



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN CONJUNTO HISTÓRICO ESTEPA

normas urbanísticas



Código Seguro De Verificación:	DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcalá	Firmado	13/07/2022 11:46:14
Observaciones	DILIGENCIA: APROBACIÓN INICIAL DEL PEPCH DE ESTEPA, (SEVILLA), POR DECRETO DE ALCALDÍA 1.208/2022 DE 23 DE JUNIO.	Página	7/56
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==		





ILUSTRÍSIMO
AYUNTAMIENTO
DE ESTEPA

Código Seguro De Verificación:	DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	13/07/2022 11:46:14
Observaciones	DILIGENCIA: APROBACIÓN INICIAL DEL PEPCH DE ESTEPA, (SEVILLA), POR DECRETO DE ALCALDÍA 1.208/2022 DE 23 DE JUNIO.	Página	2/56
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==		



Redactor:

José Manuel Jiménez Guerrero, arquitecto municipal.

Equipo redactor:

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

Estudios históricos y análisis arqueológico:

José María Juárez Martín, arqueólogo municipal.

Aportaciones externas:

Trabajo de investigación sobre el conjunto histórico y el núcleo urbano de Estepa, dentro de los trabajos previos a la redacción del PEPCH.

Responsable: José María Lerdo de Tejada Pérez de Ayala.
Arquitecto y Profesor del Departamento de Urbanismo y Ordenación del Territorio.
Escuela Técnica 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 se ha redactado
en Estepa, en junio de 2022
para su aprobación inicial

Código Seguro De Verificación:	DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	13/07/2022 11:46:14
Observaciones	DILIGENCIA: APROBACIÓN INICIAL DEL PEPCH DE ESTEPA, (SEVILLA), POR DECRETO DE ALCALDÍA 1.208/2022 DE 23 DE JUNIO.	Página	3/56
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==		



ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.....	5
CAPÍTULO I. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DEFINICIONES.....	5
Artículo 1. Ámbito de aplicación del PEPCH.....	5
Artículo 2. Definiciones.....	5
CAPÍTULO II. CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS Y CALIFICACIÓN DE SUELO.....	10
Artículo 3. Clases y categorías de suelo.....	10
Artículo 4. Zonificación.....	10
CAPÍTULO III. PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN.....	11
Artículo 5. Plazos de ejecución.....	11
CAPÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS INMUEBLES DEL CONJUNTO HISTÓRICO.....	11
Artículo 6. Situaciones de los inmuebles del Conjunto Histórico.....	12
Artículo 7. Régimen urbanístico de los inmuebles del Conjunto Histórico.....	13
TÍTULO II. NORMAS DE PARCELACIÓN.....	16
Artículo 8. Normas de parcelación.....	16
Artículo 9. Condiciones de segregación.....	16
Artículo 10. Condiciones de agregación.....	16
Artículo 11. Divisiones horizontales.....	16
TÍTULO III. NORMAS DE ORDENACIÓN DE USOS Y EDIFICACIÓN.....	18
Artículo 12. Normas generales.....	18
Artículo 13. Ordenación de la zona CH-V1: VIVIENDAS DE TRES PLANTAS.....	18
Artículo 14. Ordenación de la zona CH-V2: VIVIENDAS DE DOS PLANTAS.....	23
Artículo 15. Ordenación de la zona CH-V3: VIVIENDAS AISLADAS INTERIORES.....	27
Artículo 16. Ordenación de la zona CH-V4: CONJUNTOS DE VIVIENDAS EN HILERA.....	28
Artículo 17. Ordenación de la zona CH-V5: CONJUNTOS DE VIVIENDAS INTERIORES.....	30
Artículo 18. Ordenación de la zona CH-T: TERCARIO.....	30
Artículo 19. Ordenación de la zona CH-E: EQUIPAMIENTO PÚBLICO.....	31
Artículo 20. Ordenación de la zona CH-R: EDIFICIOS RELIGIOSOS.....	32
Artículo 21. Ordenación de la zona PARQUE CERRO DE SAN CRISTÓBAL.....	32
TÍTULO IV. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO.....	35
CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.....	35
Artículo 22. Ámbito de aplicación de este capítulo.....	35
Artículo 23. Catálogo y niveles de protección.....	35
CAPÍTULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DE EDIFICIOS CATALOGADOS.....	36
Artículo 24. Normas de protección de edificios con nivel de protección A (protección integral).....	36
Artículo 25. Normas de protección de edificios con nivel de protección B (protección global).....	38
Artículo 26. Normas de protección de edificios con nivel de protección C (protección parcial).....	39
Artículo 27. Normas de protección de edificios con nivel de protección D (protección ambiental).....	40
CAPÍTULO IV. NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS ENTORNOS DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL.....	41
Artículo 28. Delimitación de entornos de Bienes de Interés Cultural.....	41
Artículo 29. Normas de protección en entornos de Bienes de Interés Cultural.....	41
TÍTULO V. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.....	44
CAPÍTULO 1. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO EMERGENTE.....	44
Artículo 30. Identificación del patrimonio arqueológico emergente.....	44
Artículo 31. Normas de protección del patrimonio arqueológico emergente.....	44
CAPÍTULO 2. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO SUBYACENTE.....	44
Artículo 32. Ámbito de aplicación de este capítulo.....	44
Artículo 33. Zonificación arqueológica.....	45
Artículo 34. Cautelas arqueológicas.....	46
Artículo 35. Yacimientos arqueológicos catalogados.....	48
TÍTULO VI. MEDIDAS PARA EVITAR LA CONTAMINACIÓN VISUAL O PERCEPTIVA.....	50
Artículo 36. Objeto y carácter de las disposiciones de este capítulo.....	50
TÍTULO VII. NORMAS PARA EL DESARROLLO DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR “UA3”.....	55

