

## SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO URBANÍSTICO

Expte.: 4/2020 PTO  
LC/PGM

### AL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO

La entidad Edificio Pizarro 7 Sevilla, S.L., propietaria del inmueble situada en calle Guadalquivir, 26 esquina a calle Pizarro, ha solicitado subsanación de Ficha de Catálogo de la citada edificación.

La finca referida, con referencia catastral 4837051TG3443F0001HR y 4837052TG3443F0001WR, se encuentra incluida en el ámbito del Sector 9 “San Lorenzo-San Vicente” del Conjunto Histórico, desarrollado mediante un Catálogo de protección aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 28 de diciembre de 2000. Tiene asignado un nivel de Protección Parcial en Grado 1 “C”, estableciéndose en la correspondiente Ficha de Catálogo que pertenece a la tipología de casa popular, y determinándose como elementos a proteger el edificio en esquina con cubierta de pabellón de teja, fachadas y la volumetría en general.

Se solicita la subsanación de la citada ficha de Catálogo en lo referente a los elementos a proteger, y en concreto, que se sustituya “*la volumetría en general*” por “*la volumetría del edificio de esquina*”. Y ello en aplicación de lo establecido en el Art. 10.3.8 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General “Subsanación de las Fichas de Catálogo”.

La solicitud presentada viene acompañada de un informe redactado por arquitecto que incluye descripción fotográfica y planimetría del estado actual del inmueble. En el citado informe se expone lo siguiente:

- Se aporta fotografía aérea en la que se observa la altura de las edificaciones colindantes y las medianeras que generan al inmueble objeto de este informe.
- Se describe la edificación existente en la parcela, distinguiendo el cuerpo de esquina del resto, indicando los usos y estado del inmueble, incorporando para ello reportaje fotográfico. Se insiste en que únicamente en la edificación en esquina se distinguen los elementos que determinan la inclusión de la finca en la tipología de “casa popular”.
- Se analizan las determinaciones de planeamiento sobre la parcela, tanto actuales como las derivadas de planeamientos anteriores. Así, en el Modificado del Plan de Reforma Interior del Casco Antiguo (MOPRICA), aparecen grafiadas dos parcelas con nivel de protección parcial en grado 2 “D”, que en el Plan General de Ordenación de 1987 pasarán a tener nivel de protección Ambiental “E”, estando afectadas por una Actuación Simple de Viario (ASV-C2) a fin de regularizar la alineación de la calle Pizarro: Dicha ASV será suprimida mediante una Modificación Puntual del PGOU aprobada definitivamente en fecha 19 de febrero de 2004.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla  
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	SVIKj5f7F+AP16WH3IeuMA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Antonio Muñoz Martínez	Firmado	07/10/2020 12:23:02
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1/5
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/SVIKj5f7F+AP16WH3IeuMA==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/SVIKj5f7F+AP16WH3IeuMA==</a>		



**El Ayuntamiento Pleno tomó conocimiento, en sesión ordinaria celebrada el día 15/10/2020 EL SECRETARIO GENERAL**

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	K21Mnvdh27Dw1ypOG4AbVw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	16/10/2020 13:04:08
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1/7
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/K21Mnvdh27Dw1ypOG4AbVw==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/K21Mnvdh27Dw1ypOG4AbVw==</a>		



El Catálogo del Sector 9 “San Lorenzo-San Vicente”, asigna nivel de protección parcial en grado 1 “C” a la parcela y una tipología de “Casa popular” estableciéndose en la correspondiente Ficha de Catálogo las condiciones de protección de la edificación

- Se citan como antecedentes dos informes emitidos por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico en fechas 26 de abril de 2017 y 18 de diciembre de 2019, el primero de ellos a un anteproyecto para la implantación de un hotel y el segundo respecto de un proyecto básico para destinar el edificio a viviendas.

