
   - 1.2. **ANTECEDENTES**
   - 1.3. **ÁMBITO DE ACTUACIÓN**
   - 1.4. **ESTADO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE**
   - 1.5. **PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN**
2. **PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES.**
3. **OBJETO DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN.**
   - 3.1. **OBJETO**
   - 3.2. **DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES PROPUESTAS.**
   - 3.3. **JUSTIFICACIÓN DE LA NATURALEZA DE LA MODIFICACIÓN**
   - 3.4. **POSIBLES BENEFICIOS**
4. **ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN. CRITERIOS DE SELECCIÓN Y PROPUESTA GENERAL DE LA ORDENACIÓN ELEGIDA.**

**ANEXO: MODELOS DE FICHAS**

# 1. MEMORIA DESCRIPTIVA.

## 1.1. PROMOTOR.

El promotor de la Innovación de planeamiento es la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Sevilla.

## 1.2. ANTECEDENTES

El presente Avance se redacta a los efectos de solicitar el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, de acuerdo con lo establecido en el apartado 4 del artículo 40 de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en adelante Ley GICA.

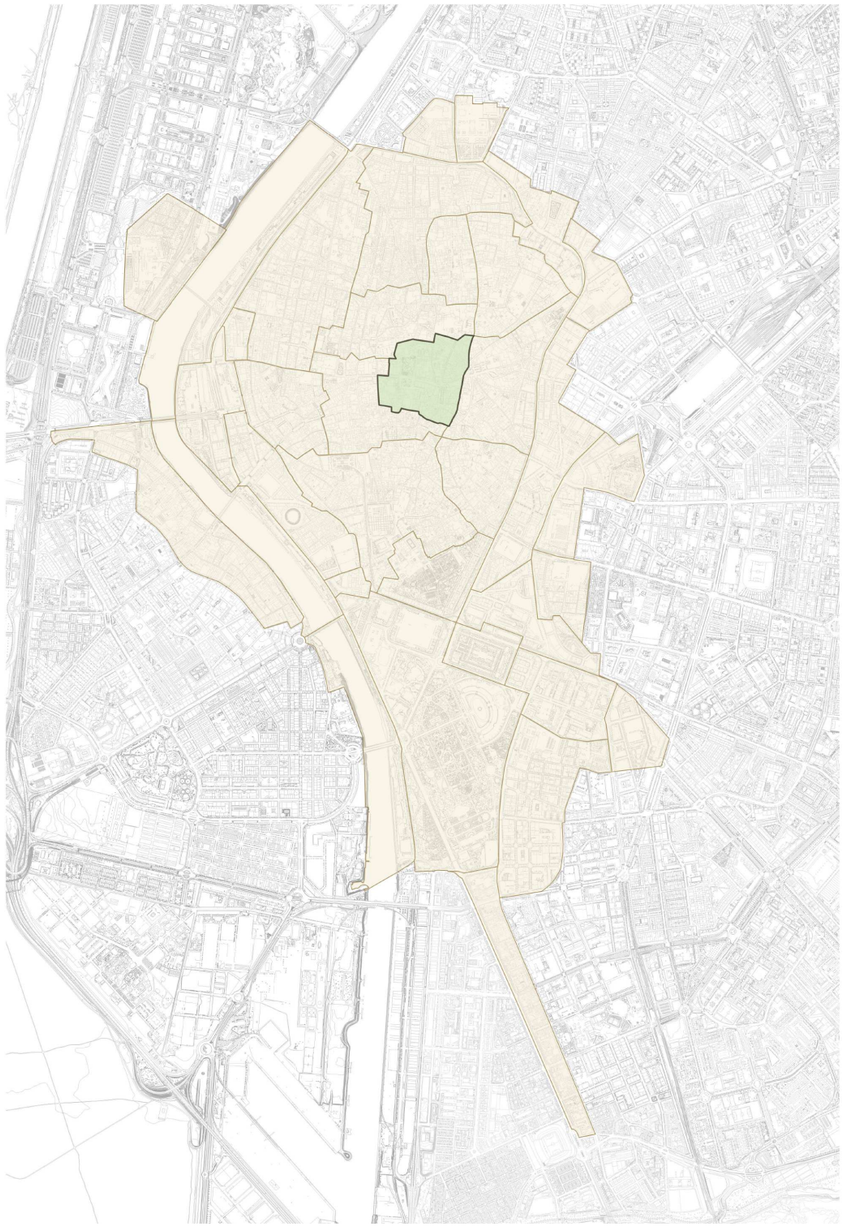
La exigencia de redactar un Plan Especial de Protección para los Conjuntos Históricos declarados BIC viene regulada en la Ley 16/85 de Patrimonio Histórico Español. En base a los artículos 20.1 de la Ley 16/85 de Patrimonio Histórico Español y 30 y 32.2 de la Ley 1/91 de Patrimonio Histórico Andaluz, el 23 de Diciembre de 1992 fue suscrito un documento denominado "*Convenio sobre el proceso para la redacción del Planeamiento del Conjunto Histórico de Sevilla*" entre el Alcalde de esta ciudad y el Consejero de Cultura de la Junta de Andalucía, a fin de desarrollar de forma concertada y conjunta el planeamiento de Protección del Conjunto Histórico de Sevilla, firmándose un protocolo el 3 de agosto de 1993 para el desarrollo del mismo. En cumplimiento de lo anterior, se redacta el documento de Avance del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Sevilla, donde se realiza una sectorización del Conjunto Histórico a los efectos de un desarrollo posterior mediante un planeamiento de protección sectorial, que fue informado favorablemente por la Dirección General de Bienes Culturales mediante resolución de 21 de septiembre de 1994 y que dividía el Conjunto Histórico de Sevilla en Sectores con características históricas, tipomorfológicas y edificatorias homogéneas, y condiciones urbanísticas similares, permitiendo formular un planeamiento de protección adaptado a cada uno de los sectores delimitados.

En cuanto al Sector 8 Encarnación-Magdalena, en fecha 28 de diciembre de 2006 la Junta de Gobierno Local tomó conocimiento de un Avance de planeamiento a fin de Subsectorizar el sector 8 Encarnación-Magdalena en cuatro subsectores.

En fecha 28 de enero de 2011 se aprueba definitivamente el Plan Especial de Protección del Sector 8.1 Encarnación, delegándose las competencias para autorizar obras y actuaciones a favor del Ayuntamiento mediante Resolución de la Dirección General de Bienes Culturales de 4 de octubre de 2011, con las excepciones contenidas en la misma.