Código Seguro De Verificación:	DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	13/07/2022 11:46:14
Observaciones	DILIGENCIA: APROBACIÓN INICIAL DEL PEPCH DE ESTEPA, (SEVILLA), POR DECRETO DE ALCALDÍA 1.208/2022 DE 23 DE JUNIO.	Página	4/56
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==		






**PLAN ESPECIAL
DE PROTECCIÓN
CONJUNTO HISTÓRICO
ESTEPA**

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Código Seguro De Verificación:	DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	13/07/2022 11:46:14	
Observaciones	DILIGENCIA: APROBACIÓN INICIAL DEL PEPCH DE ESTEPA, (SEVILLA), POR DECRETO DE ALCALDÍA 1.208/2022 DE 23 DE JUNIO.	Página	5/56	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==			

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 incluye el Conjunto Histórico, según la delimitación del plano ORD-01, las zonas del entorno de los bienes de interés cultural y los ámbitos de protección arqueológica del plano ORD-05.

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 inferior 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

Código Seguro De Verificación:	DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcalá	Firmado	13/07/2022 11:46:14
Observaciones	DILIGENCIA: APROBACIÓN INICIAL DEL PEPCH DE ESTEPA, (SEVILLA), POR DECRETO DE ALCALDÍA 1.208/2022 DE 23 DE JUNIO.	Página	6/56
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==		



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 la zona de ordenación urbanística CH-V3: VIVIENDAS AISLADAS INTERIORES, 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 en contacto con la superficie del 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 ni los cuerpos construidos por encima de la altura máxima permitida. La superficie de patio con montera transparente y que permita la ventilación no computa como superficie edificada. Los espacios cubiertos y no cerrados, como porches y galerías de patio, computan al 50%.

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 y que permita la ventilación no computa como superficie ocupada. La ocupación de una planta del edificio es la del techo de dicha planta, incluidos los espacios cubiertos y no cerrados, que computan al 100%.

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.

Código Seguro De Verificación:	DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcalá	Firmado	13/07/2022 11:46:14
Observaciones	DILIGENCIA: APROBACIÓN INICIAL DEL PEPCH DE ESTEPA, (SEVILLA), POR DECRETO DE ALCALDÍA 1.208/2022 DE 23 DE JUNIO.	Página	7/56
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==		



Es toda planta construida bajo rasante en las que la cota superior del forjado que la cubre no supera en más de un metro la cota de referencia.

Tipos de obras.

- Obras de demolición.

Son obras consistentes en el derribo de edificios. Con el objeto de evitar la aparición de solares en el Conjunto Histórico, en ningún caso se autorizará una demolición total de un edificio que no esté vinculada a un proyecto de nueva planta. No se permitirá la demolición de edificios catalogados.

- 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 y la construcción en su lugar de una edificación de nueva planta distinto del original. No se permiten en edificios catalogados.
- 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 seguridad, 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.

Código Seguro De Verificación:	DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	13/07/2022 11:46:14
Observaciones	DILIGENCIA: APROBACIÓN INICIAL DEL PEPCH DE ESTEPA, (SEVILLA), POR DECRETO DE ALCALDÍA 1.208/2022 DE 23 DE JUNIO.	Página	8/56
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==		



- 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 en la ficha del catálogo.
- 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 en la ficha del catálogo.

- 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 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

Código Seguro De Verificación:	DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcalá	Firmado	13/07/2022 11:46:14
Observaciones	DILIGENCIA: APROBACIÓN INICIAL DEL PEPCH DE ESTEPA, (SEVILLA), POR DECRETO DE ALCALDÍA 1.208/2022 DE 23 DE JUNIO.	Página	9/56
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==		



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 o conjuntamente con otros usos.
 - 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.

Código Seguro De Verificación:	DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	13/07/2022 11:46:14
Observaciones	DILIGENCIA: APROBACIÓN INICIAL DEL PEPCH DE ESTEPA, (SEVILLA), POR DECRETO DE ALCALDÍA 1.208/2022 DE 23 DE JUNIO.	Página	10/56
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==		



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, la hostelería, la actividad hotelera, 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 rústico especialmente protegido por legislación sectorial (el cerro de San Cristóbal). En el ámbito de suelo urbano hay delimitada un área de reforma interior (ARI-UA3) para la ejecución de una actuación de reforma interior.

Artículo 4. Zonificación

Se establecen las siguientes zonas de ordenanza:

- CH-V1: VIVIENDAS DE TRES PLANTAS.

Es la zona de viviendas entre medianeras de tres plantas o dos plantas y cámara.

- CH-V2: VIVIENDAS DE DOS PLANTAS

Es la zona 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.

Código Seguro De Verificación:	DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcalá	Firmado	13/07/2022 11:46:14
Observaciones	DILIGENCIA: APROBACIÓN INICIAL DEL PEPCH DE ESTEPA, (SEVILLA), POR DECRETO DE ALCALDÍA 1.208/2022 DE 23 DE JUNIO.	Página	11/56
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==		



- 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-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

Desde la entrada en vigor de este plan especial, se establece un plazo de cuatro años para la ejecución del área de reforma interior ARI-UA3.

Desde la entrada en vigor de este plan especial, 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.

Desde la entrada en vigor de este plan especial, se establece un plazo de dos años para la rehabilitación de edificios en situación de ruina o para la ejecución de obras de sustitución, en su caso.

Desde la inclusión cualquier inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, se establece el plazo de un año para la edificación o rehabilitación.

Desde que se produzca el incumplimiento en los plazos establecidos en una orden de ejecución, el Ayuntamiento podrá llevar a cabo medidas de ejecución forzosa, de acuerdo con la legislación vigente.

CAPÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS INMUEBLES DEL CONJUNTO HISTÓRICO

Código Seguro De Verificación:	DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcalá	Firmado	13/07/2022 11:46:14
Observaciones	DILIGENCIA: APROBACIÓN INICIAL DEL PEPCH DE ESTEPA, (SEVILLA), POR DECRETO DE ALCALDÍA 1.208/2022 DE 23 DE JUNIO.	Página	12/56
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==		



Artículo 6. Situaciones de los inmuebles del Conjunto Histórico

1. Edificios adecuados a la ordenación urbanística.

Se consideran edificios adecuados a la ordenación urbanística los que, sin haberse señalado como edificios discordantes, 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 por el mismo.
- 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 con licencia antes de la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias (18 de noviembre de 1988).
- Edificios existentes antes de la entrada en vigor de la *Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español* (19 de julio de 1985).

2. Edificios en situación de fuera de ordenación.

Se encuentran en situación de fuera de ordenación los edificios existentes a la entrada en vigor de este plan en que no cumplan ninguno de los requisitos expuestos en el apartado anterior y los señalados expresamente como edificios discordantes.

3. Edificios en construcción.

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

- Edificios en construcción con licencia u orden de ejecución en vigor y ajustados a sus condiciones.
- Edificios en construcción con licencia caducada o incumpliendo sus plazos.
- Edificios en construcción sin licencia u orden de ejecución o contraviniendo sus condiciones.

Código Seguro De Verificación:	DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcalá	Firmado	13/07/2022 11:46:14
Observaciones	DILIGENCIA: APROBACIÓN INICIAL DEL PEPCH DE ESTEPA, (SEVILLA), POR DECRETO DE ALCALDÍA 1.208/2022 DE 23 DE JUNIO.	Página	13/56
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==		



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.

6. Edificios discordantes:

Son edificios discordantes con los valores del Conjunto Histórico los que se señalan expresamente en la planimetría por su tipología o composición.

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 las normas de este plan, salvo las obras de demolición.

Las obras de sustitución se podrán autorizar en edificios no catalogados, de forma excepcional y supeditadas a la conservación general del carácter del Conjunto Histórico. En todo caso se podrán autorizar en los edificios identificados como modernos en el *Inventario de edificios no catalogados* de este plan y en el resto de edificios no catalogados en los que se garantice que la edificación de nueva planta se integra mejor en el tejido urbano del conjunto histórico por adecuarse mejor a las condiciones de volumen, ocupación, forma y composición establecidas en este plan.

En edificios catalogados el tipo de obras permitido se establece en el articulado del Título IV de las normas de este plan 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.
- 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.

Código Seguro De Verificación:	DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcalá	Firmado	13/07/2022 11:46:14
Observaciones	DILIGENCIA: APROBACIÓN INICIAL DEL PEPCH DE ESTEPA, (SEVILLA), POR DECRETO DE ALCALDÍA 1.208/2022 DE 23 DE JUNIO.	Página	14/56
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==		



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 en vigor o a una nueva licencia adaptada a las normas de este plan, presentando en este caso un reformado del proyecto o un nuevo 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 durante los seis primeros años desde la aprobación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, podrá optar por continuarlas en las condiciones de la licencia que caducó o ajustadas a las normas de este plan.

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 este plan.

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.

6. Edificios discordantes con los valores del Conjunto Histórico:

En estos edificios se podrán realizar obras de sustitución o de reforma para corregir las partes que resulten discordantes.

Código Seguro De Verificación:	DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	13/07/2022 11:46:14
Observaciones	DILIGENCIA: APROBACIÓN INICIAL DEL PEPCH DE ESTEPA, (SEVILLA), POR DECRETO DE ALCALDÍA 1.208/2022 DE 23 DE JUNIO.	Página	15/56
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==		





NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO II. NORMAS DE PARCELACIÓN

Código Seguro De Verificación:	DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	13/07/2022 11:46:14
Observaciones	DILIGENCIA: APROBACIÓN INICIAL DEL PEPCH DE ESTEPA, (SEVILLA), POR DECRETO DE ALCALDÍA 1.208/2022 DE 23 DE JUNIO.	Página	16/56
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==		



TÍTULO II. NORMAS DE PARCELACIÓN

Artículo 8. Normas de parcelación

Con carácter general está prohibida la modificación de la parcelación. Excepcionalmente se admiten modificaciones puntuales en el parcelario, en los siguientes casos singulares:

- Casos singulares indicados expresamente en el plano de ordenación de la parcelación.
- Casos en los que se indique expresamente en la normativa específica de la ficha individual del catálogo, por resultar necesario y adecuado para la preservación del bien protegido.
- En el área de reforma interior ARI-UA3, mediante reparcelación.
- En el ámbito del cerro de San Cristóbal se permite agregar parcelas con la misma calificación urbanística.
- 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 excepcionales en los que se permita, cumplirán las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 100 m².
- Longitud mínima de fachada: 6 metros.
- En toda parcela se podrá inscribir una circunferencia de seis metros de diámetro.

Artículo 10. Condiciones de agregación

Las parcelas consideradas discordantes por excesivamente pequeñas (con superficie inferior a 60 m²) o excesivamente estrechas (con fachada inferior a 4 m) se podrán agregar a una parcela colindante. Si la agregación afecta a una parcela en la que se encuentre un edificio catalogado, la agregación 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.

