

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA

AVANCE DE PLANEAMIENTO - RESUMEN EJECUTIVO - 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

1. INTRODUCCIÓN.....	4
1.1. PREÁMBULO.....	4
1.2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PLAN.....	4
2. OBJETIVOS DEL PLAN.....	5
2.1. LA PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO.....	5
2.2. LA MEJORA DEL CONJUNTO HISTÓRICO.....	6
2.3. LA REVITALIZACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO.....	6
3. DELIMITACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO.....	7
4. LA ORDENACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO.....	8
4.1. LA ESTRUCTURA DEL CONJUNTO HISTÓRICO.....	8
4.2. LA ORDENACIÓN DE LA PARCELACIÓN.....	12
4.3. LA ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	12
5. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO.....	17
5.1. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.....	17
5.2. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.....	20
6. LA MOVILIDAD SOSTENIBLE.....	24
6.1. PROBLEMÁTICA Y OBJETIVOS.....	24
6.2. MEDIDAS CONCRETAS A ADOPTAR.....	25
7. EL PAISAJE.....	28
7.1. EL PAISAJE DEL CONJUNTO HISTÓRICO DESDE EL EXTERIOR.....	28
7.2. EL PAISAJE URBANO DEL INTERIOR DEL CONJUNTO HISTÓRICO.....	28
8. ACTUACIONES PÚBLICAS.....	29
8.1. ACTUACIONES EDIFICATORIAS.....	29
8.2. ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN.....	30
9. PROPUESTAS DE MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	31
9.1. NUEVAS DETERMINACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....	31
9.2. MODIFICACIÓN PARA LA ARMONIZACIÓN DE LAS NORMAS DE PEPCH Y PGOU.....	31



1. INTRODUCCIÓN

1.1. PREÁMBULO

Este Avance del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Estepa es un documento preparatorio para la futura redacción del plan. Define los criterios, objetivos y propuestas para la protección y ordenación del Conjunto Histórico.

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

Este documento va a servir también para elaborar el borrador y el documento ambiental necesarios para solicitar la admisión a trámite del procedimiento de evaluación ambiental estratégica del plan.

Consta el Avance de los siguientes documentos:

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

No se incorpora el Catálogo de elementos y espacios protegidos, que está aún en proceso de elaboración, aunque sí se explican los niveles de protección y los criterios de catalogación.

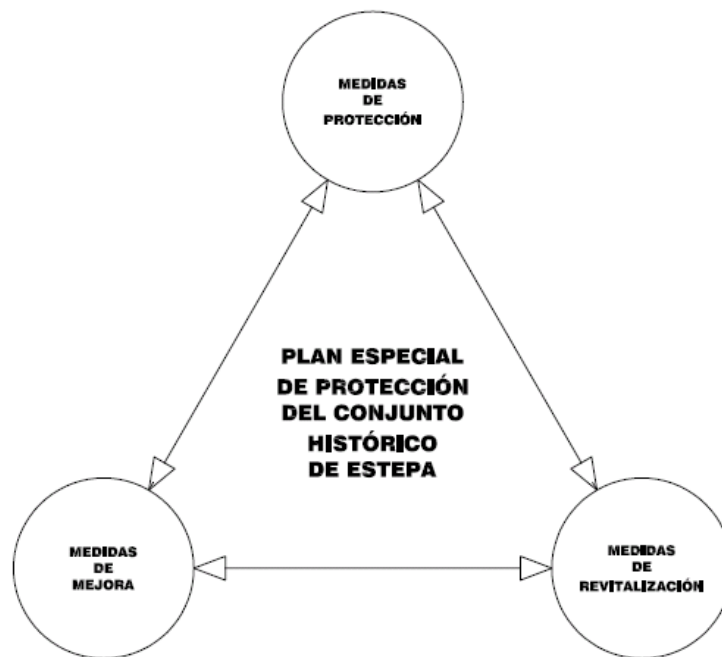
A pesar del amplio contenido de la memoria de ordenación y de la normativa de este Avance, no se trata de un documento cerrado, pues los debates, las sugerencias, observaciones y aportaciones de la ciudadanía durante el proceso de participación pública nos indicarán el camino a seguir en las fases sucesivas.

1.2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PLAN

La elaboración y aprobación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Estepa se ven justificadas por razones de necesidad (por motivos socio-económicos, urbanísticos, arquitectónicos, demográficos y jurídicos) y de imperativo legal (*Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español* y *Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía*).

2. OBJETIVOS DEL PLAN

Es un objetivo primordial de este plan establecer medidas de protección, pero el centro histórico no sólo necesita ser conservado sino que, en gran medida, necesita ser rehabilitado y repoblado. Por tanto, además de medidas de **protección**, es necesario establecer medidas de **revitalización** y de **mejora**. Por tanto, podemos establecer tres grandes objetivos a cumplir: la protección, la revitalización y la mejora del conjunto histórico.



2.1. LA PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

Los objetivos de protección a satisfacer por este plan son los siguientes:

1. Delimitación del conjunto histórico y de su entorno.
2. Identificación del patrimonio arquitectónico merecedor de protección por sus valores históricos, arquitectónicos, artísticos o tipológicos y establecimiento de normas para su protección.
3. Regulación adecuada que permita la rehabilitación y puesta en uso de grandes viviendas deshabitadas y en mal estado de conservación.
4. Establecimiento de zonificación y regulación para la protección del patrimonio arqueológico.