## 1.3. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación del presente Avance de planeamiento es el Sector 8.1 “Encarnación”, cuya situación dentro del Conjunto Histórico es la siguiente:



## 1.4. ESTADO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

Una vez aprobado el vigente Plan General de Ordenación Urbanística mediante Resolución de 19 de julio de 2006 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, la “Asociación para la Defensa del Patrimonio Histórico-Artístico de Andalucía”, ADEPA, interpuso un recurso contencioso-administrativo contra el mismo, solicitando la anulación de determinados artículos del PGOU por considerar que incumplían la legislación vigente en materia de Protección del Patrimonio. En contestación al mismo, consta Sentencia de la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de fecha 1 de octubre 2009, que fue confirmada en casación por el Tribunal Supremo en sentencia de 15 de marzo de 2013, estimando parcialmente el recurso interpuesto y declarando la nulidad de determinados artículos del PGOU respecto de los Sectores que a la fecha carecían de Plan Especial de Protección, a saber: Sector 4 “Santa Catalina-Santiago”, 7 “Catedral”, 8 “Encarnación-Magdalena” y 19 “La Calzada-Fábrica de Artillería”.

A mayor abundamiento, indicar que los artículos del PGOU anulados eran los que regulaban las obras permitidas en edificios catalogados, los ajustes en las alineaciones y la posibilidad de realizar obras de ampliación en general en las edificaciones, catalogadas o no, en referencia a las ampliaciones por remonte y a los áticos.

A la vista de lo anterior, la Gerencia de Urbanismo, acomete la redacción de los correspondientes Planes Especiales de Protección para los citados cuatro sectores, aprobándose definitivamente el Plan Especial del Subsector 8.1 en fecha 28 de enero de 2011 y delegándose las competencias para autorizar obras y actuaciones a favor del Ayuntamiento mediante Resolución de la Dirección General de Bienes Culturales de 4 de octubre de 2011, con las excepciones contenidas en la misma.

No obstante, la citada Asociación ADEPA, no siendo conforme con el contenido y regulación de los citados Planes Especiales de Protección y al entender que desde el Ayuntamiento no se estaba dando debido cumplimiento a la sentencia ya citada, presentó ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo escrito solicitando la ejecución de la misma. En contestación a dicho requerimiento, la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía mediante Auto de fecha 17 de marzo de 2014, estimó parcialmente el incidente de ejecución y resolvió declarar la nulidad de determinados artículos de los Planes Especiales de Protección de los Sectores 4 “Santa Catalina-Santiago”, 8.1 “Encarnación” y 8.3 “El Duque-el Salvador”.

En respuesta a lo anterior, la Gerencia de Urbanismo elaboró un Modificado del Plan Especial del Sector 8.1, que fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 14 de noviembre de 2014. Dicho documento de planeamiento fue informado

desfavorablemente por el Departamento de Planeamiento del Servicio de Protección del Patrimonio en fecha 27 de febrero de 2015.

Por Decreto del Sr. Gerente de Urbanismo y Medio Ambiente de 23 de julio de 2025 se ha acordado el archivo de todas las actuaciones contenidas en el expediente 21/2014 del Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico, instruido con Modificación del Plan Especial del Sector 8.1 "Encarnación" e incoar expediente con un Avance de la Modificación del Plan Especial del Sector 8.1 "Encarnación" para su tramitación conforme a la legislación vigente.

### 1.5. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación del Plan Especial de Protección del Subsector 8.1 "Encarnación" se redacta a fin de ajustar sus determinaciones a la Sentencia de 1 de octubre de 2009, confirmada en casación por el Tribunal Supremo mediante sentencia de 15 de marzo de 2013 y posterior Auto de Ejecución de Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo Sección Segunda de 17 de marzo de 2014. En el citado Auto se concluye en la nulidad de los siguientes artículos del mencionado Plan Especial:

- De la Memoria de Ordenación, Artículo 3.4. Edificaciones Catalogadas. Criterios de Intervención, párrafo segundo, en el que textualmente se dice: "*Las obras permitidas en las edificaciones catalogadas serán predominantemente las obras de reforma, expuestas en los artículos 7.1.2 y 10.3.7 de la Normativa Urbanística del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de 2006*"

- De las Ordenanzas, Art. 33.1 Obras permitidas (en los edificios con protección Parcial en Grado 1 "C"). En dicho artículo se dice: "*Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obra de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado y, además, de las obras de reforma menor y parcial, así como las obras de ampliación siempre que, en este último caso, no afecten a los valores, espacios o elementos catalogados. Si la ampliación se hiciere por remonte, éste siempre deberá estar previsto expresamente en su ficha de catalogación, así como el carácter coplanario o retranqueado del mismo. En cualquier caso, el remonte no será superior a una (1) sola planta, debiéndose en cualquier caso justificar la solución propuesta con respecto a los elementos significativos del propio edificio, como en su relación con los colindantes. En todo caso, deberán mantenerse los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio y las condiciones particulares establecidas en la ficha de catalogación correspondiente*"

.

- Del Anexo, Normas Urbanísticas, los siguientes artículos:

  - Art. 12.2.11, que regula la altura y número de plantas en la Zona de Ordenanzas Centro Histórico, el apartado 4, en el que se dice: "*En parcelas señaladas con un máximo de dos (2) plantas, este parámetro adquiere el carácter de mínimo obligatorio. En este caso se permitirán áticos en planta tercera para usos residenciales siempre que estén retranqueados como mínimo tres (3) metros de la fachada. Por encima de este ático no podrá aparecer ningún cuerpo edificado, ni siquiera los previstos en el artículo 12.2.13".*

  - Art. 12.2.13, que regula las construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima, los párrafos segundo y tercero dentro del apartado 1. En ellos se dice textualmente:

    "*En las obras de rehabilitación integral podrán elevarse, además, trasteros, así como cualquier otro uso admitido, vinculado funcionalmente a la planta inferior que no computarán a efectos de edificabilidad neta"*

    "*En las obras de sustitución y nueva planta, podrán elevarse trasteros, así como usos vinculados funcionalmente a la planta inmediatamente inferior, computando la edificabilidad así consumida a los efectos del artículo anterior*"

  - Art. 12.2.6, que regula las alineaciones en las parcelas con calificación centro Histórico, apartados 2 y 4, en los que textualmente se dice:

    Apdo. 2: "*Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las consolidadas por la edificación existente, excepto las grafiadas en el plano del Centro Histórico como alineaciones de nuevo trazado, en las que se ajustarán a éste. Para estas nuevas alineaciones, y hasta tanto no se apruebe por el Ayuntamiento un Proyecto de Alineaciones, será preceptiva*, antes de solicitar la licencia, el señalamiento de alineaciones y rasantes".

