

## **PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA**

AVANCE DE PLANEAMIENTO – NORMATIVA – MAYO DE 2020



**Redactor:**

José Manuel Jiménez Guerrero, arquitecto municipal.

**Equipo redactor:**

Carlos Villalba Fernández, arquitecto.  
Francisco José Romero Martín, arquitecto técnico.  
Francisco Osuna González de Aguilar, arquitecto técnico municipal.  
José Antonio Páez Linares, arquitecto técnico de SODESTEPA.  
Enrique Borrego, 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 Superior 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.

---

Este documento de AVANCE se ha redactado en Estepa, el 18 de mayo de 2020 para su aprobación en la sesión de Pleno del Ayuntamiento de 26 de mayo de 2020.



# ÍNDICE

|  |    |
|--|----|
| TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.....   | 4  |
| CAPÍTULO I. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DEFINICIONES.....   | 4  |
| Artículo 1. Ámbito de aplicación del PEPCH.....  | 4  |
| Artículo 2. Definiciones.....  | 4  |
| CAPÍTULO II. CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS Y CALIFICACIÓN DE SUELO.....  | 9  |
| Artículo 3. Clases y categorías de suelo.....  | 9  |
| Artículo 4. Zonificación.....  | 9  |
| CAPÍTULO III. PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN.....  | 10 |
| Artículo 5. Plazos de ejecución.....   | 10 |
| CAPÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS INMUEBLES DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y SU ENTORNO. .10                |    |
| Artículo 6. Situaciones de los inmuebles del Conjunto Histórico y su entorno.....                          | 11 |
| Artículo 7. Régimen urbanístico de los inmuebles del Conjunto Histórico.....                               | 12 |
| TÍTULO II. NORMAS DE PARCELACIÓN.....  | 14 |
| Artículo 8. Normas de parcelación.....   | 14 |
| Artículo 9. Condiciones de segregación.....  | 14 |
| Artículo 10. Condiciones de agregación.....  | 14 |
| Artículo 11. Divisiones horizontales.....  | 15 |
| TÍTULO III. NORMAS DE ORDENACIÓN DE USOS Y EDIFICACIÓN.....  | 16 |
| Artículo 12. Normas generales.....   | 16 |
| Artículo 13. Ordenación de la zona CH-V1: VIVIENDAS DE TRES PLANTAS.....                                   | 17 |
| Artículo 14. Ordenación de la zona CH-V2: VIVIENDAS DE DOS PLANTAS.....                                    | 23 |
| Artículo 15. Ordenación de la zona CH-V3: VIVIENDAS AISLADAS INTERIORES.....                               | 28 |
| Artículo 16. Ordenación de la zona CH-V4: CONJUNTOS DE VIVIENDAS EN HILERA.....                            | 30 |
| Artículo 17. Ordenación de la zona CH-V5: CONJUNTOS DE VIVIENDAS INTERIORES.....                           | 32 |
| Artículo 18. Ordenación de la zona CH-V6: VIVIENDAS EN EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR ABIERTA.....              | 33 |
| Artículo 19. Ordenación de la zona CH-T: TERCIARIO.....  | 34 |
| Artículo 20. Ordenación de la zona CH-E: EQUIPAMIENTO PÚBLICO.....   | 35 |
| Artículo 21. Ordenación de la zona CH-R: EDIFICIOS RELIGIOSOS.....   | 35 |
| Artículo 22. Ordenación de la zona PARQUE CERRO DE SAN CRISTÓBAL.....                                      | 36 |
| TÍTULO IV. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO.....  | 37 |
| CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.....   | 37 |
| Artículo 23. Ámbito de aplicación de este capítulo.....  | 37 |
| Artículo 24. Catálogo y niveles de protección.....   | 37 |
| CAPÍTULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DE EDIFICIOS CATALOGADOS.....  | 38 |
| Artículo 25. Normas de protección de edificios con nivel de protección A1 (protección integral - BIC)..... | 38 |
| Artículo 26. Normas de protección de edificios con nivel de protección A2 (protección integral - BCG)..... | 40 |
| Artículo 27. Normas de protección de edificios con nivel de protección A3 (protección integral).....       | 42 |
| Artículo 28. Normas de protección de edificios con nivel de protección B (protección global).....          | 43 |
| Artículo 29. Normas de protección de edificios con nivel de protección C (protección parcial).....         | 44 |
| Artículo 30. Normas de protección de edificios con nivel de protección D (protección ambiental).....       | 45 |
| CAPÍTULO IV. NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS ENTORNOS DE INMUEBLES BIC.....                                    | 47 |
| Artículo 31. Normas de protección del entorno del Conjunto Histórico.....                                  | 47 |
| Artículo 32. Normas de protección del entorno del Santa María, Alcázar y Murallas.....                     | 47 |
| Artículo 33. Normas de protección de el entorno de la torre de la Victoria.....                            | 48 |
| Artículo 34. Normas de protección del entorno del palacio de Cerverales.....                               | 48 |
| TÍTULO V. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.....  | 49 |
| CAPÍTULO 1. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO EMERGENTE.....   | 49 |
| Artículo 35. Identificación del patrimonio arqueológico emergente.....                                     | 49 |
| Artículo 36. Normas de protección del patrimonio arqueológico emergente.....                               | 49 |
| CAPÍTULO 2. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO SUBYACENTE.....  | 49 |
| Artículo 37. Ámbito de aplicación de este capítulo.....  | 49 |
| Artículo 38. Zonificación arqueológica.....  | 50 |
| Artículo 39. Cautelas arqueológicas.....   | 50 |
| TÍTULO VI. NORMAS PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....   | 53 |
| CAPÍTULO 1. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR.....   | 53 |
| Artículo 40. Actuaciones de transformación urbanística previstas.....                                      | 53 |
| Se delimitan dos áreas de reforma interior, ARI-CH1 y ARI-CH2.....   | 53 |
| Artículo 41. Área de reforma interior ARI-CH1: MOLINO DEL MARQUÉS.....                                     | 53 |
| Artículo 42. Área de reforma interior ARI-CH2: CALLE SENDILLA.....   | 54 |



## **TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

### **CAPÍTULO I. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DEFINICIONES**

#### **Artículo 1. Ámbito de aplicación del PEPCH**

El ámbito de aplicación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Estepa es el que se define en el plano O-1. Incluye el Conjunto Histórico y su entorno.

#### **Artículo 2. Definiciones**

##### **Altura de la edificación.**

- Altura de la edificación en metros.

La altura de plantas en metros lineales se mide desde la cota de referencia hasta el borde superior de la cornisa de la cubierta.

- Altura de la edificación en número de plantas.

Es el número de plantas sobre la rasante en la cota de referencia definida en el apartado anterior. Computan como plantas:

- Los semisótanos cuando la planta baja tenga la cota superior del forjado más de un metro por encima de la cota de referencia.
- Los aprovechamientos bajo cubierta inclinada.
- Las construcciones por encima de la altura máxima permitida que no se ajusten a las condiciones que para las mismas establecen estas normas urbanísticas.

##### **Altura libre de planta.**

Es la altura de cada planta de la edificación medida desde el suelo hasta el techo. La altura libre de planta estructural se mide de cota superior de forjado a cota inferior de forjado y la altura libre de planta terminada se medirá desde la solería al revestimiento del techo.

##### **Cota de referencia.**

Es la cota de nivel desde la que se mide la altura de la edificación. Con carácter general, la cota de referencia será la cota media de la rasante de la calle en la alineación de la parcela.

Si la diferencia de nivel entre las cotas mayor y menor de la rasante de la calle en la alineación de la parcela es superior a 150 centímetros, se dividirá la fachada en tramos cuyas diferencias de nivel entre las cotas mayor y menor de cada tramo sea igual o



inferior a 150. Se determinará una cota de referencia para cada tramo que será la cota media de la rasante de la calle en la alineación de la parcela en el tramo. Cada tramo debe cumplir las condiciones de altura máxima.

Las parcelas en las que la cota media del terreno difiera de la cota de referencia en más de 150 cm se podrán dividir en plataformas escalonadas y adaptadas a la topografía de manera que entre un tramo y el siguiente no haya una diferencia de nivel superior a 150 cm. En estos casos la cota de referencia de cada parte de la edificación será la de la plataforma sobre la que se asienta.

En las zonas de ordenación urbanística RCH-CONJUNTOS INTERIORES y RCH-UNIFAMILIAR INTERIOR, la cota de referencia será la cota media del terreno. Se podrá aterrizar la parcela siguiendo el criterio del párrafo anterior y, en estos casos, la cota de referencia de cada parte de la edificación será la de la plataforma sobre la que se asienta.

#### **Cota media del terreno.**

Es el promedio de las cotas de nivel de la superficie de una parcela. Si la parcela se encuentra edificada, se considerará como cota media del terreno, el promedio de las cotas de nivel de los suelos de las plantas que se encuentren en contacto con el terreno.

#### **Edificabilidad.**

Es la superficie máxima de techo en metros cuadrados que se puede edificar sobre una parcela como resultado de aplicar los parámetros de ocupación y altura, sin contar los sótanos. La superficie de patio con montera transparente no computa como superficie edificada.

#### **Ocupación.**

Es la relación entre la superficie ocupada por una edificación y la parcela, medida en tanto por ciento. La superficie de patio con montera transparente no computa como superficie ocupada. La ocupación de una planta del edificio es la del techo de dicha planta.

#### **Patio de luces.**

Los patios de luces son los patios a los que pueden abrir ventanas las salas de estar, comedores, cocinas y dormitorios de una vivienda por cumplir determinadas condiciones dimensionales. Pueden cubrirse con una montera transparente siempre que se garantice la ventilación.

#### **Sótano.**

Es toda planta construida por debajo de la cota de referencia.



### **Tipos de obras.**

#### **- Obras de demolición.**

Son obras consistentes en el derribo de edificios o parte de los mismos.

#### **- Obras de nueva planta.**

- **Obras de nueva edificación.**  
Obra consistente en la construcción de un edificio de nueva planta sobre una parcela sin edificar.
- **Obras de sustitución.**  
Obra consistente en el derribo de un edificio o parte del mismo y la construcción en su lugar de una edificación de nueva planta distinto del original.
- **Obras de reconstrucción.**  
Obra consistente en la reposición de un edificio o parte del mismo previamente desaparecido o derribado, en el mismo lugar y con las características formales y constructivas del original.

#### **- Obras tendentes a la buena conservación:**

- **Obras de conservación y mantenimiento..**  
Obras cuya finalidad es mantener las edificaciones en condiciones de salubridad y ornato sin afectar a la estructura portante ni a la distribución interior ni alterar las características formales y funcionales.
- **Obras de acondicionamiento y mejora.**  
Obras que tienen por objeto mejorar la funcionalidad del edificio o dotarla de un nuevo uso. Pueden tener por objeto actuaciones como la adecuación de un local comercial en bruto o su adaptación a un nuevo uso comercial, la renovación de instalaciones o de elementos o materiales de la envolvente para la mejora de la eficiencia energética o la adaptación a normativa vigente o las adecuaciones tendentes a mejorar la accesibilidad.
- **Obras de consolidación.**  
Son obras cuyo objeto es garantizar la seguridad estructural de un edificio. Son tipos específicos de obras de consolidación, entre otros:
  - Recalce de cimentación.
  - Reparación de elementos estructurales dañados.
  - Refuerzo estructural.
  - Sustitución de elementos estructurales dañados.



- Reestructuración de cubierta. Esta obra de consolidación tiene por objeto la sustitución de la estructura de cubierta sin modificar su tipología ni su forma. Se podrá utilizar un sistema estructural distinto del original salvo que expresamente se disponga lo contrario.
- Sustitución de forjados. Esta obra de consolidación tiene por objeto la sustitución de forjados sin modificar su posición. Se podrá utilizar un sistema estructural distinto del original salvo que expresamente se disponga lo contrario.