5. Establecimiento de una ordenación que proteja el paisaje heredado del conjunto histórico y lo mejore.

2.2. LA MEJORA DEL CONJUNTO HISTÓRICO

Son medidas tendentes a mejorar la calidad de vida en conjunto histórico y que inciden fundamentalmente en la ordenación de los espacios públicos y equipamientos urbanos. Se deben cumplir los siguientes objetivos:

1. Mejora de espacios libres.
2. Reequipamiento.
3. Mejoras en la movilidad, hacia una movilidad sostenible.

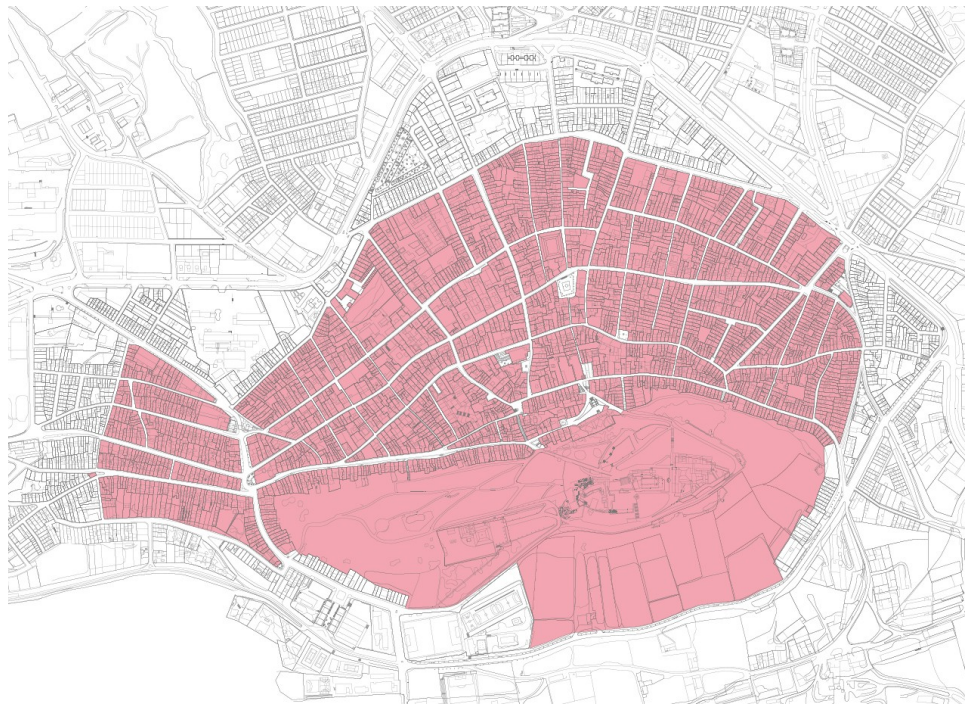
2.3. LA REVITALIZACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

Las medidas de revitalización se centran fundamentalmente en la atracción de la inversión privada para la rehabilitación y repoblación del centro histórico. Se han de cumplir los siguientes objetivos, para la revitalización del Conjunto Histórico:

1. Establecimiento de una regulación edificatoria y de usos que favorezca la inversión y revitalización del conjunto histórico.
2. Adecuación de la normativa de edificación a la realidad construida y a la arquitectura tradicional estepeña.
3. Establecimiento de mejores condiciones de ordenación para las actuaciones de rehabilitación que para las obras de nueva planta.
4. Regulación que permita la rehabilitación o sustitución de edificios privados obsoletos.
5. Establecimiento de una nueva ordenación que facilite la ejecución de la actuación urbanística pendiente.
6. Absorción en el ámbito del Conjunto Histórico del crecimiento residencial previsible a corto y medio plazo en el municipio para incentivar la inversión inmobiliaria en su rehabilitación y revitalización.

3. DELIMITACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

Se establece la delimitación del Conjunto Histórico que ya definieron las Normas Subsidiarias de Estepa en 1988. La justificación del mantenimiento de esta delimitación se recoge en la memoria de información y diagnóstico y en la memoria de ordenación del avance del plan. La delimitación del conjunto histórico es la siguiente:



ÁMBITO DEL CH Y DEL PEPCH



4. LA ORDENACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

4.1. LA ESTRUCTURA DEL CONJUNTO HISTÓRICO

Una de las claves de un plan urbanístico de ordenación de un Conjunto Histórico, es garantizar la conservación de la estructura urbana de su ámbito. Todas las intervenciones en el Conjunto Histórico tienen que respetar esa estructura, no alterarle y adaptarse a ella. Y sólo se debe alterar la estructura de forma puntual para introducir mejoras, para restituir partes alteadas o para dar forma a zonas desestructuradas.

Los elementos de la estructura urbana de un conjunto histórico son:

- La estructura viaria.
- La red de espacios libres.
- Los equipamientos públicos.
- Los edificios monumentales.
- La malla residencial.

Se describe a continuación la estructura del conjunto histórico y la ordenación propuesta para cada uno de sus elementos.

4.1.1. ESTRUCTURA VIARIA

La estructura viaria se va a mantener. El plan debe conservar las alineaciones y rasantes de sus calles. Únicamente se va a introducir una modificación puntual en la estructura del viario cuando se desarrolle el ámbito de suelo urbano no consolidado, que debe definir nuevas alineaciones en el interior de la manzana situada entre las calles Humilladero, Sendilla, Virgen de la Asunción y Derechos Humanos.

Sobre la red viaria se proponen mejoras relativas a la movilidad y al diseño urbano (ver apartado 7).

Se proponen las siguientes medidas:

- a) Ampliación de anchura de las aceras al máximo posible.
- b) Peatonalización de calles.
- c) Unificación del diseño de calles por tipos.

La trama viaria del conjunto histórico conforma una red mallada muy bien adaptada a la escarpada topografía y con una vía perimetral que permite la circunvalación del ámbito. La jerarquía de las calles se hace muy visible por sus diferencias de pendiente y anchura. La topografía, la red mallada, la jerarquía del viario y la existencia de edificios singulares permiten una fácil orientación dentro de la ciudad.

Podríamos clasificar las vías del ámbito de estudio en cuatro niveles:

Calles de nivel 1.

Incluimos aquí las vías que permiten circunvalar el Conjunto Histórico. Tienen



una anchura que les permite disponer de calzada con doble sentido de circulación.