Código Seguro De Verificación:	DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcalá	Firmado	13/07/2022 11:46:14
Observaciones	DILIGENCIA: APROBACIÓN INICIAL DEL PEPCH DE ESTEPA, (SEVILLA), POR DECRETO DE ALCALDÍA 1.208/2022 DE 23 DE JUNIO.	Página	17/56
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==		





NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO III. NORMAS DE ORDENACIÓN DE USOS Y DE EDIFICACIÓN

Código Seguro De Verificación:	DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	13/07/2022 11:46:14
Observaciones	DILIGENCIA: APROBACIÓN INICIAL DEL PEPCH DE ESTEPA, (SEVILLA), POR DECRETO DE ALCALDÍA 1.208/2022 DE 23 DE JUNIO.	Página	18/56
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==		



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 regirán por las normas contenidas en este título.

Los edificios incluidos en el Catálogo se regirán 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 regirán, además, por lo establecido en la legislación en materia de patrimonio histórico.

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. En las obras de intervención sobre edificios catalogados las condiciones de ordenación estarán supeditadas al cumplimiento de las normas de protección establecidas en este plan. Si existe contradicción entre normas de protección y de ordenación, prevalecerán las primeras.
2. En las obras de intervención sobre edificios existentes, las normas de edificación se aplicarán sólo a las partes afectadas por las obras. En estos casos las condiciones de alturas libres de plantas se pueden adecuar a las de las partes originales del edificio. En obras de ampliación se respetarán en todo caso los límites de ocupación y altura.
3. 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.
4. 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:

Código Seguro De Verificación:	DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	13/07/2022 11:46:14
Observaciones	DILIGENCIA: APROBACIÓN INICIAL DEL PEPCH DE ESTEPA, (SEVILLA), POR DECRETO DE ALCALDÍA 1.208/2022 DE 23 DE JUNIO.	Página	19/56
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==		



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.
- 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 se haya construido con licencia o sea anterior a la entrada en vigor de la *Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español*.
- Garaje.

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

- Residencial plurifamiliar. El número máximo de viviendas por edificio será el menor de tres viviendas por cada 100 m² de suelo.
- 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, salvo que se establezca lo contrario en la ficha del Catálogo.

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.

En edificios en esquina, si las alturas reguladoras fueran diferentes en ambas calles, la altura de tres plantas volverá sobre la calle de dos plantas en el ámbito de las dos primeras crujías, cuando se trate de obras de intervención sobre la edificación

Código Seguro De Verificación:	DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcalá	Firmado	13/07/2022 11:46:14
Observaciones	DILIGENCIA: APROBACIÓN INICIAL DEL PEPCH DE ESTEPA, (SEVILLA), POR DECRETO DE ALCALDÍA 1.208/2022 DE 23 DE JUNIO.	Página	20/56
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==		



existente. En los casos excepcionales de obras de sustitución, la altura de tres plantas podrá volver un máximo de 6 metros. Excepcionando la vuelta de esquina, la tercera planta se retranqueará 6 metros como mínimo desde la calle de dos plantas.

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.

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

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.

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, computará la ocupación correspondiente al volumen total en todas las plantas como si todas estuviesen edificadas.

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 de edificios catalogados las alturas podrán adecuarse a las de las zonas protegidas.

2.2. Ocupación.

La ocupación máxima es del 75%, excepto en los casos siguientes:

- En parcelas con fondo igual o inferior a 10 metros la ocupación máxima será del 85%.
- La parcelas de hasta 300 m² con fondo medio igual o inferior a 6 metros tendrán una ocupación máxima del 100%.
- Si el uso de la planta baja es distinto del residencial, la ocupación máxima en ésta planta es del 100%.
- En edificios catalogados, la ocupación podrá incrementarse en un 10% de la superficie del solar, siempre que esto sea compatible con las medidas

Código Seguro De Verificación:	DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	13/07/2022 11:46:14
Observaciones	DILIGENCIA: APROBACIÓN INICIAL DEL PEPCH DE ESTEPA, (SEVILLA), POR DECRETO DE ALCALDÍA 1.208/2022 DE 23 DE JUNIO.	Página	21/56
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==		



de protección.

- En obras de intervención sobre edificios adecuados a la ordenación urbanística, de acuerdo con lo regulado en estas normas, se podrá conservar la ocupación de la edificación original.

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.

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 el caso de edificios catalogados, estas condiciones de ocupación sólo serán de aplicación cuando sean compatibles con la preservación de los elementos protegidos, de acuerdo con la ficha del Catálogo.

2.3. Posición y forma de la edificación.

Los edificios deben contar con un cuerpo principal de tres 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 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 lateral o a tres aguas. En el resto de la edificación se permiten azoteas y cubiertas de teja.

Código Seguro De Verificación:	DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcalá	Firmado	13/07/2022 11:46:14
Observaciones	DILIGENCIA: APROBACIÓN INICIAL DEL PEPCH DE ESTEPA, (SEVILLA), POR DECRETO DE ALCALDÍA 1.208/2022 DE 23 DE JUNIO.	Página	22/56
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==		



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 los faldones de la cubierta de tejas a dos aguas del cuerpo principal de la edificación. 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 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 dimensiones inferiores, 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.

Se conservarán la composición y elementos de fachada de los edificios catalogados, con la posibilidad de introducir modificaciones si así se establece en la ficha del Catálogo.

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.

Código Seguro De Verificación:	DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	13/07/2022 11:46:14
Observaciones	DILIGENCIA: APROBACIÓN INICIAL DEL PEPCH DE ESTEPA, (SEVILLA), POR DECRETO DE ALCALDÍA 1.208/2022 DE 23 DE JUNIO.	Página	23/56
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==		



Preferentemente la carpintería será de madera y la cerrajería irá pintada en negro o blanco y se evitará el uso de colores estridentes.

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 se haya construido con licencia o sea anterior a la entrada en vigor de la *Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español*.
- Garaje.

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

- Residencial plurifamiliar, con un máximo de una vivienda por cada 100 m² de solar.
- 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, salvo que se establezca lo contrario en la ficha del Catálogo.

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 y mínima 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.