- Obras de reforma:

- Obras de reforma menor.  
Es cualquier obra que modifique la configuración interior de un edificio sin afectar al conjunto del sistema estructural, a su volumen, ni a su composición exterior.
- Obras de reforma mayor.  
Es cualquier obra que suponga la modificación del edificio existente, sin aumentar la superficie construida del edificio original, y con alteración de elementos estructurales o que afecten a su composición exterior o alteración del uso principal. Puede implicar la demolición y sustitución de parte de la edificación original y la modificación de volúmenes.
- Obras de adecuación de altura de cámara.  
Es un tipo de obra de reforma mayor cuyo objeto es ampliar la altura del soberado para adecuarlo a las condiciones de una estancia vividera. Se mantendrán el tipo y las pendientes de la cubierta original y sólo se permitirá en casas que de planta baja más cámara.
- Obras de modificación de fachada.  
Son obras que tienen por objeto modificar la configuración de la fachada mediante la transformación de la composición de huecos, la transformación de ventanas en balcones o cierros y viceversa, la incorporación o eliminación de elementos decorativos, etc.

- Obras de ampliación:

- Obras de ampliación por colmatación.  
Son obras consistentes en la ampliación de la superficie construida del edificio original con incremento en el porcentaje de ocupación de la parcela. Puede implicar la demolición y sustitución de parte de la edificación original.
- Obras de ampliación por remonte.  
Son obras consistentes en la ampliación de la superficie construida del edificio original mediante el aumento del número de plantas en la totalidad o en una parte del edificio original.



- Obras de intervención sobre edificio existente:

Se denomina obra de intervención sobre edificio existente u obra de intervención a secas, cualquier obra que se ejecute sobre un edificio existente que pueda incluirse en alguno de los siguientes tipos o subtipos antes descritos: obras tendentes a la buena conservación, obras de reforma, obras de ampliación, obras de demolición parcial, obras de reconstrucción parcial y obras de sustitución parcial.

**Usos.**

- Clasificación:
  - Uso característico.  
Es el uso principal asignado para cada zona.
  - Uso compatible.  
Es cualquier tipo de uso que puede desarrollarse en el edificio o parcela, según la zona en la que se encuentre y que puede ser desarrollado de forma exclusiva.
  - Uso complementario.  
Es un uso que puede ser desarrollado conjuntamente con uso característico o complementario en el mismo edificio, pero nunca de forma exclusiva.
- Definición de usos específicos:
  - Garaje individual.  
Es el uso de garaje de una o varias plazas de aparcamiento vinculado a una vivienda unifamiliar.
  - Garaje colectivo.  
Es todo garaje con varias plazas de aparcamiento, ya sea como uso exclusivo o complementario.
  - Industrial.  
Actividad destinada a la fabricación de productos elaborados o semielaborados, ya sea de forma artesanal o mecánica.
  - Residencial unifamiliar.  
El uso que se da en un edificio en el que hay una única vivienda. Puede tener como complementarios otros usos no residenciales.
  - Residencial plurifamiliar.  
El uso que se da en un edificio en el que hay varias viviendas. Puede tener





como complementarios otros usos no residenciales.

- Servicio y equipamiento público.  
Cualquier uso público al servicio de la población, del sector público o que sea necesario para el funcionamiento de la ciudad.
- Uso terciario.  
Cualquier actividad destinada a la venta de productos o a la prestación de servicios, así como a la hostelería, la actividad hotelera, los servicios profesionales, etcétera.
- Uso socio-cultural.  
Cualquier actividad destinada a actividades sociales, religiosas, de asociaciones sin ánimo de lucro o similares.

## **CAPÍTULO II. CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS Y CALIFICACIÓN DE SUELO**

### **Artículo 3. Clases y categorías de suelo**

El ámbito de aplicación del plan especial de protección del conjunto histórico comprende suelos con distinta clasificación establecida por el Plan General de Ordenación Urbanística de Estepa. Hay un ámbito en suelo urbano y otro ámbito en suelo no urbanizable. En el ámbito de suelo urbano hay dos áreas de reforma interior con categoría de suelo urbano no consolidado (denominadas ARI-CH1 y ARI-CH2).

### **Artículo 4. Zonificación**

Se establecen las siguientes zonas de ordenanza:

- CH-V1: VIVIENDAS DE TRES PLANTAS.

Es la zona en la que se permite la construcción de viviendas entre medianeras de tres plantas o dos plantas y cámara.

- CH-V2: VIVIENDAS DE DOS PLANTAS

Es la zona en la que se permite la construcción de viviendas entre medianeras de dos plantas.

- CH-V3: VIVIENDAS AISLADAS INTERIORES

En esta zona se incluyen parcelas que ocupan el interior de manzanas, con accesos estrechos, ocupadas o susceptibles de ser ocupadas por una vivienda unifamiliar aislada.



- CH-V4: CONJUNTOS DE VIVIENDAS EN HILERA

Es la zona en la que existen conjuntos de viviendas en hilera iguales o similares construidas bajo el mismo proyecto arquitectónico.

- CH-V5: CONJUNTOS DE VIVIENDAS INTERIORES

En esta zona se incluyen los conjuntos de viviendas construidas bajo el mismo proyecto en el que se ocupa el interior de las manzanas, con espacios libres privados.

- CH-V6: VIVIENDAS EN EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR ABIERTA

Se incluye un conjunto plurifamiliar construido en torno a 1980, de edificación abierta y no alineada a vial.

- CH-T: TERCIARIO

Se incluyen edificios a los que se asigna uso característico terciario.

- CH-E: EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Son edificios singulares que acogen los equipamientos públicos y servicios urbanos.

- CH-R: EDIFICIOS RELIGIOSOS

Se incluyen en esta zona las iglesias y conventos.

- PARQUE CERRO DE SAN CRISTÓBAL

Es el principal parque de la ciudad, ubicado en el cerro de San Cristóbal.

### **CAPÍTULO III. PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN**

#### **Artículo 5. Plazos de ejecución**

Se establece un plazo de cuatro años para la ejecución de las unidades de ejecución.

Se establece el plazo de un año para la edificación de solares y para la rehabilitación de edificios catalogados que se encuentren en situación de ruina.

### **CAPÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS INMUEBLES DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y SU ENTORNO**



## Artículo 6. Situaciones de los inmuebles del Conjunto Histórico y su entorno

### 1. Edificios adecuados a la ordenación urbanística.

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

- Que se hayan construido, rehabilitado o reformado antes de la entrada en vigor de este plan y se encuentren catalogados.
- Que se hayan construido, rehabilitado o reformado antes de la entrada en vigor de este plan y cumplan las condiciones de ocupación y altura establecidas para la zona en la que se encuentren.
- Que se hayan construido, rehabilitado o reformado antes de la entrada en vigor de este plan y con autorización de la Administración competente en materia de patrimonio histórico y cumpliendo sus condiciones.
- Que se hayan construido, rehabilitado o reformado después de la entrada en vigor de este plan con licencia de obras y cumpliendo todas las determinaciones de ordenación urbanística.
- Que se hayan construido antes de la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias (18 de noviembre de 1988).

### 2. Edificios en situación de fuera de ordenación.

Se encuentran en situación de fuera de ordenación los edificios construidos a la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias que cumplen simultáneamente todas estas condiciones:

- Que incumplan las condiciones de ocupación y altura máximas establecidas por estas normas para la zona en la que se encuentren.
- Que no estén catalogados.
- Que sean posteriores a la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias.
- Que no se encuentren en situación de ruina urbanística.
- Que se hayan construido, rehabilitado o reformado sin autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, o contraviniendo sus condiciones.



### 3. Edificios en construcción.

Los edificios en construcción se pueden encontrar en alguna de estas situaciones:

- Edificios en obras con licencia u orden de ejecución en vigor y ajustadas a sus condiciones.
- Con licencia caducada o incumpliendo sus plazos.
- Sin licencia u orden de ejecución o contraviniendo sus condiciones.

### 4. Solares sin edificar.

Son los solares que se encuentran sin edificar.

### 5. Edificios irregulares.

Se definen así los edificios sobre los que se hayan realizado obras que no se adecuen a las determinaciones de este plan.

## **Artículo 7. Régimen urbanístico de los inmuebles del Conjunto Histórico**

### 1. Edificios adecuados a la ordenación urbanística.

Sobre estos edificios puede llevarse a cabo todo tipo de obra atendiendo a las determinaciones de ordenación y protección establecidas en los títulos IV y V de estas normas.

En edificios catalogados el tipo de obras permitido se establece en el articulado del Título IV de estas normas según el nivel de protección del inmueble.

### 2. Edificios en situación de fuera de ordenación.

Sobre los edificios en situación de fuera de ordenación se pueden ejecutar los siguientes tipos de obras:

- Obras de sustitución total.
- Obras tendentes a la buena conservación de la edificación.
- Cualquier tipo de obra que tenga por objeto adecuar el edificio en su totalidad a las condiciones de ordenación de este plan.
- Obras de reforma que adecuen la parte del edificio afectado por las obras a las condiciones de ordenación de este plan.



### 3. Edificios en construcción.

#### 3.1. Edificios en obras con licencia u orden de ejecución en vigor y ajustadas a sus condiciones.

Se podrá optar por continuar las obras ajustándose a las condiciones de la licencia o a las normas de este plan, presentando en este caso un reformado del proyecto.

#### 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 podrá optar por continuarlas en las condiciones de la licencia que caducó o ajustadas a las normas de este plan.

#### 3.3. Sin licencia u orden de ejecución o contraviniendo sus condiciones.

En este caso se debe iniciar expediente de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado.

### 4. Solares sin edificar.

Se podrán llevar a cabo obras de nueva edificación cumpliendo las condiciones de ordenación establecidas en el título IV.

Si el solar procede de una demolición no autorizada se exigirá la ejecución de obras de reconstrucción de los elementos arquitectónicos merecedores de protección, atendiendo a los criterios que se han adoptado para la elaboración del catálogo y con independencia de las medidas sancionadoras o penales que procedan. En estos casos no podrá llevarse a cabo ninguna actuación de segregación o modificación de la parcela.

Las modificaciones de la parcela sólo pueden llevarse a cabo en los casos establecidos en este plan y cumpliendo las disposiciones del Título II de estas normas.

### 5. Edificios irregulares.

Estos edificios deben ser objeto de medidas de protección de la legalidad urbanística y sobre ellos sólo pueden llevarse a cabo las obras que sean necesarias para adecuarlos a las normas de este plan.



## **TÍTULO II. NORMAS DE PARCELACIÓN**

### **Artículo 8. Normas de parcelación**

Con carácter general está prohibida la modificación de la parcelación.

Se permiten modificaciones de parcelario en las parcelas indicadas en el plano de ordenación del parcelario.

En los edificios incluidos en el catálogo del PEPCH está prohibida cualquier modificación del parcelario, salvo que se indique lo contrario en la normativa específica de la ficha del catálogo correspondiente.

En los edificios del entorno de los BIC no está permitida ninguna actuación de modificación de parcelario, salvo que se permita expresamente en el plano de parcelario.

En los edificios no catalogados que puedan ser demolidos se permiten las divisiones parcelarias siempre que se cumplan las condiciones del artículo siguiente.

En el ámbito del cerro de San Cristóbal se permite agregar parcelas con la misma calificación.

Se pueden segregar parcelas que tengan distinta calificación, clasificación o categoría de suelo.

### **Artículo 9. Condiciones de segregación**

Las parcelas resultantes de procesos de segregación, en los casos permitidos de acuerdo con el artículo anterior, cumplirán las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 100 m<sup>2</sup>.
- Longitud mínima de fachada: 6 metros.
- En toda parcela se podrá inscribir una circunferencia de seis metros de diámetro.

### **Artículo 10. Condiciones de agregación**

Se podrán realizar agregaciones de parcelas siempre que alguna de ellas tenga una longitud de fachada inferior o igual a 4 m o una superficie inferior o igual a 80 m<sup>2</sup>. Si la agregación afecta a una parcela en la que se encuentra un edificio catalogado, deberá estar expresamente permitida en las condiciones particulares de ordenación de la ficha del Catálogo.



## **Artículo 11. Divisiones horizontales**

En los edificios en los que se permitan usos que así lo requieran se podrán autorizar las divisiones horizontales.



### **TÍTULO III. NORMAS DE ORDENACIÓN DE USOS Y EDIFICACIÓN**

#### **Artículo 12. Normas generales**

En los artículos siguientes 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.

Los edificios y solares no incluidos en el Catálogo de este plan se registrarán por las normas contenidas en este título.

Los edificios incluidos en el Catálogo se registrarán por las normas contenidas en este título, las de protección contenidas en el título V de estas normas y las particulares establecidas en las fichas individuales del Catálogo. Los inmuebles que se encuentren incluidos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía se registrarán, además, por lo establecido en la legislación en materia de patrimonio histórico.

