PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN CONJUNTO HISTÓRICO ESTEPA

memoria de participación e información pública

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	1/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

ILUSTRÍSIMO
AYUNTAMIENTO
DE ESTEPA

Redactor:

José Manuel Jiménez Guerrero, arquitecto municipal.

Equipo redactor:

Carlos Villalba Fernández, arquitecto.
Francisco Mendoza Sánchez, arquitecto.
Miguel Muñoz Páez, arquitecto técnico.
Francisco José Romero Martín, arquitecto técnico.
Francisco Osuna González de Aguilar, arquitecto téncico municipal.
José Antonio Páez Linares, arquitecto técnico de SODESTEPA.
Enrique Borrego Castillo, delineante municipal.

Estudios históricos y análisis arqueológico:

José María Juárez Martín, arqueólogo municipal.

Aportaciones externas:

Trabajo de investigación sobre el conjunto histórico y el núcleo urbano de Estepa, dentro de los trabajos previos a la redacción del PEPCH.
Responsable: José María Lerdo de Tejada Pérez de Ayala.
Arquitecto y Profesor del Departamento de Urbanismo y Ordenación del Territorio.
Escuela Técnica Superio de Arquitectura. Universidad de Sevilla.

Trabajo académico de alumnos de Urbanismo I, cursos 2017/18 y 2018/19.
Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Sevilla, Universidad de Sevilla.
Profesores:
José María Lerdo de Tejada Pérez de Ayala.
Mónica Granados Cabrera.
José Carlos Babiano Álvarez de los Corrales.

Trabajo de fin de grado. Grado en fundamentos de arquitectura:
Evolución de la tipología tradicional residencial en el conjunto histórico de Estepa. Ideas para la redacción del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico.
Álvaro Díaz Martín, autor del trabajo de fin de grado.
José María Lerdo de Tejada Pérez de Ayala, tutor.

Fotografía de la portada:
Quino Castro.

Este documento ha sido redactado
en Estepa en junio de 2022
para su aprobación inicial
Se ha revisado en Abril de 2023
para su aprobación definitiva.

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	3/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

ÍNDICE

CAPÍTULO I. MEDIOS TÉCNICOS Y MATERIALES PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN Y EL ACCESO A LA INFORMACIÓN.....5
CAPÍTULO II. DOCUMENTACIÓN PARA FACILITAR LA COMPRENSIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA POR LA CIUDADANÍA.....9
CAPÍTULO III. RESULTADO DE LOS PROCESOS PARTIICIPATIVOS.....11
CAPÍTULO IV. INCIDENCIA DE LOS PROCESOS PARTICIPATIVOS EN LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN EN EL DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL.....51
CAPÍTULO V. INCIDENCIA DE LOS PROCESOS PARTICIPATIVOS EN LA REDACCIÓN DEL DOCUMENTO TRAS SU APROBACIÓN INICIAL.....70

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	4/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

PLAN ESPECIAL
DE PROTECCIÓN
CONJUNTO HISTÓRICO
ESTEPA

**MEMORIA DE PARTICIPACIÓN
E INFORMACIÓN PÚBLICA**

CAPÍTULO I. MEDIOS TÉCNICOS Y MATERIALES PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN Y EL ACCESO A LA INFORMACIÓN

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	5/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

CAPÍTULO I. MEDIOS TÉCNICOS Y MATERIALES PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN Y EL ACCESO A LA INFORMACIÓN

I.1. FASE DE AVANCE

Con el objeto de facilitar la participación ciudadana, se elaboró un documento de Avance del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Estepa.

El Avance del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Estepa fue un documento preparatorio para la posterior redacción del plan. Definió los criterios, objetivos y propuestas para la protección y ordenación del Conjunto Histórico.

Se elaboró con el objeto de dar a conocer el modelo de ciudad propuesto para el ámbito del Conjunto Histórico y fomentar la participación ciudadana.

El documento sirvió también de base para la elaboración del borrador y el documento ambiental necesarios para solicitar la admisión a trámite del procedimiento de evaluación ambiental estratégica del plan.

El Avance está constituido por los siguientes documentos:

- Memoria de información y diagnóstico.
- Planos de información.
- Memoria de ordenación.
- Normativa.
- Planos de ordenación.
- Resumen ejecutivo.

No se incorporó el Catálogo de elementos y espacios protegidos, que estaba aún en proceso de elaboración, aunque sí se explicaban los niveles de protección y los criterios de catalogación.

A pesar del amplio contenido de la memoria de ordenación y de la normativa de este Avance, no se trataba de un documento cerrado, pues lo debates, las sugerencias, observaciones y aportaciones de la ciudadanía durante el proceso de participación pública nos indicarían el camino a seguir en las fases sucesivas.

El Avance se aprobó por el Plano del Ayuntamiento en la sesión celebrada el 26 de mayo de 2020 y fue sometido a información pública para presentación de sugerencias por parte de la ciudadanía.

El Avance está en la página web del Ayuntamiento, en el portal de transparencia.

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	6/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

El personal técnico encargado de la redacción del plan, ha atendido en todo momento, en las oficinas municipales, a cuantas consultas se han realizado en relación con el contenido del Plan.

Como resultado del periodo de información pública, se han recibido dos escritos: uno procedente de la asociación *Plataforma ciudadana para la Protección de la Sierra del Becerrero*, con fecha de registro de entrada de 22 de junio de 2020, y otra presentada por la propiedad de los edificios de calle Mesones 26-28 y Los Vitos, 11. Más adelante se expone el contenido de estos escritos y se da respuesta a cada una de sus sugerencias, propuestas o alegaciones.

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	7/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

I.2. FASE DE APROBACIÓN INICIAL

Por resolución del Alcaldía nº1208 de 23/06/2022 del Ayuntamiento de Estepa (Sevilla), se aprueba inicialmente el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Estepa, publicándose el anuncio de la aprobación en el Boletín Oficial de la provincia de Sevilla número 159 de fecha 12/07/2022, en uno de los diarios de mayor difusión de la provincia (ABC SEVILLA, con fecha 11/07/2022) y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, quedando el expediente a disposición de cualquiera que quisiera examinarlo.

Aparte de la publicación formal referida anteriormente, por parte del Ayuntamiento se ha dado la máxima difusión del acuerdo de aprobación y se han realizado las siguientes actuaciones con la finalidad de fomentar la participación pública:

a) Ampliación del plazo de publicación del acuerdo de aprobación inicial en dos meses más, en todos los medios formales referidos. Dicha ampliación se aprueba mediante resolución de Alcaldía número 1529/2022 de fecha 16/08/2022 y se publica nuevamente en el BOP de Sevilla número 202 de 01/09/2022.
b) Publicación del documento en la sede electrónica del Ayuntamiento (http://estepa.sedelectronica.es).
   Durante todo este periodo, la documentación completa y su resumen ejecutivo ha estado disponible para su descarga en formato PDF.
c) Difusión pública mediante noticias en diarios y medios digitales (EuropaPress de fecha 24/07/2022) (Andaluciacentro.com de fecha 12/09/2022).
d) Programa especial de radio CADENA SER, de fecha 12/09/2022.
e) Mesa sectorial técnica celebrada el día 28/09/2022 en el Salón de Plenos del Ayuntamiento, con participación de un notable número de técnicos de la localidad y de la comarca.

El personal técnico encargado de la redacción del plan, ha estado disponible en las oficinas municipales para atender a cuantas consultas verbales o por escrito surgieran en relación con el contenido del Plan.

En el periodo de información pública se han recibido cinco escritos de alegaciones, los cuales se han contestado pormenorizadamente en un informe específico y cuyo contenido, conclusiones e incidencia en la redacción del documento se incluyen en la presente memoria de participación e información pública del Plan Especial.

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	8/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

PLAN ESPECIAL
DE PROTECCIÓN
CONJUNTO HISTÓRICO
ESTEPA

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN
E INFORMACIÓN PÚBLICA

CAPÍTULO II. DOCUMENTACIÓN PARA FACILITAR LA COMPRENSIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA POR LA CIUDADANÍA

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	9/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

CAPÍTULO II. DOCUMENTACIÓN PARA FACILITAR LA COMPRENSIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA POR LA CIUDADANÍA

Tanto el documento de avance como el documento aprobado inicialmente, cuentan con un resumen ejecutivo, de fácil comprensión para la ciudadanía.

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	10/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

PLAN ESPECIAL
DE PROTECCIÓN
CONJUNTO HISTÓRICO
ESTEPA

**MEMORIA DE PARTICIPACIÓN
E INFORMACIÓN PÚBLICA**

CAPÍTULO III. RESULTADO DE LOS PROCESOS PARTICIPATIVOS

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	11/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

CAPÍTULO III. RESULTADO DE LOS PROCESOS PARTIICIPATIVOS

III.1. ESCRITOS PRESENTADOS DURANTE EL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA DEL AVANCE

Como resultado del periodo de información pública en la fase de avance, se han recibido dos escritos: uno procedente de la asociación *Plataforma ciudadana para la Protección de la Sierra del Becerrero*, con fecha de registro de entrada de 22 de junio de 2020, y otra presentada por los propietarios y promotores de un proyecto en C/ Mesones 26-28 Y Los Vitos 11

Se transcriben a continuación:

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	12/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

III.1.1. TRANSCRIPCIÓN DEL ESCRITO PRESENTADO POR *PLATAFORMA CIUDADANA PARA LA PROTECCIÓN DE LA SIERRA DEL BECERRERO*

"Los abajo firmantes, miembros de la Junta Directiva de la Asociación sín ánimo de lucro: "Plataforma ciudadana para la Protección de la Sierra del Becerrero"; nos dirigimos a Vd. en relación a la aprobación por el Ayuntamiento Pleno el pasado 26 de mayo, del Documento de Información y Diagnóstico del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Estepa (PEPCH), expuesto al público en el Portal de Transparencia.

Como dice la Memoria en su Preámbulo, se trata de un documento preparatorio, que se elabora con objeto de fomentar la participación ciudadana, que sirva para elaborar el borrador y el documento ambiental necesario.

En uso de esa participación ciudadana que en el mismo se invoca, presentamos el presente escrito, en el que le ponemos de manifiesto las sugerencias de nuestra Asociación, en relación al mismo, con el fin de sean tenidas en cuenta en la reacción del Borrador de dicho Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Estepa (PEPCH).

Las Sugerencias que presentamos a continuación están estructuradas en dos bloques:

Uno relativo a las sugerencias al documento Avance-Memoria, siguiendo el orden de redacción de los diferentes capítulos de la misma.

Otro en relación al documento Avance-Normas, siguiendo asimismo el orden en la redacción de su articulado.

En ambos bloques presentamos las sugerencias desde una triple perspectiva:

Por un lado de aquellos aspectos más relevantes que encontramos en su redacción, que **compartimos plenamente** y sobre los que queremos hacer constar nuestro total apoyo a su contenido.

Por otro en relación a aquellos otros que **compartimos en parte** y sobre los que presentamos sugerencias y damos las razones por la que entendemos que deben modificarse.

Y finalmente en un tercer apartado sobre los asuntos sobre los que **mostramos nuestro total desacuerdo** y sobre los que solicitamos la anulación o modificación en su caso.

Al final de este documento se adjunta un Apéndice, donde se señalan los errores mecanográficos encontrados en su redacción.

|.- SUGERENCIAS AL DOCUMENTO AVANCE-MEMORIA:

SOLICITAMOS:

.- En el documento en exposición en la Sede Electrónica, no se incorpora al Catalogo de elementos y espacios protegidos. Entendemos que la publicación es incompleta en lo fundamental, pues desde la ciudadanía no se puede hacer aportaciones a un Plan de Protección, sin que se publique aquello que se pretende proteger.

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	13/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

2.- OBJETIVOS DEL PLAN

COMPARTIMOS:

.- Que los grandes objetivos a cumplir por el Plan, como son : la protección, la revitalización y la mejora del conjunto histórico.

4.- ORDENACIÓN DEL CH.

COMPARTIMOS:

.- Que en la Ordenación del conjunto histórico, se lleven a cabo medidas en la estructuración viaria como la peatonalización de calles y la ampliación de la anchura de las aceras.

.- Que se de máxima flexibilidad para favorecer la actividad comercial en el centro, así como el uso del garaje, para mejor dotación de aparcamientos privados.

.- Que en el casto histórico se haga obligatorio el acceso a la vivienda a través del zaguán; elemento absolutamente tradicional y extendido en la práctica totalidad de las viviendas de nuestro pueblo.

5.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

SUGERENCIAS:

(Página 45 de la Memoria-avance)

.- En los edificios catalogados como nivel de protección D - Protección ambiental, se permite en estos casos la sustitución del edificio siempre que se restituyan los elementos que configuran las tipología y el volumen tradicional de la casa.

Sugerimos que se extienda este permiso a otros bienes con nivel de protección C — Protección Parcial.

(Página 52 de la Memoria-avance)

.- El concepto de Patrimonio Arqueológico Emergente, no se define con precisión en el proyecto, por lo que entendemos que puede crear inseguridad jurídica, ya que se dice :

“Constituye el patrimonio arqueológico emergente todo inmueble que sea susceptible de ser estudiado con metodología arqueológica”.

Al no especificarse nada, todo edificio es susceptible de formar parte del Patrimonio Arqueológico Emergente. Entendemos que debería especificarse, como por ejemplo calificar como emergente cuando se encuentren nuevos hallazgos durante la ejecución de una obra.

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	14/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

SOLICITAMOS:

(Página 48 de la Memoria-avance).

- En las normas de protección de los bienes de interés cultural (Grado 1- de máxima protección), referido al Palacio del marqués de Cerverales, se incluye los edificios que puedan afectar a la percepción del mismo, incluido los de la acera opuesta.

A este respecto hemos de solicitar del Ayuntamiento una mayor vigilancia en materia de disciplina urbanística, pues precisamente la casa siítuada frente al palacio se ha pintado la fachada de azul.

(Se adjunta FOTO-1.)

(Página 47 de la Memoria-avance)

.- La Memoria contempla medidas de protección al pie de la ladera del Cerro de San Cristóbal.

Desde aquí solicitamos que se lleve a cabo las medidas necesarias de protección y de recuperación en cu caso, de dicha ladera de suelo de dominio público, calificado como zona verde, que ha resultado invadido en multitud de ocasiones por las viviendas colindantes.

A este respecto, en la década de los 80 se inició en Secretaría un Expediente de recuperación de terrenos invadidos ilegalmente por los titulares de las viviendas, cuyos patios eran colindantes con la ladera del Cerro de San Cristóbal. Invasión que queda de manifiesto con el examen del vuelo de 1975 en relación a la actualidad.

6 .- MOVILIDAD.-

COMPARTIMOS:

- En cuanto a la movilidad, dado que el objetivo del Plan es repoblar el centro, compartimos que se debe recuperar la calle como espacio público para las personas y que el uso del garaje sea compatible en todas las zonas.

Y por supuesto todas las nuevas dotaciones de aparcamiento público, previstas en el Plan: Guardería Santa Margarita, explanada del Cuartel de la Guardia Civil (aunque alejados del centro) y sobre todo la explanada de aparcamientos públicos en la zona de los centros educativos de la carretera del Becerrero, tan necesario por la confluencia de las zonas escolar y deportiva.

SUGERENCIAS:

(Página 63 de la Memoria-avance)

.- En cuanto a la peatonalización de las calles scomos partidarios del modelo 1, de peatonalización de una zona localizada.

.- En relación al aumento de la anchura del acerado.

Dice la Memoria: “con calles mal diseñadas para el peatón y numerosos cambios de rasante provocados por el mal diseño de los accesos a los garajes particulares. *

Consideramos una medida muy posítiva aumentar el ancho de las aceras y resolver los desniveles existentes en las mismas para el acceso a las cocheras, porque

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	15/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

suponen un riesgo para el peatón, que tiene que abandonar la acera, con el peligro que ello conlleva.

7 .- PAISAJE.-

SOLICITAMOS:

(Página 67 de la Memoria-avance)

.- En cuanto a las medidas de protección del paisaje del conjunto histórico desde el exterior, se incluyen medidas relativas a la edificación, en cuanto a las alturas y también en relación al aspecto de las cubiertas de los mismos, por lo que pueden afectar a la percepción exterior del conjunto histórico artístico.

Sin embargo nada se dice para proteger el fondo de imagen del todo el conjunto, que es la
sierra de Becerrero.

En dicho fondo de imagen, cualquier elemento que se construya afecta profundamente a la percepción exterior del conjunto nistórico, más aun un parque eólico, con unas dimensiones colosales, sí lo comparamos con el cambio en la cubierta de un edificio o a que en el mismo se supere en una planta la altura máxima permitida.

(Página 64 de la Memoria-avance)

A este respecto y en relación a la Sierra del Becerrero, se dice en la memoria:

“Sierra del Becerrero.

La sierra del Becerrero es el fondo del paisaje de la ciudad de Estepa cuando se percibe desde el norte, en la parte más baja. El punto más alto de la sierra está en torno a los 850 metros. La vegetación es propia de bosque mediterráneo. Hay dos canteras que generan un gran impacto visual, una al este de la sierra y otra justo detrás del cerro de San Cristóbal, aunque ninguna de ellas afecta a la percepción del conjunto histórico a escala territorial.”

No compartimos en absoluto la redacción de la Memoria - avance, ni entendemos como puede afirmarse:

.- Que la canteras generan un gran impacto visual,

.- Que una se sitúa justo detrás del Cerro de San Cristóbal,

Para a continuación añadir que la cantera (de la Bujea) no afecta a la percepción del conjunto histórico.

Estas afirmaciones de la Memoria suponen una contradicción y una falsedad inasumible para nuestra Asociación: Plataforma Ciudadana para la Protección de la Sierra del Becerrero; pues el tremendo Impacto visual que genera dicha cantera (La Bujea) puede comprobarse con el solo hecho de subir a la zona del recinto amurallado.