    Apdo. 4: "*En las agregaciones de parcelas podrán regularizarse las pequeñas diferencias de alineaciones primitivas entre una y otra parcela"*

La redacción del Modificado del Plan Especial de Protección del Sector 8.1 se justifica en la necesidad de dar cumplimiento a las resoluciones judiciales citadas a fin de clarificar el marco normativo de aplicación en este Sector del Conjunto Histórico.

## 2. PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES.

La Modificación propuesta se circunscribe a un Sector del Conjunto Histórico de la ciudad de Sevilla y con un alcance limitado, por lo que, desde el punto de vista de las afecciones a las distintas normativas sectoriales se infiere que:

### 2.1. Afecciones derivadas de la planificación territorial:

- Afecciones derivadas del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).

Es el instrumento mediante el cual se establecen los elementos básicos de la organización y estructura del territorio de la Comunidad Autónoma, siendo el marco de referencia territorial para los demás planes.
Dado el alcance de la Modificación del Plan Especial de Protección, puede concluirse que no existe afección derivada del POTA.

- Afecciones derivadas del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS).

El POTAUS, aprobado por Decreto 267/2009 de 9 de junio se plantea como una apuesta estratégica de futuro cuya finalidad es servir de soporte para el desarrollo territorial del ámbito mediante una ordenación que racionalice las estructuras y las relaciones metropolitanas, favorezca el desenvolvimiento de las actividades productivas y respete los recursos naturales y los valores patrimoniales y paisajísticos mejorando la calidad de vida de los ciudadanos.
Dado el alcance de la Modificación del Plan Especial de Protección, puede concluirse que no existe afección derivada del POTUS.

### 2.2. Afecciones derivadas de la legislación sectorial.

- Afecciones derivadas de la legislación de protección del patrimonio.

El presente documento de planeamiento es un Avance de una Modificación del Plan Especial de protección del Sector 8.1 "Encarnación" del Conjunto Histórico, por lo que le es de aplicación la normativa vigente en materia de protección del patrimonio, esto es: la Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español y la Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Afecciones derivadas de la legislación sobre servidumbres aeronáuticas.

El Sector 8.1 del Conjunto Histórico no se encuentra afectado por las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Sevilla, según se desprende del Real Decreto 764/2017 de 21 de julio por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla.

- Afecciones derivadas de la legislación ambiental.

En aplicación de lo dispuesto en el art. 40 de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, la Modificación del Plan Especial de Protección está sometida a Evaluación Ambiental Simplificada, redactándose el presente avance a los efectos de solicitar ante la Delegación de Medio Ambiente el inicio de la misma.

- Afecciones derivadas de la legislación sobre costas.

El ámbito de la Modificación, sector 8.1 Encarnación, se encuentra fuera del dominio público marítimo-terrestre y sus servidumbres de tránsito y protección y zona de influencia, por lo que podemos concluir que el ámbito no presenta afecciones derivadas de la Ley 22/1998, de 28 de julio de Costas.

- Afecciones derivadas de la legislación sobre aguas.

Dado el alcance de la Modificación del Plan Especial de Protección, debe concluirse que no se modifican las posibles afecciones de la Ley de Aguas.

- Afecciones derivadas de la legislación en materia de vías pecuarias.

En el área objeto de la Modificación no se localizan vías pecuarias, por lo que no existe afección alguna derivada de la legislación sectorial en la materia.

- Afecciones derivadas de la legislación en materia de carreteras.

El ámbito objeto de la Modificación no está afectado por ninguna carretera por lo que no existe ninguna afección derivada de su legislación específica.

Existen otras normativas sectoriales en materia de ruidos, de espacios naturales, forestal, etc. que no tienen afección alguna sobre esta modificación al tener un alcance limitado a la protección patrimonial.

## 3. OBJETO DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN.

### 3.1. OBJETO

La Modificación del Plan Especial de Protección del Subsector 8.1 "Encarnación" se redacta a fin de ajustar sus determinaciones a la Sentencia de 1 de octubre de 2009, confirmada en casación por el Tribunal Supremo mediante sentencia de 15 de marzo de 2013 y posterior Auto de Ejecución de Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo Sección Segunda de 17 de marzo de 2014. Para ello, se incorpora al mismo un nuevo articulado en sustitución de los preceptos anulados por las resoluciones judiciales citadas, que dé solución a la situación de vacío normativo generada, respetando en todo caso las determinaciones derivadas de las sentencias y la legislación vigente en materia de protección patrimonial: Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

En líneas generales se proponen las siguientes actuaciones:

- Se reconocen no sólo los valores individuales de las edificaciones protegidas poniéndose igualmente en valor el contexto y los valores del conjunto urbano en el que se insertan las mismas. A tal efecto, se distinguen, como elementos integrantes del Sector, las edificaciones catalogadas y las no catalogadas, así como los espacios y elementos públicos, estableciendo en cada caso el tipo de actuación permitida. En lo referente a las edificaciones catalogadas, se establece que el objeto de toda actuación sobre las mismas es la rehabilitación, definiéndose dicho concepto.

- En consonancia con las resoluciones judiciales citadas, se prohíben las obras de ampliación en las edificaciones catalogadas, contribuyendo dicha determinación al mantenimiento de la imagen urbana al consolidar la altura de las edificaciones catalogadas. Para ello se modifican los artículos de las Ordenanzas correspondientes a las edificaciones con protección parcial en grado 1 C y parcial en grado 2 D, determinando la imposibilidad de realizar en las mismas obras de ampliación.