Código Seguro De Verificación:	DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcalá	Firmado	13/07/2022 11:46:14
Observaciones	DILIGENCIA: APROBACIÓN INICIAL DEL PEPCH DE ESTEPA, (SEVILLA), POR DECRETO DE ALCALDÍA 1.208/2022 DE 23 DE JUNIO.	Página	24/56
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==		



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.

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

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.

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 altura en el interior de las edificaciones. En estos casos, computará la ocupación correspondiente al volumen total en todas las plantas como si todas estuviesen edificadas.

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 de edificios catalogados las alturas podrán adecuarse a las de las zonas protegidas.

2.2. Ocupación.

La ocupación máxima es del 75%, excepto en los casos siguientes:

- En parcelas con fondo igual o inferior a 10 metros la ocupación máxima será del 85%.
- La parcelas de hasta 300 m² con fondo medio igual o inferior a 6 metros tendrán una ocupación máxima del 100%.
- Si el uso de la planta baja es distinto del residencial, la ocupación máxima en ésta planta es del 100%.
- En edificios catalogados, la ocupación podrá incrementarse en un 10% de la superficie del solar, siempre que esto sea compatible con las medidas de protección.

Código Seguro De Verificación:	DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcalá	Firmado	13/07/2022 11:46:14
Observaciones	DILIGENCIA: APROBACIÓN INICIAL DEL PEPCH DE ESTEPA, (SEVILLA), POR DECRETO DE ALCALDÍA 1.208/2022 DE 23 DE JUNIO.	Página	25/56
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==		



- En obras de intervención sobre edificios adecuados a la ordenación urbanística, de acuerdo con lo regulado en estas normas, se podrá conservar la ocupación de la edificación original.

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.

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 el caso de edificios catalogados, estas condiciones de ocupación sólo serán de aplicación cuando sean compatibles con la preservación de los elementos protegidos, de acuerdo con la ficha del Catálogo.

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 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 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 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

Código Seguro De Verificación:	DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	13/07/2022 11:46:14
Observaciones	DILIGENCIA: APROBACIÓN INICIAL DEL PEPCH DE ESTEPA, (SEVILLA), POR DECRETO DE ALCALDÍA 1.208/2022 DE 23 DE JUNIO.	Página	26/56
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==		



generación de energía eléctrica no deben ser visibles desde la vía pública y debe evitarse su colocación en los faldones de la cubierta de tejas a dos aguas del cuerpo principal de la edificación. 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 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 dimensiones inferiores, 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.

Se conservarán la composición y elementos de fachada de los edificios catalogados, con la posibilidad de introducir modificaciones si así se establece en la ficha del Catálogo.

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.

Preferentemente la carpintería será de madera y la cerrajería irá pintada en negro

Código Seguro De Verificación:	DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	13/07/2022 11:46:14
Observaciones	DILIGENCIA: APROBACIÓN INICIAL DEL PEPCH DE ESTEPA, (SEVILLA), POR DECRETO DE ALCALDÍA 1.208/2022 DE 23 DE JUNIO.	Página	27/56
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==		



o blanco y se evitará el uso de colores estridentes.

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 como máximo.
- 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 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.

Código Seguro De Verificación:	DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	13/07/2022 11:46:14
Observaciones	DILIGENCIA: APROBACIÓN INICIAL DEL PEPCH DE ESTEPA, (SEVILLA), POR DECRETO DE ALCALDÍA 1.208/2022 DE 23 DE JUNIO.	Página	28/56
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==		



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:

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

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

Código Seguro De Verificación:	DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcalá	Firmado	13/07/2022 11:46:14
Observaciones	DILIGENCIA: APROBACIÓN INICIAL DEL PEPCH DE ESTEPA, (SEVILLA), POR DECRETO DE ALCALDÍA 1.208/2022 DE 23 DE JUNIO.	Página	29/56
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==		



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.

La ocupación máxima será la del edificio original, aunque se podrá ampliar hasta el 75%, si ésta es inferior. En el patio trasero se podrá construir una pieza de una planta con una ocupación máxima del 20% del patio.

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.

Código Seguro De Verificación:	DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcalá	Firmado	13/07/2022 11:46:14
Observaciones	DILIGENCIA: APROBACIÓN INICIAL DEL PEPCH DE ESTEPA, (SEVILLA), POR DECRETO DE ALCALDÍA 1.208/2022 DE 23 DE JUNIO.	Página	30/56
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==		



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 dimensiones inferiores, 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 de huecos 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 en el momento de su construcción.

3. APLICACIÓN A OTROS CONJUNTOS DE VIVIENDAS EN HILERA.

Las normas de este artículo serán aplicables a otros conjuntos de viviendas en hilera existentes fuera del ámbito del conjunt histórico, en la zona denominada “Unidades Ambientales” en el Plan General de Ordenación Urbanística.

Artículo 18. Ordenación de la zona CH-T: TERCIARIO

1. NORMAS DE USO DE LA ZONA CH-T

Código Seguro De Verificación:	DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	13/07/2022 11:46:14
Observaciones	DILIGENCIA: APROBACIÓN INICIAL DEL PEPCH DE ESTEPA, (SEVILLA), POR DECRETO DE ALCALDÍA 1.208/2022 DE 23 DE JUNIO.	Página	31/56
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==		



1.1. Uso característico:

- Terciario o industrial.

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 se haya construido antes de la entrada en vigor de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio 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 19. Ordenación de la zona CH-E: EQUIPAMIENTO PÚBLICO

1. NORMAS DE USO DE LA ZONA CH-E

Código Seguro De Verificación:	DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	13/07/2022 11:46:14
Observaciones	DILIGENCIA: APROBACIÓN INICIAL DEL PEPCH DE ESTEPA, (SEVILLA), POR DECRETO DE ALCALDÍA 1.208/2022 DE 23 DE JUNIO.	Página	32/56
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==		



1.1. Uso característico:

- Equipamiento y servicios urbanos.