Es más, entre las medidas de protección del paisaje, tal como es percibido desde el exterior, no se incluye ninguna media que tiene que ver con la Sierra del Becerrero ni de su suelo de especial protección por sus valores naturales y paisajísticos.

8.- ACTUACIONES PÚBLICAS.-

COMPARTIMOS:

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	16/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

.- La adquisición de terrenos que conforman el Cerro de San Cristóbal, para destinarlo a espacio libre como zona verde, tal como se señala en el plano de información n° 23.

Será esta la mayor iniciativa de futuro para el conjunto histórico artístico, pues una vez adquiridos se podrá proceder a un arbolado homogéneo en todo su conjunto con especies autóctonas de bosque mediterráneo propio de nuestro entorno natural. Lo que cambiaría radicalmente la percepción del conjunto desde el este.

SOLICITAMOS:

(Página 64 de la Memoria-avance)

.- Entre las Actuaciones Públicas, que en materia de Equipamientos tiene previstas el Ayuntamiento, en el Borrador del Plan se encuentra la rehabilitación del edifico de C/. Mesones n.º 9, se dice "equipamiento público de carácter administrativo vinculado al ayuntamiento".

Resulta extraño esta previsión en la Memoria, toda vez que el edificio actualmente es de
propiedad privada y está en venta, como se acredita con un cartel de una inmobiliaria estepeña.

(Se adjunta FOTO-2.)

(Página 25 de la Memoria-avance)

.- En cuando al edificio de la Plaza de la Coracha, donde se encuentra el Centro Guadalinfo, entendemos que no debe construirse más. El propio edificio actual se sítúa en una terreno de dominio publico de uso público, pues era un abrevadero de ganado, que posteriormente se integró en una plaza púbica, donde se encuentra la fuente. En terrenos que conforman una plaza pública está absolutamente prohibido construiïr, ni siquiera equipamiento alguno.

11.- SUGERENCIAS AL DOCUMENTO AVANCE-NORMAS:

CAPITULO 1II.- REGIMEN URBANISTICO DE LOS INMUBLES DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y SU ENTORNO.-

El Artículo 6, que regula las sítuaciones de los inmuebles del Conjunto Histórico y su entorno.

Señala que se consideran edificios adecuados a la ordenación urbanística los que cumplen alguna de las siguientes condiciones:

· Que se hayan construido antes de la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias (18 de noviembre de 1988).

- Entendemos que es un despropósito considerar adecuado a la ordenación urbanística un edificio, (Ej. el edificio cristalera en C/. Mesones n° 37), por el solo hecho de haberse construido antes de la entrada en vigor de las NN.SS., dado que se construyó incumpliendo la normativa y por el impacto tan negativo que causa un edificio como ese en pleno centro histórico.

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	17/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

En el Art. 7, Apartado 3.2 se regulan los edificios con licencia caducada.

En el que señala que una vez caducada la licencia, puede solicitar nueva licencia en la que el promotor podrá optar por continuarlas en las condiciones de la licencia que caducó 0 ajustadas a las normas de este plan.

.- No tiene sentido que el promotor pueda optar por continuar una obra con las mismas condiciones que una licencia caducada.

La licencia y sus condiciones no son una opción del promotor sino un acto reglado que autoriza la administración tras un control de legalidad.

Entendemos que este párrafo no se ajusta a derecho y damos las siguientes tres razones:

1.- Porque la declaración de caducidad extingue el derecho a edificar con arreglo a dicha licencia, como señala el art. 173.3 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía; (LOUA).

2.- Porque en el momento de reanudar la obra, dicha continuación puede no ajustarse a la normativa vigente en ese momento, máxime pasados 2, 3, 5 ó 10 años, ya que en dicho artículo no se especifica el limite temporal.

3.- Si en el momento de reanudar la obra, la licencia anterior es disconforme con la normativa urbanística vigente en el momento de la reanudación, habría que suspender la licencia, paralizar la obra y revocar la licencia en aquello que infrinja la nueva normativa, tal como manda el art. 174 de la LOUA.

TITULO 111.- NORMAS DE ORDENACIÓN DE USOS Y EDIFICACIÓN.-

El art. 15 regula las Normas de Edificación en la Zona CH-V3.

En el apartado 2.4 de dicho artículo se establece que en esta zona la cubierta es libre.

En el apartado 2.6 de dicho artículo se establece la composición de la fachada libre.

.- Parece excesivo que para esta zona del Conjunto Histórico no se establezca ninguna regulación en relación a la cubierta de los edificios, ni al aspecto exterior de las fachadas, pues supone romper la homogeneidad en la construcción respecto a los edificios de su entorno, que sí tienen serias limitaciones en ambos aspectos.

El art. 22 regula la Zona Parque del Cerro de San Cristóbal.

NORMAS DE EDIFICACIÓN DE LA ZONA CERRO DE SAN CRISTÓBAL.

Se permite la construcción de pequeñas edificaciones para uso de equipamientos, servicios urbanos y usos recreativos o de espectáculos con un máximo de una planta y una ocupación global que no supere el 1% de la superficie del parque.

.- Nos parece peligroso incluir esta potestad en las Ordenanzas Urbanísticas, pues sí bien tiene la intención de los equipamientos públicos mínimos y necesarios, síin embargo los usos recreativos y de espectáculos puede generar en otros usos impensables en ese entorno.

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	18/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

No es lo mismo aspectos lúdicos y recreativos con motivo de la celebración de una Feria Santiaguista, dada la belleza del entorno para ese tipo de eventos, que una terraza de verano o un bar de copas al amparo de actos pseudo-culturales.

Además dado que este conjunto de espacios libres, tiene una superficie computable, según la memoria de 80.655,40 m2, el 1% de su superficie supondría autorización para construir sobre una considerable superficie de 806,5 m/2.

Por lo expuesto, solicitamos que sean tenidas en cuentas las observaciones enumeradas en el presente escrito, y con estimación de las mismas, se sirvan incorporarlas al documento que se redacte, relativo al Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Estepa.

Lo pedimos en Estepa a 22 de junio de dos mil veinte.

APÉNDICE:
(ERRORES mecanográficos encontrados en la redacción:)

1.- En la Memoria - avance. En la Página 47. En la definición del entorno del Conjunto Histórico. En el Segundo párrafo, tras C/. Sol, hay que añadir C/. Porvenir, que se ha omitido.

2.- En el Plano de Información n° 27 no se incluye la Avda. Del Porvenir como vía de doble sentido de circulación, cuando actualmente lo tiene y además su acerado fue adaptado en anchura, para poder soportarlo.

3.- En la página 65 de la Memoria- avance, en el párrafo final al tratar la Campiña, se dice que se sitúa al sur del núcleo urbano, en vez de al norte.

4.- En la página 73 de la Memoria- avance, el Párrafo E. relativo a viviendas publicas en C/. Cruz de Piedra es repetido del Párrafo D.

5.- En la Página 16 de las Normas - avance, en el Art. 12, párrafo Primero se señala:

"En los artículos síguientes se establecen las normas de uso y edificación aplicables a cada una de las zonas de ordenanza definidas en el artículo 2 de estas normas. *

Es un error: es el art. 4 de las normas el que regula las zonas de ordenanza.

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	19/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

III.1.2. TRANSCRIPCIÓN DEL ESCRITO PRESENTADO POR LOS PROMOTORES DE CALLE MESONES 26-28 Y LOS VITOS 11

"Asunto: SOLICITUD INCLUSIÓN PROYECTO APARCAMIENTO, LOCALES Y VIVIENDAS EN CALLE MESONES 26-28 Y LOS VITOS 11, EN EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN.

(...) propietarios y promotores del ANTEPROYECTO PARA APARCAMIENTOS, LOCALES Y VIVIENDAS.

EXPONE:

El objeto del presente escrito es solicitar por parte de los promotores al Ayuntamiento de Estepa, la inclusión en el Plan Especial de Reforma Interior que se está redactando las cuestiones sustanciales del proyecto que promueven.

En ese sentido y desde hace varios años Se ha ido solicitando parte de los promotores autorización para la propuesta de proyecto mencionado. Esta propuesta de provecto (en sus distintas versiones, 2015, 2017 y 2019) se ha ido redactado de la mano del Ayuntamiento de Estepa y los técnicos municipales, así como como de la Sociedad Municipal de Sodestepa, como impulsora o interesada en la rehabilitación del Centro Histórico.

La propuesta de partida y sus modificados sucesivos, han ido ajustando y modificando la propuesta para adaptarse a las consideraciones de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico en sus distintos informes, e igualmente con las consideraciones realizadas por los responsables políticos y técnicos de la comisión en SuS diferentes visitas al municipio así como las consideraciones realizadas por los responsables políticos y técnicos de la Corporación Municipal, a lo largo de las diferentes legislaturas. De esta última parte a lo largo de los últimos años se nos trasladó a los promotores la viabilidad del provecto_ Hay que señalar también el insistente interés de la Corporación Municipal, en poder llevar a cabo un proyecto de esta envergadura en el Casco Histórico que sería sin duda determinante para el desarrollo y la revitalización del casco histórico.

A tenor de la lectura del último informe a la última propuesta presentada con fecha de Noviembre de 2019 y emitido por la Comisión Provincial, con Fecha de Junio de 2020, se informa desfavorable en base a la siguiente consideración:
"...la intervención propuesta deberá ser objeto de un planeamiento de Protección según lo establecido en | el artículo 30 de LPHA."

Con respecto al resto de consideraciones realizadas, se entiende con son todas susceptibles de corregirse, no obstante tal y como indica literalmente el informe.....

"Sin perjuicio de las consideraciones indicadas anteriormente, la realización de este proyecto que pretende la reforma urbana de un ámbito del conjunto histórico mediante una intervención unitaria...., no se puede informar favorablemente al no contar el municipio de Estepa con Plan Especial del 1 Protección del Conjunto Histórico tal como

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	20/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

establece el artículo 20 de la LPHE y el artículo 30 de la LPHA.”

Es decir cierra la posibilidad de aprobación del proyecto actual, en tanto y en cuanto no exista la aprobación del pertinente Plan Especial de Protección, que por otro lado, el Ayuntamiento está obligado a su redacción por imperativo legal. En mayo de 2020 la Corporación Municipal aprobó en pleno el Avance del Plan Especial del Centro Histórico.
Tras distintas reuniones con su redactor, además de la lectura del documento aprobado, a continuación destacamos una serie de objetivos que se describen en el documento:

1.-PROTECCIÓN DEL CONJUNTO
1.3.- Regulación adecuada que permita la rehabilitación y puesta en uso de grandes viviendas deshabitadas y en mal estado de conservación.

2.-MEJORA DEL CONJUNTO HISTÓRICO
2.3.- Mejoras en la movilidad, hacia una movilidad sostenible.

3.-LA REVITALIZACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO
3.1.-Establecimiento de una regulación edificatoria y de usos que favorezca la inversión y revitalización del conjunto histórico.
3.4 Regulación que permita la rehabilitación o sustitución de edificios privados obsoletos.
3.6 Absorción en el ámbito del Conjunto Histórico del crecimiento residencial previsible a corto y medio plazo en el municipio para incentivar la inversión inmobiliaria en su rehabilitación y revitalización.

Habría que apuntar igualmente que la propuesta presentada es totalmente compatible e incluso refuerza los valores u objetivos que perseguirá el Plan y que se han descrito anteriormente.

Es por tanto que la propuesta realizada, incluye al menos todos esos valores descritos en el Avance, convirtiéndose la aprobación del Plan especial, no solo una obligación legal y una necesidad, es además y sin duda una gran oportunidad para poner las bases de la re-cualificación, ordenación e intervención en el Centro Histórico.

SOLICITO:

Incluir en el Plan Especial actualmente en redacción, las cuestiones sustanciales de la propuesta presentada para ANTEPROYECTO PARA APARCAMIENTOS, LOCALES Y VIVIENDAS, tal y como apunta la Comisión de Patrimonio en su última resolución de Julio de 2020.

Para ello se adjunta de nuevo última versión del ANTEPROYECTO presentado de fecha de Noviembre de 2019 para su incorporación. (CD con anteproyecto).

Sin otro particular, solicitamos que tenga a bien admitir, en tiempo y forma, el presente escrito con la documentación que le acompaña, quedando a la espera de su resolución.

Málaga, a 11 de septiembre de 2020.”

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	21/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

III.2. ESCRITOS PRESENTADOS DURANTE EL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA TRAS LA APROBACIÓN INICIAL DEL DOCUMENTO

Como resultado del periodo de información pública tras la aprobación inicial del Plan Especial, se han recibido cinco escritos, los cuales se adjuntan a continuación:

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	22/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

III.2.1. ESCRITO PRESENTADO POR D. JOSÉ ANTONIO SALAS CHÍA, CON FECHA 29/07/2022, EN REPRESENTACIÓN DE LA FAMILIA SALAS.

A LA ALCALDÍA DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA

DON JOSÉ ANTONIO SALAS CHÍA, con DNI núm. 28842028-M, y domicilio a efectos de notificaciones sito en calle Santa Ana, núm. 5, CP 41560, en Estepa (Sevilla), actuando en representación de **DON JOSÉ SALAS MACHUCA, DON ALONSO SALAS MACHUCA, DON RAFAEL SALAS MACHUCA, DON JOAQUÍN CALIXTO JUÁREZ SALAS, DON ANTONIO PÉREZ FERNÁNDEZ, DOÑA ASUNCIÓN PÉREZ FERNÁNDEZ, DON JOSÉ MARÍA PÉREZ FERNÁNDEZ, DON JOAQUÍN PÉREZ FERNÁNDEZ, DOÑA REMEDIOS PÉREZ FERNÁNDEZ, DOÑA ROSARIO PÉREZ FERNÁNDEZ, y DON FRANCISCO JAVIER JORDÁN FERNÁNDEZ**, ante el Ayuntamiento comparezco y respetuosamente, **DIGO**:

I. Que el Ayuntamiento de Estepa ha sometido a trámite de información pública el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Estepa, según se ha publicado en el Boletín Oficial de la provincia de Sevilla, número 159, del 12 de julio de 2022.

II.- Que mis representados, una vez interesados y personados en los expedientes, solicitan que le sean comunicados todos los actos que se tramiten por el Ayuntamiento en relación con los mismos, bien a través de la comunicación a través del correo electrónico ja@salaschia.com, o mediante el envío de la documentación a la dirección sita en calle Santa Ana, núm. 5, CP 41560, en Estepa (Sevilla).

III. Que mis representados, una vez revisado el proyecto, encuentran que ciertos preceptos resultan contrarios a Derecho y a sus legítimos derechos e intereses, por medio del presente; el artículo en cuestión cuyo contenido se impugna es el 38, que expone lo siguiente:

"Artículo 38. Altura y volumetría de las construcciones.
En las normas de ordenación y de protección, así como en las normas relativas a entornos de bienes de interés cultural se establecen determinaciones de altura y volumen de las edificaciones.
Se definen como edificios en situación de fuera de ordenación los que incumplan las determinaciones de altura y ocupación máximas y los considerados discordantes.
Se prohíbe en todo el término municipal la construcción de edificaciones, construcciones, obras o infraestructuras que afecten negativamente a la

1

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	23/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

percepción del Conjunto Histórico. Se prohíben estructuras en la sierra del Becerrero que sean visibles desde el Conjunto Histórico".

En particular, mis representados muestran su disconformidad con el apartado que establece que "*Se prohíben estructuras en la sierra del Becerrero que sean visibles desde el Conjunto Histórico*", por las razones que seguidamente se expondrán:

PRIMERA.- Inconcreción de los términos del precepto y falta de coherencia.

En primer lugar, se critica la falta de sentido del precepto en cuestión. Un artículo que se refiere, según su título, a la "altura y volumetría de las construcciones", y que en cuyo contenido, en cambio, nada se regula sobre tal cuestión, como se comprobará desgranando cada uno de los apartados:

1) *En las normas de ordenación y de protección, así como en las normas relativas a entornos de bienes de interés cultural se establecen determinaciones de altura y volumen de las edificaciones.*

Se trata de una exposición que peca de vaga y de genérica, que ningún caso se dedica a regular la altura y volumetría de las construcciones, sino que se limita a señalar que hay normas (sin decir cuáles) en las que se establecen determinaciones (sin especificar cuáles).

2) *Se definen como edificios en situación de fuera de ordenación los que incumplan las determinaciones de altura y ocupación máximas y los considerados discordantes.*

Este apartado adolece de los mismos defectos que el anterior. Automáticamente, califica con la categoría de fuera de ordenación a aquellas construcciones que incumplan determinaciones de altura que ni siquiera se han definido, sin necesidad de informe técnico al respecto.

3) *Se prohíbe en todo el término municipal la construcción de edificaciones, construcciones, obras o infraestructuras que afecten negativamente a la percepción del Conjunto Histórico.*

Este apartado, como puede comprobarse, nada tiene que ver con la altura y volumetría que supuestamente regula el artículo. Además, en ningún apartado del Plan se concreta qué significa la expresión "*que afecten negativamente*", lo

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	24/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

que supone un concepto jurídico indeterminado que afecta a la seguridad jurídica de los titulares de los bienes implicados por el Plan. Supone una arbitrariedad la indefinición de ese concepto.

4) *Se prohíben estructuras en la sierra del Becerrero que sean visibles desde el Conjunto Histórico*".

Se insiste en lo mismo que en el apartado anterior. En un precepto que se supone que regula la altura y volumetría de las construcciones, se incluye a las estructuras de la Sierra del Becerrero, en forma de coletilla final. **Ni guarda relación el contenido del precepto con el título de lo que regula, ni se puede entender que se incluya a la Sierra del Becerrero en un plan que lo que regula es la protección del Conjunto Histórico de Estepa**, como se expone en su artículo 1, donde se enuncia el ámbito de aplicación, y en los planos que le sirven de soporte, en los que en ningún lugar aparece el entorno de la Sierra del Becerrero.