- Respecto de las edificaciones no catalogadas, se incluye un inventario de las mismas en el que se analiza de forma pormenorizada cada una de ellas a fin de diagnosticar la presencia o no de valores patrimoniales o ambientales y su nivel de integración en el entorno urbano, distinguiéndose las edificaciones de valor ambiental y aquellas otras que se consideran discordantes con el entorno y por lo tanto sustituibles, al carecer de valores ambientales. Igualmente se valora su relación con las edificaciones protegidas, indicándose las que están en entorno de BIC. El Modificado incluye así mismo unas Ordenanzas específicas para estas edificaciones con especial incidencia en aquellos aspectos referidos al paisaje urbano: materiales de fachada, colores, instalaciones, etc. Así mismo, dicha Ordenanza incluye las correcciones necesarias derivadas de las sentencias judiciales, suprimiendo la posibilidad de elevar construcciones por encima de la altura reguladora máxima y estableciendo la obligación de mantener las alineaciones históricas proscribiendo las alteraciones o regularizaciones de las mismas.

- Se establece que las demoliciones serán en todo caso excepcionales, precisando de informe de la Consejería de Cultura, salvo que la misma venga contemplada en el presente documento conforme al artículo 38 de la Ley 14/2007.

- Por último, se establece la documentación mínima que deben contener las actuaciones sobre edificios catalogados, que deberá permitir a los técnicos municipales un conocimiento preciso del edificio y en particular de los elementos protegidos, determinándose la necesidad de recabar informe de la Consejería de Cultura en los supuestos en que se reconozcan elementos susceptibles de protección no descritos en la correspondiente Ficha de Catálogo.

En otro orden de cuestiones, se actualiza la información contenida en el Plan Especial, tanto en lo referente a las actividades arqueológicas efectuadas como a las licencias de obras concedidas y demás actuaciones desarrolladas desde la aprobación del Plan Especial. Así mismo, se corrigen erratas detectadas y se suprime la solicitud de cancelación de la inscripción como BIC de la Antigua Universidad Literaria por no ser cometido del Plan Especial de protección.

## 3.2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES PROPUESTAS.

La protección del Conjunto Histórico debe entenderse como el resultado de la aplicación superpuesta de una serie de determinaciones de ordenación referidas a las alineaciones, usos y calificaciones urbanísticas, que no son otras que las establecidas en los planos de Ordenación Pormenorizada del vigente Plan General y unas normas de protección de las edificaciones y de los espacios urbanos que se concretan de forma individualizada en las correspondientes Fichas de Catálogo.

Por otra parte, las Ordenanzas se configuran como el complemento necesario para completar la ordenación del ámbito, tanto en lo que respecta a las edificaciones catalogadas, estableciendo las condiciones para la intervención en las mismas, como en lo referente a las no catalogadas, siendo fundamental la regulación detallada de la integración de las condiciones de uso, edificación y parcelación de las nuevas construcciones de cara a la conformación del contexto y la imagen urbana del Conjunto Histórico.

Dentro del Sector se distinguen:

- Edificaciones catalogadas, que son aquellos edificios que poseen unas características históricas, arquitectónicas o ambientales que deben ser objeto de una protección específica desde el planeamiento urbanístico.
- Edificaciones no catalogadas, que son aquellas edificaciones que no presentan valores arquitectónicos, ni tienen interés histórico o ambiental singular, pero que están sujetas a una regulación específica por estar incluidas en el Conjunto Histórico.
- Espacios y elementos públicos, que son aquellos que tienen un valor patrimonial, histórico o ambiental que debe protegerse.

### 3.2.1. Edificaciones no catalogadas.

Las actuaciones que se lleven a cabo en estos edificios deberán respetar las condiciones generales establecidas en las Ordenanzas del Plan Especial y adaptarse en todo caso a la estructura urbana y arquitectónica del Sector y a las características generales de su ambiente.

La determinación de las condiciones de uso, edificación y parcelación para las nuevas construcciones, es una cuestión con especial incidencia en la conformación del contexto y el

entorno de los inmuebles catalogados y, en definitiva, en la conservación y permanencia de la imagen y estructura urbana del Conjunto Histórico.

En relación a las edificaciones no catalogadas, se ha desarrollado un inventario en el que, además de describirse las citadas edificaciones se justifica la inexistencia de valores patrimoniales y se analiza su grado de integración en el contexto urbano. En tal sentido, se distinguen:

- **Edificaciones con valor ambiental**, que son aquellas que, si bien carecen de unos valores patrimoniales específicos que deban protegerse, por su altura, composición arquitectónica y materiales contribuyen a la conformación del paisaje urbano. En general, son edificaciones construidas al amparo del Plan General de 1987 o del Plan vigente si bien también hay edificaciones anteriores.
  Dichas edificaciones serán objeto preferentemente de obras de rehabilitación. No obstante, excepcionalmente, podrán ser objeto de sustitución por nueva edificación previo informe de la Consejería de Cultura.
- **Edificaciones discordantes**, que son aquellas que, por su volumetría, tipología o configuración de fachada causan un impacto negativo sobre el paisaje urbano, por lo que la actuación prioritaria sobre las mismas debe ser la sustitución.

No obstante lo anterior, en virtud de la protección genérica del Conjunto Histórico, el tipo de actuación permitido queda en último caso supeditada al resultado del análisis de la documentación aportada, pudiéndose, en casos debidamente justificados, y ante el hallazgo de elementos singulares, establecerse condiciones de actuación propias de los edificios catalogados, lo que podrá conllevar la modificación puntual del Plan Especial de Protección a los efectos de incluir dichas determinaciones en el mismo.

En todo caso, cuando se solicite la demolición de edificaciones no catalogadas habrá de tenerse en cuenta:

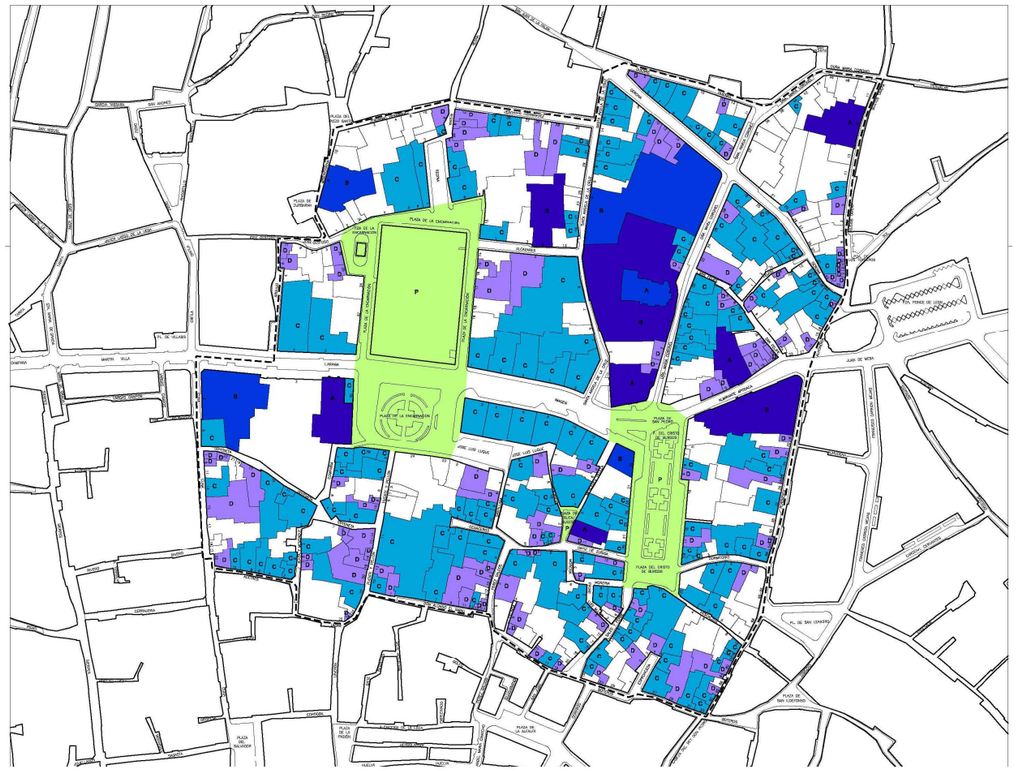
- Cuando la parcela se sitúe en el entorno de un Bien de Interés Cultural, será preciso informe de la Consejería de Cultura en aplicación del art. 38 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía.
- En todo caso, habrá de presentarse conjuntamente el proyecto de demolición del edificio y de nueva planta que lo sustituya a fin de evitar la aparición de solares sin edificar en el Conjunto Histórico que degraden la imagen del conjunto.

Se incluye en el presente Avance un Anexo con un modelo de Ficha del Inventario de las edificaciones no catalogadas.

### 3.2.2. Edificaciones catalogadas.

El Plan Especial de Protección del Sector 8.1 “Encarnación”, siguiendo las pautas marcadas por el vigente PGOU y en consonancia con la regulación establecida en el planeamiento especial de protección que se ha redactado dentro del Conjunto Histórico, establece cuatro niveles de protección identificado con otras tantas letras, (A, B, C, D, E), incorporando una ficha de Catálogo del edificio con los datos necesarios para su reconocimiento y protección, y lo más importante en todo este proceso, la identificación de cada edificio con una tipología, si la tiene, y unos elementos a proteger que definirán en cierta manera la forma de actuar sobre cada inmueble individualizado.

El Modificado del Plan Especial de Protección del Sector 8.1 “Encarnación” no altera las catalogaciones incluidas en el Plan Especial aprobado.



Plano O.1 del PEP del Subsector 8.1 “Encarnación”. Catalogación.

Las intervenciones permitidas en las edificaciones catalogadas vendrán determinadas por su nivel de protección y por las determinaciones contenidas en la correspondiente Ficha de Catálogo, así como por los valores que se reconozcan en el inmueble una vez sea analizada la documentación presentada en el trámite de obtención de licencia. En todo caso, las actuaciones

sobre las mismas deberán ir encaminadas a su conservación, consolidación y rehabilitación, entendiéndose por ésta las obras cuya finalidad es la de permitir un uso y destino adecuado a los edificios, dotándolos de las actuales condiciones de habitabilidad, sin menoscabo de reponer o devolver al edificio sus características originales, manteniendo en todo caso la estructura resistente, apariencia exterior y demás elementos señalados de forma pormenorizada en la correspondiente Ficha de Catálogo.

Dentro de las obras de rehabilitación se distinguen tres niveles o grados de intervención cuyo alcance es el siguiente:

a. **Grado de intervención mínimo**, que implica la conservación global del edificio, permitiendo obras que no supongan variación alguna en los aspectos que definen sus características arquitectónicas, sistema estructural, composición espacial y organización. Pueden comprender las siguientes actuaciones:

- Redistribución de la tabiquería interior sin modificar espacios conformados con techos de diseño singular o unitario.
- Sustitución de instalaciones o dotación de nuevas según las actuales exigencias normativas de habitabilidad, sin afectar a los elementos protegidos y evitando en todo caso la afección visual al entorno urbano.

b. **Grado de intervención medio**, que además de las anteriores puede comprender las siguientes actuaciones:

- Modificación o apertura de huecos o ventanas a patios interiores. Cuando el patio sea un elemento protegido, habrá de realizarse un estudio del mismo en el que quede acreditada la armonización de los nuevos huecos proyectados.
- Las obras necesarias de adecuación y mejora de la habitabilidad del edificio, incluyendo la apertura de huecos para ascensores, nuevas escaleras o patios, sin afectar en ningún caso a los elementos protegidos determinados en las correspondientes Fichas de Catálogo.
- De manera justificada, cuando los elementos estructurales del edificio no ofrezcan garantías de seguridad mediante su simple restauración, reparación o refuerzo, podrán éstos reponerse utilizando preferentemente los sistemas constructivos originales. Cuando se trate de elementos protegidos específicamente según la Ficha de Catálogo, deberá recabarse informe de la Consejería de Cultura.
- En cualquier caso, deberán restaurarse y ponerse en valor los elementos originales de la edificación que revistan interés arquitectónico e histórico, tanto los relacionados en la correspondiente Ficha de Catálogo como aquellos otros que se detecten en el edificio una vez analizado en profundidad el mismo o en ejecución de las obras.
- Se eliminarán justificadamente, todos los añadidos de épocas posteriores a su construcción y que no revistan ningún interés para el edificio.

c. **Grado de intervención máximo**. Las actuaciones sobre elementos protegidos se ajustarán a lo dispuesto en el apartado anterior, permitiéndose en el resto de la edificación actuaciones de reconfiguración espacial e incluso sustitución a fin de adecuar la edificación a las actuales exigencias normativas de habitabilidad, siendo preceptivo en dicho caso informe de la Consejería de Cultura.

En las Ordenanzas se han definido genéricamente los elementos a proteger para cada tipología edificatoria determinándose el alcance de las intervenciones permitidas sobre dichos elementos, siendo no obstante las fichas de Catálogo las que definen de forma particularizada estos elementos para cada edificio.