Las condiciones de edificación de cada zona de ordenanza son de aplicación a todos los tipos de obras que se lleven a cabo en el ámbito de este plan, con las siguientes excepciones:

1. Obras de intervención sobre edificios catalogados. En estos casos las obras se adecuarán a las normas de protección del Título V y a las normas particulares de la ficha del catálogo. En su defecto, se aplicarán las normas de edificación a las partes que se vean afectadas por las obras. La altura máxima será la del edificio catalogado. En lo edificios con niveles de protección C y D, los límites de ocupación no son de aplicación siempre que se cumplan todas las determinaciones de protección y se mantengan los muros de carga originales expresamente protegidos y demás elementos y espacios de interés que en la ficha del Catálogo se indique que deben conservarse.
2. Obras tendentes a la buena conservación y de reforma menor en edificios adecuados a la ordenación urbanística, según se definen en el artículo 6 de estas normas.
3. Obras de intervención sobre edificios adecuados a la ordenación urbanística, según se definen en el artículo 6 de estas normas, en las partes no afectadas por las obras. En estos casos las condiciones de alturas libres de plantas se pueden adecuar a a las de las partes originales del edificio. En obras de ampliación se respetarán en todo caso los límites de ocupación y altura.
4. Obras de intervención sobre edificios en situación de fuera de ordenación que no tengan por objeto la adecuación del edificio a las normas de este plan. En las que tengan por objeto la adecuación parcial, no se aplicarán las condiciones de edificación particulares a las partes no afectadas por la adecuación.





5. Obras sobre edificios en construcción que se ejecuten de acuerdo con las condiciones de la licencia otorgada antes de la entrada en vigor de este plan. En estos casos las obras se adecuarán al proyecto autorizado.
6. Obras de reconstrucción total o parcial de edificios de interés que hayan desaparecido o sufrido daños irreparables. En estos casos las condiciones serán las del edificio o parte del mismo a reconstruir y las obras se ajustarán las normas de protección de este plan especial.

Se permite la construcción de sótanos siempre esto sea compatible con las normas de protección del patrimonio arquitectónico y arqueológico.

### **Artículo 13. Ordenación de la zona CH-V1: VIVIENDAS DE TRES PLANTAS**

#### **1. NORMAS DE USO DE LA ZONA CH-V1:**

##### **1.1. Uso característico:**

- Residencial unifamiliar.

##### **1.2. Usos compatibles:**

##### **1.2.a. Usos compatibles en edificios no catalogados de la zona CH-V1.**

- Residencial plurifamiliar con tres viviendas como máximo, de 70 m<sup>2</sup> de superficie útil mínima cada una.
- Equipamientos y servicios públicos.
- El uso a que se destina el edificio en el momento de la entrada en vigor de estas normas, siempre que sea un edificio adecuado a la ordenación urbanística, según se describe en el artículo 6.
- Garaje.

##### **1.2.b. Usos compatibles en edificios catalogados de la zona CH-V1.**

- Residencial plurifamiliar, con superficie útil mínima por vivienda de 60 m<sup>2</sup>. El número máximo de viviendas por edificio será el menor de los obtenidos con las siguientes operaciones:
  - N.º viv (1) = 3 x superficie de parcela / 100.
  - N.º viv (2) = 3 x longitud de fachada / 7.
- Equipamientos y servicios públicos.
- Terciario.
- Socio-cultural.
- El uso a que se destina el edificio en el momento de la entrada en vigor de estas normas, siempre que sea un edificio adecuado a la ordenación urbanística, según se describe en el artículo 6.

##### **1.3. Usos complementarios:**



1.3.a. Usos complementarios en edificios no catalogados de la zona CH-V1.

- Terciario.
- Socio-cultural.

1.3.b. Usos complementarios en edificios catalogados de la zona CH-V1.

- Garaje.

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

2.1. Alturas.

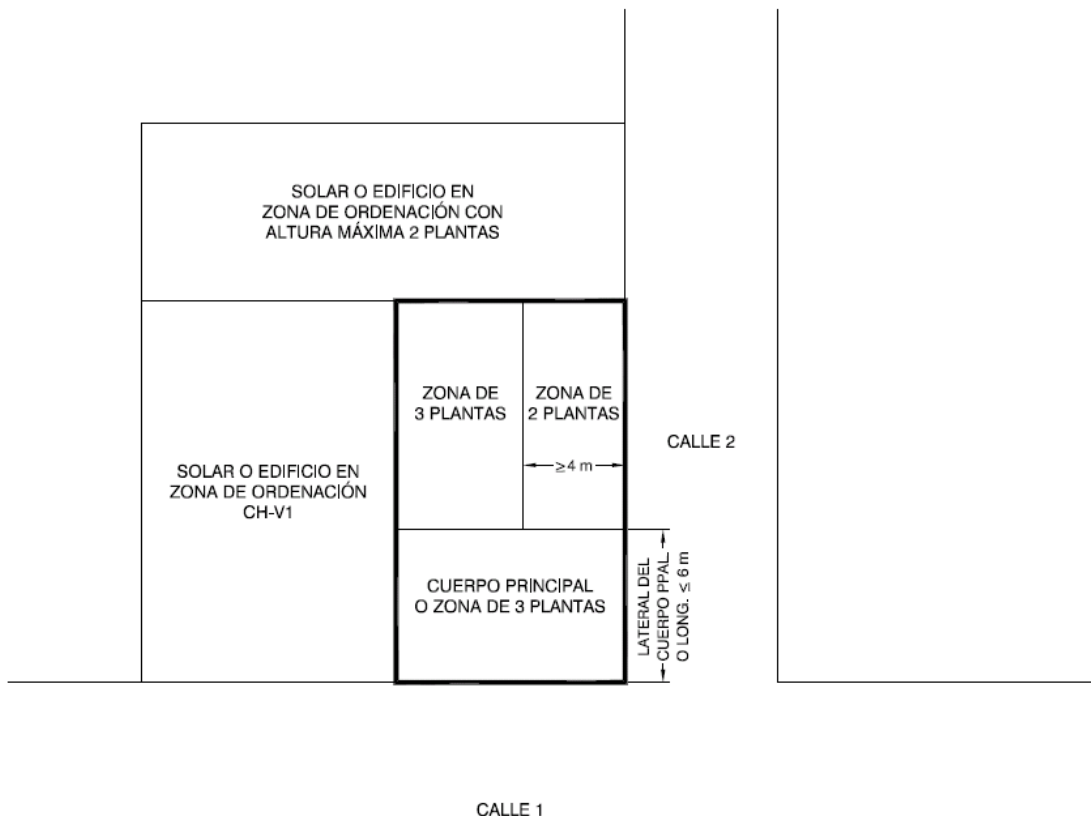
a) Altura máxima y mínima de la edificación en número de plantas.

La altura máxima de la edificación permitida es de 3 plantas. No se autoriza el aprovechamiento del espacio bajo la cubierta inclinada por encima de la altura máxima permitida. Se permitirá la construcción de un castillete de escalera por encima de la altura máxima en las condiciones establecidas en el apartado 2.2 de este artículo.

La altura mínima es de 2 plantas.

En edificios en esquina en los que el solar o edificio colindante en una de las calles pertenezca a la zona RCH-V1 (calle 1) y el colindante en la otra calle pertenezca a una zona de altura reguladora máxima de dos plantas (calle 2), el número de plantas se resolverá de la siguiente manera:

- Fachada a calle 1: la tercera planta, si la hay, se alineará a la calle 1 en toda su longitud.
- Fachada a calle 2:
  - La tercera planta se alineará a la calle 2 en toda la longitud de la fachada lateral del cuerpo principal definido en el apartado 2.3 de este artículo.
  - Cuando las características de la edificación no hagan posible identificar un cuerpo principal, la tercera planta se alineará a la calle 2 en una longitud no mayor a seis metros. En el resto de la calle 2, la tercera planta se retranqueará al menos cuatro metros.



*EDIFICIOS CON FACHADAS A DOS CALLES CON ALTURA REGULADORA DIFERENTE*

En obras de intervención sobre un edificio catalogado el número máximo de plantas será el que se establezca en las normas particulares de la ficha del catálogo.

b) Altura total de la edificación.

La altura total de la edificación se adecuará en la primera crujía a la de los edificios colindantes, si éstos tienen el mismo número de plantas, de manera que la diferencia de altura con respecto a estos no supere 1,50 m.

En obras de intervención sobre un edificio catalogado la altura será la del edificio protegido o la que se establezca en las normas particulares de la ficha del catálogo.

No es de aplicación esta norma a obras en las que no sea posible su cumplimiento por ser la altura de los edificios colindantes excesivamente baja o alta o porque el número de plantas de éstos sea distinto.

En obras en edificios o solares en esquina esta condición es de obligado cumplimiento sólo en la fachada principal.



c) Alturas libres máximas y mínimas por plantas.

La altura libre de plantas con forjados de techo horizontales estará comprendida entre 2,85 y 3,60 m. En caso de espacios con cubierta inclinada la altura interior en el lado más bajo será como mínimo de 2,00 m.

Se permiten espacios a doble o triple altura en el interior de las edificaciones. En estos casos, computarán la ocupación y la edificabilidad correspondientes al volumen total en todas las plantas.

En obras de intervención sobre un edificio catalogado las alturas libres serán las de las partes protegidas del edificio o las que se establezcan en las normas particulares de la ficha del catálogo. En las zonas no protegidas las alturas podrán adecuarse a las de las zonas protegidas.

## 2.2. Ocupación.

Las parcelas con fondo medio superior a 10 metros y con superficie superior a 100 m<sup>2</sup> tendrán una ocupación máxima del 75% ampliable hasta 85 m<sup>2</sup> si el resultado de aplicar el porcentaje a la superficie de la parcela da un resultado inferior.

Las parcelas con fachada a varias calles que no hagan esquina y con superficie superior a 100 m<sup>2</sup> tendrán una ocupación máxima del 75% ampliable hasta 85 m<sup>2</sup> si el resultado de aplicar el porcentaje a la superficie de la parcela da un resultado inferior.

Las parcelas con fondo medio igual o inferior a 10 metros tendrán una ocupación máxima del 85%.

Las parcelas con superficie inferior o igual a 100 m<sup>2</sup> tendrán una ocupación máxima del 85%.

Las parcelas con fondo medio igual o inferior a 5 metros tendrán una ocupación máxima del 100%.

En todos los casos, si el uso de la planta baja es distinto del residencial, la ocupación máxima en ésta planta es del 100%.

En planta baja se podrá construir adicionalmente un cuerpo edificado una planta que ocupe como máximo el 20% del espacio libre residual de la parcela.

En parcelas en esquina el fondo medio será el menor de los dos, medidos desde cada una de las alineaciones.

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 transitable. Además del acceso a la azotea, puede albergar otros usos domésticos o de instalaciones, almacén o servicio. Debe estar retranqueado al menos cuatro metros, no puede ocupar todo el ancho de la parcela y debe constituir un volumen diferenciado del resto de la cubierta.

En obras sobre edificios catalogados con niveles C y D que no cumplan las determinaciones de protección o en las que se sustituya, reconstruya o se demuela algún muro de carga original de los expresamente protegidos o cualquier otro elemento que deba conservarse, de acuerdo con las normas de la ficha del Catálogo, con autorización o sin ella, la ocupación será igual o inferior al 75% en las dos plantas, independientemente de su uso y sin opción de edificar el cuerpo adicional de planta baja.