Por otra parte, ni siquiera define qué se entiende por "estructuras", lo que vuelve a generar una inseguridad jurídica en todo aquel que posea terrenos en la zona de la Sierra del Becerrero.

En definitiva, el artículo resulta completamente incoherente, toda vez que su contenido no guarda relación alguna con lo que supuestamente pretende regular.

Esa falta de coherencia se manifiesta en el precepto relacionado con las estructuras en la Sierra del Becerrero, toda vez que resulta sorpresivo que una norma que pretende regular las construcciones del casco histórico de Estepa, se aventure a reglar sobre el suelo que integra el paraje de la Sierra, cuando se trata de ámbitos completamente diferentes, con normativa y competencias que difieren.

De hecho, **como señalan los propios planos de ordenación del Plan propuesto, la Sierra del Becerrero ni forma parte del conjunto histórico de Estepa, ni de su entorno ni del de los monumentos que lo componen**. Por lo tanto, la Sierra debe quedar fuera del ámbito regulatorio del Plan.

SEGUNDA.- Sobre la prohibición de las estructuras en la Sierra del Becerrero visibles desde el casco histórico: Una norma municipal no puede contrariar una norma autonómica.

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	25/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

La catalogación actual del entorno de la Sierra del Becerrero es la de Complejo Serrano. Tal denominación figura en la Resolución de 14 de febrero de 2007, de la Dirección General de Urbanismo, por la que se dispone la publicación del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Sevilla.

La regulación de los complejos serrano que da el Plan es la siguiente:

"*Norma 37.- COMPLEJOS SERRANOS DE INTERÉS AMBIENTAL (CS)*

1. Constituyen estos espacios relativamente extensos y de la de caracteres diversificados, con utilización y/o vocación principalmente forestal, y en los cuales la cubierta forestal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de destacada importancia. Comportan en general importantes valores paisajísticos, y en ocasiones valores faunísticos destacados. Igualmente suelen presentar importante interés productivo.

2. Es estos espacios se prohíbe:
a) La tala de árboles que implique transformaciones del uso forestal del suelo.
b) Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos
asociados a las actividades agrarias o similares.
c) Los parques de atracciones.
d) Aeropuertos y helipuertos.
e) Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas, o de servicio público, o de la guardería.
f) Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativas.

3. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece los siguientes:

a) La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente. La eventual realización de talas que puedan implicar la transformación del uso forestal del suele requeriría en todo caso un Estudio de Impacto Ambiental.
b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, estabulación de ganado según características del Anejo 1 y piscifactorías será requisito indispensable la aportación de un proyecto con Estudio de Impacto Ambiental.

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	26/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

c) Las actuaciones colacionadas con la explotación de recursos mineros, que deberán contar siempre con la declaración de Utilidad Pública y con Estudio de Impacto Ambiental.

d) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas, previo proyecto y realización de Estudio de Impacto Ambiental.

e) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los parques rurales, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 26.

f) Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo con las siguientes limitaciones:

- No situarse a distancias mayores de 1 Km. del núcleo de población más próximo.

- No afectar a una superficie superior al 5% del espacio protegido.

- No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni la topografía originaria de los terrenos.

- Que no suponga una restricción al disfrute pública del resto del espacio protegido.

En ambos caso será preceptivo con la documentación de proyecto el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

g) La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes según lo dispuesto en la Norma 26.

h) Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:

- La explotación a la que está vinculada se sitúa a menos de 2 Km. de un núcleo de población.

- La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrara en espacios protegidos.

- El promotor no demostrara inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

i) Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios de acuerdo a lo establecido en la Norma 22. Cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento o vinculadas al sistema general de telecomunicaciones será preceptiva la aportación de un Estudio de Impacto Ambiental".

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	27/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

Como puede comprobarse, la norma autonómica (que prevalece sobre la local) establece claramente actividades que denomina "usos compatibles". El Ayuntamiento no puede impedir a través de una norma municipal las construcciones relacionadas con esos usos compatibles en la Sierra del Becerrero en las zonas que sean visibles desde el casco histórico, pues supondría una prohibición taxativa de ese tipo de usos, que chocaría con una norma de rango superior como es la autonómica.

TERCERA.- Una plan municipal no puede contradecir otra norma municipal.

Por otra parte, el Plan también resultaría contrario a las disposiciones que las Normas subsidiarias del planeamiento de Estepa que regulan las construcciones permitidas por encima de la cota 600 y en las laderas de la Sierra del Becerrero, que se detallan en el Título Sexto de las referidas reglas urbanísticas.

Tales normas permiten la edificación de construcciones, sobre todo relacionadas con los usos agroganaderos del entorno. Tratándose además de una norma especial, y que establece de manera directa la normativa sobre las edificaciones en el entorno de la Sierra del Becerrero, en ningún momento el Plan debería contradecirla, lo que hace estableciendo la prohibición genérica de estructuras.

CUARTA.- De la invasión por parte del Ayuntamiento de las funciones de la Consejería de la Junta de Andalucía competente en materia de patrimonio histórico.

No puede obviarse que, conforme al artículo 33 (Autorización de intervenciones, prohibiciones y deber de comunicación sobre inmuebles) de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, las competencias sobre autorizaciones de actuaciones en inmuebles en el entorno de los bienes del Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz las ostenta la actual Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico.

Por tanto, es la institución autonómica la que debe decidir sobre si se permiten o no obras, instalaciones o actuaciones en inmuebles de cualquier tipo en el entorno de los bienes del patrimonio. El Ayuntamiento, por tanto, en ningún caso puede negar taxativamente las edificaciones o estructuras sobre la zona de la Sierra del Becerrero visible desde el casco histórico; es competencia de la Consejería.

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	28/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

En todo caso, hay que destacar sobre todo, que la Sierra del Becerrero no forma parte del entorno del conjunto histórico de Estepa ni de los monumentos que lo componen, como señalan los propios planos de ordenación del Plan propuesto, por lo que en ningún caso debería verse afectada por ningún tipo de regulación en materia de patrimonio histórico.

QUINTA.- De la incompatibilidad de la norma con los legítimos usos de la Sierra del Becerrero, y del exceso regulatorio.

Hay que insistir en que la Sierra del Becerrero está integrada por parcelas de titularidad privada, de las que son propietarios mis representados, sobre las que se pretende regular sin entrar a valorar su régimen y sus usos actuales.

Se insiste en que el paraje de la sierra lo integran explotaciones ganaderas y se emplea también como coto de caza. Resultaría muy lesivo para dichas usos y para el entorno de la Sierra que el Plan prohibiera de manera taxativa las estructuras en el paraje, olvidando que ciertas construcciones son necesarias para la agricultura y el ganado, y para la propia conservación del paraje.

Olvida también el Ayuntamiento en su afán regulatorio, que hay elementos en el paraje de la Sierra que pueden requerir de construcciones o estructuras futuras, bien por necesidades del uso o por obligaciones legales, como son la cantera o el instituto o el colegio que se ubican en la falda.

Asimismo, obvia también el Ayuntamiento que hay zonas de la Sierra que forman parte del término municipal de Gilena, quedando fuera de su competencia regulatoria; que hay partes que pertenecen o sobre las que ostenta derechos el Ministerio de Defensa, y sobre las que puede ser necesario erigir alguna estructura de tipo defensivo o militar; y que existen zonas sobre las que se erigen antenas que son necesarias para que los medios de telecomunicación puedan llegar no sólo Estepa, sino a toda la comarca.

Por lo tanto, toda vez que ha quedado demostrado que la inclusión de la referida prohibición supone un exceso regulatorio por parte del Ayuntamiento, que nada tiene que ver con el contenido del Plan ni con el instrumento de ordenación planteado, y que supone una contradicción con las normas autonómicas y las propias normas urbanísticas del Ayuntamiento de Estepa, se solicita su eliminación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Estepa.

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	29/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

En virtud de lo expuesto,

SOLICITO A LA ALCALDÍA DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA.- Que tenga por presentado este escrito, lo admita, y tenga por efectuadas las manifestaciones en relación con la contrariedad a derecho del artículo 38 del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Estepa, en especial, en lo referido a la prohibición de estructuras en la Sierra del Becerrero visibles desde el casco histórico, y en su virtud, proceda a su eliminación del referido precepto, y en todo caso, a la línea que establece la referida la prohibición de estructuras en la Sierra del Becerrero.

En Estepa, a 29 de julio de 2022.

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	30/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

III.2.2. ESCRITO PRESENTADO POR EDISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES SLU, CON FECHA 11/08/2022.

AYUNTAMIENTO DE ESTEPA
REGISTRO DE ENTRADA
11/08/2022 19:15
ENTRADA NÚMERO: 8360

AYUNTAMIENTO DE ESTEPA
Plaza del Carmen, 1
41560 Estepa (Sevilla)

AL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA

EDISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES SLU con CIF. B-82846817, con domicilio a efectos de notificaciones en la Calle Ribera del Loira nº 60, 28042, Madrid y en su nombre y representación Diego Romero Reina, mayor de edad, con DNI 30506960J, representación que acredita con las copias de las escrituras de poder adjuntas, comparece y como mejor procede en derecho **DICE**:

I. Con fecha 12 de julio de 2022, se publicó en el Boletín Oficial de Sevilla número 159, la resolución de Alcaldía nº1208 de fecha 23 de junio de 2022 del Ayuntamiento de Estepa por el que se aprueba inicialmente el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Estepa (en adelante, PEPCH), iniciándose un plazo de información pública de un mes.

II. EDISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES SLU es propietaria del edificio sito en la Calle Dehesa 4, con referencia catastral 3087042UG3238N0001RX.

Que viéndose afectada esta compañía, por la aprobación inicial del PEPCH, dentro del periodo de alegaciones, por medio del presente escrito, queremos poner de manifiesto las siguientes:

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	31/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

ALEGACIONES

PRIMERA: SE EXCLUYA DEL CATÁLOGO EL INMUEBLE SITO EN LA CALLE DEHESA 4.

El Catálogo del PE protege nuestro Edificio de la calle Dehesa 4, como edificio singular, con una protección parcial. Entiende el planificador de forma general, que nuestro edificio debe ser protegido por simplemente ser el único edificio industrial del siglo XIX que queda en pie en Estepa, por ser un buen ejemplo de arquitectura industrial decimonónica, y porque su fachada destaca por su singularidad y belleza.

Pues bien, con esta justificación tan general, parece que la catalogación propuesta no persigue el interés general, no es racional, y más bien parece arbitraria, dada la falta justificación técnica, arquitectónica y ambiental, que debería contener la ficha. Estas afirmaciones generalistas que plantean la ficha carecen de toda significación, y no han sido analizadas con el rigor técnico que se exige para poder justificar la inclusión del inmueble en un catálogo. Como ha declarado el Tribunal Supremo, los criterios técnicos cobran especial énfasis en esta materia, que en ningún caso puede estar sujeta a la pura discrecionalidad administrativa y a unas valoraciones generales como las aquí planteadas.

Incluir el inmueble en el Catálogo supone imponer a sus propietarios la obligación de conservar su volumetría y sus elementos arquitectónicos protegidos, y se sujeta el edificio a un restrictivo régimen respecto de la posible ruina y demolición y a unas rígidas condiciones especiales de usos y de obras. La congelación de la volumetría impuesta a nuestro edificio va a suponer una restricción del aprovechamiento urbanístico al impedirnos disfrutar del aprovechamiento urbanístico previsto para la zona con carácter general, mientras que el resto de edificios van a poder disfrutarlos sin límites, lo cual como señala la jurisprudencia, es contrario al derecho a la igualdad reconocido en el artículo 14 de la Constitución Española, ya que como consecuencia de la catalogación se sufre una limitación singular del derecho al aprovechamiento común a toda la zona la catalogada.

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	32/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

Por lo tanto, la decisión ha de ser motivada, siendo insuficiente las menciones genéricas que hace el Plan Especial con respecto a nuestro inmueble, ya que de lo contrario se entiende que es un ejercicio arbitrario de la potestad de la administración, lo cual va en contra del art. 9.3 Constitución Española y del art. 4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en virtud del cual:

"el ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser motivado, con expresión de los intereses generales a que sirve"

SEGUNDA: PARA EL CASO DE MANTENER NUESTRO INMUEBLE EN EL CATÁLOGO Y SU CARÁCTER PÚBLICO, SE RECOJAN MEDIDAS COMPENSATORIAS EN LA FICHA.

De acuerdo con la calificación otorgada CH-E, el inmueble objeto de la presente alegación, tiene la condición de carácter público, si bien en la actualidad sigue siendo propiedad de esta compañía y nos se han llevado a cabo procedimientos de obtención del mismo por parte de la Administración.

Entendemos además que, para el supuesto de catalogación, aplica el artículo 48b del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que literalmente obliga a la Administración a:

"Artículo 48 Supuestos indemnizatorios
Dan lugar en todo caso a derecho de indemnización las lesiones en los bienes y derechos que resulten de los siguientes supuestos:
...
b) Las vinculaciones y limitaciones singulares que excedan de los deberes legalmente establecidos respecto de construcciones y edificaciones, o lleven consigo una restricción de la edificabilidad o el uso que no sea susceptible de distribución equitativa."

Es pacífica hasta la fecha la jurisprudencia sobre las indemnizaciones por restricción del aprovechamiento en casos similares como el que aquí se plantea. Baste recordar entre

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	33/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

otras, la sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo, Sección 5ª, Sentencia 1062/2017 de 15 Jun. 2017, Rec. 2214/2016, sobre la catalogación de un edificio, en el que se declaró definitivamente la Nulidad del Plan General de Las Palmas de Gran Canaria en cuanto a que no se le reconocía indemnización alguna a sus propietarios por la restricción del aprovechamiento al catalogarse una edificación.

Igualmente, la STS 1654/2018, de 22 de noviembre (Rec. 3719/2017), establece tres requisitos para que pueda reconocerse una indemnización por vinculación singular, que entendemos que concurren en el presente supuesto:

Primer requisito: que la ordenación urbanística suponga una restricción en el aprovechamiento.

Segundo requisito: que sea imposible compensar dicha restricción mediante la técnica de la distribución equitativa.

Tercer requisito: que exista una limitación singular, en relación con los demás inmuebles situados en el entorno.

TERCERA: SOBRE EL SOTERRAMIENTO DE LA LÍNEA QUE PLANTEA EL CATÁLOGO

Se entiende innecesario el soterramiento de esta red por el alto coste que le va a suponer a esta administración esta actuación. No obstante, para el caso de entenderse necesario y que sirve al interés general, debe reflejarse expresamente en el estudio económico, el coste de soterrar esta línea, para dar cumplimiento también al artículo 59.2 de la Ley 24/2013 del sector eléctrico, que establece literalmente:

"La variación de la ubicación o trazado de una instalación de transporte o distribución de energía eléctrica como consecuencia de proyectos o planes aprobados por la Administración comportará el pago del coste de dicha variación por parte de la Administración competente sobre dicho proyecto o plan"

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	34/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

Por todo lo expuesto,

SUPLICO AL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA: que teniendo por presentado este escrito, y los documentos que le acompañan se sirva admitirlo, y en méritos de lo expuesto se solicita se tengan en cuenta las siguientes alegaciones:

Primera: Se excluya del Catálogo el inmueble sito en la Calle Dehesa 4.

Segunda: Para el caso de mantener nuestro inmueble en el catálogo y su carácter público, se recojan medidas compensatorias en la ficha.

Tercera: Se suprima la obligación de soterrar la línea de AT, y para el caso de mantenerse que se incluya como coste que debe soportar la Administración en el estudio económico.

En Madrid, a 9 de agosto de 2022

30506960J DIEGO ROMERO (R: B82846817)

Firmado digitalmente por 30506960J DIEGO ROMERO (R: B82846817)
Fecha: 2022.08.09 11:19:53 +02'00'

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	35/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

III.2.3. ESCRITO PRESENTADO POR D. JAVIER PÉREZ MATA, CON FECHA 21/10/2022

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

Descripción

Es necesaria la formulación y aprobación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico para detener el proceso de deterioro y abandono que se está produciendo en el Conjunto Histórico de Estepa debido a diversos motivos desarrollados en el PEPCH de Estepa, 2022: cambios socioeconómicos, cambios tecnológicos en el ámbito de la construcción, actuaciones inadecuadas por ausencia de normativa de protección, Actuaciones inadecuadas por indisciplina urbanística, - despoblación y abandono progresivo del Conjunto Histórico, falta de inversión inmobiliaria por exceso de protección y de burocracia, falta de inversión inmobiliaria por inseguridad jurídica.

Propuesta a añadir al PEPCH de Estepa

A estos problemas convendría añadir el reto de la emergencia climática y proteccion del patrimonio natural urbano: Un complemento de la belleza del casco histórico de Estepa son las áreas verdes y elementos vegetales tan demandados en la actualidad para hacer frente como segundo objetivo a la cambio climático. Elementos que son clave para entender la indiosincracia y los símbolos de cada municipio o barrio. Así no se entiende el barrio de Santa Ana sin sus citanillas engalonadas con jazmines o el histórico laurel de la Torralba, envuelto entre leyendas y misterio. Dotar de elementos vegetales y sus actuaciones de mantenimiento solo suma valor añadido al patrimonio histórico.

Un concicionante en estos espacios son, sin duda, el diseño caprichoso de calles estrechas, empredadas y edificios históricos. Pero aquí surgen nuevos modelos de jardinería: cubiertas verdes en edicifios, muros y pantallas de vegetación o alcorques y jardineras con trepadoras y árboles de pequeño porte con raíces nada agresivas, estas medidas acompañanan a las nuevas ciudades verdes, junto con la jardinería tradicional tan característica de los pueblos andaluces. Todo esto acompaña paisajísticamente al proceso de casco histórico sostenible y ciudad habitable.