Calles de nivel 2.

Son las calles principales del Conjunto Histórico. Se incluyen aquí las de ejes este-oeste, que tienen poca pendiente, y algunas con dirección norte-sur, con mayor pendiente. Su anchura les permite disponer de una calzada con único sentido de circulación y banda de aparcamientos a un lado.

La mayoría de estas calles son caminos de comunicación territorial preexistentes sobre los que se apoya el parcelario que da origen a los arrabales que hoy constituyen el Conjunto Histórico.

Calles de nivel 3.

Son las calles estrechas de eje norte-sur con mucha pendiente. Tienen un solo sentido de circulación y no tienen bandas de aparcamiento. En muchos casos se trata de calles con una plataforma única de uso compartido para circulación peatonal y rodada.

Calles de nivel 4.

Se incluyen en este nivel las calles peatonales. En Estepa sólo son peatonales las calles que, por su topografía o anchura, no pueden soportar tránsito rodado. Es decir, en Estepa nunca ha habido una política de peatonalización de calles, como ha habido en otras ciudades.

4.1.2. LA RED DE ESPACIOS LIBRES

A. JERARQUÍA DE LOS ESPACIOS LIBRES:

En el conjunto histórico y su entorno hay tres niveles de espacios libres:

Espacios libres de nivel 1. Sistema general, parque del Cerro de San Cristóbal:

El Cerro de San Cristóbal es el gran parque de la ciudad. Está clasificado como suelo no urbanizable y calificado como sistema general de espacios libres.

Espacios libres de nivel 2. Sistema local, parque:

Se incluye aquí el parque Príncipe de Asturias, en la avenida de Andalucía, en el entorno del Conjunto Histórico.

Espacios libres de nivel 3. Sistema local, plazas, jardines y zonas de juego.

Es la red de plazas y pequeños jardines dentro del Conjunto Histórico y su entorno.

B. NIVEL DE DOTACIÓN DE ESPACIOS LIBRES.

Si tenemos en cuenta que el parque del Cerro de San Cristóbal se encuentra incluido en el ámbito del Conjunto Histórico, podemos considerar que el ámbito de estudio está suficientemente dotado de espacios libres. No obstante, se proponen



medidas de mejora.

C. MEJORAS PROPUESTAS SOBRE LA RED DE ESPACIOS LIBRES

Se prevé la ampliación de la red de espacios libres local mediante la incorporación de los espacios libres del suelo urbano no consolidado que falta por ejecutar.

4.1.3. LOS EQUIPAMIENTOS

A. SITUACIÓN PREVIA

El nivel de dotación de equipamientos pertenecientes a la red local en el ámbito del Conjunto Histórico está por debajo del estándar del artículo 17 de la *Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía* (LOUA) para sectores de nuevo crecimiento. No es obligatorio cumplir este estándar en la ciudad consolidada, pero es un buen dato de referencia para conocer las necesidades de una ciudad y adoptar medidas adecuadas.

B. MEJORAS PROPUESTAS SOBRE LA RED DE EQUIPAMIENTOS

Se puede ampliar el nivel de equipamientos de una ciudad sin alterar su estructura urbana.

No es posible alcanzar el nivel de estándares de equipamientos establecido por la LOUA en una ciudad consolidada. Nos proponemos mejorar la red de equipamientos cuantitativa y cualitativamente, incorporando, modificando o poniendo en uso los siguientes espacios:

- EQUIPAMIENTO CULTURAL EN EL COMPLEJO DE LA TORRE DE LA VICTORIA
- REHABILITACIÓN DE EDIFICIO DE CALLE MESONES, 9.
- ACTUACIONES DE MEJORA EN ANTIGUO HOSPITAL DE LA ASUNCIÓN
- REHABILITACIÓN DE LA “CASA DEL JUEZ” PARA LA AMPLIACIÓN DE LOS JUZGADOS
- CENTRO DE INTERPRETACIÓN DE YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO EN C/ MIRASIERRA
- OBRAS EN ANTIGUO COLEGIO CARRANZA
- TERMINACIÓN DE EDIFICIO MUNICIPAL DE PLAZA DE LA CORACHA
- CONSTRUCCIÓN DE GUARDERÍA EN CALLE SALVADOR MORENO DURÁN
- CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PÚBLICAS EN CALLE CRUZ DE PIEDRA
- EXPLANADA DE APARCAMIENTOS JUNTO CUARTEL DE LA GUARDIA CIVIL
- POSIBLE AMPLIACIÓN DE EQUIPAMIENTOS SEGÚN LA COYUNTURA

4.1.4. LOS EDIFICIOS MONUMENTALES

Identificamos los siguientes:

1. Restos de las murallas de la villa medieval.



2. Torre del Homenaje y restos del alcázar.
3. Torre Ochavada.
4. Iglesia de Santa María.
5. Convento de Santa Clara.
6. Convento de San Francisco.
7. Torre de la Victoria, convento de los mínimos y restos de la iglesia de la Victoria.
8. Iglesia de San Sebastián.
9. Iglesia de los Remedios.
10. Iglesia de la Asunción.
11. Iglesia del Carmen.
12. Ermita de Santa Ana.
13. Convento de Santa Ángela de la Cruz.
14. Casa del Marqués de Cerverales.
15. Ayuntamiento.
16. Antiguo Matadero (actual Escuela Municipal de Música).
17. Antiguas Escuelas Pías y Antigua Cárcel (Museo Padre Martín Recio).
18. Ermita de San Marcos.
19. Mercado Municipal de Abastos.
20. Antiguo pósito.
21. Antiguo hospital de la Asunción.

Estos edificios quedan ampliamente descritos en la memoria de información y diagnóstico. El plan les asigna un grado de protección, una zonificación y una regulación de usos adecuados a sus características específicas, y que garantizará su pervivencia como elementos significativos de la ciudad de Estepa.