En las Edificaciones Monumentales (A y B), todas las actuaciones irán encaminadas a la conservación del patrimonio edificado, mediante obras de conservación y mantenimiento, consolidación y restauración. En el caso de edificaciones con catalogación “B”, se permitirá un cambio de uso siempre que sea compatible con la conservación de los elementos originales del inmueble para lo cual serán admisibles obras de rehabilitación con un grado de intervención mínimo según la definición contenida en el artículo 41 de las Ordenanzas.

Las intervenciones en las Edificaciones de Interés Tipológico (C) y de Interés Urbano (D) tendrán por objeto su rehabilitación, compatibilizando la protección del edificio con la posibilidad de albergar nuevos usos que redunden en su mejor conservación y puesta en valor. A tal fin, en las Edificaciones de Interés Tipológico (C) las obras de rehabilitación podrán alcanzar un grado de intervención medio, según se define en el artículo 41 de las Ordenanzas, pudiendo ser máximo el grado de intervención en las Edificaciones de Interés Urbano, D.

Por último, en relación a la conformación del paisaje urbano por la edificación, se ha adoptado como criterio de intervención el mantenimiento de la imagen urbana, consolidando para ello la altura de las edificaciones catalogadas. En este sentido, en el plano de catalogación y alturas, se ha asignado a las parcelas catalogadas la altura que actualmente poseen las edificaciones. En ningún caso se permiten obras de ampliación en las edificaciones catalogadas.

Se incluye en el presente Avance un Anexo con un modelo de ficha de las edificaciones catalogadas.

### 3.3. JUSTIFICACIÓN DE LA NATURALEZA DE LA MODIFICACIÓN.

En aplicación de lo establecido en el artículo 70 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad de Andalucía, un Plan Especial de Protección es un instrumento de ordenación urbanística detallada, cuyo objeto se encuadra en el apartado a) del citado artículo en el que se define el mismo según el siguiente tenor: "*Establecer determinaciones complementarias para conservar, proteger y mejorar la situación del patrimonio histórico, cultural, urbanístico y arquitectónico (…)*"

El Modificado del Plan Especial no modifica el nivel de protección asignado a las edificaciones ni a los espacios públicos. Se redacta a fin de dar cumplimiento a una sentencia judicial y su incidencia en el Plan aprobado es limitada, estableciendo mayores condiciones en la protección de los inmuebles catalogados y un análisis de las edificaciones no catalogadas como parte integrante del Conjunto Histórico. Por tanto, se considera que es una modificación del Plan Especial de Protección según se determina en el artículo 86 de la LISTA.

### 3.4. POSIBLES BENEFICIOS

La Modificación del Plan Especial de Protección se redacta a fin de ajustar el mismo a las resoluciones judiciales recaídas que ya se han citado en apartados anteriores, clarificando de esta manera el marco normativo de aplicación a este Sector del Conjunto Histórico. Por tanto, su aprobación redundará en una mayor seguridad jurídica a la hora de actuar, así como en una mejor conservación del patrimonio edificado al clarificar la normativa de aplicación en cada caso.

## 4. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN. CRITERIOS DE SELECCIÓN Y PROPUESTA GENERAL DE LA ORDENACIÓN ELEGIDA.

Dada la entidad del documento de planeamiento, se han considerado las siguientes alternativas:

- **Alternativa 1:** la primera alternativa consiste en no hacer nada, esto es, no tramitar el documento de Modificación del Plan Especial de Protección del Sector 8.1 "Encarnación" del Conjunto Histórico de Sevilla.
- **Alternativa 2:** la segunda opción consiste en tramitar un documento de Modificación del Plan Especial de Protección del Sector 8.1 "Encarnación" del Conjunto Histórico de Sevilla sin tener en cuenta las observaciones que en su día hizo el Departamento de Planeamiento del Servicio de Protección del Patrimonio Histórico de la Secretaría General de Cultura en relación al documento de Modificación del Plan Especial de Protección entonces presentado.
- **Alternativa 3:** la tercera opción consiste en tramitar el documento de Modificación del Plan Especial de Protección del Sector 8.1 "Encarnación" del Conjunto Histórico de Sevilla teniendo en consideración las observaciones hechas por el Departamento de Planeamiento del Servicio de Protección del Patrimonio Histórico de la Secretaría General de Cultura la Dirección General de Bienes Culturales en su informe de fecha 27 de febrero de 2015 al documento de planeamiento entonces presentado.

### 4.1. Análisis de alternativas.

Como ya se ha indicado anteriormente, el objeto de la Modificación del Plan Especial de Protección del Sector 8.1 "Encarnación" es ajustar sus determinaciones a la Sentencia de 1 de octubre de 2009, confirmada en casación por el Tribunal Supremo mediante sentencia de 15 de marzo de 2013 y posterior Auto de Ejecución de Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo Sección Segunda de 17 de marzo de 2014, resolviendo la situación de vacío normativo que dicha sentencia ha originado.

La primera de las alternativas no se considera viable dado que existe una obligación de acatar las resoluciones judiciales y reflejar su cumplimiento en el planeamiento vigente. La no redacción del Modificado del Plan Especial, prolongaría en el tiempo la actual situación de inseguridad jurídica lo cual podría redundar negativamente en la conservación del patrimonio.

Se descarta la segunda de las opciones ya que, si bien este Modificado es un documento nuevo de planeamiento, deben tenerse en consideración en todo caso las observaciones que ya hizo la Consejería de Cultura en su momento pues es quien, en última instancia, ostenta las competencias en materia de protección patrimonial, por lo que su criterio debe siempre prevalecer sobre cualquier otro.

A la vista de lo anterior, debe considerarse que la alternativa 3 es la más adecuada al dar respuesta a las resoluciones judiciales y tener en cuenta las observaciones que en su día hizo la Consejería de Cultura, por lo que es la que ofrece mayores garantías de poder resolverse en sentido positivo.