En materia de biodiversidad, en el casco histórico de Estepa encontramos edificios de gran valor histórico y patrimonial como iglesias, castillos, conventos, palacios y monasterios, entre los que destacan aquellos que han sido declarados como Bien de Interés Cultural (BIC). Estos edificios son el hábitat de nidificación de varias especies incluidas y protegidas por la Red Natura 2000, entre las que destaca el cernícalo primilla del que se estima que 20 parejas de la población se localiza dentro de núcleo urbano, especie que es objeto de proyectos de recuperación en diferentes puntos de la geografía, hasta el punto que se han establecido ZEPAs urbanas para su conservación y que Estepa ha trabajado con la especie a través de la instalación de algunas cajas nido, de jornadas de educación ambiental y del proyecto de hacking en colaboración de grupos ornitológicos.

Más especies protegidas habitan los edificios históricos, y Estepa cuenta con un proyecto estrella: la Torre de la vida, un ejemplo de restauración en la Torre del Homenaje compatible con la conservación de las aves, que ha llamado la atención de técnicos de patrimonio, de urbanismo y de medio ambiente de multitud de municipios. Estas acciones son necesarias incluir en un Plan de Protección.

Los programas financieros europeos en materia de biodiversidad, cambio climático y calidad de vidad van enfocados a este tipo de acciones y estrategias municipales. En previsión de este paradigma social, medioambiental y político se debería fomentar y proteger este tipo de elementos que forman parte del patrimonio histórico y cultural del municipio.

Fco. Javier Perez Mata

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	36/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

III.2.4. ESCRITOS PRESENTADOS POR D. RAFAEL FRUTOS LOZANO, CON FECHA 27/10/2022

ALEGACION AL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO DE ESTEPA.

FICHA C.016

Relativo a la inclusión en el Catalogo de edificios protegidos de el número 19 de la Calle Bellos.

PROPIETARIA (en representación de las hermanas Alfaro Martínez)
Dña. María Teresa Martin Alfaro con DNI 52.241.852-C
Domicilio Calle Medico Álvarez Muñoz nº 24 Estepa

Técnico redactor
D. Rafael Frutos Lozano
Arquitecto
Colegiado 3.668 COA Sevilla.

Estepa, 27 de octubre 2022.

Se redacta el presente documento a requerimiento de Dña. María Teresa Martin Alfaro, con DNI número 52.241.852-C con domicilio en la calle Medico Álvarez Muñoz numero 24 de Estepa.

Con el fin de presentar alegaciones sobre la inclusión en el Catalogo de edificios protegidos, del inmueble de su propiedad mancomunada según la ficha C. 016 incluida en el catalogo del documento de aprobación inicial del plan especial de protección del casco histórico tradicional de Estepa sometido a exposición pública.

Actúa como técnico redactor, D. Rafael Frutos Lozano, arquitecto con numero de orden de colegiación 3.668 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, con D.N.I. número 34.021.721-Y; como técnico superior, adscrito a la sociedad profesional ETECA S.L.P.

En las normas particulares del bien catalogado, se trascribe literalmente:

Se deben mantener los muros originales de las edificaciones existentes y el tipo de cubierta. Puede modificarse puntualmente la composición de la fachada, manteniendo su carácter de muro ciego y pueden construirse nuevas edificaciones en el interior de la parcela para albergar cualquiera de los usOS permitidos . Mantener portada.

1

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	37/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

Se trata de un edificio de tipología rural productiva, insertado en la trama urbana; edificación de dos plantas de altura construido con muros de carga y cubierta inclinada de teja cerámica a dos aguas.

La edificación carece de valor arquitectónico y en la composición de su fachada; la proporción de muro frente a la de hueco es el propio de una tipología de edificación para nave rural de aperos de labranza, insertada en la trama residencial urbana, su conservación hacen inviable una actuación de carácter residencial propia del uso característico del casco histórico y este sentido su conservación en su configuración actual provocará su abandono y ruina ; su formalización para el uso productivo al que se destinaba , es anacrónico **y habría que flexibilizar la adaptación de sus volumen construido a las necesidades actuales para evitar su abandono y ruina.**

No contiene ningún elemento singular, salvo la portada de acceso y su antiguo uso como molino de aceite y almacenaje, pero en la actualidad está desocupado y en desuso; su uso es anacrónico y la edificación que lo alberga, también lo es; la tendencia actual es eliminar actividades productivas del casco histórico por su injerencia con el uso residencial, por lo que se considera un exceso evitar su posible segregación y su identificación en el catalogo con un grado de protección C.

Parece interesante la conservación de la portada existente, como recuerdo de lo que en su día ocurrió en dicho entorno, pero la edificación por el hecho de ser de muros de carga y cubierta de teja no es merecedora de ninguna protección, es una edificación de uso rural insertada en la trama urbana, que como no alberge un nuevo uso adaptado a la nueva realidad, se arruinará.

Por otro lado, desde la aprobación del código técnico de la construcción no parece sea el muro de carga el elemento ideal para configurar la envolvente de la edificación por su mal comportamiento térmico y acústico, por lo que parece oportuno tratar de imitar su configuración formal con técnicas que mejoren estas atribuciones, en definitiva, no parece oportuno conservar los muros originales que presentan humedades por capilaridad y limitan la superficie útil de la edificación .

El ritmo de huecos actual es incompatible con establecer unas estancias de dimensiones proporcionadas, iluminadas, ventiladas y adaptadas al uso residencial característico de la calle Bellos.

CONCLUSION

Impedir la posible segregación parcelaria, 1.307 m2 de superficie en régimen de propiedad compartida, mantener los muros originales de las edificaciones existentes, conservando su carácter de muro ciego y el tipo de cubierta y con unos tributos municipales en alza, sin flexibilizar una nueva utilidad, abocan el inmueble al abandono y posterior ruina y con él , la ruina de la de la calle Bellos y del Municipio en su conjunto.

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	38/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

El edificio en sí, no cuenta con valores tipológicos, formales, funcionales ni compositivos que deban ser objeto de protección C en el actual catalogo de edificios protegidos de la localidad de Estepa.

El único alcance de la protección debería ser la portada existente que permitiera un acceso rodado a un espacio interior de parcela, susceptible de segregación, que permitiera proyectar una actuación residencial de dos plantas de altura sin tener que conservar los muros actuales , aunque sí la cubierta inclinada de teja cerámica árabe a dos aguas, como recuerdo de la edificación existente .

Y para que conste y surta los efectos oportunos ante el Ilustrísimo Ayuntamiento de Estepa, para que permita su segregación y la excluya del catalogo a la edificación citada por carecer de valores arquitectónicos dignos de protección.

En Estepa a 27 de octubre de 2022.

Firmado digitalmente por 34021721Y RAFAEL JOSE FRUTOS (R: B41988668)
Nombre de reconocimiento (DN): CN = 34021721Y RAFAEL JOSE FRUTOS (R: B41988668), SN = FRUTOS LOZANO, G = RAFAEL JOSE, C = ES, O = ESTUDIOS TECNICOS DE ARQUITECTURA SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL

Fdo. Rafael Frutos Lozano
Arquitecto.

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	39/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

ALEGACION AL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO DE ESTEPA

FICHA D.308

Relativo a la inclusión en el Catalogo de edificios protegidos de el número 24 de la Calle Medico Álvarez Muñoz.

PROPIETARIA

Dña. María Teresa Martin Alfaro con DNI 52.241.852-C
Domicilio Calle Medico Álvarez Muñoz nº 24 Estepa

Técnico redactor

D. Rafael Frutos Lozano
Arquitecto
Colegiado 3.668 COA Sevilla.

Estepa, 27 de octubre 2022.

Se redacta el presente documento a requerimiento de Dña. María Teresa Martin Alfaro, con DNI número 52.241.852-C con domicilio en la calle Medico Álvarez Muñoz numero 24 de Estepa.

Con el fin de presentar alegaciones sobre la inclusión en el Catalogo de edificios protegidos, del inmueble de su propiedad según la ficha D. 308 incluida en el catalogo del documento de aprobación inicial del plan especial de protección del casco histórico tradicional de Estepa sometido a exposición pública.

Actúa como técnico redactor, D. Rafael Frutos Lozano, arquitecto con numero de orden de colegiación 3.668 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, con D.N.I. número 34.021.721-Y; como técnico superior, adscrito a la sociedad profesional ETECA S.L.P.

En las normas particulares del bien catalogado, se trascribe literalmente:

Se protege la tipología edificatoria debiendo conservar el volumen de las dos primeras crujías, con la cubierta de teja cerámica curva a dos aguas en el volumen principal, la composición de la fachada, la posición y el grosor de los muros, el acceso por zaguán y la posición de la escalera en segunda crujía, debiendo conservar los muros originales de la primera crujía.

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	40/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

ESTADO ACTUAL DE LA COMPOSICION DE FACHADA A CONSERVAR

Imagen de la fachada, indico que:

La vivienda carece de un valor arquitectónico digno de conservación y la composición de su fachada es aleatoria, no respeta ejes compositivos de los huecos y no contiene ningún elemento singular que identifique a la arquitectura popular local, hasta el extremo de estar incluido en un catalogo con un grado de protección D.

2

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	41/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

En lo relativo a la tipología edificatoria, no se trata de una tipología tradicional de la vivienda popular estepeña, que cuenta con una primera crujía de fachada una segunda crujía que alberga la escalera con el cuerpo de casa y una tercera crujía perpendicular a fachada con un patio para garantizar la ventilación del cuerpo de casa, no contamos con un patio vividero tras la segunda crujía.

El volumen de las dos primeras crujías, es un volumen construido con tres muros de carga paralelos, que actualmente están prácticamente desmaterializados por la presencia de huecos interiores de grandes dimensiones.

Estos tres muros parcialmente vaciados consolidan un volumen rotundo de tres plantas de altura y cubierta de teja a dos aguas, cuya configuración formaliza estancias de pequeñas dimensiones que no se adaptan a las necesidades actuales, dicha configuración formal, se puede imitar con un volumen rotundo de tres plantas con una cubierta de teja a dos aguas, sin necesidad de conservación y poder adaptar mejor sus parámetros a las necesidades dimensionales actuales.

En nuestro caso la segunda crujía, cuerpo de casa, que alberga la escalera, carece de ventilación a un patio vividero, por lo que la vivienda no cuenta con una tipología popular tradicional; la escalera existente cuenta con una trazado desigual y con toda una serie de escalones compensados impracticables, construida por algún oficial poco experto en torno a 1945 por lo que su configuración carece de valor arquitectónico y funcional; el muro trasero que configura el volumen principal , ya no existe como elemento portante, por lo que el volumen de las dos primeras crujías en la actualidad está totalmente desvirtuado. Alberga en planta baja el zaguán y una pequeña salita y en la segunda crujía una escalera compensada y un distribuidor, la primera planta alberga un dormitorio con un distribuidor y en la tercera una cámara totalmente diáfana.

En lo que se refiere **a la composición de la fachada** como elemento a proteger, indicar que los huecos no presentan ejes verticales compositivos , no se enfatiza la puerta de entrada ,la fachada, no cuenta con ningún elemento singular ; en su planta primera, presenta un balcón volado corrido a lo largo de todo el frente de fachada, muy alejado del canon estético de la fachada tradicional de la localidad, los elementos de cerrajería carecen de valor estético y son desiguales y en la tercera planta se altera totalmente el ritmo de huecos , sin respetar ejes compositivos e introduciendo un tercer hueco central, sin ninguna correspondencia geométrica ni formal con el resto de las plantas. Por lo que considero no existe ningún criterio de composición digno de protección.

En lo relativo a la posición y el grosor de los muros, el acceso por zaguán y la posición de la escalera en segunda crujía , parece pertinente la ubicación de una nueva escalera en la segunda crujía para respetar su colocación tipológica tradicional , pero no es tan pertinente respetar la ubicación de los muros, que en su configuración actual estrangulan las estancias creando espacios de pequeñas dimensiones ; también es pertinente y tradicional el acceso a través de un zaguán que filtre la vida pública con la intimidad residencial.

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	42/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

Considerando el grosor de los muros una atribución digna de protección, actualmente, contamos con técnicas constructivas, donde se pueden presentar grandes espesores, sin necesidad de disminuir la superficie útil de las estancias.

Por otro lado, desde la aprobación del código técnico de la construcción no parece sea el muro de carga el elemento ideal para configurar la envolvente de la edificación por su mal comportamiento térmico y acústico, por lo que parece oportuno tratar de imitar su configuración formal con técnicas que mejoren el aislamiento acústico y térmico, en definitiva , no parece oportuno conservar los muros originales que ya están desmaterializados, presentan humedades de capilaridad y limitan la superficie útil de la edificación .

CONCLUSION

La vivienda situada en el numero 24 de la calle Medico Álvarez Muñoz , no parece contar con valores tipológicos , formales , funcionales ni compositivos que deban ser objeto de protección D en el actual catalogo de edificios proseguidos de la localidad de Estepa.

Una vez analizado el inmueble y en la sensibilidad de protección , la edificación de nueva planta que sustituyera a la existente , debería contar con un **volumen** de fachada con una doble crujía en tres plantas de dimensiones adecuadas y **con cubierta inclinada de teja** , que recuerde al edificio existente . Su acceso, debe ser mediante **zaguán de entrada**, sin escalones para potenciar los criterios de accesibilidad para el uso residencial, la nueva **escalera** debería desarrollarse **en segunda crujía** y el cuerpo de casa debe estar ventilado.

La nueva **composición de fachada** debe contar con elementos formales asociados a la estética tradicional del municipio, para preservar la arquitectura tradicional, evitando aplacados cerámicos en los ámbitos superiores de la fachada y cuidando la composición y dimensión de los huecos.

Y para que conste y surta los efectos oportunos ante el Ilustrísimo Ayuntamiento de Estepa, para que excluya del catalogo a la edificación citada por carecer de valores arquitectónicos dignos de protección

En Estepa a 27 de octubre de 2021.

Firmado digitalmente por 34021721Y RAFAEL JOSE FRUTOS (R: B41988668) Nombre de reconocimiento (DN): CN = 34021721Y RAFAEL JOSE FRUTOS (R: B41988668), SN = FRUTOS LOZANO, G = RAFAEL JOSE, C = ES, O = ESTUDIOS TECNICOS DE ARQUITECTURA SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL

Fdo. Rafael Frutos Lozano
Arquitecto.

4

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	43/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

III.2.5. ESCRITO PRESENTADO POR D. ALBERTO FERNÁNDEZ MACHUCA, CON FECHA 31/10/2022

Ilmo. Sr.:

El que suscribe, Alberto Fernández Machuca, arquitecto, con D.N.I.: 75397347-N, y domicilio en la calle Cardenal Spínola, 3 1º A de Estepa (Sevilla),

EXPONE:

Que adjunto a este escrito acompaño documento con algunas ideas y reflexiones sobre el PEPCHA.

SOLICITA:

La evaluación de las mismas por parte de los servicios técnicos municipales y su valoración con el fin de contemplar la posibilidad de incorporación de alguna de ellas al texto final.

Estepa, octubre de 2022

Alberto Fernández Machuca
Colegiado 3224 COA Sevilla

SR. ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA.

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	44/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

Sólo voy a hacer referencia a las normas de edificación de las diferentes zonas. La idea general es que deben unificarse las normas de usos y edificación referidas a las parcelas residenciales (art. 13 y ss). Sobre esta normativa única es sobre la que haré varias reflexiones.

No se ve la necesidad de establecer normativas diferenciadas entre los edificios de tres plantas y los de dos. En las normas del PGOU vigente no se establecen y son las que se aplican sobre todas las parcelas. En el plano correspondiente se establecen las calles, o sectores de calle, en los que se permiten las tres plantas y en los que se permiten sólo dos plantas. En el PEPCHA su articulado es muy similar y sólo se encuentra el matiz del uso característico de vivienda unifamiliar en la zona CH-V2 Viviendas de dos plantas. En esta clasificación no se permite el uso plurifamiliar en los edificios no catalogados.

· Sobre los patios

Se propone lo siguiente:

"En viviendas unifamiliares la dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura (h/3), con un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros."

Hay un gran número de parcelas con fachada menor de 6 m. y forma alargada. En éstas, el patio de dimensión mínima 3 m. hace prácticamente inviable la ubicación de una pieza habitable en todos sus laterales y organizar una distribución lógica de la vivienda.

Actualmente muchas de las parcelas edificadas y protegidas, sobre todo las que se encuentran en las calles alejadas del centro (Toril, Alcoba, Cuesta, Gilena, Concepción Cruz, etc.), cuentan con un patio de dimensión inferior a 3 metros.

· Sobre la ocupación

La idea general es la siguiente:

"Las construcciones podrán ocupar sobre rasante los siguientes porcentajes de la superficie total de la parcela:

1. Parcelas de superficie inferior o igual a ciento diez (110) metros cuadrados: el cien por cien (100%).

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	45/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

2. Parcelas de superficie mayor de ciento diez (110) metros cuadrados: el cien por cien (100%) de la parcela en planta baja, cuando se destine en su totalidad a usos no residenciales. En el resto de plantas, hasta el ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela."

Esto se plantea para facilitar la ejecución de viviendas en las numerosas parcelas pequeñas, y con fachada menor a 6 m. Por experiencia, en este tipo de parcela es muy complejo cumplir las ordenanzas actuales y conseguir una vivienda con una distribución razonable adaptada a los estándares actuales.

El propio PEPCHA contempla la posibilidad de incrementar en un 10% (hasta el 85%) la ocupación en los edificios catalogados. Si esto es razonable, no se entiende por qué en los edificios carentes de catalogación no se permite.

El problema es que el grado de ocupación afecta muy poco a las parcelas medianas o grandes, siendo un factor muy determinante en las pequeñas. Este es el sentido de la propuesta.

· Sobre la edificabilidad y densidad de viviendas

Se sugiere lo siguiente:

"La máxima edificabilidad de cada parcela será la resultante de aplicar los parámetros de máxima ocupación sobre rasante y de altura máxima que se establecen en los artículos correspondientes.

No podrá aumentarse esta edificabilidad como resultado de las demás condiciones de ordenación, salvo en obras de rehabilitación del edificio, donde la edificabilidad será la existente, si fuera mayor.