4.1.5. LA MALLA RESIDENCIAL

La malla residencial está formada por el parcelario y la edificación residencial, que constituyen la mayor parte del Conjunto Histórico.

El parcelario es, en general, de tipo gótico, con parcelas regulares de fachada estrecha y profundas. La regularidad con el paso de los años ha ido alterándose.

La edificación residencial del Conjunto Histórico de Estepa se puede clasificar tipológicamente como sigue:

- A. La casa tradicional estepeña.
 - A1. Casa tradicional de planta baja y cámara.
 - A2. Casa tradicional de dos plantas.
 - A3. Casa tradicional de dos plantas y cámara.
 - A4. Casa tradicional de tres plantas.
- B. Casa señorial.
 - B1. Casa señorial aristocrática.
 - B2. Casa señorial rural.



- C. Casas unifamiliares en hilera.
- D. Casa tradicional con local comercial.
- E. Edificio plurifamiliar procedente de rehabilitación de vivienda unifamiliar.
- F. Edificio residencial singular.
- G. Edificio plurifamiliar moderno.
- H. Casa moderna.
- I. Conjuntos residenciales interiores.
- J. Viviendas unifamiliares interiores.
- K. La casa tradicional estepeña.

El plan debe mantener, de la malla residencial, los edificios que deban protegerse por su singular valor o por sus valores tipológicos y debe conservar determinados caracteres tipológicos que dan forma al Conjunto Histórico. Esto se explicará con más detalle en el apartado 4.3.

4.2. LA ORDENACIÓN DE LA PARCELACIÓN

Con carácter general está prohibida la modificación de la parcelación. Se establecen algunas excepciones. En los casos en los que se pueden realizar segregaciones se mantienen las condiciones actuales del Plan General de Ordenación Urbanística.

4.3. LA ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

4.3.1. INTRODUCCIÓN

Sobre todo edificio se va a definir:

- Situación jurídica.
- Zona de ordenanza.
- Nivel de protección.
- Inclusión o no en el entorno de un BIC.

El plan va a definir los tipos de obras que se pueden llevar a cabo sobre un edificio y que dependerán de su situación jurídica, de si el edificio está o no catalogado y, en caso de estarlo, de su grado de protección.

4.3.2. TIPOS DE OBRAS.

Toda obra se va a encuadrar en uno de los siguientes tipos:

- Obras de demolición.
- Obras de nueva planta.
 - Obras de nueva edificación.
 - Obras de sustitución.
 - Obras de reconstrucción.



- Obras tendentes a la buena conservación:
 - Obras de conservación y mantenimiento..
 - Obras de acondicionamiento y mejora.
 - Obras de consolidación.

- Obras de reforma:
 - Obras de reforma menor.
 - Obras de reforma mayor.
 - Obras de adecuación de altura de cámara.
 - Obras de modificación de fachada.

- Obras de ampliación:
 - Obras de ampliación por colmatación.
 - Obras de ampliación por remonte.

4.3.3. LA SITUACIÓN JURÍDICA DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE Y TIPOS DE OBRAS PERMITIDOS

Todo inmueble del Conjunto Histórico se va a encontrar en alguna de las siguientes seis situaciones:

1. Edificios adecuados a la ordenación urbanística.
2. Edificios en situación de fuera de ordenación.
3. Edificios en construcción.
4. Solares sin edificar.
5. Edificios irregulares.

B. TIPOS DE OBRAS PERMITIDOS SEGÚN LA SITUACIÓN JURÍDICA DE LA EDIFICACIÓN

1. Edificios adecuados a la ordenación urbanística.

- Todo tipo de obras, salvo para edificios catalogados, en los que dependerá del nivel de protección.

2. Edificios en situación de fuera de ordenación.

- 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.

- Obra autorizada en la licencia.

4. Solares sin edificar.

- Obras de nueva edificación.
- Obras de reconstrucción, si el solar procede de una demolición no autorizada.

6. Edificios irregulares.



- Cualquier tipo de obra que ajuste el edificio a la ordenación urbanística.
- Obras derivadas de las medidas de protección de la legalidad urbanística.

4.3.4. LAS 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 contruidos bajo el mismo proyecto arquitectónico.

- CH-V5: CONJUNTOS DE VIVIENDAS INTERIORES

En esta zona se incluyen los conjuntos de viviendas contruidos 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 contruido en torno a 1980, de edificación abierta y no alineada a vial.

- CH-T: TERCARIO

Se incluyen edificios a los que se asignan 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.

4.3.5. LAS NORMAS DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

A. NORMAS GENERALES



Para cada zona de ordenanza se establecen condiciones específicas de usos, alturas, ocupación, posición y forma de la edificación, cubiertas, patios y fachada. Estas condiciones de edificación de cada zona 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.
2. Obras de tendentes a la buena conservación y de reforma menor en edificios adecuados a la ordenación urbanística.
3. Obras de intervención sobre edificios adecuados a la ordenación urbanística, en las partes no afectadas por las obras.
4. Obras de conservación y mantenimiento sobre edificios en situación de fuera de ordenación.
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.
6. Obras de reconstrucción total o parcial de edificios de interés que hayan desaparecido o sufrido daños irreparables.

B. NORMAS PARTICULARES PARA CADA ZONA:

B1. CONDICIONES DE LAS ZONAS CH-V1 Y CH-V2

En las zonas CH-V1 y CH-V2 todas las condiciones van a tratar de mantener o restituir unas condiciones de volumen y forma similares a la de la arquitectura tradicional, sin caer en la mimesis estilística.

En estas zonas se va a establecer un límite de ocupación del 75% sobre la superficie del solar, con algunas excepciones según las dimensiones, para mantener los aprovechamientos ya establecidos hace más de 30 años por las normas subsidiarias.

Se exime de este límite de ocupación a los edificios catalogados.

Otra excepción en el cumplimiento de las determinaciones de ocupación se da en las obras de intervención sobre edificaciones adecuadas a la ordenación urbanística en los que se podrá mantener la ocupación del edificio original.