Analizada la documentación aportada por la propiedad y la documentación obrante en la Gerencia de Urbanismo, así como el Catálogo de Protección del Sector 9 “San Lorenzo-San Vicente” el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico, mediante informe de fecha 27 de enero de 2020, realizó las siguientes observaciones

1. Si bien actualmente hay dos parcelas catastrales, el ámbito objeto del presente estudio se define como una única parcela en el Catálogo del Sector 9 San Lorenzo-San Vicente, circunstancia corroborada en los antecedentes citados, entre otros, el expediente 4801/2012 ITE, instruido con motivo de la presentación del informe de ITE y el expediente 64/2014 del Servicio de Conservación. Dado que no es admisible la segregación de la parcela, deberán adoptarse las medidas necesarias de cara a restituir en Catastro la realidad parcelaria.
2. En el Catálogo del Sector 9 San Lorenzo-San Vicente se definen las edificaciones consideradas de interés tipológico, a las que se ha asignado un nivel de protección parcial en grado 1 “C”. Dentro de ellas, se han distinguido las **Casas Populares del siglo XVIII** como aquellas “*edificaciones de este siglo o anteriores de carácter modesto, con predominio de la tipología de casa patio, existiendo algunas de ellas sin una tipología definida o bien nos encontramos con una mezcla de varias debido a las transformaciones producidas en el tiempo, siendo utilizadas muchas veces como corrales o bien como viviendas colectivas en torno a un patio*”. De lo anterior se desprende que el uso de estas edificaciones es residencial.

Por otra parte, se definen los **Edificios Singulares**, “*considerados éstos como aquellos edificios que no disponen de las características arquitectónicas o valores históricos o etnológicos de las edificaciones con un mayor grado de protección y que no tienen un uso residencial, pero si es necesario una protección específica para su conservación y puesta en valor de los elementos más significativos de ellos*”. Dentro de este grupo se han incluido edificios con usos diversos, y así se han considerado edificios civiles, industriales y otros de carácter religioso.

3. La edificación objeto de este informe no responde en su configuración a una tipología residencial, estando documentado su uso anterior como fábrica de jabón (nº 10 en el gráfico) y Oficinas de la Marina (nº 6), según la descripción que hace Manuel Álvarez Benavides y López en la publicación “Explicación del plano de Sevilla. Reseña Histórica-Descriptiva de todas las puertas, calles, plazas, edificios notables y monumentos de la ciudad de Sevilla” de 1870. En el gráfico que se adjunta, se grafian los distintos usos

Código Seguro De Verificación:	SVIKj5f7F+AP16WH3IeuMA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Muñoz Martínez	Firmado	07/10/2020 12:23:02
Observaciones		Página	2/5
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/SVIKj5f7F+AP16WH3IeuMA==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/SVIKj5f7F+AP16WH3IeuMA==</a>		



El Ayuntamiento Pleno tomó conocimiento, en sesión ordinaria celebrada el día 15/10/2020 EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	K21Mnvdh27Dw1ypOG4AbVw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	16/10/2020 13:04:08
Observaciones		Página	2/7
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/K21Mnvdh27Dw1ypOG4AbVw==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/K21Mnvdh27Dw1ypOG4AbVw==</a>		



desarrollados en la calle Pizarro en la segunda mitad del siglo XIX, que atestiguan el resurgir industrial que experimentó la zona en dicha época, derivado, entre otros, de la aparición del tendido ferroviario.

4. La edificación objeto de este informe se distribuye en planta en una serie de locales diáfanos, con algunos elementos de conexión interior, careciendo de elementos de interés arquitectónico. La edificación tiene dos plantas de altura en la esquina y una planta de gran altura en el resto, derivada de los usos industriales/artesanales desarrollados en la misma. Como elemento singular del mismo, se destaca en la correspondiente Ficha de Catálogo el edificio en esquina, con cubierta de pabellón de teja.

A la vista de lo expuesto el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico, en el referido informe de 27 de enero de 2020 consideró procedente la subsanación de la Ficha de Catálogo en el sentido de considerar que la edificación pertenece a la tipología edificatoria de Edificación Singular, al quedar acreditado que no tiene ni ha tenido uso residencial y por tanto no debe englobarse en la tipología de casa popular.

Por otra parte, el Catálogo de protección reconoce el distinto carácter que tiene la edificación en esquina, de dos plantas y cubierta en pabellón frente al resto, de una planta. Del análisis de la documentación aportada se desprende que la edificación de una planta, salvo la fachada, carece de otros elementos que debieran ser objeto de protección por lo que debe entenderse que la conservación de la volumetría va referida al edificio en esquina.