Para las parcelas de uso residencial se establece una densidad máxima de viviendas aplicable sobre la misma. Esta densidad de viviendas permitida en cada parcela será la resultante de dividir la máxima superficie construible sobre rasante por ochenta (80) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta y cinco (35) metros cuadrados. La superficie mínima de la vivienda se establece en 40 metros cuadrados."

Esta propuesta está encaminada a facilitar la construcción de viviendas en las parcelas de mayor superficie.

Hay numerosos casos de intervenciones, avaladas por la Comisión Provincial de Patrimonio, en las que se ha dado salida a parcelas de este tipo siguiendo los parámetros reflejados anteriormente. Su resultado es más que satisfactorio y ha posibilitado un notable incremento de familias de variada condición social y económica viviendo en el casco histórico de Estepa. Entre

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	46/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

estas actuaciones están: Virgen de la Esperanza, 28; Cardenal Spínola, 17; Corrientes, 7; Corrientes 20; Santa Ana, 29; etc.

La actual redacción del art. 14 del PEPCHA establece como uso característico en la zona CH-V2 el residencial unifamiliar. Dentro de esta clasificación, sólo en los edificios catalogados de esta zona se permite residencial plurifamiliar con una vivienda cada 100 metros cuadrados. Es decir, en las parcelas de dos plantas y sin catalogar el uso debe ser la vivienda unifamiliar (uso compatible equipamientos y servicios públicos, uso actual y garajes).

Debe cambiarse a que el uso característico sea el residencial (sin añadidos). Con esto se facilita la reocupación del casco y una mayor diversidad social de sus habitantes. No se entiende que se autorice y sea razonable el residencial plurifamiliar si el edificio está catalogado y no lo sea en caso de solares o en edificios no catalogados.

Existen numerosas parcelas relativamente grandes que, o bien son solares, o bien están ocupadas por instalaciones agrícolas o industriales. Destinar este tipo de parcela a vivienda unifamiliar hará que no se desarrollen en mucho tiempo y en el mejor de los casos, la ejecución de este tipo de vivienda sólo será posible por personas de muy alto poder adquisitivo.

Algunos ejemplos de este tipo de parcela son: Molinos, 11 (535 m²); Juan Martín, 8 (808 m²); Sol, 35 A (506 m²); Flores, 21 (679 m²); Concepción, 12 (729 m²); Concepción, 21 (369 m²); Avda. de los Centurión, 15 (1.066 m²); Betis, 5 (435 m²); Sevilla, 13 (708 m²); Ancha, 4 (816 m²); Antonio Álvarez, 9 (421 m²); etc. Por supuesto estas parcelas no tienen ningún grado de catalogación.

En esta clasificación habría que incluir las dos parcelas que el PEPCHA denomina CH-V3 Viviendas aisladas interiores.

Voy a comentar una actuación reciente que sirve como ejemplo para refrozar la necesidad del cambio que se propone. Se trata del edificio de dos plantas situado en la esquina de la calle Virgen de la Esperanza con la Plaza de los Remedios (ficha C-167 del Catálogo)

El origen es una vivienda unifamiliar de dos plantas de tipo tradicional con la fachada principal a la calle Virgen de la Esperanza y molino en la parte trasera. Hace bastantes años se segrega el molino y se queda una vivienda de 470 m² sobre una parcela de más de 500 m².

Los dos hijos que heredan la propiedad deciden rehabilitarla y construir una vivienda para cada uno, uno en la planta baja y otra en la planta alta. Se hace el proyecto de acuerdo con las indicaciones de la Comisión Provincial, se termina la obra mediante una rehabilitación modélica y allí viven en la actualidad dos familias estepeñas en unas viviendas de unos 230 metros cuadrados cada una.

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	47/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

¿Qué hubiese pasado si los herederos fuesen tres y decidiese vivir en la casa familiar? Lo más probable es que la estructura espacial y la volumetría del edificio serían muy parecidos a los del edificio actual y simplemente las tres viviendas serían de menor tamaño que las actuales, sobre 180 metros cuadrados cada una.

¿Y si los herederos tienen la vida resuelta fuera de Estepa? No pasaría nada si promoviesen 5 viviendas de 90 metros cuadrados. Tienen una ubicación inmejorable y serían relativamente asequibles. Lo mejor es que tendríamos 5 familias viviendo en el Casco Histórico de Estepa. Y el edificio rehabilitado.

En cualquiera de estos casos, el resultado formal y de conservación patrimonial es el mismo. El edificio conserva su tipología original, el patio principal, los gruesos de los muros, el volumen, la cubierta de teja a dos aguas, etc. Al flexibilizar el uso e incluir el residencial en cualquiera de sus formas facilitará las intervenciones.

Esto, que se ve claro si se actúa por rehabilitación de un edificio catalogado, debe permitirse en las parcelas sin ningún grado catalogación que cuentan con suficiente entidad para desarrollar este uso. Si el resultado es bueno y deseable en una edificación catalogadas no se entiende por qué está prohibido en los solares o edificios sin catalogar.

· Sobre las edificaciones por encima de la altura máxima:

Como idea general se propone:

"Por encima de la altura señalada en el artículo anterior sólo podrán elevarse pérgolas, elementos ligeros y desmontables, instalaciones (aire acondicionado, placas solares, de telecomunicación, de radiocomunicación, etc.) y piscinas. De igual modo podrán elevarse cuartos de máquinas de ascensor, cajas de escaleras, trasteros, servicios generales de la finca, así como cualquier otro uso admitido. La autorización de estas instalaciones y edificaciones, en todos los casos, estará condicionada a que todos sus puntos estén retranqueados de la línea de fachada a la calle un mínimo de tres (3) metros, y cuya superficie total no excederá de un veinticinco por ciento (25%) de la superficie teóricamente edificable en la planta inmediatamente inferior.

La altura máxima de las construcciones o instalaciones a que hace referencia el punto 1 anterior será de tres (3) metros a cara superior del forjado, admitiéndose un pretil de altura máxima sesenta (60) centímetros o bien cubierta de tejado tradicional.

No se permitirá sobre la altura anteriormente definida ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcción o instalaciones, que

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	48/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

deberán ser incluidas en la altura y superficie máxima construible a que se hace referencia en los apartados anteriores.

Excepcionalmente, en parcelas a las que se haya fijado una altura máxima de dos (2) plantas, se admitirá un ático con uso vinculado a la vivienda de la segunda planta y una ocupación máxima del ochenta por ciento (80) de la planta inferior. Esta planta deberá retranquearse obligatoriamente del lindero frontal una distancia mínima de tres (3) metros." (sacado del PGOU de Sevilla)

La actual redacción de las ordenanzas reguladoras referidas a las edificaciones por encima de la altura máxima determina que: no puede ocupar todo el ancho de la parcela y debe constituir un volumen diferenciado del resto de la parcela.

La aplicación de este artículo sólo generará una serie de cubículos en cubierta que distorsionarán la visión tradicional tanto cercana como lejana de las cubiertas en el casco.

Referido a este mismo tema realizo otro comentario. En casi todas las fichas de los edificios catalogados aparece que debe conservarse el volumen de las dos primeras crujías, manteniendo la cubierta de teja cerámica curva en el volumen principal.

Esto condiciona mucho el acceso a la azotea que cubre el resto del edificio y que la propia ordenanza admite en su articulado. La escalera de los edificios se ubica de maneral general en la segunda crujía. Si hay que conservar el volumen de las dos primeras crujías será necesario la construcción de una segunda escalera auxiliar a partir de esta segunda crujía para el acceso a la azotea. Esto limitará mucho la distribución de estas viviendas. Además, en los tiempos actuales, el uso y disfrute de las azoteas es generalizado. Desde éstas se disfrutan las mejores vistas, tanto del recinto amurallado como de la campiña.

Por lo tanto, deben permitirse las escaleras de acceso a la azotea ubicadas en segunda crujía y ocupando todo el ancho de la misma. Objetivamente no distorsiona la posible visión cercana y se asemeja mucho a la realidad de la edificación actual.

Sobre la zona CH-T: TERCIARIO

Solamente se clasifican así tres parcelas.

Una de ellas es la parcela del Pósito, que debe ser tratada de forma individualizada respecto a las ordenanzas. Se trata de un edificio del s. XVIII con un grado de conservación relativamente bueno y, como se especifica en la ficha del Catálogo B-003: *"el edificio presenta singular valor histórico,*

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	49/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

arquitectónico y urbanístico, como hito en el paisaje urbano, cuya presencia caracteriza la ciudad."

La parcela consta de dos partes totalmente diferenciadas. El edificio principal tiene una clara vocación de equipamiento y de alguna manera debería incorporarse al patrimonio municipal. Para facilitar esto, el patio de las cocheras anejo a este edificio podría tratarse como de uso residencial sin más (2 plantas). La solución óptima pasaría por incorporar toda la parcela al patrimonio municipal y el espacio que actualmente ocupa el patio de cocheras destinarlo a construcciones anejas al equipamiento principal. Por supuesto utilizando un lenguaje mucho más actual en su conformación.

Dentro de esta clasificación existen otras dos parcelas. Están ocupadas por naves industriales dedicadas al sector del mantecado y que se encuentran en uso.

La presencia de estas instalaciones industriales (y algunas más que no están incluidas) no es una anormalidad en el casco histórico de Estepa, porque hasta hace poco tiempo existían algunos edificios más con similares características tipológicas y de uso.

El tratamiento de estas parcelas debería incluir el uso residencial, ya que es una alternativa más y que puede contribuir a que aumente el parque residencial con tipologías más controladas y adecuadas a su implantación en el casco histórico de Estepa.

Este tipo de operación ha sido experimentada con éxito en otras parcelas que originariamente albergaban instalaciones industriales. Entre éstas, podemos indicar el edificio de calle Humilladero, 21 (antigua fábrica de capotes) Avda. de los Centurión, 1 (antigua fábrica de mantecados); Cardenal Spínola, 3 (antigua imprenta); Sevilla, 1 (antigua matadero-chacina; Corrientes, 7 (antigua destilería de anís); Bellos, 28 (antigua fábrica de mantecados); etc. Todas estas intervenciones contaron con el informe favorable de la comisión provincial de patrimonio y el resultado es que numerosas familias están residiendo en unas viviendas adecuadas a los estándares actuales y en el casco histórico de Estepa.

Todos estos ejemplos sirven también para aclarar el sentido de la propuesta incluida en el apartado de edificabilidad y densidad de viviendas.

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	50/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

PLAN ESPECIAL
DE PROTECCIÓN
CONJUNTO HISTÓRICO
ESTEPA

**MEMORIA DE PARTICIPACIÓN
E INFORMACIÓN PÚBLICA**

CAPÍTULO IV. INCIDENCIA DE LOS PROCESOS PARTICIPATIVOS EN LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN EN EL DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	51/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

CAPÍTULO IV. INCIDENCIA DE LOS PROCESOS PARTICIPATIVOS EN LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN EN EL DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

IV.1. INCIDENCIA DEL ESCRITO PRESENTADO POR *PLATAFORMA CIUDADANA PARA LA PROTECCIÓN DE LA SIERRA DEL BECERRERO* EN LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

1º. Se solicita que en el documento en exposición en la Sede Electrónica se incorpore al Catalogo de elementos y espacios protegidos por entender que desde la ciudadanía no se puede hacer aportaciones a un Plan de Protección, sin que se publique aquello que se pretende proteger.

En el momento en el que se elaboró el documento de Avance no estaba elaborado el catálogo, que ha requerido muchos meses de trabajo. En esa fase de elaboración del documento era importante establecer unos criterios que sirvieran de base para la catalogación de los edificios de forma objetiva. Se pretendía en esta fase generar debate sobre los criterios de catalogación (de aplicación general) y no sobre la catalogación concreta de los inmuebles (de interés particular). Esto último podrá ser objeto de alegaciones durante el periodo de información pública tras la aprobación inicial.

El documento para la aprobación inicial, como no puede ser de otra manera, incorpora el catálogo, que se ha expuesto junto con el resto de la documentación en la sede electrónica del Ayuntamiento de Estepa.

2º. La *PLATAFORMA CIUDADANA PARA LA PROTECCIÓN DE LA SIERRA DEL BECERRERO* (en adelante la Plataforma) comparte los grandes objetivos a cumplir por el Plan, como son : la protección, la revitalización y la mejora del conjunto histórico.

Estos objetivos se mantienen en el documento para la aprobación inicial.

3º. La Plataforma comparte:

- **Que en la Ordenación del conjunto histórico, se lleven a cabo medidas en la estructuración viaria como la peatonalización de calles y la ampliación de la anchura de las aceras.**

- **Que se de máxima flexibilidad para favorecer la actividad comercial en el centro, así como el uso del garaje, para mejor dotación de aparcamientos privados.**

- **Que en el casto histórico se haga obligatorio el acceso a la vivienda a través del zaguán; elemento absolutamente tradicional y extendido en la práctica totalidad de las viviendas de nuestro pueblo.**

Se mantienen estas propuestas de ordenación en el documento para la aprobación inicial.

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	52/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

4º. En los edificios catalogados como nivel de protección D - Protección ambiental, se permite en estos casos la sustitución del edificio siempre que se restituyan los elementos que configuran las tipología y el volumen tradicional de la casa. La Plataforma sugiere que se extienda este permiso a otros bienes con nivel de protección C — Protección Parcial.

En relación con esta sugerencia, hay que indicar que el criterio establecido en el Avance se basa en que la construcción de los edificios catalogados con nivel C es, en general, de mayor calidad constructiva que los edificios de nivel D. En los edificios catalogados con nivel de protección C es perfectamente viable la conservación de los muros originales. No es conveniente para la conservación del Conjunto Histórico que se permita la sustitución de todos los edificios que no sean de nivel A (de carácter monumental) o de nivel B (de carácter singular, normalmente edificios públicos), pues en ese caso estaríamos favoreciendo la destrucción y sustitución de toda la arquitectura vernácula estepeña.

En relación con la protección de los edificios de nivel D, nosotros proponíamos en el Avance que se pudieran sustituir los muros que fuese inviable conservar por haberse agotado su vida útil, pues puede haber casos excepcionales en los que la conservación de muros de tapial puede resultar, si no inviable, muy difícil y costosa. En ningún caso es pretensión del equipo redactor que de forma general se sustituyan todos los inmuebles de nivel de protección D. Durante el periodo de consultas del trámite de Evaluación Ambiental Estratégica del Plan, se ha emitido informe del Servicio de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico, que dice al respecto del tema que estamos tratando lo siguiente:

"*Las técnicas constructivas son también elementos definitorios de los conjuntos históricos y forman parte de la estructura arquitectónica a la que se refiere el art. 21,3 de la LPHE, por lo que deberán conservarse también en los edificios con protección ambiental. La redacción parece dar carta blanca a la sustitución de todos los inmuebles catalogados D, lo que es contrario a la legislación vigente que considera excepcionales las sustituciones (art.31.2.b). Asimismo la situación de ruina urbanística no presupondrá la autorización de la demolición, especialmente cuando se ha omitido el deber de conservación".*

Hemos de ajustarnos a los criterios de la Consejería de Cultura en este punto y exigir también en los edificios incluidos en catálogo, con nivel C, la conservación de los muros originales de la primera crujía y el volumen de las dos primeras crujías, para garantizar el mantenimiento de los elementos definitorios esenciales de la tipología y el ambiente urbano (paisaje y relación del edificio con la calla).

5º. La Plataforma entiende que el concepto de Patrimonio Arqueológico Emergente no se define con precisión. Solicita que se especifique, como por ejemplo calificar como emergente cuando se encuentren nuevos hallazgos durante la ejecución de una obra.

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	53/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

En el informe del Servicio de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico se realiza una apreciación similar cuando dice: "*Deberá establecerse una definición más precisa, o bien a través del catálogo urbanístico, que acote aquellos inmuebles que contengan elementos del patrimonio arqueológico emergente. Como consecuencia de una clasificación precisa sería conveniente establecer grados en el nivel de protección, al igual que respecto al patrimonio arqueológico subyacente*".

Se tiene en cuenta esta sugerencia y lo establecido en el informe de la Consejería de Cultura y se especifican de forma concreta los bienes que pueden considerarse patrimonio arqueológico emergente.

6º. La Plataforma solicita del Ayuntamiento una mayor vigilancia en materia de disciplina urbanística, pues precisamente la casa situada frente al palacio de Cerverales se ha pintado la fachada de azul.

Se incorpora a la normativa urbanística la regulación de colores de las fachadas y sus elementos como carpintería y cerrajería. La cuestión que se plantea en este punto es relativa a la inspección y la disciplina, y no a la ordenación, por lo que no es objeto de este Plan.

7º. La Plataforma solicita que se lleve a cabo las medidas necesarias de protección y de recuperación en cu caso, de la ladera de suelo de dominio público, calificado como zona verde, que ha resultado invadido en multitud de ocasiones por las viviendas colindantes.

Para resolver esta cuestión es necesario realizar un procedimiento de investigación y deslinde para la recuperación de los bienes de dominio público ocupados. Entendemos que este tema no puede resolverse desde un instrumento de ordenación urbanística.

8º. La Plataforma comparte con el equipo redactor que se debe recuperar la calle como espacio público para las personas y que el uso del garaje sea compatible en todas las zonas. La Plataforma también comparte la necesidad de todas las nuevas dotaciones de aparcamiento público previstas en el Plan: Guardería Santa Margarita, explanada del Cuartel de la Guardia Civil (aunque alejados del centro) y sobre todo la explanada de aparcamientos públicos en la zona de los centros educativos de la carretera del Becerrero, tan necesario por la confluencia de las zonas escolar y deportiva.