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 20. 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 21. Ordenación de la zona PARQUE CERRO DE SAN CRISTÓBAL

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

1.1. Uso característico:

- Parque público.

1.2. Usos complementarios:

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

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

Código Seguro De Verificación:	DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	13/07/2022 11:46:14
Observaciones	DILIGENCIA: APROBACIÓN INICIAL DEL PEPCH DE ESTEPA, (SEVILLA), POR DECRETO DE ALCALDÍA 1.208/2022 DE 23 DE JUNIO.	Página	33/56
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==		



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

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

Código Seguro De Verificación:	DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	13/07/2022 11:46:14
Observaciones	DILIGENCIA: APROBACIÓN INICIAL DEL PEPCH DE ESTEPA, (SEVILLA), POR DECRETO DE ALCALDÍA 1.208/2022 DE 23 DE JUNIO.	Página	34/56
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==		





NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO IV. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO

Código Seguro De Verificación:	DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	13/07/2022 11:46:14
Observaciones	DILIGENCIA: APROBACIÓN INICIAL DEL PEPCH DE ESTEPA, (SEVILLA), POR DECRETO DE ALCALDÍA 1.208/2022 DE 23 DE JUNIO.	Página	35/56
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==		



TÍTULO IV. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO**CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 22. Ámbito de aplicación de este capítulo**

Este capítulo es de aplicación a todas las edificaciones incluidas en el catálogo de este plan y a las que se encuentren en los entornos de los bienes de interés cultural.

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

Artículo 23. 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. Además se incluyen elementos y espacios urbanos y los yacimientos arqueológicos.

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 y, en su caso, con identificación de elementos discordantes.

2. Niveles de protección.

Se establecen cuatro niveles de protección:

- Nivel de protección A.- Protección integral.
- Nivel de protección B.- Protección global.
- Nivel de protección C.- Protección parcial.
- Nivel de protección D.- Protección ambiental.

- A.- Protección integral.

Se incluyen todos los edificios inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía y aquellos otros edificios no inscritos en dicho catálogo pero 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.

Código Seguro De Verificación:	DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcalá	Firmado	13/07/2022 11:46:14
Observaciones	DILIGENCIA: APROBACIÓN INICIAL DEL PEPCH DE ESTEPA, (SEVILLA), POR DECRETO DE ALCALDÍA 1.208/2022 DE 23 DE JUNIO.	Página	36/56
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==		



- 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 más sencilla. Son casas unifamiliares de interés tipológico y arquitectónico, de construcción sencilla que caracterizan el ambiente general del conjunto histórico de Estepa. Serán objeto de protección los rasgos tipológicos más característicos y la imagen y volumetría del edificio original, así como los elementos constructivos que se señalen en la ficha del catálogo.

CAPÍTULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DE EDIFICIOS CATALOGADOS

Artículo 24. Normas de protección de edificios con nivel de protección A (protección integral)

1. Normas de aplicación.

1.1. Los bienes con nivel de protección A incluidos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía como bienes de interés cultural, en la categoría de monumentos, 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 plan.
- Normas particulares establecidas en el Catálogo.

1.2. Los bienes con nivel de protección A incluidos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía como bienes de catalogación general 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.

1.3. Los bienes con nivel de protección A no incluidos en el Catálogo General de

Código Seguro De Verificación:	DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	13/07/2022 11:46:14
Observaciones	DILIGENCIA: APROBACIÓN INICIAL DEL PEPCH DE ESTEPA, (SEVILLA), POR DECRETO DE ALCALDÍA 1.208/2022 DE 23 DE JUNIO.	Página	37/56
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==		



Patrimonio Histórico de Andalucía se someten a las siguientes normas:

- Normas del presente plan.
- 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 o comunicación previa.

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 inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía 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.

En los edificios inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía 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 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

Código Seguro De Verificación:	DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcalá	Firmado	13/07/2022 11:46:14
Observaciones	DILIGENCIA: APROBACIÓN INICIAL DEL PEPCH DE ESTEPA, (SEVILLA), POR DECRETO DE ALCALDÍA 1.208/2022 DE 23 DE JUNIO.	Página	38/56
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==		



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 criterios análogos a los de nivel de protección A, adecuados y proporcionados a los valores históricos, artísticos y arquitectónicos del edificio concreto.

Artículo 25. 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.

Código Seguro De Verificación:	DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	13/07/2022 11:46:14
Observaciones	DILIGENCIA: APROBACIÓN INICIAL DEL PEPCH DE ESTEPA, (SEVILLA), POR DECRETO DE ALCALDÍA 1.208/2022 DE 23 DE JUNIO.	Página	39/56
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==		



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 26. 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 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

Código Seguro De Verificación:	DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	13/07/2022 11:46:14
Observaciones	DILIGENCIA: APROBACIÓN INICIAL DEL PEPCH DE ESTEPA, (SEVILLA), POR DECRETO DE ALCALDÍA 1.208/2022 DE 23 DE JUNIO.	Página	40/56
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==		



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 hasta el límite de ocupación según la zona de ordenación urbanística y respetando en todo caso los espacios libres protegidos que se señalen expresamente en la ficha individual del catálogo.
- 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 y morfológicos y los espacios expresamente protegidos en la ficha individual del catálogo de este plan.

Artículo 27. 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 plan especial.
- 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 de partes de edificación que hayan desaparecido cuando así lo

Código Seguro De Verificación:	DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	13/07/2022 11:46:14
Observaciones	DILIGENCIA: APROBACIÓN INICIAL DEL PEPCH DE ESTEPA, (SEVILLA), POR DECRETO DE ALCALDÍA 1.208/2022 DE 23 DE JUNIO.	Página	41/56
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==		



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.