Por lo tanto se consideró que en aplicación del artículo 10.3.8 “Subsanación de fichas de Catálogo” procede modificar la ficha de Catálogo de la finca situada en calle Guadalquivir, 26, manteniendo su nivel de protección, consignando en el apartado Tipología Edificatoria: **Edificación Singular** y en los elementos a proteger: **Edificio de esquina con cubierta de pabellón de teja, fachadas y volumetría del edificio de esquina**.

En aplicación del artículo 10.3.8 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla se ha recabado informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico, que ha sido emitido con carácter favorable.

Desde un punto de vista procedimental, debe tenerse en cuenta que el vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, en su art. 10.3.8 “Subsanación de las Fichas de Catálogo” establece un procedimiento abreviado para la modificación de fichas de catálogos, que permite una considerable agilidad para aquellos supuestos en que la modificación de la ficha de Catálogo afecta a las determinaciones impuestas a una parte del edificio pero no al nivel de protección el inmueble.

Dispone el referido art. 10.3.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística:

*“Sobre un edificio catalogado el propietario podrá solicitar la modificación de la ficha de catálogo respecto a los elementos a proteger y sus determinaciones, según los siguientes casos:*

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla  
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	SVIKj5f7F+AP16WH3IeuMA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Antonio Muñoz Martínez	Firmado	07/10/2020 12:23:02
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	3/5
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/SVIKj5f7F+AP16WH3IeuMA==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/SVIKj5f7F+AP16WH3IeuMA==</a>		



**El Ayuntamiento Pleno tomó conocimiento, en sesión ordinaria celebrada el día 15/10/2020 EL SECRETARIO GENERAL**

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	K21Mnvdh27Dw1ypOG4AbVw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	16/10/2020 13:04:08
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	3/7
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/K21Mnvdh27Dw1ypOG4AbVw==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/K21Mnvdh27Dw1ypOG4AbVw==</a>		



- a) Si los elementos a proteger o el edificio hubieran desaparecido, el solicitante deberá aportar documentación escrita, fotográfica, planimétrica o cualquier otra que pueda aportarse, encaminada a conocer el edificio y los elementos que lo integraban, con las posibles reformas que pudieran haber sufrido a lo largo del tiempo.
- b) Si los elementos a proteger o el edificio se encuentra en un estado de ruina que resultase imposible su conservación, el solicitante deberá aportar además de la documentación a que se hace referencia en el apartado a), un informe técnico con el estado de conservación del edificio.
- c) Si los elementos a proteger no se corresponden con los definidos en la tipología a que pertenece o las reformas los han desvirtuado en forma, posición y relaciones con el resto de elementos, el solicitante deberá aportar la documentación a que se hace referencia en el apartado a), acompañada de una memoria descriptiva de la situación actual del edificio y las reformas sufridas.

La documentación aportada en cada caso, junto con un informe emitido por el/los Servicios correspondientes de la Gerencia de Urbanismo, será remitida a la Comisión Provincial de Patrimonio, quien estimará la procedencia o no, de la modificación propuesta para la ficha de Catálogo. Si dicha Comisión Provincial lo considerase oportuno, podrá requerir al solicitante documentación complementaria a la aportada y/o autorización para visitar el inmueble en cuestión.

La consideración de la procedencia de la modificación de la ficha de catálogo, dará lugar a lo siguiente:

- Si la modificación de la ficha de catálogo afecta al nivel de protección del inmueble, deberá redactarse una Modificación Puntual del documento de planeamiento de desarrollo al que pertenece la ficha de Catálogo.
- Si la modificación de la ficha catalogo afecta a las determinaciones impuestas o a una parte de ellos, pero no al nivel de protección del inmueble, en este caso, se emitirá informe por parte de la Gerencia de Urbanismo, en base al elaborado por la Comisión Provincial de Patrimonio, donde quedan recogidas las modificaciones admitidas”.

El Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, en sesión celebrada el 7 de octubre de 2020, acordó proponer al Excmo. Ayuntamiento Pleno la Subsanación de la Ficha de Catálogo de la finca sita en C/ Guadalquivir nº 26 esq. C/ Pizarro, del Catálogo de Protección del Sector 9 "San Lorenzo-San Vicente", conforme al artículo 10.3.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General, en virtud de lo cual el Sr. Delegado de Hábitat Urbano, Cultura y Turismo que suscribe tiene a bien proponer a V.E. la adopción de los siguientes:

### PROPUESTA

**UNICO.-** Tomar conocimiento de la modificación, mediante el procedimiento previsto en el art. 10.3.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación, de la ficha del

Código Seguro De Verificación:	SVIKj5f7F+AP16WH3IeuMA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Muñoz Martínez	Firmado	07/10/2020 12:23:02
Observaciones		Página	4/5
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/SVIKj5f7F+AP16WH3IeuMA==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/SVIKj5f7F+AP16WH3IeuMA==</a>		



El Ayuntamiento Pleno tomó conocimiento, en sesión ordinaria celebrada el día 15/10/2020 EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	K21Mnvdh27Dw1ypOG4AbVw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	16/10/2020 13:04:08
Observaciones		Página	4/7
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/K21Mnvdh27Dw1ypOG4AbVw==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/K21Mnvdh27Dw1ypOG4AbVw==</a>		



Catálogo de Protección del Sector 9 “San Lorenzo-San Vicente” del Conjunto Histórico correspondiente a la edificación sita en Calle Guadalquivir 26 esquina a calle Pizarro.

No obstante V.E. resolverá lo que considere más acertado.

Sevilla, en la fecha abajo indicada  
EL TENIENTE DE ALCALDE  
DELEGADO DE HÁBITAT URBANO,  
CULTURA Y TURISMO

Fdo.: Antonio Muñoz Martínez.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla  
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	SVIKj5f7F+AP16WH3IeuMA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Antonio Muñoz Martinez	Firmado	07/10/2020 12:23:02
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	5/5
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/SVIKj5f7F+AP16WH3IeuMA==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/SVIKj5f7F+AP16WH3IeuMA==</a>		



**El Ayuntamiento Pleno tomó conocimiento, en sesión ordinaria celebrada el día 15/10/2020 EL SECRETARIO GENERAL**

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	K21Mnvdh27Dw1ypOG4AbVw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	16/10/2020 13:04:08
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	5/7
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/K21Mnvdh27Dw1ypOG4AbVw==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/K21Mnvdh27Dw1ypOG4AbVw==</a>		





## FICHA ORIGINAL

### PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO DE SEVILLA

**SECTOR 9 : "SAN LORENZO - SAN VICENTE"**

#### CATALOGO DE EDIFICIOS

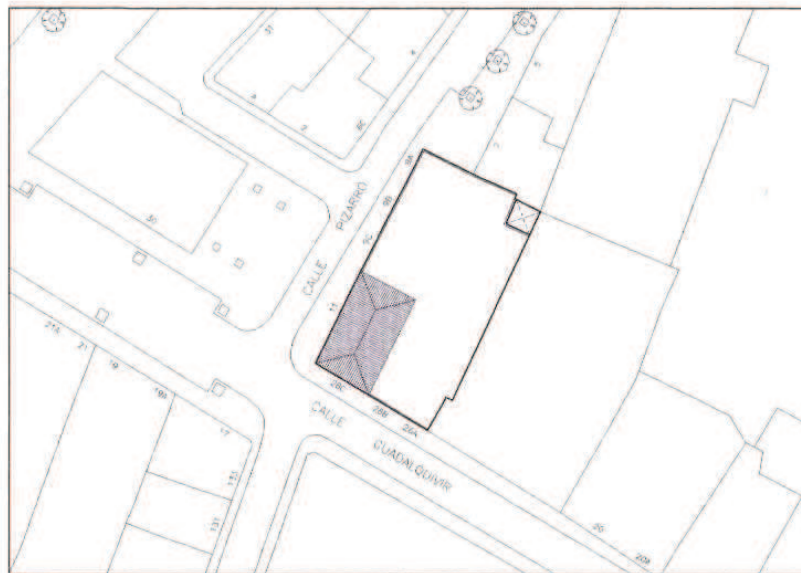
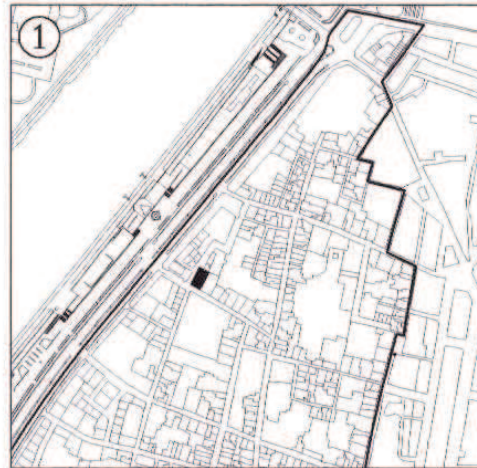
28 DIC. 2000