Se mantienen estas propuestas en el documento que se someterá a aprobación incial. En relación con la lejanía del centro de los lugares de aparcamiento, hemos de indicar lo siguiente:

El cuartel de la Guardia Civil está a menos de 450 metros de la iglesia de Los Remedios por lo que es un lugar idóneo para generar una bolsa de aparcamientos en el barrio de Los Remedios, que sin duda vendrá bien a los residentes, que en muchas de sus casas no van a poder tener aparcamiento, por estar catalogadas.

La Guardería Santa Margarita está a 320 metros del Ayuntamiento. Es una

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	54/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

distancia adecuada para zona de aparcamientos rotatorio. Evitaría tráfico innecesario en el centro.

Estas distancias se recorren a pie en menos de cinco minutos.

9º. De las dos alternativas de peatoinalización de calles, la Plataforma se muestra partidaria del la alternativa 1 (peatonalización de una zona localizada).

En el documento de aprobación inicial se va a apostar por esta alternativa como la más viable a corto o medio plazo.

10º. La Plataforma considera una medida muy positiva aumentar el ancho de las aceras y resolver los desniveles existentes en las mismas para el acceso a las cocheras, porque suponen un riesgo para el peatón, que tiene que abandonar la acera, con el peligro que ello conlleva.

Mantenemos esta medida en el documento sometido a información pública.

11ª. En cuanto a las medidas de protección del paisaje del conjunto histórico desde el exterior, se incluyen medidas relativas a la edificación, en cuanto a las alturas y también en relación al aspecto de las cubiertas de los mismos, por lo que pueden afectar a la percepción exterior del conjunto histórico artístico. Sin embargo nada se dice para proteger el fondo de imagen del todo el conjunto, que es la sierra de Becerrero. En dicho fondo de imagen, cualquier elemento que se construya afecta profundamente a la percepción exterior del conjunto histórico, más aun un parque eólico, con unas dimensiones colosales, sí lo comparamos con el cambio en la cubierta de un edificio o a que en el mismo se supere en una planta la altura máxima permitida.

La regulación de la Sierra del Becerrero es objeto del Plan General de Ordenación Urbanística de Estepa, que establece una zona de protección en suelo no urbanizable denominada Zona de Protección Paisajística y en la que se prohíbe todo tipo de construcción. La regulación de un suelo no urbanizable de especial protección (ahora rústico preservado) no se puede establecer mediante un plan especial de protección de un conjunto histórico.

12º. En la memoria se afirma que "hay dos canteras que generan un gran impacto visual, una al este de la sierra y otra justo detrás del cerro de San Cristóbal, aunque ninguna de ellas afecta a la percepción del conjunto histórico a escala territorial". La plataforma no comparte esta afirmación por ser contradictoria.

En efecto, esta afirmación es contradictoria y se trata sin duda de un error. A escala territorial, definíamos varios puntos de percepción. Desde las vía situadas al norte y al oeste, las canteras no generan impacto visual (quedan ocultas tras el cerro de San Cristóbal y tras la sierra del Becerrero), pero desde la entrada desde Málaga o cuando se accede a Estepa desde la carretera de la Fuente de Santiago, sí existe impacto visual. También existe impacto en la percepción del paisaje de la sierra desde el Conjunto Histórico (desde el Cerro). Estos aspectos se corrigen en la memoria de información y en la memoria de ordenación.

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	55/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

En cuanto a las medidas a adoptar con respeto a las canteras, entendemos, por un lado, que ya existe protección en la localización de las dos canteras a las que nos referimos (en la zona de protección paisajística del PGOU está prohibida expresamente la actividad extractiva); por otra parte, no es el Plan de Protección del Conjunto Histórico el instrumento adecuado para regular actividades en suelo rústico.

13º. La plataforma comparte con el equipo redactor la necesidad de la adquisición de terrenos que conforman el Cerro de San Cristóbal, para destinarlo a espacio libre como zona verde, tal como se señala en el plano de información n° 23.

Se mantiene esta iniciativa como parte de las actuaciones públicas del plan.

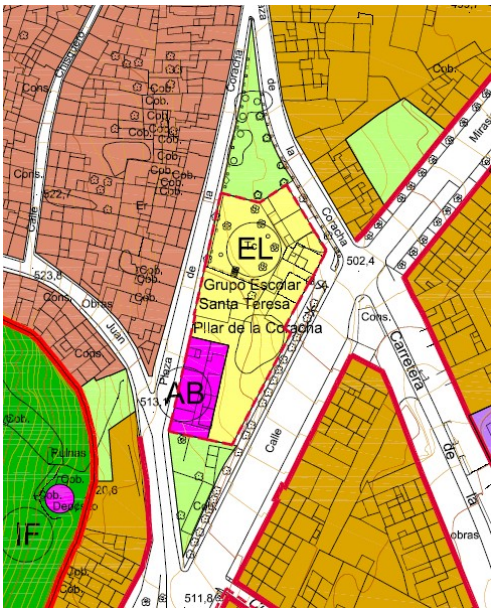
14º. Se solicita que se elimine de las actuaciones públicas la rehabilitación del edificio de C/ Mesones n.º 9, por ser de titularidad privada.

Hay que aclarar que en el mismo edificio hay dos inmuebles. A la izquierda hay una vivienda de propiedad privada y a la derecha se encuentra el edificio de propiedad municipal. Nos referimos en todo momento al inmueble de titularidad municipal, que se encuentra incluido en el Inventario Municipal de Bienes y Derechos del Ayuntamiento de Estepa.

15º. La plataforma entiende que el edificio de plaza de la Coracha (Centro Guadalinfo), no debe edificarse más por entender que ocupa un espacio libre de dominio público y uso público, que era abrevadero de ganado y que posteriormente se integró en una plaza pública.

El planeamiento urbanístico define los terrenos como suelo destinado a equipamiento educativo. El edificio parcialmente construido deja mucho más espacio libre del que estaba previsto por el planeamiento, como puede verse en la imagen, que representa la calificación urbanística de los terrenos de la plaza de la Coracha. Mantenemos, por tanto, esta actuación edificatoria.

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	56/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		



16º. El Artículo 6, que regula las situaciones de los inmuebles del Conjunto Histórico y su entorno, señala que se consideran edificios adecuados a la ordenación urbanística, entre otros, los que se hayan construido antes de la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias (18 de noviembre de 1988). Entienden en la Plataforma que es un despropósito considerar adecuado a la ordenación urbanística un edificio por el solo hecho de haberse construido antes de la entrada en vigor de las NN.SS., dado que se construyó incumpliendo la normativa y con impacto negativo en algunos casos.

Antes de la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias no existía planeamiento y, por tanto, no existía ordenación urbanística que incumplir. Además hay que tener en cuenta que, de acuerdo con la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio en Andalucía* y anteriormente con el *Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía,* las edificaciones irregulares en suelo urbano y urbanizable para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la *Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo* tendrán el régimen de edificaciones construidas con licencia. Es decir, de acuerdo con la Disposición Transitoria Quinta de la Ley 7/2021, las edificaciones en suelo urbano construidas antes de 1986 tienen la misma consideración que las edificaciones construidas con licencia.

Por otra parte, en España no existía regulación sobre patrimonio histórico aplicable a conjuntos históricos antes de la *Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español.* según el artículo 20.3 de la *Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español,* no se puede aumentar la edificabilidad, ni demoler, ni modificar el parcelario en conjuntos históricos hasta la aprobación de un Plan Especial de Protección que lo regule, y la Consejería de cultura asimila el concepto de edificabilidad al de superficie construida. Por tanto, las obras de aumento de superficie construida, las obras de sustitución de inmuebles y las modificaciones de parcelario anteriores a la entrada en vigor de la Ley 16/1985 no

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	57/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

pueden considerarse contrarias a la Ley, ni en materia urbanística ni en materia de Patrimonio Histórico.

En conclusión, no todos los edificios anteriores al planeamiento son ilegales, sino mas bien al contrario, la mayoría de ellos son legales desde el punto de vista urbanístico, por ser anteriores a 1986 y desde el punto de vista de la legislación de patrimonio histórico por ser anteriores a 1985.

No obstante, para ser más rigurosos, accedemos a lo solicitado por la Plataforma y modificamos el artículo 6, eliminando el párrafo:

- Que se hayan construido antes de la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias (18 de noviembre de 1988).

Y añadiendo los siguientes:

- Que se hayan construido con licencia antes de la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias (18 de noviembre de 1988).

- Edificios existentes antes de la entrada en vigor de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (19 de julio de 1985).

Además, se añade que son adecuados al planeamiento los que no estén señalados como elementos discordantes. De manera que edificios que consideremos discordantes con los valores del conjunto histórico por su tipología o composición, se señalan como tales en el documento de aprobación inicial, y éstos no se van a considerar edificios adecuados a la ordenación urbanística.

17º. Se solicita modificar o eliminar el apartado 3.2 del artículo 7, en el que señala que una vez caducada la licencia, puede solicitar nueva licencia en la que el promotor podrá optar por continuarlas en las condiciones de la licencia que caducó o ajustadas a las normas de este plan. Se argumenta que no tiene sentido que el promotor pueda optar por continuar una obra con las mismas condiciones que una licencia caducada pues la licencia y sus condiciones no son una opción del promotor sino un acto reglado que autoriza la administración tras un control de legalidad. Se entiende que este párrafo no se ajusta a derecho y damos las siguientes tres razones:

1.- Porque la declaración de caducidad extingue el derecho a edificar con arreglo a dicha licencia, como señala el art. 173.3 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía; (LOUA).

2.- Porque en el momento de reanudar la obra, dicha continuación puede no ajustarse a la normativa vigente en ese momento, máxime pasados 2, 3, 5 ó 10 años, ya que en dicho artículo no se especifica el limite temporal.

3.- Si en el momento de reanudar la obra, la licencia anterior es disconforme con la normativa urbanística vigente en el momento de la reanudación, habría que suspender la licencia, paralizar la obra y revocar la licencia en aquello que infrinja la nueva normativa, tal como manda el art. 174 de la LOUA.

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	58/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

Con esta regulación pretendemos que el ciudadano cumplidor, que obtuvo su licencia y su autorización de la Consejería de Cultura, soportando una tramitación muy dilatada en el tiempo y unos condicionantes en ocasiones muy restrictivos, no se vea obligado a reiniciar toda la tramitación por el hecho de que haya cambiado la ordenación urbanística.

Cuando una licencia ha sido otorgada en el ámbito del Conjunto Histórico ha pasado por un procedimiento en el que el proyecto presentado ha sido previamente autorizado por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico. Es decir, hay garantía de que el proyecto es respetuoso con el patrimonio y con los valores del Conjunto Histórico. Además, este proyecto, previo al Plan Especial, no tiene la posibilidad de aumentar la edificabilidad preexistente. Las normas del Plan Especial son menos restrictivas, pues no obligan a congelar la superficie construida. Es decir, normalmente, las obras con licencia antes de la entrada en vigor de este plan van a estar ajustadas al mismo y, además, van a ser respetuosas con el patrimonio histórico. Por ello entendemos que el que ya tenga licencia podrá continuar con su licencia (ya autorizada por la Consejería de Cultura) o adaptarse a las condiciones del nuevo Plan, más favorables, previa solicitud de nueva autorización de la Comisión de Patrimonio. En caso de que la licencia haya caducado, para reanudar las obras se solicitará nueva licencia ajustada a las condiciones de la anterior (y conservando la autorización de la Consejería de Cultura ya obtenida) o ajustada a las condiciones del nuevo Plan (en general más favorables), lo que obligará a obtener nueva autorización de la Consejería de Cultura.

Es cierto que con la declaración de caducidad decae el derecho a edificar, pero el artículo 7 dice expresamente que se deberá solicitar nueva licencia. En el momento de reanudarse la obra, no va a incumplir las normas de este plan, pues éstas permiten expresamente que se pueda otorgar nueva licencia en las condiciones de la licencia que caducó.

No obstante, entendemos que es conveniente establecer una limitación temporal. como sugiere la Plataforma. Como el plazo para ejecutar una licencia de obras es de tres años, prorrogable otros tres, estableceremos un plazo para la aplicación de esta norma de seis años, como régimen transitorio.

Quedará redactado el apartado 3.2. del artículo 7 de la siguiente forma:

"3.2. Edificios en obras con licencia caducada o incumpliendo sus plazos.
Desde el momento en que se declare la caducidad de una licencia, el promotor deberá solicitar nueva licencia para continuar las obras y durante los seis primeros años desde la aprobación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, podrá optar por continuarlas en las condiciones de la licencia que caducó o ajustadas a las normas de este plan."

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	59/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

18ª. El art. 15 regula las Normas de Edificación en la Zona CH-V3 y establece que en esta zona la cubierta y la composición de la fachada son libres. Considera la Plataforma que parece excesivo que para esta zona del Conjunto Histórico no se establezca ninguna regulación en relación a la cubierta de los edificios, ni al aspecto exterior de las fachadas, pues supone romper la homogeneidad en la construcción respecto a los edificios de su entorno, que sí tienen serias limitaciones en ambos aspectos.

Esta regulación afecta sólo a edificios aislados en el interior de manzanas. Afecta a dos parcelas en concreto, en las que se da la circunstancia de que existe un acceso estrecho hacia el interior de la manzana, sin posibilidad de que la vivienda se alinee a la calle. En estos casos la composición de la fachada y de la cubierta no afectan en nada al paisaje urbano, ni existen en estas parcelas edificaciones tradicionales que haya que preservar. Se mantiene la regulación del artículo 15 en cuanto a la composición de fachadas y de cubiertas.

19ª. El art. 21 regula la Zona Parque del Cerro de San Cristóbal. Se permite la construcción de pequeñas edificaciones para uso de equipamientos, servicios urbanos y usos recreativos o de espectáculos con un máximo de una planta y una ocupación global que no supere el 1% de la superficie del parque. Los solicitantes consideran peligroso incluir esta potestad en las Ordenanzas Urbanísticas, pues sí bien tiene la intención de los equipamientos públicos mínimos y necesarios, sín embargo los usos recreativos y de espectáculos puede degenerar en otros usos impensables en ese entorno. No es lo mismo, argumentan, aspectos lúdicos y recreativos con motivo de la celebración de una Feria Santiaguista, dada la belleza del entorno para ese tipo de eventos, que una terraza de verano o un bar de copas al amparo de actos pseudo-culturales. Además dado que este conjunto de espacios libres, tiene una superficie computable, según la memoria de 80.655,40 m2, el 1% de su superficie supondría autorización para construir sobre una considerable superficie de 806,5 m².

Se modifica el artículo 21, que queda redactado como siguie:

*"Artículo **21**. Ordenación de la zona PARQUE CERRO DE SAN CRISTÓBAL*

1. NORMAS DE USO DE LA ZONA PARQUE CERRO DE SAN CRISTÓBAL.

1.1. Uso característico:

- *Parque público.*

1.2. Usos complementarios:

- *Equipamientos y servicios públicos.*
- *Socio-cultural.*
- *Actividades temporales de carácter recreativo o de espectáculos.*
- *Aparcamiento.*

2. NORMAS DE EDIFICACIÓN DE LA ZONA CERRO DE SAN CRISTÓBAL.

Se permiten construcciones para la cubrición, protección exposición e interpretación de restos arqueológicos.

Se permitirán construcciones e instalaciones temporales y desmontables para la celebración de espectáculos y actividades recreativas tales como conciertos, ferias, mercados o eventos similares."

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	60/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

IV.2. INCIDENCIA DEL ESCRITO PRESENTADO POR LOS PROPIETARIOS Y PROMOTORES DEL ANTEPROYECTO DE REHABILITACIÓN DE C/ MESONES Y C/ LOS VITOS (CASA LORING Y CASA BLANCO)

Se solicita Incluir en el Plan Especial las cuestiones sustanciales de la propuesta presentada para ANTEPROYECTO PARA APARCAMIENTOS, LOCALES Y VIVIENDAS, tal y como apunta la Comisión de Patrimonio en su última resolución de Julio de 2020.

Se adjunta a la solicitud la última versión del anteproyecto.

El anteproyecto consiste en la rehabilitación de la Casa Loring y la Casa Blanco para transformarlas en un conjunto residencial con 36 viviendas, locales comerciales y un aparcamientos con cuatro plantas de sótano y capacidad para 144 vehículos.

La autorización del anteproyecto fue denegada por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Sevilla con las siguientes observaciones:

"A. Con respecto al aparcamiento.
Esta intervención deberá ser objeto de un Planeamiento de protección según lo establecido en el artículo 30 de la LPHA.

B. Con respecto al resto de edificación.

B.1. Actuación en las edificaciones existentes de calle Mesones.
Se considera adecuada la estrategia de intervención de ambas edificaciones. En el 3D presentado se aprecian aperturas de huecos que no se encuentran alineados en todas sus plantas, lo que resulta discordante. Por ellos, los huecos deberán estar en todo caso alineados en todas las plantas.

B.2. Materialización de la edificabilidad en el área junto a calle Los Vitos.
La materialización de la edificabilidad histórica se encuentra lo suficientemente justificada y probada. Sin embargo, la tipología propuesta deberá ser respetuosa con la estructura arquitectónica del Conjunto Histórico de Estepa. Se considera que la edificación propuesta supone una fragmentación excesiva de las unidades de uso y de los espacios libres.

B.3. Sustitución de la edificación trasera de uso agropecuario.
La sustitución de algunas de estas edificaciones se encuentra justificada, sin embargo, deberá respetarse la estructura arquitectónica del Conjunto Histórico de Estepa, considerándose que en la intervención propuesta existe una fragmentación excesiva en la estructura arquitectónica y de espacios libres. Asimismo, deberá respetarse la edificabilidad actual.

C. Con respecto a la estrategia de intervención de convivencia ambiental y convivenciade usos.

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	61/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

Las estrategias de intervención tal como aparecen en el apartado 5_1 de la Memoria presentada, resultan adecuadas para el mantenimiento de los valores del Conjunto Histórico de Estepa, si bien la materialización que se aprecia en algunos aspectos en la infografía aportada o en la propia memoria, no resulta congruente con las estrategias planteadas.