- Obras de ampliación:

- Obras de ampliación por colmatación, hasta el límite de ocupación según la zona de ordenación urbanística y respetando en todo caso los espacios libres protegidos que se señalen expresamente en la ficha individual del catálogo.
- 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.

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 BIENES DE INTERÉS CULTURAL

Artículo 28. Delimitación de entornos de Bienes de Interés Cultural

Este plan recoge en el plano ORD-05 la delimitación de los bienes de interés cultural, de acuerdo con lo establecido en la legislación y en la inscripción de los inmuebles en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 29. Normas de protección en entornos de Bienes de Interés Cultural

Código Seguro De Verificación:	DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcalá	Firmado	13/07/2022 11:46:14
Observaciones	DILIGENCIA: APROBACIÓN INICIAL DEL PEPCH DE ESTEPA, (SEVILLA), POR DECRETO DE ALCALDÍA 1.208/2022 DE 23 DE JUNIO.	Página	42/56
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==		



Ante cualquier obra que implique un aumento de volumen en una edificación, se justificará en el proyecto la no afección de la obra a la percepción del bien de interés cultural al que pertenece el entorno. No es autorizable un aumento de volumen que afecte negativamente a la contemplación de estos bienes desde los espacios de dominio público.

Código Seguro De Verificación:	DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	13/07/2022 11:46:14
Observaciones	DILIGENCIA: APROBACIÓN INICIAL DEL PEPCH DE ESTEPA, (SEVILLA), POR DECRETO DE ALCALDÍA 1.208/2022 DE 23 DE JUNIO.	Página	43/56
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==		





NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO V. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Código Seguro De Verificación:	DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	13/07/2022 11:46:14
Observaciones	DILIGENCIA: APROBACIÓN INICIAL DEL PEPCH DE ESTEPA, (SEVILLA), POR DECRETO DE ALCALDÍA 1.208/2022 DE 23 DE JUNIO.	Página	44/56
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==		



TÍTULO V. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

CAPÍTULO 1. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO EMERGENTE

Artículo 30. 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.

Tienen la consideración de patrimonio arqueológico emergente los siguientes inmuebles:

- Murallas de la villa medieval.
- Alcázar y Torre del Homenaje.
- Iglesia de Santa María.
- Iglesia de la Victoria.
- Iglesia del Carmen.
- Iglesia de los Remedios.

Artículo 31. 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 multidisciplinares.

CAPÍTULO 2. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO SUBYACENTE

Artículo 32. Ámbito de aplicación de este capítulo

El ámbito de aplicación de este apartado incluye todo el ámbito del conjunto histórico y otras zonas externas del núcleo urbano de Estepa.

Quedan fuera del ámbito de aplicación de estas normas los yacimientos arqueológicos ubicados en suelo rústico.

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

- a) Excavación arqueológica extensiva.

Código Seguro De Verificación:	DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcalá	Firmado	13/07/2022 11:46:14
Observaciones	DILIGENCIA: APROBACIÓN INICIAL DEL PEPCH DE ESTEPA, (SEVILLA), POR DECRETO DE ALCALDÍA 1.208/2022 DE 23 DE JUNIO.	Página	45/56
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==		



b) Sondeo arqueológico.

c) Control arqueológico de movimientos de tierra.

Artículo 33. Zonificación arqueológica

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

- Zona de protección arqueológica 1.
Abarca el 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.
Comprende el 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 Trascastillo, solo conocidos por las fuentes documentales, así como la ubicación de posibles ámbitos funerarios de las sucesivas ocupaciones.
- Zona de protección arqueológica 3.
Se incluyen en esta zona los entornos de los espacios en los que han sido documentadas estructuras arqueológicas o que forman parte de conjuntos monumentales desaparecidos o transformados. Son los siguientes espacios:
 - Entornos de zonas con estructuras arqueológicas documentadas::
 - Necrópolis y estructuras de C/ Saladillo (cota máxima 0,91 m).
 - Necrópolis tardorromana de Plaza de San Sebastián (cota sin documentar).
 - Lugares de culto paleocristiano y visigótico del recinto ferial.
 - C/ Mirasierra (cota máxima 1,27 m y 3,96 m).
 - Las estructuras de C/ Médico Ruiz, (cota a más de 2 m bajo la rasante de la calle).
 - Las estructuras de C/ Molinos, (cota máxima, 3,40 m, registro agotado).
 - Los restos de la villa del Camino del Cortijo de las Monjas.
 - Entornos de conjuntos monumentales transformados:
 - El lugar que ocupó la *qubba* (alcoba, en el pósito).
 - El *ribat* que luego sería ermita de la Veracruz (actual iglesia de los Remedios).
 - El hospital contiguo a la iglesia de La Asunción.
 - La ermita del Cristo de la Sangre (actual Iglesia del Carmen).
 - Conjuntos monumentales desaparecidos:
 - Iglesia de la Victoria y convento de los Mínimos.
 - Iglesia de la Concepción.

Código Seguro De Verificación:	DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcalá	Firmado	13/07/2022 11:46:14
Observaciones	DILIGENCIA: APROBACIÓN INICIAL DEL PEPCH DE ESTEPA, (SEVILLA), POR DECRETO DE ALCALDÍA 1.208/2022 DE 23 DE JUNIO.	Página	46/56
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==		



- Zona de protección arqueológica 4.
Espacio hipotético de la ciudad romana de Ostippo, donde se prevé que puedan aparecer restos romanos a una profundidad superior a 0,90 m.
- Zona de protección arqueológica 5.
Resto del Conjunto Histórico de Estepa, donde no es previsible que se encuentren hallazgos arqueológicos de especial interés.