Todas estas condiciones se resumen en las siguientes tablas, con el objeto de facilitar la comprensión de este apartado:

OCUPACIÓN MÁXIMA: USO RESIDENCIAL EN PLANTA BAJA Y CUALQUIER USO EN EL RESTO DE PLANTAS

| Fondo medio de parcela  | Superficie de parcela      | Ocupación máxima                  |
|---|----------------------------|-----------------------------------|
| $F_{mp} \leq 5 \text{ m}$   | Cualquiera                 | 100%                              |
| $5 \text{ m} < F_{mp} \leq 10 \text{ m}$                              | Cualquiera                 | 85%                               |
| $F_{mp} > 10 \text{ m}$   | $S_p \leq 100 \text{ m}^2$ | 85%                               |
|   | $S_p > 100 \text{ m}^2$    | 75% ampliable a 85 m <sup>2</sup> |
| Cualquier $F_{mp}$ en parcelas con dos fachadas que no formen esquina | $S_p \leq 100 \text{ m}^2$ | 85%                               |
|   | $S_p > 100 \text{ m}^2$    | 75% ampliable a 85 m <sup>2</sup> |

CONDICIONES DE OCUPACIÓN ADICIONALES

|  |  |
|--|--|
| Uso no residencial en planta baja  | 100% en planta baja                      |
| Cuerpo adicional de una planta en planta baja  | 20% del espacio libre residual           |
| Castillete de acceso a azotea  | 20% de la planta inmediatamente inferior |
| Edificios catalogados que cumplan todas las normas de protección y respeten los elementos protegidos | Ocupación libre                          |

### 2.3. Posición y forma de la edificación.

Los edificios deben contar con un cuerpo principal de dos plantas con una profundidad de entre seis y diez metros, alineado a vial y a las medianeras laterales, con cubierta de teja cerámica curva a dos aguas.

El acceso a la vivienda debe resolverse mediante zaguán, salvo que la planta baja se destine a uso no residencial y la vivienda se sitúe en la planta alta.

El resto de la edificación tendrá composición libre dentro de los parámetros de



ocupación y altura que debe cumplir la totalidad de la edificación.

En parcelas en esquina la condición de alineación a vial se debe cumplir en la toda la fachada principal. En la fachada lateral el cuerpo principal debe estar alineado a vial. Se permite que el patio trasero esté alineado a la calle lateral siempre que esté cerrado por un muro de fábrica enfoscado y pintado en blanco.

La posición y forma de las edificaciones catalogadas y adecuadas a la ordenación urbanística, según se define en el artículo 6, se consideran compatibles con la ordenación urbanística.

#### 2.4. Cubiertas.

La cubierta debe ser de teja cerámica curva a dos aguas en el cuerpo principal que se define en el primer párrafo del punto anterior. En en las esquinas, las cubiertas del cuerpo principal se pueden resolver a dos aguas con hastial a fachada lateral o a tres aguas. En el resto de la edificación se permiten azoteas y cubiertas de teja.

Los elementos de captación solar para la producción de agua caliente o para la generación de energía eléctrica no deben ser visibles desde la vía pública y debe evitarse su colocación en el faldón de la cubierta de tejas descrita en el párrafo anterior, salvo que no puedan colocarse en otro lugar y se justifique que no produce impacto visual. En ningún caso se colocarán sobre el faldón que da a la calle. Si por las razones antes expuestas no se pueden disponer los paneles de captación solar, se debe optar por las alternativas que se establecen el Código Técnico de la Edificación en la sección HE4 del Documento Básico HE, o en la normativa técnica que sea de aplicación.

#### 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 3 metros de diámetro.

Los patios de luces existentes en las edificaciones catalogadas y en las edificaciones adecuadas a la ordenación urbanística, según se definen en el artículo 6, se consideran compatibles con la ordenación urbanística aunque no reúnan las condiciones establecidas en el párrafo anterior y no computarán como superficie ocupada.

Los patios de luces podrán tener montera, siempre que ésta permita su ventilación. Los patios con montera no computan como superficie ocupada.

Se permiten patios de ventilación de dimensiones inferiores, que computarán como superficie ocupada, y que podrán servir a cuartos de baño, cuartos de aseo, vestíbulos, distribuidores, trasteros, lavaderos, cuartos de instalaciones y demás piezas que no requieran patio de luces.



## 2.6. Composición de la fachada.

Las fachadas llevarán revestimiento continuo en color blanco, con predominio del macizo sobre el hueco.

Los huecos serán rectangulares en posición vertical, salvo las ventanas de las cámaras, que pueden tener otras formas, o las de garajes o de locales comerciales que pueden tener proporción cuadrada o rectangular en posición horizontal.

Se permiten balcones y cierros tradicionales en la planta alta. Los balcones se resolverán a la manera tradicional de Estepa: mediante losa de piedra caliza o de fábrica y con un vuelo no superior a 40 cm desde el plano de fachada.

Sólo se permite moldura o cornisa en el alero de la cubierta y la decoración en el recercado de los huecos debe evitarse o ser sencilla. Los zócalos, si los hay, serán de piedra caliza.

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

### 1. NORMAS DE USO DE LA ZONA CH-V2:

#### 1.1. Uso característico:

- Residencial unifamiliar.

#### 1.2. Usos compatibles:

##### 1.2.a. Usos compatibles en edificios no catalogados de la zona CH-V2.

- Equipamientos y servicios públicos.
- El uso a que se destina el edificio en el momento de la entrada en vigor de estas normas, siempre que sea un edificio adecuado a la ordenación urbanística, según se describe en el artículo 6.
- Garaje.

##### 1.2.b. Usos compatibles en edificios catalogados de la zona CH-V2.

- Residencial plurifamiliar, con superficie útil mínima por vivienda de 60 m<sup>2</sup>. El número máximo de viviendas será el menor de las operaciones siguientes, salvo que el resultado sea inferior a 2, en cuyo caso se permitirán dos viviendas por edificio.
  - N.º viv (1) = Superficie de parcela / 100.
  - N.º viv (2) = Longitud de fachada / 7.
- Equipamientos y servicios públicos.
- Terciario.
- Socio-cultural.
- El uso a que se destina el edificio en el momento de la entrada en vigor de



estas normas, siempre que sea un edificio adecuado a la ordenación urbanística, según se describe en el artículo 6.

1.3.a. Usos complementarios en edificios no catalogados de la zona CH-V2.

- Terciario.
- Socio-cultural.

1.3.b. Usos complementarios en edificios catalogados de la zona CH-V2.

- Garaje.

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

2.1. Alturas.

a) Altura máxima de la edificación en número de plantas.

La altura máxima de la edificación permitida es de 2 plantas. No se autoriza el aprovechamiento del espacio bajo la cubierta inclinada por encima de la altura máxima permitida. Se permitirá la construcción de un castillete de escalera por encima de la altura máxima en las condiciones establecidas en el apartado 2.2 de este artículo.

En obras de intervención sobre un edificio catalogado el número máximo de plantas será el de las partes protegidas del edificio o el que se establezca en las normas particulares de la ficha del catálogo.

b) Altura total de la edificación.

La altura total de la edificación se adecuará en la primera crujía a la de los edificios colindantes, si estos son de dos plantas, de manera que la diferencia de altura con respecto a estos no supere 1,50 m.

En obras de intervención sobre un edificio catalogado la altura será la del edificio protegido o la que se establezca en las normas particulares de la ficha del catálogo.

No es de aplicación esta norma a obras en las que no sea posible su cumplimiento por ser la altura de los edificios colindantes excesivamente baja o alta o porque el número de plantas de éstos sea distinto de dos.

En obras en edificios o solares en esquina esta condición es de obligado cumplimiento sólo en la fachada principal.

c) Alturas libres máximas y mínimas por plantas.

La altura libre de plantas con forjados de techo horizontales estará comprendida entre 2,85 y 3,60 m.





En casos de espacios con cubierta inclinada la altura interior en el lado más bajo será como mínimo de 2,00 m.

Se permiten espacios a doble altura en el interior de las edificaciones. En estos casos, computarán la ocupación y la edificabilidad correspondientes al volumen total en las dos plantas.

En obras de intervención sobre un edificio catalogado las alturas libres serán las de las partes protegidas del edificio o las que se establezcan en las normas particulares de la ficha del catálogo. En las zonas no protegidas las alturas podrán adecuarse a las de las zonas protegidas.

## 2.2. Ocupación.

Las parcelas con fondo medio superior a 10 metros y con superficie superior a 100 m<sup>2</sup> tendrán una ocupación máxima del 75% ampliable hasta 85 m<sup>2</sup> si el resultado de aplicar el porcentaje a la superficie de la parcela da un resultado inferior.

Las parcelas con fachada a varias calles que no hagan esquina y con superficie superior a 100 m<sup>2</sup> tendrán una ocupación máxima del 75% ampliable hasta 85 m<sup>2</sup> si el resultado de aplicar el porcentaje a la superficie de la parcela da un resultado inferior.

Las parcelas con fondo medio igual o inferior a 10 metros tendrán una ocupación máxima del 85%.

Las parcelas con superficie inferior o igual a 100 m<sup>2</sup> tendrán una ocupación máxima del 85%.

Las parcelas con fondo medio igual o inferior a 5 metros tendrán una ocupación máxima del 100%.

En todos los casos, si el uso de la planta baja es distinto del residencial, la ocupación máxima en ésta planta es del 100%.

En planta baja se podrá construir adicionalmente un cuerpo edificado una planta que ocupe como máximo el 20% del espacio libre residual de la parcela.

En parcelas en esquina el fondo medio será el menor de los dos, medidos desde cada una de las alineaciones.

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 transitable. Además del acceso a la azotea, puede albergar otros usos domésticos o de



instalaciones, almacén o servicio. Debe estar retranqueado al menos cuatro metros, no puede ocupar todo el ancho de la parcela y debe constituir un volumen diferenciado del resto de la cubierta.

En obras sobre edificios catalogados con niveles C y D que no cumplan las determinaciones de protección o en las que se sustituya, reconstruya o se demuela algún muro de carga original de los expresamente protegidos o cualquier otro elemento que deba conservarse, de acuerdo con las normas de la ficha del Catálogo, con autorización o sin ella, la ocupación será igual o inferior al 75% en las dos plantas, independientemente de su uso y sin opción de edificar el cuerpo adicional de planta baja.

Todas estas condiciones se resumen en las siguientes tablas, con el objeto de facilitar la comprensión de este apartado:

OCUPACIÓN MÁXIMA: USO RESIDENCIAL EN PLANTA BAJA Y CUALQUIER USO EN EL RESTO DE PLANTAS

| Fondo medio de parcela  | Superficie de parcela      | Ocupación máxima                  |
|---|----------------------------|-----------------------------------|
| $F_{mp} \leq 5 \text{ m}$   | Cualquiera                 | 100%                              |
| $5 \text{ m} < F_{mp} \leq 10 \text{ m}$                              | Cualquiera                 | 85%                               |
| $F_{mp} > 10 \text{ m}$   | $S_p \leq 100 \text{ m}^2$ | 85%                               |
|   | $S_p > 100 \text{ m}^2$    | 75% ampliable a 85 m <sup>2</sup> |
| Cualquier $F_{mp}$ en parcelas con dos fachadas que no formen esquina | $S_p \leq 100 \text{ m}^2$ | 85%                               |
|   | $S_p > 100 \text{ m}^2$    | 75% ampliable a 85 m <sup>2</sup> |

CONDICIONES DE OCUPACIÓN ADICIONALES

|  |  |
|--|--|
| Uso no residencial en planta baja  | 100% en planta baja                      |
| Cuerpo adicional de una planta en planta baja  | 20% del espacio libre residual           |
| Castillete de acceso a azotea  | 20% de la planta inmediatamente inferior |
| Edificios catalogados que cumplan todas las normas de protección y respeten los elementos protegidos | Ocupación libre                          |

### 2.3. Posición y forma de la edificación.

Los edificios deben contar con un cuerpo principal de dos plantas con una profundidad de entre seis y diez metros, alineado a vial y a las medianeras laterales, con cubierta de teja cerámica curva a dos aguas.

El acceso a la vivienda debe resolverse mediante zaguán, salvo que la planta baja se destine a uso no residencial y la vivienda se sitúe en la planta alta.

El resto de la edificación tendrá composición libre dentro de los parámetros de ocupación y altura que debe cumplir la totalidad de la edificación.

En parcelas en esquina la condición de alineación a vial se debe cumplir en la toda



la fachada principal. En la fachada lateral el cuerpo principal debe estar alineado a vial. Se permite que el patio trasero esté alineado a la calle lateral siempre que esté cerrado por un muro de fábrica enfoscado y pintado en blanco.

La posición y forma de las edificaciones catalogadas y adecuadas a la ordenación urbanística, según se define en el artículo 6, se consideran compatibles con la ordenación urbanística.

#### 2.4. Cubiertas.

La cubierta debe ser de teja cerámica curva a dos aguas en el cuerpo principal que se define en el primer párrafo del punto anterior. En las esquinas, las cubiertas del cuerpo principal se pueden resolver a dos aguas con hastial a fachada o a tres aguas. En el resto de la edificación se permiten cubiertas planas a la andaluza y de teja.