B2. CONDICIONES DEL RESTO DE ZONAS

En el resto de zonas se establecen unas condiciones adecuadas a las cualidades edificatorias de los edificios originales existentes.

C. NORMAS DE USOS

Se establecen tres tipos de usos posibles sobre un inmueble:

- **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 en el edificio siempre que se desarrolle en el mismo edificio conjuntamente con el uso característico.

La regulación de usos por zonas se resume en el siguiente cuadro:

En la regulación de usos por zonas de irdenanza se han adoptado los siguientes criterios:

1. Se mantiene la densidad de viviendas ya establecida por las Normas Subsidiarias, salvo para las edificaciones catalogadas de la zona CH-V2, en la que se produce un cierto incremento.
2. Se da mayor flexibilidad de usos a los edificios catalogados para incentivar la rehabilitación y revitalización del conjunto histórico.
3. Se da máxima flexibilidad para la implantación de usos terciarios para favorecer la actividad comercial en el centro.
4. Se da máxima flexibilidad al uso de garaje para favorecer la dotación de aparcamientos para residentes.
5. Se da máxima flexibilidad para la implantación de usos de equipamiento y servicios públicos para favorecer el reequipamiento urbano del centro sin necesidad de modificar el planeamiento.



5. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO

5.1. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

5.1.1. CATÁLOGO Y NIVELES DE PROTECCIÓN

- CATÁLOGO DEL PLAN ESPECIAL

El catálogo es el instrumento que sirve para identificar los inmuebles sometidos a protección, su nivel de protección y las normas específicas de protección.

5.1.2. NIVELES DE PROTECCIÓN

Se establecen cuatro niveles de protección: A, B, C y D. Dentro del nivel de protección A se establece una división en tres subniveles A1, A2 y A3.

- 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 constructivamente pobres. Serán objeto de protección los rasgos tipológicos más característicos y la imagen y volumetría del edificio original.

5.1.3. CRITERIOS DE CATALOGACIÓN

El nivel A (protección integral) corresponde a los edificios de carácter monumental, los de especial relevancia, estén o no incluidos en el CGPHA.

El nivel de protección B (protección global) se asigna a edificios que, por su singularidad, uso, o por su presencia, caracterizan la ciudad y se presentan como hitos en el paisaje urbano, aunque sin llegar a tener el carácter monumental de los edificios de nivel A.

Los dos últimos niveles de protección, C (protección parcial) y D (protección ambiental) son los asignados a las viviendas tradicionales que forman la malla residencial del conjunto histórico. Su interés, en la mayoría de los casos, reside en la pertenencia de los edificios a los tipos de casas tradicionales estepeñas. Los del nivel C son edificios de mayor calidad, en los que se protege, además de los espacios de interés tipológico, determinados elementos constructivos. También se asigna este nivel de protección a algunas casas que presentan elementos singulares de interés, que deben ser preservados. Las casas del nivel D, que son casas más humildes que las del nivel de protección C, pueden presentar mayores dificultades a la hora de realizar una obra de rehabilitación, pues la calidad constructiva de sus muros puede hacer inviable una rehabilitación con todas las garantías. Se permite en estos casos la sustitución del edificio siempre que se restituyan los elementos que configuran las tipología y el volumen tradicional de la casa. En estos casos, la ocupación de la edificación será como máximo del 75%, mientras que si se mantienen los elementos originales que señalados expresamente en la ficha del catálogo, no se aplicará el límite máximo de ocupación del edificio.

Se incluirán en el catálogo, con los dos últimos niveles de protección, las viviendas que, independientemente de su antigüedad, presenten los siguientes elementos característicos de la arquitectura tradicional estepeña:

- Volumen alineado a vial, con cubierta de tejas a dos aguas, de dos o tres crujías, con estructura de muros de carga de ladrillo, mampostería o tapial.



- Acceso a través de zaguán.
- Disposición de la escalera en la pieza de segunda crujía (conocida popularmente como cuerpo de casa).

Además, en el nivel C se incluirán edificios singulares de interés arquitectónico, histórico o artístico, que deban ser preservados parcialmente y los que presenten elementos singulares de interés que deban ser conservados, como fachadas, portadas, escudos heráldicos u otros.

5.1.4. NORMAS DE PROTECCIÓN DE EDIFICIOS CATALOGADOS

A. Parcelación:

En los bienes catalogados no se permitirá la modificación de la parcelación, salvo que se indique otra cosa en las normas contenidas en la ficha individual del catálogo.

B. Usos:

Los usos que pueden desarrollarse en un edificio catalogado dependerán de la zona de ordenanza en que se encuentre el bien. Se destinará a su uso característico o a cualquiera de los usos compatibles, siempre que esto no afecte negativamente a la protección del bien, y se podrán realizar intervenciones respetando las normas de protección para incorporar usos complementarios.

C. Tipos de obra permitidos:

En los edificios con niveles de protección A y B sólo se permitirán obras tendentes a la buena conservación y las que expresamente se indiquen en la ficha del catálogo.

En los edificios con nivel de protección C y D se va a permitir una intervención más profunda. En todo caso se va a poder sustituir la parte del edificio no protegida.

C. Determinaciones de protección:

Para los niveles de protección A y B el ámbito de protección es la totalidad del edificio. En el caso de edificios con nivel de protección A, cualquier intervención que se lleve a cabo debe realizarse atendiendo a los criterios de restauración establecidos en las leyes vigentes y en la práctica comúnmente aceptada en España sobre restauración de monumentos.

En los edificios de nivel de protección B se deben conservar los elementos constructivos y espacios expresamente indicados en las normas particulares de la ficha individual del catálogo del plan especial.

El ámbito de protección de edificios con niveles de protección C y D es una parte del edificio. En los edificios a los que se haya asignado nivel de protección C se deben conservar los elementos constructivos que expresamente se indican en la ficha individual del catálogo de estas normas. El nivel de protección D procura la protección de los elementos constitutivos de la tipología tradicional de casa estepeña, pudiendo sustituirse



muros en la parte protegida si resulta inviable su reconstrucción.