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Sevilla, en la Sesión celebrada el día 28 de Diciembre de 2000.



DATOS BASICOS	
SECTOR: Sevilla, SECTOR 9	SECTOR: SECTOR 9
CALLE / PLAZA: <b>GUADALQUIVIR</b> N.º: <b>26</b>	NIVEL DE PROTECCION: <b>PARCIAL GRABADO</b>
N.º PLANTAS: <b>B+1</b> USO: <b>TALLER ARTESANAL</b> ESTADO: <b>MAL ESTADO</b>	
OTROS: <b>presente fachada a c/Pizarro. Local y garage</b>	

DATOS HISTORICOS Y ARQUITECTONICOS
EPOCA O ESTILO ARQUITECTONICO: <b>SIGLO XVIII</b>
TIPOLOGIA EDIFICATORIA: <b>CASA POPULAR</b>
ELEMENTOS A PROTEGER: <b>Edificio de esquina con cubierta de pabellón de teja, fachadas y la volumetría en general.</b>
RELACION CON B.I.C.: <b>---</b>
AFRECCIONES ARQUEOLOGICAS: <b>---</b>
OBSERVACIONES: <b>---</b>



Código Seguro De Verificación:	Estado	Fecha y hora
Firmado Por: Carlos Flores De Santis	Firmado	08/10/2020 10:21:35
Observaciones: <a href="https://www.sevilla.org/verificarv2/code/sxwBkMcCHDeHh6Q1BA61g==">https://www.sevilla.org/verificarv2/code/sxwBkMcCHDeHh6Q1BA61g==</a>	Página	1/2
Un De Verificación:		



**El Ayuntamiento Pleno tomó conocimiento, en sesión ordinaria celebrada el día 15/10/2020 EL SECRETARIO GENERAL**

Código Seguro De Verificación:	Estado	Fecha y hora
Firmado Por: Luis Enrique Flores Domínguez	Firmado	16/10/2020 13:04:08
Observaciones: <a href="https://www.sevilla.org/verificarv2/code/K21Mrvdh27Dw1ypOG4AbVw==">https://www.sevilla.org/verificarv2/code/K21Mrvdh27Dw1ypOG4AbVw==</a>	Página	6/7
Un De Verificación:		