Los elementos de captación solar para la producción de agua caliente o para la generación de energía eléctrica no deben ser visibles desde la vía pública y debe evitarse su colocación en la cubierta de tejas descrita en el párrafo anterior, salvo que no puedan colocarse en otro lugar y se justifique que no produce impacto visual. En ningún caso se colocarán sobre el faldón que da a la calle. Si por las razones antes expuestas no se pueden disponer los paneles de captación solar, se debe optar por las alternativas que se establecen el Código Técnico de la Edificación en la sección HE4 del Documento Básico HE, o en la normativa técnica que sea de aplicación.

#### 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 2,5 metros de diámetro.

Los patios de luces existentes en las edificaciones catalogadas y en las edificaciones adecuadas a la ordenación urbanística, según se definen en el artículo 6, se consideran compatibles con la ordenación urbanística aunque no reúnan las condiciones establecidas en el párrafo anterior y no computarán como superficie ocupada.

Los patios de luces podrán tener montera, siempre que ésta permita su ventilación. Los patios con montera no computan como superficie ocupada.

Se permiten patios de ventilación de dimensiones inferiores, que computarán como superficie ocupada, y que podrán servir a cuartos de baño, cuartos de aseo, vestíbulos, distribuidores, trasteros, lavaderos, cuartos de instalaciones y demás piezas no requieran patio de luces.

#### 2.6. Composición de la fachada.



Las fachadas llevarán revestimiento continuo en color blanco, con predominio del macizo sobre el hueco.

Los huecos serán rectangulares en posición vertical, salvo las ventanas de las cámaras, que pueden tener otras formas, o las de garajes o de locales comerciales que pueden tener proporción cuadrada o rectangular en posición horizontal.

Se permiten balcones y cierros tradicionales en la planta alta. Los balcones se resolverán a la manera tradicional de Estepa: mediante losa de piedra caliza o de fábrica y con un vuelo no superior a 40 cm desde el plano de fachada.

Sólo se permite moldura o cornisa en el alero de la cubierta y la decoración en el recercado de los huecos debe evitarse o ser sencilla. Los zócalos, si los hay, serán de piedra caliza.

## **Artículo 15. Ordenación de la zona CH-V3: VIVIENDAS AISLADAS INTERIORES**

### **1. NORMAS DE USO DE LA ZONA CH-V3:**

#### **1.1. Uso característico:**

- Residencial unifamiliar.

#### **1.2. Usos compatibles:**

- Residencial plurifamiliar, con 2 viviendas.
- Equipamientos y servicios públicos.
- Terciario.
- Socio-cultural.
- Garaje.

### **2. NORMAS DE EDIFICACIÓN DE LA ZONA CH-V3:**

#### **2.1. Alturas.**

##### **a) Altura máxima de la edificación en número de plantas.**

La altura máxima permitida es de 2 plantas. No se autoriza el aprovechamiento del espacio bajo la cubierta inclinada por encima de la altura máxima permitida. Se permitirá la construcción de un castillete de escalera por encima de la altura máxima en las condiciones establecidas en el apartado 2.2 de este artículo.

##### **b) Alturas libres máximas y mínimas por plantas.**

La altura libre de plantas con forjados de techo horizontales estará comprendida entre 2,85 y 3,60 m. En caso de espacios con cubierta inclinada la altura interior en el lado más bajo será como mínimo de 2,00 m.



Se permiten espacios a doble o triple altura en el interior de las edificaciones. En estos casos, computarán la ocupación y la edificabilidad correspondientes al volumen total en todas las plantas.

## 2.2. Ocupación.

La ocupación máxima permitida es del 50%.

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 transitable. Además del acceso a la azotea, puede albergar otros usos domésticos o de instalaciones, almacén o servicio.

## 2.3. Posición y forma de la edificación.

La posición y forma de la edificación es libre.

## 2.4. Cubiertas.

El tipo de cubierta es libre.

## 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 3 metros de diámetro.

Los patios de luces existentes en las edificaciones adecuadas a la ordenación urbanística, según se definen en el artículo 6, se consideran compatibles con la ordenación urbanística aunque no reúnan las condiciones establecidas en el párrafo anterior y no computarán como superficie ocupada.

Los patios de luces podrán tener montera, siempre que ésta permita su ventilación. Los patios con montera no computan como superficie ocupada.

Se permiten patios de ventilación de dimensiones inferiores, que computarán como superficie ocupada, y que podrán servir a cuartos de baño, cuartos de aseo, vestíbulos, distribuidores, trasteros, lavaderos, cuartos de instalaciones y demás piezas no requieran patio de luces.

## 2.6. Composición de la fachada.

Libre.



## Artículo 16. Ordenación de la zona CH-V4: CONJUNTOS DE VIVIENDAS EN HILERA

### 1. NORMAS DE USO DE LA ZONA CH-V4:

#### 1.1. Uso característico:

- Residencial unifamiliar (en cada parcela del conjunto).

#### 1.2. Usos compatibles:

- Residencial plurifamiliar con dos viviendas por parcela del conjunto.
- Equipamientos y servicios públicos.
- El uso a que se destina el edificio en el momento de la entrada en vigor de estas normas, siempre que sea un edificio adecuado a la ordenación urbanística, según se describe en el artículo 6.
- Terciario.
- Socio-cultural.
- Garaje.

### 2. NORMAS DE EDIFICACIÓN DE LA ZONA CH-V4.

#### 2.1. Alturas.

##### a) Altura máxima y mínima de la edificación en número de plantas.

La altura obligatoria de la edificación permitida es de 2 plantas. No se autoriza el aprovechamiento del espacio bajo la cubierta inclinada por encima de la altura máxima permitida. Se permitirá la construcción de un castillete de escalera por encima de la altura máxima en las condiciones establecidas en el apartado 2.2 de este artículo.

##### b) Altura total de la edificación.

La altura total de la edificación será la de las casas del conjunto.

En obras en edificios o solares en esquina esta condición es de obligado cumplimiento sólo en la fachada principal.

##### c) Alturas libres máximas y mínimas por plantas.

Las alturas libres de plantas serán las de las casas del conjunto.

#### 2.2. Ocupación.

Las parcelas con fondo medio superior a 10 metros y con superficie superior a 100



m<sup>2</sup> tendrán una ocupación máxima del 75% ampliable hasta 85 m<sup>2</sup> si el resultado de aplicar el porcentaje a la superficie de la parcela da un resultado inferior.

Las parcelas con fachada a varias calles que no hagan esquina y con superficie superior a 100 m<sup>2</sup> tendrán una ocupación máxima del 75% ampliable hasta 85 m<sup>2</sup> si el resultado de aplicar el porcentaje a la superficie de la parcela da un resultado inferior.

Las parcelas con fondo medio igual o inferior a 10 metros tendrán una ocupación máxima del 85%.

Las parcelas con superficie inferior o igual a 100 m<sup>2</sup> tendrán una ocupación máxima del 85%.

Las parcelas con fondo medio igual o inferior a 5 metros tendrán una ocupación máxima del 100%.

En todos los casos, si el uso de la planta baja es distinto del residencial, la ocupación máxima en ésta planta es del 100%.

En planta baja se podrá construir adicionalmente un cuerpo edificado una planta que ocupe como máximo el 20% del espacio libre residual de la parcela.

En parcelas en esquina el fondo medio será el menor de los dos, medidos desde cada una de las alineaciones.

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 transitable. Además del acceso a la azotea, puede albergar otros usos domésticos o de instalaciones, almacén o servicio. Debe estar retranqueado al menos cuatro metros, no puede ocupar todo el ancho de la parcela y debe constituir un volumen diferenciado del resto de la cubierta.

Todas estas condiciones se resumen en las siguientes tablas, con el objeto de facilitar la comprensión de este apartado:

| OCUPACIÓN MÁXIMA: USO RESIDENCIAL EN PLANTA BAJA Y CUALQUIER USO EN EL RESTO DE PLANTAS |                            |                                   |
|---|----------------------------|-----------------------------------|
| Fondo medio de parcela  | Superficie de parcela      | Ocupación máxima                  |
| $F_{mp} \leq 5 \text{ m}$   | Cualquiera                 | 100%                              |
| $5 \text{ m} < F_{mp} \leq 10 \text{ m}$  | Cualquiera                 | 85%                               |
| $F_{mp} > 10 \text{ m}$   | $S_p \leq 100 \text{ m}^2$ | 85%                               |
|   | $S_p > 100 \text{ m}^2$    | 75% ampliable a 85 m <sup>2</sup> |
| Cualquier $F_{mp}$ en parcelas con dos fachadas que no formen                           | $S_p \leq 100 \text{ m}^2$ | 85%                               |
|   | $S_p > 100 \text{ m}^2$    | 75% ampliable a 85 m <sup>2</sup> |



|         |  |  |
|---------|--|--|
| esquina |  |  |
|---------|--|--|

#### CONDICIONES DE OCUPACIÓN ADICIONALES

|   |  |
|---|--|
| Uso no residencial en planta baja             | 100% en planta baja                      |
| Cuerpo adicional de una planta en planta baja | 20% del espacio libre residual           |
| Castillete de acceso a azotea                 | 20% de la planta inmediatamente inferior |

### 2.3. Posición y forma de la edificación.

Los edificios deben conservar la volumetría de las dos primeras crujías.

### 2.4. Cubiertas.

Debe mantenerse el tipo de cubierta de las dos primeras crujías del edificio original.

### 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 3 metros de diámetro.

Los patios de luces existentes en las edificaciones adecuadas a la ordenación urbanística, según se definen en el artículo 6, se consideran compatibles con la ordenación urbanística aunque no reúnan las condiciones establecidas en el párrafo anterior y no computarán como superficie ocupada.

Los patios de luces podrán tener montera, siempre que ésta permita su ventilación. Los patios con montera no computan como superficie ocupada.

Se permiten patios de ventilación de dimensiones inferiores, que computarán como superficie ocupada, y que podrán servir a cuartos de baño, cuartos de aseo, vestíbulos, distribuidores, trasteros, lavaderos, cuartos de instalaciones y demás piezas no requieran patio de luces.

### 2.6. Composición de la fachada.

En todos los casos se mantendrá la composición esencial y el color de la fachada del edificio original para conservar la imagen homogénea del conjunto de edificaciones.

## **Artículo 17. Ordenación de la zona CH-V5: CONJUNTOS DE VIVIENDAS INTERIORES**

### 1. NORMAS DE USO DE LA ZONA CH-V5:





1.1. Uso característico:

- Residencial plurifamiliar: conjunto residencial con espacio libre privado. El número máximo de viviendas es el que se establezca en el instrumento de planeamiento de desarrollo y en el proyecto que sirvió para el otorgamiento de la licencia de obras. En su defecto, el número máximo de viviendas será el existente a la entrada en vigor de estas normas.

1.2. Usos compatibles:

- Equipamientos y servicios públicos.
- Terciario.
- Socio-cultural.
- Garaje.

2. NORMAS DE EDIFICACIÓN DE LA ZONA CH-V5:

Las condiciones de altura, ocupación, posición y forma de la edificación, cubiertas, patios y composición de la fachada deben adecuarse a lo establecido en el instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado o en el proyecto que sirvió para el otorgamiento de la licencia de obras. En su defecto, las condiciones serán las de las edificaciones existentes a la entrada en vigor de estas normas.

**Artículo 18. Ordenación de la zona CH-V6: VIVIENDAS EN EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR ABIERTA**

1. NORMAS DE USO DE LA ZONA CH-V6:

1.1. Uso característico:

- Residencial plurifamiliar.

1.2. Usos complementarios:

- Equipamientos y servicios públicos.
- Terciario.
- Socio-cultural.
- Garaje.

2. NORMAS DE EDIFICACIÓN DE LA ZONA CH-V6:

2.1. Alturas.

El número de plantas, la altura máxima de la edificación y las alturas libres de plantas serán las del edificio existente.

2.2. Ocupación.

La ocupación máxima será la del edificio existente. No se permiten obras de



ampliación.

### 2.3.. Posición y forma de la edificación.

La posición y forma serán las del edificio existente. No se permiten obras de reforma que supongan la modificación del volumen construido.

### 2.4. Cubiertas.

El tipo de cubierta será el del edificio existente. Se permite la implantación de instalaciones de mejora de la eficiencia energética.