5.1.5. NORMAS DE PROTECCIÓN EN LOS ENTORNOS DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL

A. DELIMITACIÓN DE ENTORNOS DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL

- DELIMITACIÓN DEL ENTORNO DEL CONJUNTO HISTÓRICO

Se incluye en el entorno del Conjunto Histórico:

1. los terrenos entre la avenida de Andalucía y el eje de las calles Derechos Humanos, Sevilla, Sol, Porvenir.
2. Los terrenos al oeste del barrio de los Remedios hasta la calle Viveros.
3. Los terrenos al este de la plaza de la Corcha hasta la avenida.
4. Las casas situadas al pie del cerro de San Cristóbal, al sur y al este.

- DELIMITACIÓN DEL ENTORNO DE LAS MURALLAS, LA TORRE DEL HOMENAJE, EL ALCÁZAR Y LA IGLESIA DE SANTA MARÍA

Se establece para todos estos bienes un único entorno formado por todo el espacio ocupado por el Cerro de San Cristóbal.

- DELIMITACIÓN DEL ENTORNO DE LA TORRE DE LA VICTORIA

Se incluyen en el entorno de la Torre de la Victoria todos los espacios públicos cercanos desde los que es visible y los edificios situados en torno a esos espacios públicos.

- DELIMITACIÓN DEL ENTORNO DEL PALACIO DE CERVERALES

Se incluyen aquí los edificios que puedan afectar a la percepción de la fachada del palacio de Cerverales: los edificios de la misma manzana con fachada a la calle Castillejos y los de la acera opuesta.

B. NORMAS DE PROTECCIÓN EN LOS ENTORNOS DE BIC

En general se establece que si se produce un aumento de volumen en una edificación se justificará en el proyecto la no afectación del edificio a la percepción del Bien de Interés Cultural a cuyo entorno pertenezca y que no es autorizable un aumento de volumen que afecte negativamente a la contemplación del BIC.

5.2. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO



5.2.1. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO SUBYACENTE

A. ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA

Teniendo en cuenta la evolución histórica de Estepa, las intervenciones arqueológicas documentadas y las referencias documentales, establecen 5 zonas de protección arqueológica. La zona 1 coincide con el espacio que ocupó la ciudad protohistórica y medieval, en el recinto amurallado, en lo alto del cerro de San Cristóbal. La zona 2 es el entorno de la zona 1, en las laderas del cerro. La zona 3 está formada por los espacios en los que se han hallado restos arqueológicos. La zona 4 coincide con el espacio que pudo ocupar la ciudad romana de Otippo, basándonos en fuentes documentales y hallazgos arqueológicos. La zona 5 es el resto del Conjunto Histórico.

B. CAUTELAS ARQUEOLÓGICAS

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.

- 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.

C. EXENCIONES

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

- 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.

D. 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.

5.2.2. 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.

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 multidisciplinares



6. LA MOVILIDAD SOSTENIBLE

6.1. PROBLEMÁTICA Y OBJETIVOS

6.1.1. ZONIFICACIÓN: RELACIÓN ENTRE ZONAS GENERADORAS Y ATRACTORAS

Podemos definir zonas atractoras de desplazamientos debido a las actividades de servicios o públicas que tienen lugar en ellas y zonas generadoras de desplazamientos, que son zonas de uso principalmente residencial.

Si la mayor parte de la población habita fuera del conjunto histórico, que es una zona atractora, se producen muchos desplazamientos debidos a que la mayoría de zonas generadoras de desplazamientos están fuera de su ámbito.

Uno de los objetivos de este plan especial es la revitalización y repoblación del centro. Si esto se consigue, se eliminará la necesidad de una parte importante de los desplazamientos hacia el centro histórico.

Por tanto, el principal objetivo debe ser repoblar la arteria central del conjunto histórico para transformarla en zona generadora y reducir desplazamientos a este ámbito.

6.1.2. MOVILIDAD EN VEHÍCULO PRIVADO

En el eje de calle Mesones Santa Ana y en la calle Molinos son las zonas donde se producen las mayores aglomeraciones de tráfico. Habría que adoptar medidas tendentes a reducir el tráfico en estas zonas.

6.1.3. APARCAMIENTO

A. PROPORCIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN LA VÍA PÚBLICA

Aunque estemos por debajo del estándar de LOUA, éste se cumple en un 83%. Un buen porcentaje para una ciudad que fue diseñada antes de la invención del automóvil.

B. PROPORCIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PRIVADAS

Hay un importante déficit de aparcamiento privado. Por tanto, el objetivo principal será el de resolver el déficit de aparcamientos para residentes. Hay que marcarse como objetivo, también la eliminación del déficit de aparcamientos públicos.

6.1.4. MOVILIDAD A PIE Y ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

Es la forma de desplazamiento más utilizada, además de la más saludable y sostenible. Por tanto, debe ser especialmente cuidada. Se debe recuperar la calle y el espacio público como espacio para las personas, como lo que siempre fue: un espacio de



convivencia. Existe también la necesidad de mejorar los recorridos peatonales que, desde el centro o a través de él, conducen a los centros docentes

6.1.5. OBJETIVOS

- Reducción o eliminación del déficit de aparcamientos privados en el centro.
- Reducción o eliminación del déficit de aparcamientos de corta y media duración.
- Reducción de tráfico en la arteria central Mesones-Santa Ana.
- Fomento del uso racional del vehículo privado.
- Mejora de los itinerarios peatonales.