# ANEXO 1. MODELO DE FICHA DEL INVENTARIO DE EDIFICACIONES NO CATALOGADAS

# INVENTARIO DE EDIFICIOS NO CATALOGADOS

## EDIFICIO DISCORDANTE — CALLE ALCÁZARES, 3



**Dirección:** calle Alcázares, 3
**Referencia Catastral:** 5329419TG3452G
**Nº de plantas actuales:** 4 plantas y ático
**Uso actual:** Residencial plurifamiliar
**Otros usos:** Locales en planta baja
**Estado de conservación:** La fachada en planta baja está deteriorada.
**Fecha de construcción:** Década 1960
**Relación con BIC:** Entorno Convento de Santa Inés según disposición adicional 4ª de la Ley 14/07 de PHA

**Observaciones**

**Calificación:** Centro Histórico
**Nº de plantas:** 4

**Descripción del Inmueble:** La fachada tiene una composición atípica. Está enmarcada por un elemento de ladrillo visto en planta primera, pretil y laterales. De fondo, el acabado de fachada en plantas segunda y tercera es enfoscado y pintado, con jambas de ladrillo que unen los huecos de ambas plantas rematados en arcos de medio punto.

**Conclusión:** Por la composición de fachada es una actuación discordante en el entorno.

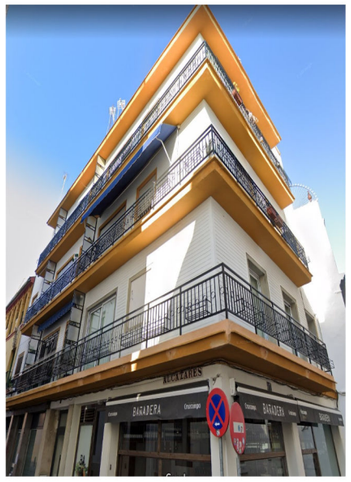
**Fuentes documentales:**

**Tipo de obra máxima permitido:** Demolición, previo informe de la Consejería de Cultura (entorno BIC) y presentación de proyecto sustitutorio de Nueva Planta.




1

## EDIFICIO DISCORDANTE — CALLE ALCÁZARES, 13



**Dirección:** calle Alcázares, 13
**Referencia Catastral:** 5329417TG3452G
**Nº de plantas actuales:** 4 plantas y ático
**Uso actual:** Residencial plurifamiliar
**Otros usos:** Local comercial en planta baja
**Estado de conservación:** Bueno
**Fecha de construcción:** Década 1960
**Relación con BIC:** Entorno Convento de Santa Inés según disposición adicional 4ª de la Ley 14/07 de PHA

**Observaciones**

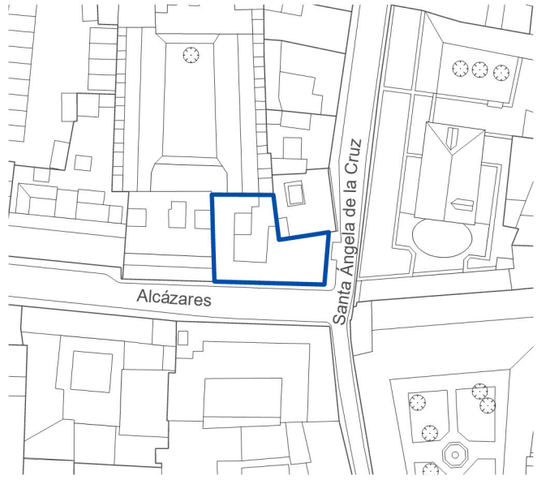
**Calificación:** Centro Histórico
**Nº de plantas:** 3

**Descripción del Inmueble:** La fachada es avitolada con balcones corridos a lo largo de la misma. Frentes de forjado muy potentes y cerrajería de diseño moderno.

**Conclusión:** Por su altura y composición de fachada es una actuación discordante en el entorno.

**Fuentes documentales:**

**Tipo de obra máxima permitido:** Demolición, previo informe de la Consejería de Cultura (entorno BIC) y presentación de proyecto sustitutorio de Nueva Planta.




2

## EDIFICIO CON VALOR AMBIENTAL — CALLE ALHÓNDIGA, 8



**Dirección:** calle Alhóndiga, 8
**Referencia Catastral:** 5529008TG3452H
**Nº de plantas actuales:** 3 plantas
**Uso actual:** Terciario. Comercial
**Otros usos:**
**Estado de conservación:** Regular
**Fecha de construcción:** No consta
**Relación con BIC:** Entorno Iglesia de Santa Catalina según disposición adicional 4ª de la Ley 14/07 de PHA

**Observaciones**

**Calificación:** Centro Histórico
**Nº de plantas:** 3

**Descripción del Inmueble:** Fachada muy estrecha con un único hueco con balcón por planta.

**Conclusión:** El edificio está adecuadamente integrado en el entorno.

**Fuentes documentales:**

**Tipo de obra máxima permitido:** Demolición, previo informe de la Consejería de Cultura (entorno BIC) y presentación de proyecto sustitutorio de Nueva Planta.




3

# ANEXO 2. MODELO DE FICHA DE CATÁLOGO

## ESTADO ACTUAL

CALLE ACETRES, 2

### IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA

**Denominación:**
**Dirección:** calle Acetres, 2
**Referencia Catastral:** 5127212TG3452E

### DATOS BÁSICOS DE LA EDIFICACIÓN

**Nº de plantas actuales:** Baja+2+Ático
**Tipología edificatoria:** Vivienda plurifamiliar
**Uso actual:** Residencial plurifamiliar
**Otros usos:**
**Tipo de cubierta:** Azotea transitable
**Estado de conservación:** Rehabilitado
**Régimen de propiedad:** Privado
**Otras consideraciones:**

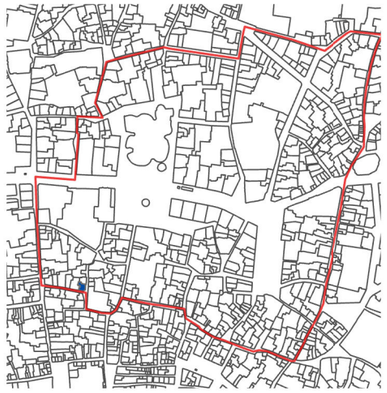
### DATOS HISTÓRICOS Y DOCUMENTALES

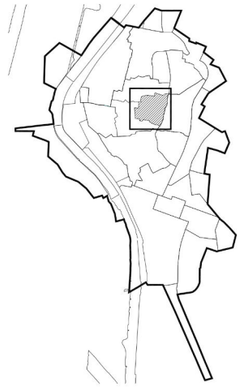
**Época :** Siglo XVIII
**Estilo Arquitectónico:** Popular
**Datos del proyecto original:**
**Datos del proyecto de reforma:** Rehabilitacion de edificio para 4 viviendas y local comercial