### 2.5. Patios.

Los patios de luces de las edificaciones existentes se consideran compatibles con la ordenación urbanística.

### 2.6. Composición de la fachada.

Las fachadas de las edificaciones existentes se consideran compatibles con la ordenación urbanística.

## **Artículo 19. Ordenación de la zona CH-T: Terciario**

### 1. NORMAS DE USO DE LA ZONA CH-T

#### 1.1. Uso característico:

- Terciario.

#### 1.2. Usos compatibles:

- Equipamientos y servicios públicos.
- El uso a que se destina el edificio en el momento de la entrada en vigor de estas normas, siempre que sea un edificio adecuado a la ordenación
- Socio-cultural.
- Garaje.

### 2. NORMAS DE EDIFICACIÓN DE LA ZONA CH-T

#### 2.1. Alturas.

El número de plantas, la altura máxima de la edificación y las alturas libres de plantas serán las del edificio existente.

#### 2.2. Ocupación.



La ocupación es libre.

### 2.3. Posición y forma de la edificación.

La posición y forma serán las del edificio existente, aunque se podrán realizar obras de ampliación.

### 2.4. Cubiertas.

La cubierta será la del edificio existente.

### 2.5. Patios.

Los patios de luces de las edificaciones existentes se consideran compatibles con la ordenación urbanística. Los de nueva construcción deben tener unas dimensiones que permitan inscribir una circunferencia de 3 metros de diámetro.

### 2.6. Composición de la fachada.

Las fachadas de las edificaciones existentes se consideran compatibles con la ordenación urbanística. Las nuevas serán enfoscadas y pintadas en blanco.

## **Artículo 20. Ordenación de la zona CH-E: EQUIPAMIENTO PÚBLICO**

### 1. NORMAS DE USO DE LA ZONA CH-E

#### 1.1. Uso característico:

- Equipamiento y servicios urbanos.

#### 1.2. Uso complementario:

- Mientras el solar se encuentre sin edificar podrá ser destinado provisionalmente a aparcamiento público.

#### 1.2. Uso complementario:

- Socio-cultural.
- Garaje.

### 2. NORMAS DE EDIFICACIÓN DE LA ZONA CH-E

Las condiciones de edificación en los inmuebles destinados a equipamientos son libres siempre que se cumplan las condiciones de protección establecidas en estas normas.

## **Artículo 21. Ordenación de la zona CH-R: EDIFICIOS RELIGIOSOS**



## 1. NORMAS DE USO DE LA ZONA CH-R

### 1.1. Uso característico:

- Socio-cultural.

### 1.2. Usos compatibles:

- Equipamientos y servicios públicos.

### 1.3. Usos complementarios:

- Terciario.
- Residencial.
- Garaje.

## 2. NORMAS DE EDIFICACIÓN DE LA ZONA CH-R

Todos los edificios de esta zona están incluidos en el catálogo. Las normas de edificación son libres siempre que se cumplan todas las determinaciones de protección.

## **Artículo 22. 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.
- Terciario.
- Garaje.

### 2. 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.

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



## **TÍTULO IV. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO**

### **CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 23. Ámbito de aplicación de este capítulo**

Este capítulo es de aplicación a todas las edificaciones incluidas en el catálogo del PEPCH y a las que se encuentran en los entornos de los bienes de interés cultural.

Los edificios inscritos en el catálogo de este plan especial se someten, además, a las normas particulares establecidas en la ficha individual del Catálogo.

#### **Artículo 24. Catálogo y niveles de protección**

##### **1. Catálogo del PEPCH.**

En el Catálogo del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Estepa se incluyen todos los edificios merecedores de protección por su singular valor o por su interés tipológico.

El Catálogo consta de una ficha por edificio en la que se identifica y describe el inmueble, se le asigna un nivel de protección y se establecen normas particulares de protección con identificación de los elementos y espacios a conservar .

##### **2. Niveles de protección.**

- A1.- Protección integral de edificios inscritos en el CGPHA como Bienes de Interés Cultural.

Se incluye todo edificio del inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía como Bien de Interés Cultural clasificados como monumentos.

Los monumentos, según la definición de la *Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía*, son los edificios y estructuras de relevante interés histórico, arqueológico, paleontológico, artístico, etnológico, industrial, científico, social o técnico, con inclusión de los muebles, instalaciones y accesorios que expresamente se señalen. Estos edificios se someten a una protección integral.

- A2.- Protección integral de edificios inscritos en el CGPHA como Bienes de Catalogación General.

Se incluye en este grupo todo edificio inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía como Bien de Catalogación General. Estos edificios se someten a una protección integral.



- A3.- Protección integral.

Este nivel de protección se asigna a edificios no inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía que, por su singular interés histórico, artístico o arquitectónico, son merecedores de un nivel de protección integral.

- B.- Protección global.

El nivel de protección global implica la protección de los edificios en toda su superficie construida con la obligación de conservar los elementos constructivos que se indican en la ficha individual del catálogo.

- C.- Protección parcial.

Son edificios representativos de la arquitectura popular, por su interés tipológico, estilístico o singular. Será objeto de protección una parte de estos inmuebles y deberán conservarse los elementos constructivos señalados en la ficha individual del catálogo.

- D.- Protección ambiental.

Son los edificios representativos de la arquitectura popular, de interés tipológico y arquitectónico aunque de construcción humilde. Serán objeto de protección los rasgos tipológicos más característicos y la imagen y volumetría del edificio original.

## **CAPÍTULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DE EDIFICIOS CATALOGADOS**

### **Artículo 25. Normas de protección de edificios con nivel de protección A1 (protección integral - BIC)**

#### 1. Normas de aplicación.

Los bienes con nivel de protección A1 se someten a las siguientes normas:

- Normas establecidas en la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Instrucciones particulares que, en su caso, estén establecidas en la inscripción como Bien de Interés Cultural en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Normas del presente PEPCH.
- Normas particulares establecidas en el Catálogo.

#### 2. Autorización previa de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.



Será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, con carácter previo a las licencias o autorizaciones que fueran pertinentes para realizar cualquier cambio o modificación que se deseen llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural, tanto se trate de obras de todo tipo, incluyendo remociones de terreno, como de cambios de uso o de modificaciones en los bienes muebles, en la pintura, en las instalaciones o accesorios recogidos en la inscripción. Será preceptiva la misma autorización para colocar cualquier clase de rótulo, señal o símbolo en fachadas o en cubiertas de Monumentos y en sus respectivos entornos. La solicitud de autorización deberá acompañarse del proyecto de conservación regulado en la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía.

### 3. Normas de parcelación en edificios con nivel de protección A1.

No se permite modificación de la parcelación.

### 4. Normas de uso en edificios con nivel de protección A1.

El edificio se destinará al uso característico asignado por el planeamiento.

Siempre que esto sea compatible con el nivel de protección del edificio, se permiten cambios del uso característico a cualquiera de los usos compatibles, o incorporación de otros usos, dentro de los usos complementarios, según la zona de ordenación urbanística en la que se encuentre el edificio.

### 5. Tipos de obras permitidos:

En estos edificios queda prohibida la colocación de publicidad comercial y de cualquier clase de cables, antenas y conducciones aparentes en las fachadas y cubiertas y sólo se permiten los siguientes tipos de obras:

- Obras tendentes a la buena conservación.
- Obras que expresamente se indiquen en las normas particulares de la ficha individual del catálogo.

### 6. Normas de protección.

El ámbito de protección es la totalidad del edificio.

Cualquier intervención sobre el mismo debe realizarse atendiendo a los siguientes criterios:

La realización de intervenciones procurará por todos los medios de la ciencia y de la técnica su conservación, restauración y rehabilitación.



Las restauraciones respetarán las aportaciones de todas las épocas existentes, así como las pátinas, que constituyan un valor propio del bien. La eliminación de alguna de ellas sólo se autorizará, en su caso, y siempre que quede fundamentado que los elementos que traten de suprimirse supongan una degradación del bien y su eliminación fuere necesaria para permitir la adecuada conservación del bien y una mejor interpretación histórica y cultural del mismo. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas.

Los materiales empleados en la conservación, restauración y rehabilitación deberán ser compatibles con los del bien. En su elección se seguirán criterios de reversibilidad, debiendo ofrecer comportamientos y resultados suficientemente contrastados. Los métodos constructivos y los materiales a utilizar deberán ser compatibles con la tradición constructiva del bien.

Se evitarán los intentos de reconstrucción, salvo cuando en su reposición se utilicen algunas partes originales de los mismos o se cuente con la precisa información documental y pueda probarse su autenticidad.

Si se añadiesen materiales o partes indispensables, las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

## **Artículo 26. Normas de protección de edificios con nivel de protección A2 (protección integral - BCG)**

### 1. Normas de aplicación a los edificios con nivel de protección A2.

Los bienes con nivel de protección A2 se someten a las siguientes normas:

- Normas establecidas en la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Normas de este plan especial.
- Normas particulares establecidas en la ficha individual del catálogo de este plan especial.

### 2. Autorización previa de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

En los edificios con nivel de protección A2, por ser edificios inscritos en el CGPHA como Bienes de Catalogación General, de acuerdo con la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía, será necesario comunicar a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico la realización de cualquier obra o intervención con carácter previo a la solicitud de la correspondiente licencia y la persona interesada deberá cumplir las medidas correctoras y demás recomendaciones técnicas que la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico formule. La comunicación previa deberá acompañarse del proyecto de conservación regulado en la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía.





### 3. Normas de parcelación en edificios con nivel de protección integral - A2.

No se permite modificación de la parcelación.

### 4. Normas de usos en edificios con nivel de protección integral - A2.

El edificio se destinará al uso característico asignado por el planeamiento.

Siempre que esto sea compatible con el nivel de protección del edificio, se permiten cambios del uso característico a cualquiera de los usos compatibles, o incorporación de otros usos, dentro de los usos complementarios, según la zona de ordenación urbanística en la que se encuentre.

### 5. Tipos de obras permitidos:

En estos edificios queda prohibida la colocación de publicidad comercial y de cualquier clase de cables, antenas y conducciones aparentes en las fachadas y cubiertas y sólo se permiten los siguientes tipos de obras:

- Obras tendentes a la buena conservación.
- Obras que expresamente se indiquen en las normas particulares ficha individual del catálogo.

### 6. Normas de protección.

El ámbito de protección es la totalidad del edificio.

Cualquier intervención sobre el mismo debe realizarse atendiendo a los siguientes criterios:

La realización de intervenciones procurará por todos los medios de la ciencia y de la técnica su conservación, restauración y rehabilitación.

Las restauraciones respetarán las aportaciones de todas las épocas existentes, así como las pátinas, que constituyan un valor propio del bien. La eliminación de alguna de ellas sólo se autorizará, en su caso, y siempre que quede fundamentado que los elementos que traten de suprimirse supongan una degradación del bien y su eliminación fuere necesaria para permitir la adecuada conservación del bien y una mejor interpretación histórica y cultural del mismo. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas.

Los materiales empleados en la conservación, restauración y rehabilitación deberán ser compatibles con los del bien. En su elección se seguirán criterios de



reversibilidad, debiendo ofrecer comportamientos y resultados suficientemente contrastados. Los métodos constructivos y los materiales a utilizar deberán ser compatibles con la tradición constructiva del bien.

Se evitarán los intentos de reconstrucción, salvo cuando en su reposición se utilicen algunas partes originales de los mismos o se cuente con la precisa información documental y pueda probarse su autenticidad.

Si se añadiesen materiales o partes indispensables, las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

### **Artículo 27. Normas de protección de edificios con nivel de protección A3 (protección integral)**

#### 1. Normas de aplicación a los edificios con nivel de protección A3.

Los bienes con nivel de protección A2 se someten a las siguientes normas:

- Normas del presente PEPCH.
- Normas particulares establecidas en la ficha individual del catálogo de este plan especial.

#### 2. Normas de parcelación en edificios con nivel de protección A3.

No se permite modificación de la parcelación.

#### 3. Normas de usos en edificios con nivel de protección A3.

El edificio se destinará al uso característico asignado por el planeamiento.

Siempre que esto sea compatible con el nivel de protección del edificio, se permiten cambios del uso característico a cualquiera de los usos compatibles, o incorporación de otros usos, dentro de los usos complementarios, según la zona de ordenación urbanística a la que pertenezca el edificio.