6.2. MEDIDAS CONCRETAS A ADOPTAR

6.2.1. MEDIDAS PARA REDUCIR EL DÉFICIT DE APARCAMIENTOS PRIVADOS

Se adoptan las siguientes medidas:

- El uso de garaje va a ser uso compatible en todas las zonas de ordenanza.
- En casas catalogadas de niveles C y D que tengan anchura suficiente de fachada (con al menos tres huecos en planta baja) se va a permitir que se transforme una ventana en puerta de garaje si se adoptan todas las medidas de protección indicadas. Hemos detectado en el trabajo de campo que hay casas con cochera en planta baja y que merecen ser catalogadas por haber conservado todos los elementos de la tipología de casa tradicional estepeña.
- En estos casos, cuando el edificio esté en esquina, se va a exigir que al garaje se acceda desde la fachada lateral. Si la calle es muy estrecha, se va a permitir un pequeño retranqueo puntual para facilitar la maniobra del vehículo.

6.2.2. MEDIDAS PARA REDUCIR EL DÉFICIT DE APARCAMIENTOS PÚBLICOS

Optamos por un criterio de incremento de la oferta de plazas de aparcamiento en situación periférica y cercana, con aparcamientos en superficie e inversiones de bajo coste. Para ello se adecuará el solar de la antigua guardería Santa Margarita, para dar servicio a la zona central de la ciudad y la explanada junto al cuartel de la Guardia Civil, para dar servicio al barrio de los Remedios. Estas dos explanadas de aparcamiento periféricas eliminarían parte del tráfico y de la demanda de aparcamientos en el interior del Conjunto Histórico y se suman a la pequeña bolsa de aparcamientos de que ya dispone el Ayuntamiento en la calle Santa Ana.



Adicionalmente, aunque ésta queda fuera del ámbito de este plan, se va a poner en uso una explanada de aparcamientos públicos en la zona de los centros educativos de la carretera del Becerrero.

6.2.3. MEDIDAS PARA LA REDUCCIÓN DEL TRÁFICO EN EL EJE MESONES-SANA ANA

Adoptamos estas medidas:

- Nuevas bolsas de aparcamiento periféricas, como se ha indicado en el apartado anterior.
- Medidas de diseño de viario para la ralentización del tráfico. Reducción de la anchura de los carriles.
- Nueva ordenación del tráfico para evitar la circulación de paso por el ámbito del Conjunto Histórico. Adopción de un trazado más tortuoso o circulación en bucle.

6.2.4. MEDIDAS PARA EL FOMENTO DEL USO RACIONAL DEL VEHÍCULO PRIVADO

Se deben adoptar medidas de concienciación a la ciudadanía sobre la conveniencia de no usar innecesariamente el coche para desplazamientos inferiores a 600 metros. Hay que hacer ver que esa distancia puede ser recorrida por una persona sana en un tiempo entre 5 y 7 minutos, que es lo que tardaría en montarse en el coche, llegar, aparcar, apearse y caminar desde el coche al lugar de destino.

Además de estas medidas de concienciación, se adoptan medidas de mejora de los itinerarios peatonales. Se propone la peatonalización de calles y la ejecución de actuaciones de mejora de los acerados.

Se puede disminuir la demanda fomentando los desplazamientos a pie mediante la mejora de la accesibilidad y la calidad de los espacios públicos. Se proponen actuaciones de peatonalización y de incremento de las anchuras de los acerados, reduciendo el carril de circulación al mínimo.

6.2.5. MEJORAS DE LOS ITINERARIOS PEATONALES

Se proponen tres medidas: planificación de la red de itinerarios peatonales, peatonalización de calles y aumento de la anchura de los acerados.

En los planos 6 y 7 de este documento de avance se recogen dos alternativas para la peatonalización. La primera de ellas consiste en la peatonalización de un área reducida. La segunda en la peatonalización parcial de toda la extensión del Conjunto Histórico. Este último modelo podría ser también aplicado a otras áreas de la ciudad.



6.2.6. CONCLUSIONES: MEDIDAS PARA LA MEJORA DE LA MOVILIDAD

1º. Estrategias de ordenación urbanística y protección que favorezcan la construcción de plazas de aparcamientos privados. En concreto:

- El uso de garaje va a ser uso compatible en todas las zonas de ordenanza.
- En casas catalogadas de niveles C y D que tengan anchura suficiente de fachada (con al menos tres huecos en planta baja) se va a permitir que se transforme una ventana en puerta de garaje si se adoptan todas las medidas de protección indicadas. Hemos detectado en el trabajo de campo que hay casas con cochera en planta baja y que merecen ser catalogadas por haber conservado todos los elementos de la tipología de casa tradicional estepeña.
- En estos casos, cuando el edificio esté en esquina, se va a exigir que al garaje se acceda desde la fachada lateral. Si la calle es muy estrecha, se va a permitir un pequeño retranqueo puntual para facilitar la maniobra del vehículo.

2º. Incremento de la oferta de plazas de aparcamiento en situación periférica y cercana, con aparcamientos en superficie e inversiones de bajo coste:

- Aparcamientos en solar de Guardería Santa Margarita, para dar servicio a la zona central de la ciudad,
- Explanada junto al cuartel de la Guardia Civil, para dar servicio al barrio de los Remedios.

3º. Medidas que disuadan del uso innecesario e irracional del vehículo privado:

- Medidas de diseño de viario para la ralentización del tráfico. Reducción de la anchura de los carriles.
- Nueva ordenación del tráfico para evitar la circulación de paso por el ámbito del Conjunto Histórico.

4º. Medidas de concienciación para evitar uso irracional del coche para distancias cortas.

5ª. Mejora de los itinerarios peatonales.

- Aumentar la anchura de acerados.
- Cambio de modelo de movilidad hacia la peatonalización:
 - Modelo 1: peatonalización de la zona monumental (plano 6).
 - Modelo 2: peatonalización del Conjunto Histórico (plano 7).