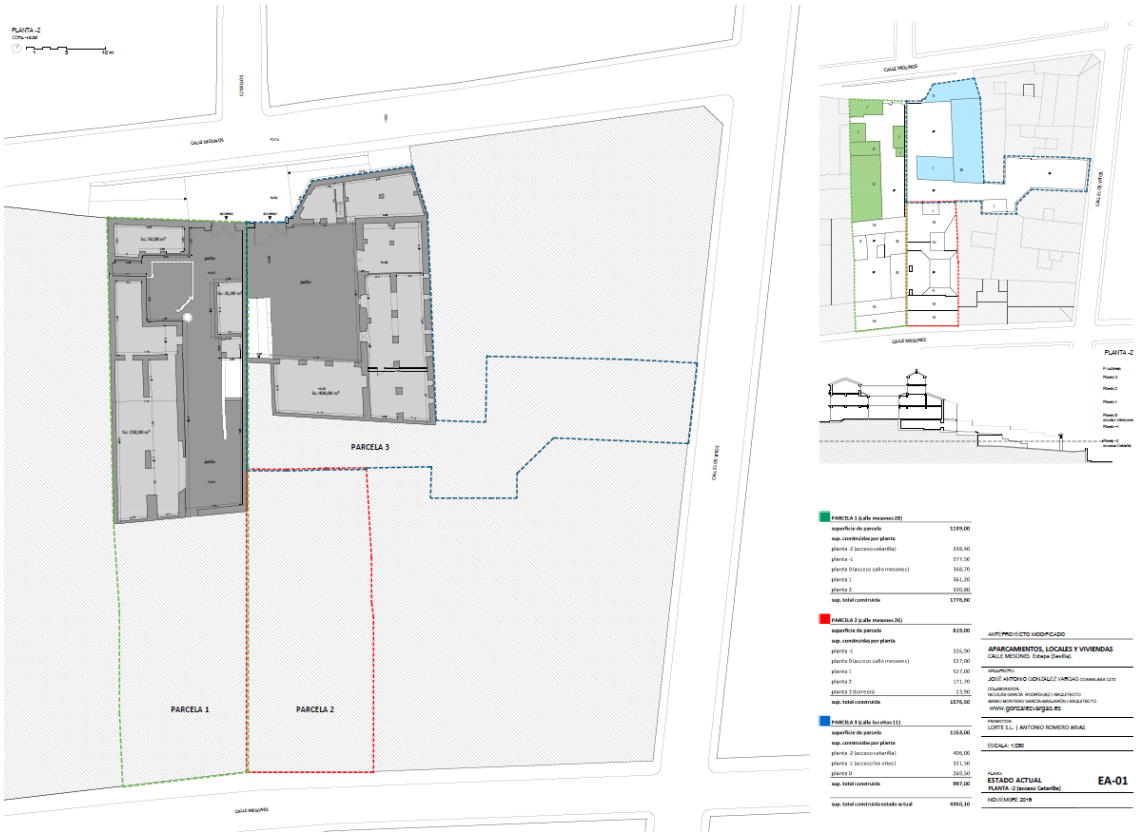
Sin perjuicio de las consideraciones indicadas anteriormente, la realización de este proyecto que pretende la reforma urbana de un ámbito del conjunto histórico mediante una intervención unitaria que contempla agregación parcelaria, incremento de edificabilidad, alteración de la estructura urbana e introducción del uso aparcamiento intensivo, no se puede informar favorablemente al no contar el municipio de Estepa con Plan Especial del Protección del Conjunto Histórico tal como establece el artículo 20 de la LPHE y el artículo 30 de la LPHA."

En relación con la solicitud, podemos decir que el contenido del anteproyecto se adecúa a las previsiones del Plan Especial. La dotación de aparcamientos para residentes es necesaria en el Conjunto Histórico y la rehabilitación de grandes casas como las dos que se pretenden rehabilitar requiere actuaciones residenciales plurifamiliares. La densidad de viviendas se adecua a lo regulado por el Plan. En relación con las determinaciones de protección, el anteproyecto prevé la rehabilitación de las dos casas y del edificio de antiguas caballerizas, con el mantenimiento de sus muros y elementos principales. En cuanto a las piezas de nueva planta nos parece adecuado que se edifique la fachada a calle los Vitos, lo que permite cerrar la manzana hacia esa calle y el volumen edificado en la trasera de la Casa Blanco se asemeja la volumen al que sustituye. Nos parece que las nuevas piezas se integran adecuadamente en el tejido urbano del centro histórico y en las parcelas afectadas. En lo referente a la unión de las parcelas, el proyecto respeta la independencia de las piezas edificadas, que se entienden como edificios independentes, aunque estén comunicados por el sótano. El proyecto, para ser autorizado, deberá cumplir las determinaciones de protección del patrimonio arqueológico del Plan.

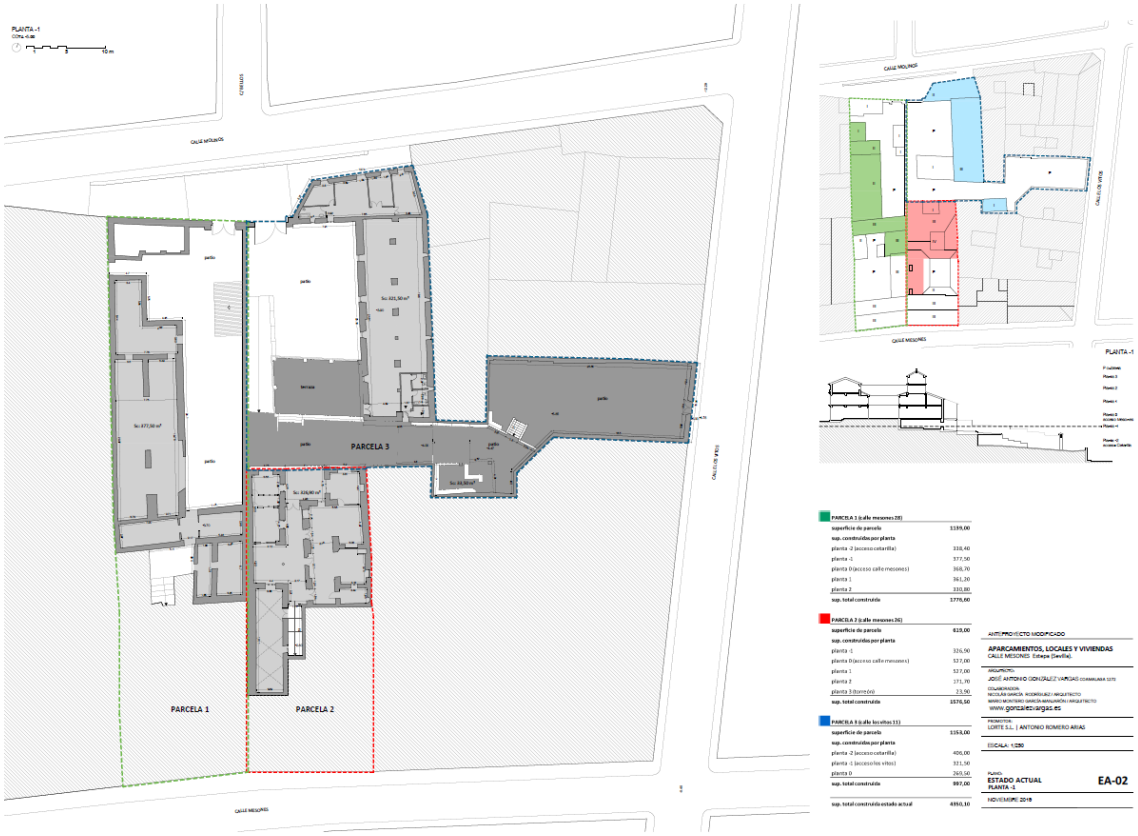
En conclusión, el anteproyecto se adecua a las determinaciones de ordenación y protección previstas en el documento del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico sometido a aprobación inical.

A continuación se muestran los planos del anterpoyecto presentado.

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	62/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		



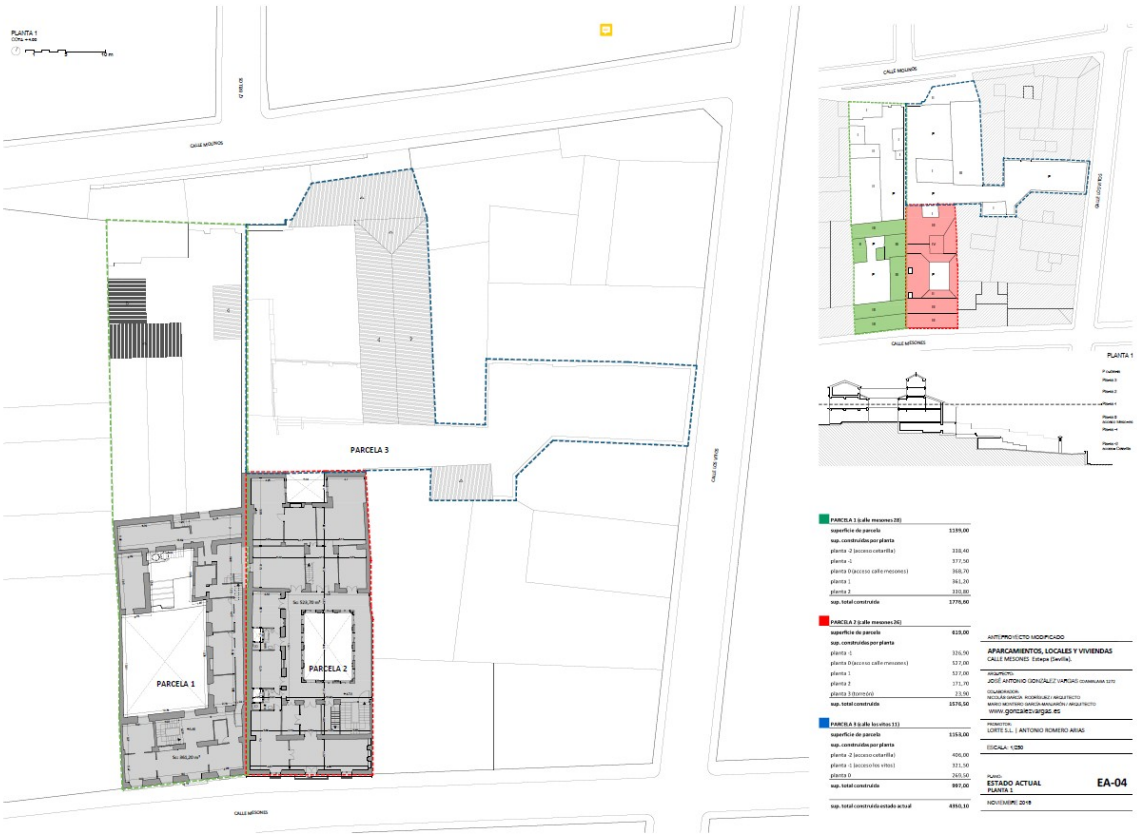
PLANTA DE ACCESO DESDE CALLE MOLINOS - ESTADO ACTUAL



PLANTA DE PRIMERA DESDE CALLE MOLINOS - ESTADO ACTUAL

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	63/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

PLANTA DE ACCESO DESDE CALLE MESONES - ESTADO ACTUAL



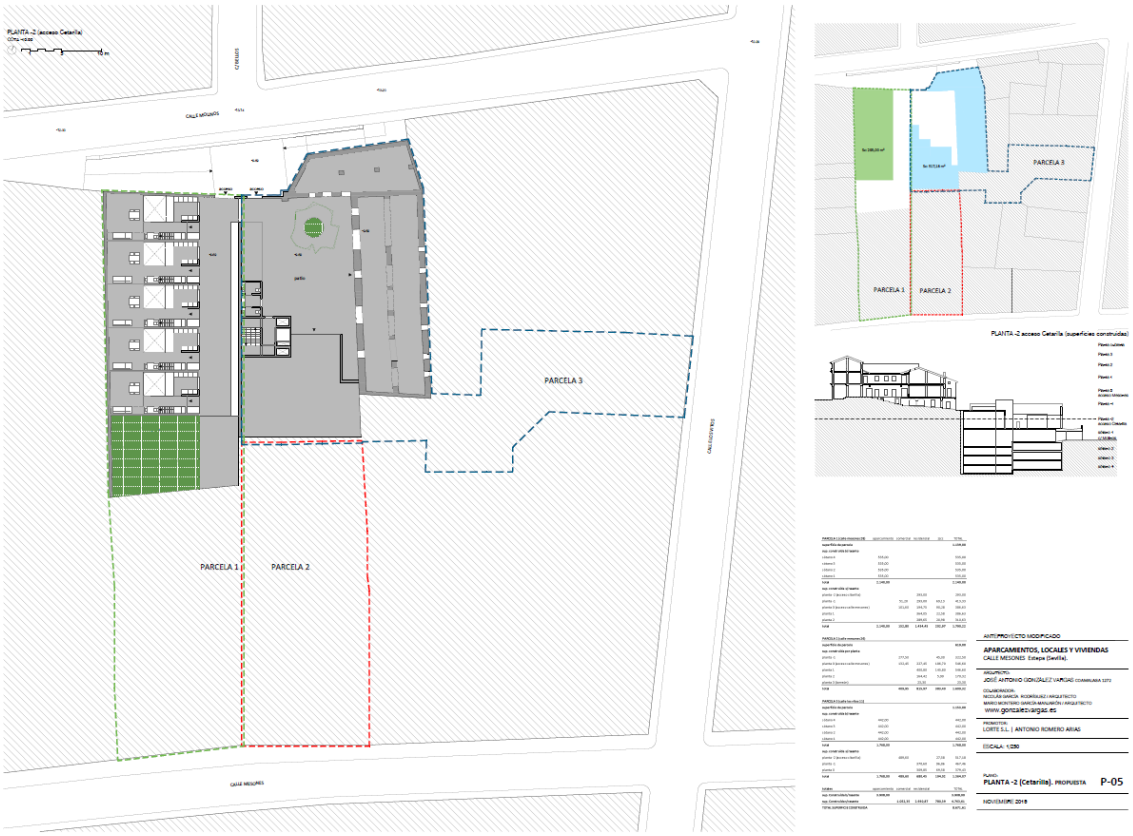
PLANTA PRIMERA DESDE CALLE MESONES - ESTADO ACTUAL

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	64/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

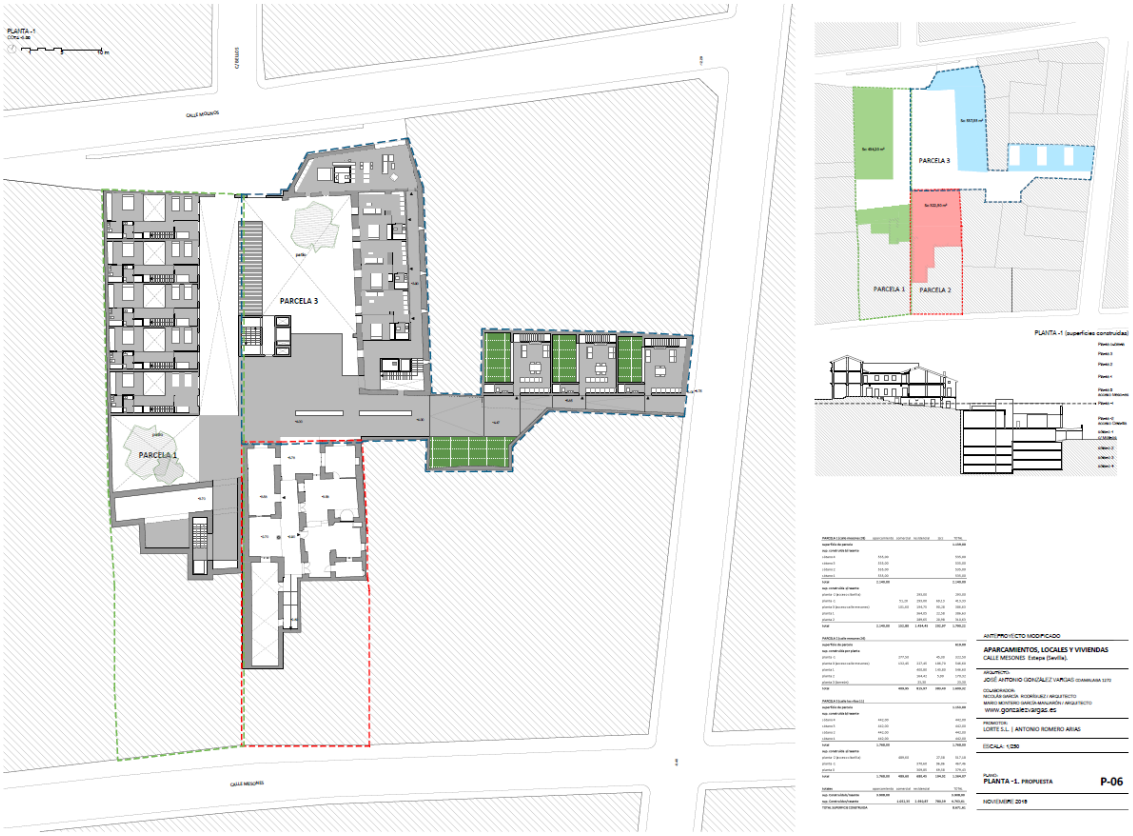
PLANTA SEGUNDA DESDE CALLE MESONES - ESTADO ACTUAL

PLANTAS DE SÓTANO - ESTADO REFORMADO

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	65/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		