#### 4. Tipos de obras:

En estos edificios sólo se permiten los siguientes tipos de obras:

- Obras tendentes a la buena conservación.
- Obras que expresamente se indiquen en las normas particulares ficha individual del catálogo de este plan especial.

#### 5. Normas de protección.



El ámbito de protección es la totalidad del edificio.

Cualquier intervención sobre el mismo debe realizarse atendiendo a los siguientes criterios:

La realización de intervenciones procurará por todos los medios de la ciencia y de la técnica su conservación, restauración y rehabilitación.

Las restauraciones respetarán las aportaciones de todas las épocas existentes, así como las pátinas, que constituyan un valor propio del bien. La eliminación de alguna de ellas sólo se autorizará, en su caso, y siempre que quede fundamentado que los elementos que traten de suprimirse supongan una degradación del bien y su eliminación fuere necesaria para permitir la adecuada conservación del bien y una mejor interpretación histórica y cultural del mismo. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas.

Los materiales empleados en la conservación, restauración y rehabilitación deberán ser compatibles con los del bien. En su elección se seguirán criterios de reversibilidad, debiendo ofrecer comportamientos y resultados suficientemente contrastados. Los métodos constructivos y los materiales a utilizar deberán ser compatibles con la tradición constructiva del bien.

Se evitarán los intentos de reconstrucción, salvo cuando en su reposición se utilicen algunas partes originales de los mismos o se cuente con la precisa información documental y pueda probarse su autenticidad.

Si se añadiesen materiales o partes indispensables, las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

## **Artículo 28. Normas de protección de edificios con nivel de protección B (protección global)**

### 1. Normas de aplicación:

- Normas del presente PEPCH.
- Normas particulares establecidas en la ficha individual del catálogo de este plan especial.

### 2. Normas de parcelación en edificios con nivel de protección B.

No se permite modificación de la parcelación.

### 3. Normas de usos en edificios con nivel de protección B.



El edificio se destinará al uso característico asignado por el planeamiento.

Siempre que esto sea compatible con el nivel de protección del edificio, se permiten cambios del uso característico a cualquiera de los usos compatibles, o incorporación de otros usos, dentro de los usos complementarios, según la zona de ordenación urbanística a la que pertenezca el edificio.

#### 4. Tipos de obras permitidos:

En estos edificios sólo se permiten los siguientes tipos de obras:

- Obras tendentes a la buena conservación.
- Obras que expresamente se indiquen en las normas particulares ficha individual del catálogo.

#### 5. Normas de protección:

El ámbito de protección es la totalidad del edificio construido. Se deben conservar los elementos constructivos y espacios expresamente indicados en las normas particulares de la ficha individual del catálogo del plan especial.

### **Artículo 29. Normas de protección de edificios con nivel de protección C (protección parcial)**

#### 1. Normas de aplicación a los edificios con nivel de protección C.

- Normas del presente PEPCH.
- Normas particulares establecidas en la ficha individual del catálogo de este plan especial. .

#### 2. Normas de parcelación en edificios con nivel de protección parcial - C.

No se permite modificación de la parcelación, salvo que se disponga otra cosa en las normas particulares de la ficha individual del catálogo de este plan especial.

#### 3. Normas de usos en edificios con nivel de protección parcial - C.

El edificio se destinará al uso característico asignado por el planeamiento o a cualquiera de los usos compatibles. Pueden realizarse intervenciones para la incorporación de otros usos complementarios, siempre que se respeten los elementos constructivos y los espacios protegidos, de acuerdo con las normas particulares establecidas en el catálogo.



#### 4. Tipos de obras permitidos.

- Obras de demolición parcial de las partes de edificación no protegidas, según las normas particulares de la ficha individual del catálogo.

- Obras de reconstrucción o sustitución de partes de edificación que hayan desaparecido cuando así lo disponga el Ayuntamiento.

- Obras tendentes a la buena conservación:

- Obras de reforma:

- Obras de reforma menor.
- Obras de reforma mayor, siempre que se conserven los espacios y elementos constructivos protegidos, de acuerdo con las normas particulares de la ficha individual del catálogo.
- Obras de adecuación de altura de cámara. Si el edificio existente tiene planta baja y una cámara con una altura libre inferior a dos metros en su lado más bajo, se puede realizar una obra de adecuación de altura de cámara para elevar la altura libre de la planta alta. La altura, en el lado más bajo del forjado puede llegar hasta 2,5 metros, medidos desde el interior de la estancia.
- Obras de modificación de fachada expresamente permitidas por las normas particulares de la ficha individual del catálogo de este plan especial.

- Obras de ampliación:

- Obras de ampliación por colmatación.
- Obras de ampliación por remonte en las partes no protegidas y respetando la altura máxima permitida, según la zona de ordenación urbanística a la que pertenezca el edificio y con cumplimiento de las normas particulares establecidas en la ficha individual del catálogo de este plan especial.

#### 5. Normas de protección.

Se deben conservar los elementos constructivos que expresamente se indican en la ficha individual del catálogo de estas normas.

### **Artículo 30. Normas de protección de edificios con nivel de protección D (protección ambiental)**

#### 1. Normas de aplicación a los edificios con nivel de protección D.

- Normas del presente PEPCH.
- Normas particulares establecidas en el Catálogo.

#### 2. Normas de parcelación en edificios con nivel de protección ambiental - D.



No se permite modificación de la parcelación, salvo que se disponga otra cosa en las normas particulares de la ficha individual del catálogo.

### 3. Normas de usos en edificios con nivel de protección ambiental - D.

El edificio se destinará al uso característico asignado por el planeamiento o a cualquiera de los usos compatibles. Pueden realizarse intervenciones para la incorporación de otros usos complementarios, siempre que se respeten los elementos y espacios protegidos, de acuerdo con las normas particulares establecidas en el catálogo.

### 4. Tipos de obras permitidos.

- Obras de demolición parcial de las partes de edificación no protegidas, según las normas particulares de la ficha individual del catálogo.

- Obras de reconstrucción o sustitución parcial de las partes del edificio no protegidas.

- Obras de sustitución parcial de la parte del edificio protegida siempre que se cumplan las siguientes determinaciones:

- Sólo se permitirá el uso de vivienda unifamiliar.
- Se debe restituir la estructura tipológica tradicional con cuerpo principal de dos o tres crujías, zaguán, cuerpo de casa, escalera en segunda crujía y cubierta a dos aguas de teja cerámica curva.
- Se mantendrá el grosor del muro de fachada del edificio original.
- La ocupación no superará el 75% de la parcela.

- Obras tendentes a la buena conservación:

- Obras de reforma:

- Obras de reforma menor.
- Obras de reforma mayor, siempre que se conserven los muros de las dos primeras crujías y el tipo de cubierta.
- Obras de adecuación de altura de cámara. Si el edificio existente tiene planta baja y una cámara con una altura libre inferior a dos metros en su lado más bajo, se puede realizar una obra de adecuación de altura de cámara para elevar la altura libre de la planta alta. La altura, en el lado más bajo del forjado puede llegar hasta 2,5 metros, medidos desde el interior de la estancia.
- Obras de modificación de fachada expresamente permitidas por las normas particulares de la ficha individual del catálogo.

- Obras de ampliación:

- Obras de ampliación por colmatación, con la condición de que las salas de estar, comedores, cocinas, dormitorios y estudios abran sus huecos al espacio público o a patios de luces.



- Obras de ampliación por remonte en la parte del edificio no protegida y siempre que se respete la altura máxima permitida en la zona de ordenación urbanística en la que se encuentre el edificio.

#### 5. Normas de protección.

En la parte protegida del edificio se deben conservar los elementos que definen la tipología de casa tradicional estepeña, según se establece en las normas de la ficha individual del catálogo de este plan especial.

En esta parte se pueden sustituir los forjados y la estructura de cubierta. Únicamente se podrán sustituir muros originales si es técnicamente inviable su consolidación. En estos casos, la obra de reconstrucción o sustitución debe ajustarse a los criterios que se indican en el apartado 1 de este artículo.

El mantenimiento de muros originales no impide la realización de transformaciones de huecos o la adecuación de la altura de cámara, siempre que esto esté recogido en las normas de la ficha individual del catálogo de este plan especial.

### **CAPÍTULO IV. NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS ENTORNOS DE INMUEBLES BIC**

#### **Artículo 31. Normas de protección del entorno del Conjunto Histórico**

El régimen de las edificaciones será el establecido en los artículos 6 y 7 de estas normas.

En edificios adecuados a la ordenación urbanística por haberse construido con anterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias se podrá mantener la ocupación y altura del edificio original siempre que realicen obras tendentes a la buena conservación o de reforma y serán compatibles los usos residencial plurifamiliar, terciario, garaje, equipamiento o sociocultural.

Si se produce un aumento de volumen en la edificación se justificará en el proyecto la no afección del edificio a la percepción del Conjunto Histórico. No es autorizable un aumento de de volumen que afecte negativamente a la contemplación general del Conjunto Histórico o a la de los elementos con nivel de protección integral (A1, A2 y A3) desde los espacios públicos.

#### **Artículo 32. Normas de protección del entorno del Santa María, Alcázar y Murallas**

Podemos distinguir dos ámbitos, uno perteneciente a suelo no urbanizable, en la ladera del cerro de San Cristóbal, y otro en las edificaciones del borde de la ladera, en suelo urbano.

Si se produce un aumento de volumen en una edificación ubicada en el entorno



de la torre de la Victoria, se justificará en el proyecto la no afección de la obra a la percepción de las murallas, la iglesia de Santa María, la Alcazaba y la torre del Homenaje. No es autorizable un aumento de volumen que afecte negativamente a la contemplación de estos bienes.

En cuanto a la ladera, está calificada como zona verde. Sólo se permite la construcción de pequeñas edificaciones. Se garantizará que ninguna edificación afecte negativamente a la contemplación de las murallas, la iglesia de Santa María, la Alcazaba y la torre del Homenaje.

### **Artículo 33. Normas de protección de el entorno de la torre de la Victoria**

Si se produce un aumento de volumen en una edificación ubicada en el entorno de la torre de la Victoria, se justificará en el proyecto la no afección de la obra a la percepción de la torre de la Victoria. No es autorizable un aumento de volumen que afecte negativamente a la contemplación de la torre de la Victoria desde los espacios públicos.

### **Artículo 34. Normas de protección del entorno del palacio de Cerverales**

Si se produce un aumento de volumen en una edificación ubicada en el entorno del palacio de Cerverales, se justificará en el proyecto la no afección de la obra a la percepción de la fachada del palacio. No es autorizable un aumento de volumen que afecte negativamente a la contemplación de la fachada del palacio de Cerverales desde los espacios públicos.





## **TÍTULO V. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO**

### **CAPÍTULO 1. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO EMERGENTE**

#### **Artículo 35. Identificación del patrimonio arqueológico emergente**

Constituye el patrimonio arqueológico emergente todo inmueble que sea susceptible de ser estudiado con metodología arqueológica y que se encuentre sobre la superficie de la rasante del terreno, se encuentren o no identificados en el plano de protección del patrimonio arqueológico.

#### **Artículo 36. Normas de protección del patrimonio arqueológico emergente**

Toda obra que afecte al patrimonio arqueológico emergente debe ser objeto de trabajos arqueológicos encaminados tanto al análisis y documentación de paramentos cuyo picado esté contemplado en el proyecto de obras como al establecimiento de cronologías fundacionales mediante la realización de zanjas o cortes puntuales de forma coordinada con los recalces o nuevas cimentaciones previstos en el proyecto de obras; de la misma forma se aplicará el control arqueológico a la apertura de zanjas para redes de instalaciones, remociones de solerías o rebajes generalizados.

El proyecto de obras de todo edificio que contenga elementos del patrimonio arqueológico emergente debe responder a criterios multidisciplinarios.

### **CAPÍTULO 2. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO SUBYACENTE**

#### **Artículo 37. Ámbito de aplicación de este capítulo**

El ámbito de aplicación de este apartado incluye todo el ámbito del conjunto histórico y otras zonas externas que se señalan en el plano de protección del patrimonio arqueológico.

Quedan fuera del ámbito de aplicación de estas normas los suelos situados fuera del Conjunto Histórico y de las zonas de protección arqueológica definidas en el artículo siguiente y en el plano de protección del patrimonio arqueológico.