7. EL PAISAJE

7.1. EL PAISAJE DEL CONJUNTO HISTÓRICO DESDE EL EXTERIOR

Se adoptan las siguientes medidas de protección y mejora:

- Protección de la estructura de la ciudad: alineaciones y rasantes, parcelario, edificios monumentales y características esenciales de la malla residencial.
- Protección de todos los edificios de interés mediante el Catálogo. Tanto los edificios de carácter monumental y que destacan sobre el paisaje, como de las casas tradicionales que constituyen gran parte del conjunto histórico.
- Ordenación de las formas, volúmenes y rasantes de la edificación en general (obras de intervención sobre edificaciones existentes y obras de nueva planta), para que se conserve la volumetría, el color y las formas propias del caserío tradicional.
- Ordenación de las cubiertas, para mantener y restituir la cubierta de teja curva a dos aguas en el cuerpo principal de las edificaciones residenciales.
- Normas adicionales de protección del paisaje en el entorno del Conjunto Histórico.

7.2. EL PAISAJE URBANO DEL INTERIOR DEL CONJUNTO HISTÓRICO

Se propone la adopción de las siguientes medidas de protección y mejora:

- Protección de la estructura de la ciudad: alineaciones y rasantes, parcelario, edificios monumentales y características esenciales de la malla residencial.
- Protección de todos los edificios de interés mediante el Catálogo. Tanto los edificios de carácter monumental y que destacan sobre el paisaje, como de las casas tradicionales que constituyen gran parte del conjunto histórico.
- Ordenación de las formas, volúmenes y rasantes de la edificación en general (obras de intervención sobre edificaciones existentes y obras de nueva planta), para que se conserve la volumetría, el color y las formas propias del caserío tradicional.
- Ordenación de las cubiertas, para mantener y restituir la cubierta de teja curva a dos aguas en el cuerpo principal de las edificaciones residenciales.
- Ordenación de la configuración de las fachadas.
- Se obliga a todas las viviendas unifamiliares a disponer de un acceso a través de un zaguán.
- Normas adicionales de protección del paisaje en el entorno del Conjunto Histórico y de los entornos de los monumentos.



8. ACTUACIONES PÚBLICAS

8.1. ACTUACIONES EDIFICATORIAS

8.1.1. EN EL CONJUNTO HISTÓRICO

A. EQUIPAMIENTO CULTURAL EN EL COMPLEJO DE LA TORRE DE LA VICTORIA

Se prevé crear un espacio libre, con un centro de recepción de visitantes, que sirva para la interpretación de los restos arqueológicos y un edificio de equipamiento cultural.

B. REHABILITACIÓN DE EDIFICIO DE CALLE MESONES, 9.

El edificio de calle Mesones, 9, se pretende rehabilitar con uso de equipamiento público, de carácter administrativo, vinculado al Ayuntamiento.

C. ACTUACIONES DE MEJORA EN ANTIGUO HOSPITAL DE LA ASUNCIÓN

El edificio conocido como antiguo asilo, colindante con la iglesia de la Asunción, requiere diversas obras de conservación, mantenimiento y mejora. Se prevé realizar actuaciones de mejora durante los próximos años.

D. REHABILITACIÓN DE LA “CASA DEL JUEZ” PARA LA AMPLIACIÓN DE LOS JUZGADOS

Se prevé su rehabilitación para la ampliación de los juzgados, mediante un acuerdo con la Consejería competente en materia de justicia.

E. CENTRO DE INTERPRETACIÓN DE YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO EN C/ MIRASIERRA

Se prevé la ejecución de este edificio, para la puesta en valor de este valioso patrimonio arqueológico, que ampliará la oferta cultural y turística de Estepa. Se asigna la calificación de CH-E, para equipamiento público.

8.1.2. EN EL ENTORNO DEL CONJUNTO HISTÓRICO

A. OBRAS EN ANTIGUO COLEGIO CARRANZA

Las actuaciones consisten en continuar las mejoras de los espacios exteriores para práctica de deportes urbanos y el recalce y rehabilitación del edificio.

B. TERMINACIÓN DE EDIFICIO MUNICIPAL DE PLAZA DE LA CORACHA

El edificio que alberga el centro Guadalinfo se encuentra parcialmente construido, pues estaba pendiente la adquisición de una casa que ocupaba parte de la parcela del edificio proyectado. Se prevé la ejecución de las obras para la terminación de este



edificio.

C. CONSTRUCCIÓN DE GUARDERÍA EN CALLE SALVADOR MORENO DURÁN

En la calle Salvador Moreno Durán se prevé una actuación provisional de adecentamiento del solar y su uso provisional como aparcamiento público y, posteriormente, la construcción de un centro de educación infantil, con la posibilidad de mantener bajo rasante la dotación de aparcamientos públicos.

D. CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PÚBLICAS EN CALLE CRUZ DE PIEDRA

Se prevé la actuación de un edificio de viviendas públicas en la parcela de que dispone el Ayuntamiento en la calle Cruz de Piedra.

8.2. ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN

A. PEATONALIZACIÓN Y SOTERRAMIENTO DE REDES EN VARIAS CALLES

B. ENSANCHE DEL ACERADOS Y SOTERRAMIENTO DE REDES EN VARIAS CALLES

C. MEJORA DE LA URBANIZACIÓN EN EL ENTORNO DEL ANTIGUO COLEGIO CARRANZA

D. EXPLANADA DE APARCAMIENTOS JUNTO CUARTEL DE LA GUARDIA CIVIL



9. PROPUESTAS DE MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

9.1. NUEVAS DETERMINACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Se propone modificar al Plan General de Ordenación Urbanística para incorporar una nueva delimitación del ámbito de suelo urbano no consolidado y su división en dos áreas de reforma interior. Se trata del área denominada por el PGOU como UA-3.

9.2. MODIFICACIÓN PARA LA ARMONIZACIÓN DE LAS NORMAS DE PEPCH Y PGOU

Se estima oportuno promover una modificación de planeamiento que armonice la propuesta del PEPCH con la normativa del PGOU, para evitar interpretaciones de planeamiento que pudieren resultar contradictorias.