PLANTA DE ACCESO DESDE CALLE MOLINOS - ESTADO REFORMADO



PLANTA PRIMERA DESDE CALLE MOLINOS - ESTADO REFORMADO

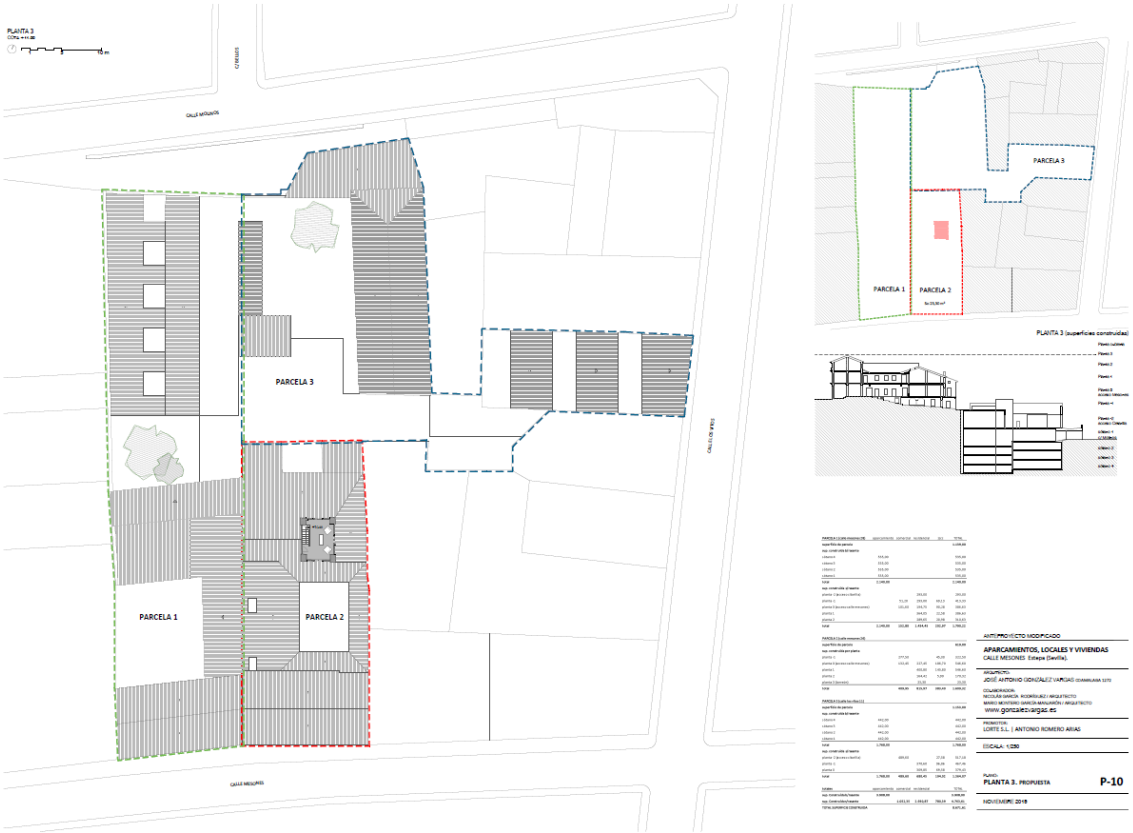
Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	66/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

PLANTA DE ACCESO DESDE CALLE MESONES - ESTADO REFORMADO

PLANTA PRIMERA DESDE CALLE MESONES - ESTADO REFORMADO

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	67/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

PLANTA SEGUNDA DESDE CALLE MESONES - ESTADO REFORMADO



PLANTA DE CUBIERTAS - ESTADO REFORMADO

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	68/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

SECCIÓN - ESTADO REFORMADO

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	69/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

PLAN ESPECIAL
DE PROTECCIÓN
CONJUNTO HISTÓRICO
ESTEPA

**MEMORIA DE PARTICIPACIÓN
E INFORMACIÓN PÚBLICA**

CAPÍTULO V. INCIDENCIA DE LOS PROCESOS PARTICIPATIVOS EN LA REDACCIÓN DEL DOCUMENTO TRAS SU APROBACIÓN INICIAL

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	70/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

CAPÍTULO V. INCIDENCIA DE LOS PROCESOS PARTICIPATIVOS EN LA REDACCIÓN DEL DOCUMENTO TRAS SU APROBACIÓN INICIAL

En el expediente del Plan Especial consta el informe técnico de alegaciones individualizado de cada uno de los escritos formulados, con respuesta detallada y propuesta de resolución de las mismas.

A continuación, se realiza - a modo de síntésis- la propuesta de resolución que desde el equipo redactor del PEPCHE se realiza para cada una de las alegaciones presantadas.

V.1. INCIDENCIA DEL ESCRITO PRESENTADO POR D. JOSÉ ANTONIO SALAS CHÍA, EN REPRESENTACIÓN DE LA FAMILIA SALAS.

Las alegaciones presentadas solicitan la modificación del Artículo 38 del PEPCHE y, en todo caso, la eliminación de la prohibición de estructuras visibles en la Sierra del Becerrero, por ser contrarias a derecho.

En respuesta a lo anterior, se propone aceptar parcialmente la alegación, debiendo dejar el contenido del artículo 38 con la siguiente redacción:

"Artículo 38. Altura y volumetría de las construcciones"

En las normas de ordenación y de protección, así como en las normas relativas a entornos de bienes de interés cultural se establecen determinaciones de altura y volumen de las edificaciones.

Se definen como edificios en situación de fuera de ordenación los que incumplan las determinaciones de altura y ocupación máximas y los considerados discordantes.

Todas las edificaciones, construcciones, instalaciones y obras de nueva planta o con aumento de volumen, que se ejecuten en el término municipal de Estepa, deberán valorar en su memoria justificativa el posible impacto paisajístico sobre el Conjunto Histórico y adoptar las medidas arquitectónicas necesarias para eliminar el impacto."

V.2. INCIDENCIA DEL ESCRITO PRESENTADO POR EDISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES SLU

Las alegaciones presentadas por la compañía solicitan:

1. Excluir del Catálogo el edificio de Calle Dehesa 4, que fue la antigua central eléctrica denominada "Faro de San Vicente".

En respuesta a esta alegación se propone desestimar la solicitud de eliminar este edificio del catálogo, puesto que el interés patrimonial del mismo es indudable.

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	71/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

2. Solicita que, si se mantiene el edificio en el Catálogo, se recojan medidas compensatorias por la modificación en el régimen urbanístico de protección.

Se propone desestimar la solicitud, puesto que el edificio ya está incluido en el Catálogo de las Normas Subsidiarias de Estepa desde 1988, no existiendo ningún cambio en el régimen de protección del edificio, cuyo mantenimiento y conservación no impide su uso como infraestructura eléctrica.

3º. Alegación referida a la obligación de soterramiento de las líneas de alta tensión en calle Pozo Nuevo. La compañía pretende que se indique que el Ayuntamiento debe costear el soterramiento o que se elimine esta obligación.

Se propone desestimar la solicitud, puesto que las líneas referidas discurren por suelo urbano, por encima de edificaciones residenciales (lo que supone un riesgo para la población) y generan un impacto paisajístico negativo sobre la percepción del Conjunto Histórico, por lo que deben soterrarse.
El PEPCHE no supone un cambio en la clasificación ni en la calificación del suelo y no debe establecer a quién corresponde costear las obras.

V.3. INCIDENCIA DEL ESCRITO PRESENTADO POR D. JAVIER PÉREZ MATA.

El escrito de las alegaciones presentado por el Sr. Pérez Mata señala la importancia de contemplar en el PEPCHE nuevos modelos de jardinería urbana, como cubiertas verdes, vegetación en muros, pequeños alcorques para árboles de pequeño porte, etc. También pone de relieve la existencia de aves de especies protegidas que nidifican en edificios históricos y destaca el ejemplo de la rehabilitación de la Torre del Homenaje, que compatibilizó la restauración del bien con la conservación de las aves.

En respuesta a lo anterior, se propone estimar las propuestas presentadas por el Sr. Pérez Mata, de modo que se incluyan entre los objetivos del Plan Especial la protección del Patrimonio natural urbano y se incorpore un nuevo título y un nuevo artículo en las normas urbanísticas, que se redacta de la siguente manera:

TÍTULO VIII. DE LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL URBANO.

Artículo 46. Catálogo de protección del patrimonio natural urbano.

La aprobación definiitva del Plan Especial determinará la obligación para el Municipio de redactar un catálogo de protección del patrimonio natural urbano, en donde se recojan los espacios de gran valor patrimonial, tradicional o ambiental, los elementos vegetales que deben conservarse y los lugares de nidificación de aves de especies protegidas.

El Ayuntamiento regulará el procedimiento de formulación, aprobación y evaluación del Catálogo, conforme a las normas establecidas por la legislación de Régimen Local , en materia de ordenación del territorio y urbanismo y a otras disposiciones legales vigentes que pudieran resultarle de aplicación.

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	72/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

V.4. INCIDENCIA DEL ESCRITO PRESENTADO POR D. RAFAEL FRUTOS LOZANO.

En los escritos de las alegaciones presentadas por el Sr. Frutos se solicita:

1. La descatalogación del edificio de la FICHA C-016 (C/ BELLOS, Nº19).

En respuesta a lo anterior se propone desestimar la solicitud, puesto que el edificio al que nos referimos es un antiguo molino de aceite, por tanto es representativo de la arquitectura tradicional de Estepa y tiene valor histórico, etnológico, urbanístico y arquitectónico, por lo está justificada su catalogación.

2. La descatalogación del edificio de la FICHA D-308 (C/ MÉDICO ÁLVAREZ MUÑOZ, Nº24).

Se propone desestimar la alegación, puesto que la misma no desvirtúa los argumentos por los cuales el edificio ha sido catalagodo toda vez que se trata de un edificio representativo de la arquitectura tradicional estepeña.

V.5. INCIDENCIA DEL ESCRITO PRESENTADO POR D. ALBERTO FERNÁNDEZ MACHUCA.

Las alegaciones presentadas por Don Alberto Fernández Machuca, se refieren a:

1. Solicitud de unificar las normas de zonas residenciales CH-V1 y CH-V2.

El Sr. Fernández alega que deben unificarse las normas de usos y edificación referidas a las parcelas residenciales y que no ve necesidad de establecer normativas diferenciadas entre los edificios de tres plantas y los de dos.

En respuesta a lo anterior, se propone desestimar la alegación, puesto que, realmente, estas dos zonas tienen una diferente regulación de altura (y por tanto de edificabilidad) y uso, por lo que entendemos que está justificado el diferenciarlas.

2. Sobre las dimensiones mínimas de patios.

En respuesta a esta alegación se propone estimar parcialmente la misma, y establecer que las dimensiones de cualquier lado del patio sea igual a un tercio de su altura (h/3) con un míninmo de 2,50m en viviendas unifamiliares referidas a actuaciones de rehabilitación en las zonas CH-V1 y CH-V2 que se ubiquen en parcelas de estrechas o de reducidas dimensiones.

En consecuencia, el contenido afectado de los artículos 13 y 14 de las normas quedarían con la siguiente redacción:

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	73/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

Artículo 13, Ordenación de la zona CH-V1: VIVIENDAS DE TRES PLANTAS

2. NORMAS DE EDIFICACIÓN DE LA ZONA CH-V1
2.5 Patios

Las salas de estar, comedores, dormitorios, estudios y cocinas de las viviendas tendrán huecos a la calle o a patios de luces cuyas dimensiones permitan la inscripción de un círculo de 3m de diámetro, salvo en obras de rehabilitación de viviendas unifamiliares ubicadas en parcelas estrechas o de reducidas dimensiones, en las que la dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura (h/3), con un mínimo de 2,50m.
(...)

Artículo 14, Ordenación de la zona CH-V2: VIVIENDAS DE DOS PLANTAS

2. NORMAS DE EDIFICACIÓN DE LA ZONA CH-V2
2.5 Patios

Las salas de estar, comedores, dormitorios, estudios y cocinas de las viviendas tendrán huecos a la calle o a patios de luces cuyas dimensiones permitan la inscripción de un círculo de 3m de diámetro, salvo en obras de rehabilitación de viviendas unifamiliares ubicadas en parcelas estrechas o de reducidas dimensiones, en las que la dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura (h/3), con un mínimo de 2,50m.
(...)

3. Sobre la ocupación.

El alegante propone que la ocupación máxima en parcelas de hasta 110 m² sea del 100% y en parcelas mayores, del 80% (con el 100% en planta baja para usos comerciales).

En respuesta a lo anterior, se propone desestimar las alegaciones presentadas por lo siguiente:

- El Plan ya da respuesta a la problemática planteada por el interesado, relativa a parcelas pequeñas.
- La propuesta que presenta el alegante no se basa en la relación lleno/vacío de la edificación tradicional del Conjunto Histórico, por lo que se se separa de los criterior que, basados en la Ley de Patrimonio Histórico Andaluz, han guiado la elaboración del informe que emitió el Servicio de Bienes Culturales durante el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.
- Si se aumentase la ocupación en lo términos que se plantea en la alegación, sería necesario innovar el PGOU y establecer nuevas reservas dotacionales para mantener la relación entre el aprovechamiento y suelo dotacional, de acuerdo con el Artículo 86 de la LISTA, lo que supondría un perjuicio para los

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	74/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

propietarios de inmuebles del Conjunto Histórico.

- Entendemos que es necesario establecer unas condiciones de ocupación más favorables a edificios catalogados par la consecución de los objetivos del plan.

4. Sobre edificabilidad máxima.

El alegante propone que la edificabilidad sea la resultante de aplicación los parámetros de ocupación y altura salvo en obras de rehabilitacaión, en las que se podrá mantener la edificabilidad existente.

En respuesta a lo anterior, cabe indicar que esa circunstancia ya está recogida en las normas del PEPCH. En las zonas CH-V1 y CH-V2 se establece que *"en obras de intervención sobre edificios adecuados a la ordenación urbanística, de acuerdo con lo regulado en estas normas, se podrá conservar la ocupación de la edificación original"*.
Por consiguiente, no cabe considerar la alegación presentada.

5. Sobre la densidad máxima.

El alegante propone que para las parcelas de uso residencial se establezca una densidad máxima de viviendas resultante de dividir la edificabilidad máxima entre 80, incrementándose en una unidad cuando el resto sea superior a 35 y con la condición de que la superficie mínima de vivienda sea de 40 m². Se propone, en definitiva, que se generalice el uso residencial plurifamiliar en todo el Conjunto Histórico con el objeto de que se permita construir las parcelas de mayor superficie. Entiende el interesado que si algo es bueno y deseable para las parcelas catalogadas, también lo será para las parcelas no catalogadas.

En respuesta a lo antertior, se propone desestimar las alegaciones presentadas, por ser contraria a los objetivos del Plan, a la Ley de Patrimonio Histórico Andaluz, al PGOU y a la Lista. Además de ser inadecuada, podría comprometer la aprobación definitiva del Plan Especial.

6. Sobre edificaciones por encima de la altura máxima.

En la alegación presentada se propone un aumento del 20% al 25% (respecto de la superficie en planta inmediatamente inferior) en la superficie construida del castillete de escalera y una reducción del retranqueo de 4 a 3 metros. Se propone también un incremento en viviendas de dos plantas con una tercera planta retranqueada 3 metros y del 80% de ocupación.

En respuesta a lo anterior, se propone la desestimación de la alegación planteada en relación a la superficie de las edificaciones permitidas por encima de la altura máxima reguladora puesto que , a la larga, modificaría el perfil tradicional del conjunto histórico, con una alteración negativa e irreversible del paisaje urbano.

No obsatante, en cuanto al retranqueo, se propone aceptar la propuesta de modular la distancia del castillete de escalera, de acceso a la azotea, a una crujía o a tres (3) metros.

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	75/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		

En consecuencia, el contenido afectado de los artículos 13 y 14 de las normas quedarían con la siguiente redacción:

Artículo 13, Ordenación de la zona CH-V1: VIVIENDAS DE TRES PLANTAS

2. NORMAS DE EDIFICACIÓN DE LA ZONA CH-V1
2.2 Ocupación

(…)
Por encima de la altura máxima permitida se puede construir un cuerpo de una planta, con 3 metros máximos de altura, que no supere el 20% de la superficie construida en la planta inmediatamente inferior, para alojar la escalera de acceso a la azotea trasnsitable. Además del acceso a la azotea, puede albergar otros usos domésticos o de instalacioens, almacén o servicio. Dicho volumen estará retranqueado del plano de fachada en una distancia igual al ancho de la primera crujía o tres (3) metros como mínimo, no puede ocupar todo el ancho de la parcela y debe constituir un volumen diferenciado del resto de la cubierta.

Artículo 14, Ordenación de la zona CH-V2: VIVIENDAS DE TRES PLANTAS

2. NORMAS DE EDIFICACIÓN DE LA ZONA CH-V2
2.2 Ocupación

(…)
Por encima de la altura máxima permitida se puede construir un cuerpo de una planta, con 3 metros máximos de altura, que no supere el 20% de la superficie construida en la planta inmediatamente inferior, para alojar la escalera de acceso a la azotea trasnsitable. Además del acceso a la azotea, puede albergar otros usos domésticos o de instalacioens, almacén o servicio. Dicho volumen estará retranqueado del plano de fachada en una distancia igual al ancho de la primera crujía o tres (3) metros como mínimo, no puede ocupar todo el ancho de la parcela y debe constituir un volumen diferenciado del resto de la cubierta.

7. Sobre la zona CH-TERCIARIO:

El algegante hace referencia a las tres parcelas incluidas en esta zona, proponiendo cambios en la calificación y/o uso que, si bien, podrían resultar interesantes, hasta la fecha no se han llevado a cabo los convenios que serían necesarios para poderlos llevar a cabo.
En consecuencia, se propone la desestimación de dichas alegaciones.

Código Seguro De Verificación	CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	10/05/2023 12:52:30
Observaciones	DILIGENCIA DEL SR. SECRETARIO GRAL. DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPA (SEVILLA) PARA HACER CONSTAR QUE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (PEPCHE) HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE, POR UNANIMIDAD, EN SESIÓN PLENARIA ORDINARIA DE FECHA 25/04/2023.	Página	76/76
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/CSntoBNS65cvwzkZJ99w/w==		