**Fuentes documentales:** GU 122/2007 ITE; 1250/2010 y 2119/19 LU

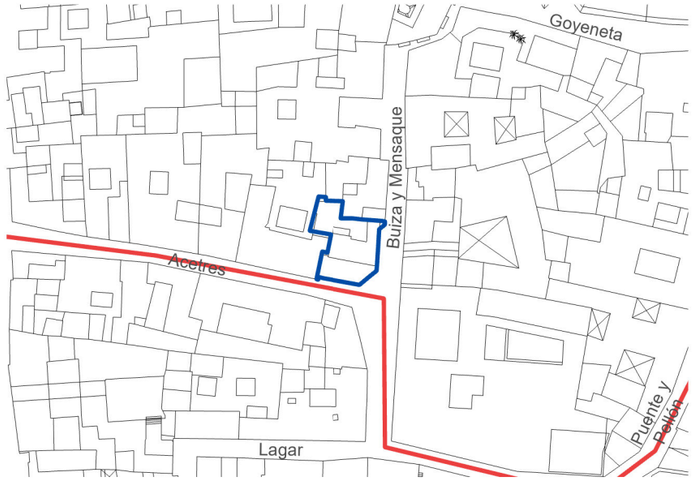
**Observaciones:**








## CONDICIONES Y PARAMETROS DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN

### CONDICIONES Y PARAMETROS DE PROTECCIÓN

**Nivel de protección:** Protección Parcial Grado 1
**Tipología protegible:** Casa popular del siglo XVIII (PO)
**Elementos a proteger:** Fachada, primera crujía, escalera y tipo de cubierta.

**BIC:**

**Relación con BIC:**

**Afecciones Arqueológicas:**
**Elementos Discordantes:**

**Observaciones:**

### CONDICIONES Y PARAMETROS DE PROTECCIÓN

**Calificación:** Residencial Centro Histórico. CH
**Nº de plantas permitidas:** Las existentes
**Edificabilidad:** La existente
**Tipo de obra máxima permitido:** Rehabilitación. Grado de intervención medio. Según art. 42 de las Ordenanzas.

Estas condiciones y parámetros de protección y ordenación pueden verse modificadas a la vista de la documentación presentada, según el artículo 45 de las Ordenanzas.

# CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

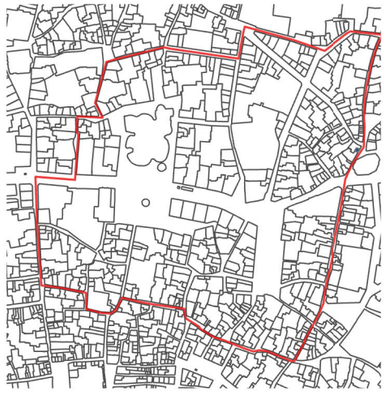


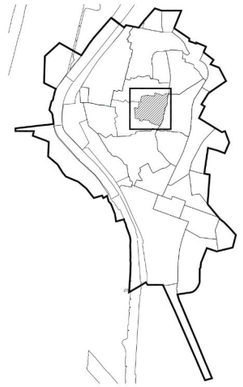
## ESTADO ACTUAL

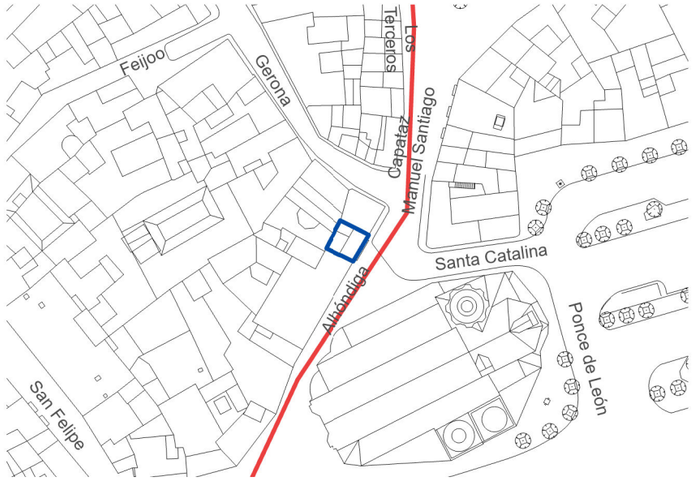


### IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA

**Denominación:**
**Dirección:** calle Alhóndiga, 4
**Referencia Catastral:** 5529006TG3452H








### DATOS BÁSICOS DE LA EDIFICACIÓN

**Nº de plantas actuales:** Baja+2 + Ático
**Tipología edificatoria:** Vivienda unifamiliar
**Uso actual:** Residencial unifamiliar
**Otros usos:** Terciario-Comercial
**Tipo de cubierta:** Cubierta plana
**Estado de conservación:** Bueno
**Régimen de propiedad:** Privado
**Otras consideraciones:** Local comercial en planta baja.

### DATOS HISTÓRICOS Y DOCUMENTALES

**Época :** Siglo XX
**Estilo Arquitectónico:**
**Datos del proyecto original:**
**Datos del proyecto de reforma:** Demolición de la edificación a excepción de la fachada y construcción de nueva planta de un edificio de 3 plantas. Arquitecta: Belén Gómez de Terreros Roche.

**Fuentes documentales:** 647/2000 LU

**Observaciones:**

## CONDICONES Y PARAMETROS DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN

### CONDICIONES Y PARAMETROS DE PROTECCIÓN

**Nivel de protección:** Protección Parcial Grado 2
**Tipología protegible:**
**Elementos a proteger:** Fachada y tipo de cubierta

**BIC:**

**Relación con BIC:** Parcela afectada por el entorno de la Iglesia de Santa Catalina según la disposición adicional 4ª de la ley 14/07 de P.H.A

**Afecciones Arqueológicas:**
**Elementos Discordantes:**

**Observaciones:**

### CONDICIONES Y PARAMETROS DE PROTECCIÓN

**Calificación:** Residencial Centro Histórico. CH
**Nº de plantas permitidas:** Las existentes
**Edificabilidad:** La existente
**Tipo de obra máxima permitido:** Rehabilitación. Grado de intervención medio. Según art. 42 de las Ordenanzas.

Estas condiciones y parámetros de protección y ordenación pueden verse modificadas a la vista de la documentación presentada, según el artículo 45 de las Ordenanzas.