Las excavaciones arqueológicas se clasifican en los siguientes tipos, de acuerdo con el vigente reglamento de actividades arqueológicas de ámbito autonómico:

- a) Excavación arqueológica extensiva.
- b) Sondeo arqueológico.
- c) Control arqueológico de movimientos de tierra.



### Artículo 38. Zonificación arqueológica

A efectos de aplicar las necesarias cautelas arqueológicas, se establecen la siguientes zonas de protección arqueológica:

- Zona de protección arqueológica 1.  
Recinto amurallado con extensión hacia la ladera norte incluyendo las terrazas por debajo del llamado Balcón de Andalucía. Comprende la hipótesis de trazado de la ciudad protohistórica, algunas estructuras aisladas del periodo romano y el conjunto de las ciudades islámica y cristiana de época medieval.
- Zona de protección arqueológica 2.  
Entorno del recinto amurallado. Incluye las laderas del Cerro de San Cristóbal con previsibles restos de estructuras soterradas del propio perímetro, incluyendo la coracha y el lugar de trascalillo, solo conocidos por las fuentes documentales, así como la ubicación de posibles ámbitos funerarios de las sucesivas ocupaciones.
- Zona de protección arqueológica 3.  
Entorno de los espacios en los que han sido documentadas estructuras arqueológicas o que forman parte de conjuntos monumentales desaparecidos o transformados. Entre las primeras se incluyen los hallazgos pertenecientes a la ciudad romana: necrópolis y estructuras de C/ Saladillo, necrópolis tardorromana de Plaza de San Sebastián, lugares de culto paleocristiano y visigótico del recinto ferial y C/ Mirasierra, las estructuras de C/ Médico Ruiz y C/ Molinos y los restos de la villa del Camino del Cortijo de las Monjas. Entre los segundos el lugar que ocuparon la *qubba* (alcoba) y el *ribat* que luego sería ermita de la Veracruz; el hospital contiguo a la iglesia de La Asunción, la ermita del Cristo de la Sangre y las desaparecidas iglesias de La Victoria y convento de los Mínimos, La Concepción y la ermita de San Juan Evangelista.
- Zona de protección arqueológica 4.  
Espacio hipotético de la ciudad romana de Ostippo.
- Zona de protección arqueológica 5.  
Resto del conjunto histórico de Estepa.

### Artículo 39. Cautelas arqueológicas

#### 1. Determinaciones generales.

En el ámbito de aplicación de esta sección cualquier actuación que suponga la remoción del terreno a una determinada profundidad será objeto de excavación arqueológica preventiva en función del grado de cautela arqueológica que tenga asignado el solar.



## 2. Grados de cautela arqueológica:

### - Grado A.

Se someten al grado de cautela A las zonas de protección arqueológica 1 y 2.

Con carácter general no se permitirán actuaciones que supongan remoción de los terrenos a partir de la rasante actual.

Si resulta necesario realizar remociones de terreno para trabajos de urbanización, jardinería o infraestructuras, éstas se someterán a control arqueológico de movimientos de tierra.

Si se construye un edificio que suponga la remoción del terreno se realizará una excavación arqueológica extensiva sobre toda la superficie ocupada por el mismo. Se podrá exigir, además, en función de la superficie del edificio, del tipo de cimentación y de su ubicación, la realización de un sondeo arqueológico de tres por cinco metros por cada cien metros cuadrados de suelo ocupado por la edificación.

### - Grado B.

Se somete al grado de cautela B la zona de protección arqueológica 3.

Siempre que se realicen actuaciones con remociones de terreno a una profundidad superior a 80 cm se realizará una excavación arqueológica extensiva.

Si las remociones de terreno que superen los 80 cm son puntuales y no en extensión, como por ejemplo en la ejecución o recalce de zapatas aisladas o corridas, la intervención arqueológica se limitará al control arqueológico de movimientos de tierra en estos puntos.

El Ayuntamiento podrá exigir la realización de una excavación arqueológica extensiva o un sondeo arqueológico como consecuencia del resultado del control arqueológico de movimientos de tierra.

### - Grado C.

Se somete al grado de cautela C la zona de protección arqueológica 4.

Siempre que se realicen actuaciones con remociones de terreno a una profundidad superior a 80 cm se realizará un control arqueológico de movimientos de tierra, que se limitará en extensión a los lugares en los que se rebase esa profundidad.

El Ayuntamiento podrá exigir la realización de una excavación arqueológica extensiva o un sondeo arqueológico como consecuencia del resultado del control arqueológico de movimientos de tierra.

### - Grado D.

Se somete al grado de cautela D la zona de protección arqueológica 5.

Siempre que se realicen actuaciones con remociones de terreno a una profundidad superior a 120 cm se realizará un control arqueológico de movimientos de tierra que se limitará en extensión a los lugares en los que se rebase esa profundidad.

El Ayuntamiento podrá exigir la realización de una excavación arqueológica extensiva o un sondeo arqueológico como consecuencia del resultado del control arqueológico de movimientos de tierra.



### 3. Exenciones:

No será obligatorio realizar actividades arqueológicas preventivas en los siguientes caso:

- Remociones de tierra sobre suelos en los que ya se hayan realizado excavaciones arqueológicas, al menos en un 75% de su superficie.
- Remociones de tierra sobre suelos que hayan sido objeto de obras u otras intervenciones que hubiesen agotado los estratos fértiles, tales como sótanos o cocheras bajo rasante.

### 4. Hallazgos casuales:

Constará en la licencia de obras que los promotores estarán obligados a comunicar conforme a la Ley cualquier tipo de hallazgo en el momento en que éste se produzca.

Se deberá comunicar al Ayuntamiento la fecha de inicio de las obras para que los servicios técnicos municipales puedan personarse en los trabajos previos de movimientos de tierras y cimentación.

El eventual hallazgo de restos podrá prescribir un grado superior de cautela.



## **TÍTULO VI. NORMAS PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

### **CAPÍTULO 1. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR**

#### **Artículo 40. Actuaciones de transformación urbanística previstas.**

Se delimitan dos áreas de reforma interior, ARI-CH1 y ARI-CH2.

#### **Artículo 41. Área de reforma interior ARI-CH1: MOLINO DEL MARQUÉS**

##### **1. Identificación:**

El área de reforma interior comprende terrenos ubicados en la calle Humilladero, que originalmente pertenecían al palacio de Cerverales. En su interior se localiza un molino de aceite del siglo XIX, de gran valor patrimonial, con el mobiliario y la maquinaria originales. Este edificio se incluye en el catálogo con nivel de protección B.

El área de reforma interior comprende los terrenos de la parcela catastral 3390017UG3238N0001BX, con una superficie de 3.211 m<sup>2</sup>.

##### **2. Determinaciones de ordenación estructural:**

###### **a) Uso global:**

Residencial.

###### **b) Edificabilidad global:**

Coefficiente de edificabilidad: 1,19 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Edificabilidad global: 3.821,09 m<sup>2</sup> de techo.

###### **c) Nivel de densidad:**

Densidad alta: de 51 a 75 viviendas por hectárea.

###### **d) Reserva de terrenos para vivienda protegida:**

El necesario para materializar 1.146,33 m<sup>2</sup> de techo.

###### **e) Reserva de terrenos para sistemas generales:**

No establece ninguna reserva obligatoria.

###### **f) Definición de elementos que requieren especial protección:**

Se identifica en el catálogo de estas normas el edificio del molino de aceite como elemento con nivel de protección global, B.

##### **2. Determinaciones de ordenación pormenorizada preceptiva:**

###### **a) Área de reparto:**

Ar-CH1. Su ámbito coincide con el del área de reforma interior.

###### **b) Aprovechamiento medio del área de reparto:**



1,238708 ua/m<sup>2</sup>s.

c) Determinaciones de gestión:

Sistema de actuación: compensación.

Planeamiento para la ordenación detallada: Plan Especial de Reforma Interior.

Cesión de aprovechamiento: 10% del suelo urbanizado que permita materializar el 10 % aprovechamiento medio del área de reparto, calculado con los coeficientes de ponderación empleados para el cálculo del aprovechamiento medio (1,25 para viviendas de 3 plantas, 1 para viviendas de 2 plantas y 0,85 para vivienda protegida).

d) Determinaciones de programación:

Se establecen los siguientes plazos a contar desde la aprobación de este instrumento de planeamiento:

Plazo para la ordenación detallada: 3 años.

Plazo para la ejecución de la urbanización: 4 años.

Plazo para la ejecución de las viviendas protegidas: 6 años.

e) Objetivos:

Se pretende la urbanización interior de la parcela para generar un desarrollo residencial con un espacio público adecuado para incrementar la dotación de espacios libres en el interior del centro histórico y para poner en valor el edificio del molino de aceite.

La superficie ocupada de los solares resultantes para uso residencial no podrá ser superior a 2.000 m<sup>2</sup>.

La superficie de suelo dotacional será de 1.211 m<sup>2</sup> repartidos de la siguiente manera:

- Equipamiento público: entre 700 y 800 m<sup>2</sup>.
- Espacios libres: entre 411 y 511 m<sup>2</sup>.

Los espacios libres estarán formados por toda superficie de espacio peatonal o de viales compartidos por vehículos y peatones. Se excluyen zonas de viario rodado exclusivo y de aparcamientos en superficie.

La dotación de aparcamientos privados será como mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda.

La ordenación pormenorizada podrá contemplar la construcción de edificaciones de dos o de tres plantas.

3. Determinaciones de ordenación pormenorizada potestativa:

a) Densidad de viviendas máxima:

72 viviendas por hectárea.

**Artículo 42. Área de reforma interior ARI-CH2: CALLE SENDILLA**

1. Identificación:



El área de reforma interior comprende terrenos ubicados en la calle Sendilla, en el interior de la manzana, con referencia catastral 3390055UG3238N0001QX y una superficie de 3.727 m<sup>2</sup>.

2. Determinaciones de ordenación estructural:

a) Uso global:

Residencial.

b) Edificabilidad global:

Coefficiente de edificabilidad: 1,19 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Edificabilidad global: 4.435,13 m<sup>2</sup> de techo.

c) Nivel de densidad:

Densidad alta: de 51 a 75 viviendas por hectárea.

d) Reserva de terrenos para vivienda protegida:

El necesario para materializar 1.330,54 m<sup>2</sup> de techo.

e) Reserva de terrenos para sistemas generales:

No establece ninguna reserva obligatoria.

f) Definición de elementos que requieren especial protección:

No hay ningún bien catalogado en el interior de la parcela.

2. Determinaciones de ordenación pormenorizada preceptiva:

a) Área de reparto:

Ar-CH2. Su ámbito coincide con el del área de reforma interior.

b) Aprovechamiento medio del área de reparto:

1,238708 ua/m<sup>2</sup>s.

c) Determinaciones de gestión:

Sistema de actuación: compensación.

Planeamiento para la ordenación detallada: Plan Especial de Reforma Interior.

Cesión de aprovechamiento: 10% del suelo urbanizado que permita materializar el 10 % aprovechamiento medio del área de reparto, calculado con los coeficientes de ponderación empleados para el cálculo del aprovechamiento medio (1,25 para viviendas de 3 plantas, 1 para viviendas de 2 plantas y 0,85 para vivienda protegida).

d) Determinaciones de programación:

Se establecen los siguientes plazos a contar desde la aprobación de este instrumento de planeamiento:

Plazo para la ordenación detallada: 3 años.

Plazo para la ejecución de la urbanización: 4 años.

Plazo para la ejecución de las viviendas protegidas: 6 años.



e) Objetivos:

Se pretende la urbanización interior de la parcela para generar un desarrollo residencial con un espacio público adecuado para incrementar la dotación de espacios libres en el interior del centro histórico.

La superficie ocupada de los solares resultantes para uso residencial no podrá ser superior a 2.375 m<sup>2</sup>.

La superficie de suelo dotacional será de 1.352 m<sup>2</sup> repartidos de la siguiente manera, destinado a espacios libres.

Los espacios libres estarán formados por toda superficie de espacio peatonal o de viales compartidos por vehículos y peatones. Se excluyen zonas de viario rodado exclusivo y de aparcamientos en superficie.

La dotación de aparcamientos privados será como mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda.

La ordenación pormenorizada podrá contemplar la construcción de edificaciones de dos o de tres plantas.

3. Determinaciones de ordenación pormenorizada potestativa:

a) Densidad de viviendas máxima:

72 viviendas por hectárea.