**FICHA MODIFICADA**

**PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO DE SEVILLA**

**SECTOR 9 : "SAN LORENZO - SAN VICENTE"**

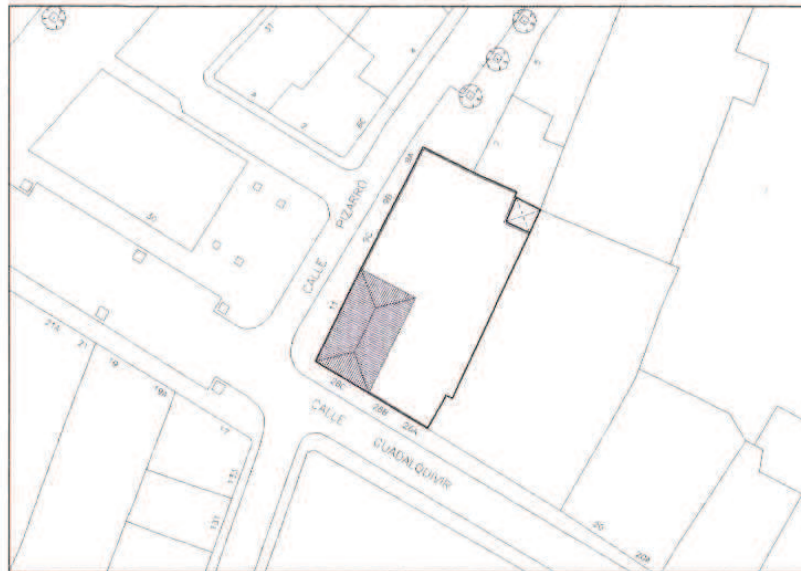
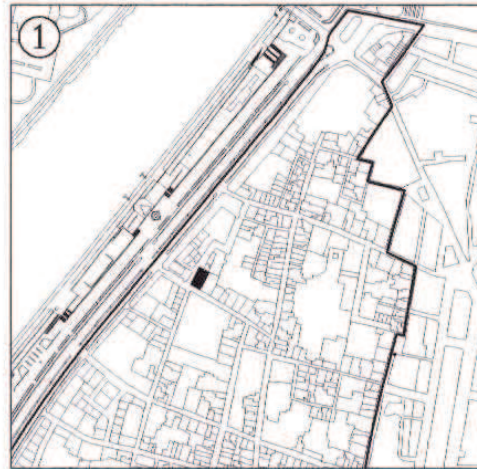
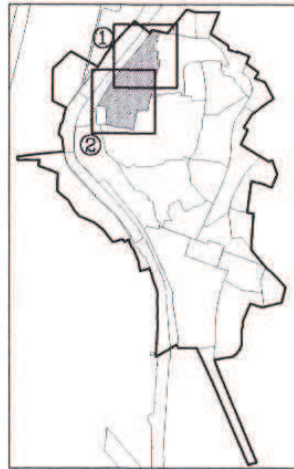
**CATALOGO DE EDIFICIOS**

**C**

9-48370-37 / 1

<b>DATOS BASICOS</b>	SECTOR <b>9</b> MANZANA <b>48370</b> PARCELA <b>37</b>
CALLE / PLAZA: <b>GUADALQUIVIR</b> N.º <b>26</b>	NIVEL DE PROTECCION: <b>PARCIAL GRADO 1</b>
N.º PLANTAS: <b>B+1</b> USO: <b>TALLER ARTESANAL</b> ESTADO: <b>MAL ESTADO</b>	
OTROS: <b>presenta fachada a c/Pizarro. Local y garage</b>	

<b>DATOS HISTORICOS Y ARQUITECTONICOS</b>
EPOCA O ESTILO ARQUITECTONICO: <b>SIGLO XVIII</b>
TIPOLOGIA EDIFICATORIA: <b>EDIFICACIÓN SINGULAR</b>
ELEMENTOS A PROTEGER: <b>Edificio de esquina con cubierta de pabellón de teja, fachadas y la volumetría del edificio de esquina</b>
RELACION CON B.I.C.: <b>---</b>
AFRECCIONES ARQUEOLOGICAS: <b>---</b>
OBSERVACIONES: <b>Deberá establecerse un perímetro mínimo de separación entre las nuevas construcciones en altura y el edificio en esquina a fin de no dificultar la percepción de su volumen</b>



<b>Código Seguro De Verificación:</b>	SXW8KMSCHDeHh6GQ1BA61g==	
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores De Sanlis	<b>Estado</b>
<b>Observaciones</b>		Firmado
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verificarv2/code/SXW8KMSCHDeHh6GQ1BA61g==">https://www.sevilla.org/verificarv2/code/SXW8KMSCHDeHh6GQ1BA61g==</a>	<b>Fecha y hora</b>
		08/10/2020 10:21:35
		<b>Página</b>
		2/2



**El Ayuntamiento Pleno tomó conocimiento, en sesión ordinaria celebrada el día 15/10/2020 EL SECRETARIO GENERAL**

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	K21Mrvdh27Dw1ypOG4AbVw==	
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Domínguez	<b>Estado</b>
<b>Observaciones</b>		Firmado
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verificarv2/code/K21Mrvdh27Dw1ypOG4AbVw==">https://www.sevilla.org/verificarv2/code/K21Mrvdh27Dw1ypOG4AbVw==</a>	<b>Fecha y hora</b>
		16/10/2020 13:04:08
		<b>Página</b>
		7/7