Artículo 34. 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 intervención arqueológica 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, salvo las remociones que tengan por finalidad la investigación, conservación y difusión del registro arqueológico.

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 de terreno para la cimentación 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 hasta 90 cm se realizará un control arqueológico de movimientos de tierra.

Código Seguro De Verificación:	DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcalá	Firmado	13/07/2022 11:46:14
Observaciones	DILIGENCIA: APROBACIÓN INICIAL DEL PEPCH DE ESTEPA, (SEVILLA), POR DECRETO DE ALCALDÍA 1.208/2022 DE 23 DE JUNIO.	Página	47/56
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==		



Siempre que se realicen actuaciones con remociones de terreno a una profundidad superior a 90 cm se realizará una excavación arqueológica extensiva en el ámbito de la actuación, salvo que se trate de remociones puntuales que supongan menos del 20% de la superficie de la obra, en cuyo caso la intervención arqueológica se limitará al control arqueológico de movimientos de tierra en las zonas afectadas.

Se consideran remociones puntuales las que afecten a elementos de cimentación aislados, como zapatas aisladas (bajo pilares) o corridas (bajo muros), vigas de cimentación o zanjas para instalaciones.

En caso de que se vayan a realizar cimentaciones profundas, como pilotes o micropilotes, se realizará un sondeo estratigráfico previo.

La excavación se realizará hasta la profundidad de la obra, pero al menos en un superficie mínima, perfectamente interpretable, se deberá agotar el registro fértil arqueológicamente.

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 las zonas de protección arqueológica 4.

-

Siempre que se realicen actuaciones con remociones de terreno a una profundidad superior a 90 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.

En el resto de casos, los promotores estarán obligados a comunicar los hallazgos casuales conforme al artículo 50 de la *Ley 14/2007, de 26 de*

Código Seguro De Verificación:	DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcalá	Firmado	13/07/2022 11:46:14
Observaciones	DILIGENCIA: APROBACIÓN INICIAL DEL PEPCH DE ESTEPA, (SEVILLA), POR DECRETO DE ALCALDÍA 1.208/2022 DE 23 DE JUNIO.	Página	48/56
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==		



noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, y así deberá constar en la licencia de obras, cualquier tipo de hallazgo en el momento en que este se produzca.

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 casos:

- Remociones de tierra sobre suelos en los que ya se hayan realizado intervenciones arqueológicas.
- 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:

En todo caso, los promotores estarán obligados a comunicar los hallazgos casuales conforme al artículo 50 de la *Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía*.

Constará en la licencia de obras que los promotores estarán obligados a comunicar, conforme a al citado artículo, 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.

Artículo 35. Yacimientos arqueológicos catalogados

Se incluyen en el catálogo los yacimientos arqueológicos documentados existentes en el ámbito del núcleo urbano de Estepa. Dado que en la definición de las zonas arqueológicas y sus cautelas se ha tenido en cuenta la existencia de estos restos arqueológicos documentados, a cada yacimiento arqueológico catalogado se aplicarán las normas de protección de la zona a la que pertenece.

Código Seguro De Verificación:	DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	13/07/2022 11:46:14
Observaciones	DILIGENCIA: APROBACIÓN INICIAL DEL PEPCH DE ESTEPA, (SEVILLA), POR DECRETO DE ALCALDÍA 1.208/2022 DE 23 DE JUNIO.	Página	49/56
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==		





NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO VI. MEDIDAS PARA EVITAR LA CONTAMINACIÓN VISUAL O PERCEPTIVA

Código Seguro De Verificación:	DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	13/07/2022 11:46:14
Observaciones	DILIGENCIA: APROBACIÓN INICIAL DEL PEPCH DE ESTEPA, (SEVILLA), POR DECRETO DE ALCALDÍA 1.208/2022 DE 23 DE JUNIO.	Página	50/56
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==		



TÍTULO VI. MEDIDAS PARA EVITAR LA CONTAMINACIÓN VISUAL O PERCEPTIVA**Artículo 36. Objeto y carácter de las disposiciones de este capítulo**

La finalidad de las normas de este capítulo es evitar la contaminación visual o perceptiva del ámbito de aplicación de este plan, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Las disposiciones de este capítulo tienen el carácter de ordenanzas municipales y, como tales, pueden ser objeto de reforma por el procedimiento previsto para la aprobación de ordenanzas municipales, de acuerdo con la legislación en materia de régimen local.

Artículo 37. Contaminación visual o perceptiva

Se entiende por contaminación visual o perceptiva, a los efectos de esta Ley, aquella intervención, uso o acción en el bien o su entorno de protección que degrade los valores de un bien inmueble integrante del Patrimonio Histórico y toda interferencia que impida o distorsione su contemplación.

Las medidas contenidas en este capítulo serán de aplicación en el ámbito del Conjunto Histórico y de los entornos de bienes de interés cultural.

Artículo 38. Altura y volumetría de las construcciones

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

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

Se prohíbe en todo el término municipal la construcción de edificaciones, construcciones, obras o infraestructuras que afecten negativamente a la percepción del Conjunto Histórico. Se prohíben estructuras en la sierra del Becerrero que sean visibles desde el Conjunto Histórico.

Artículo 39. Instalaciones energéticas.**1. Cableado:**

La eliminación del cableado por fachada se llevará a cabo de la siguiente forma:

- Cuando se realicen obras de urbanización de una calle, se preverán las galerías necesarias para el futuro soterramiento de las redes.

Código Seguro De Verificación:	DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	13/07/2022 11:46:14
Observaciones	DILIGENCIA: APROBACIÓN INICIAL DEL PEPCH DE ESTEPA, (SEVILLA), POR DECRETO DE ALCALDÍA 1.208/2022 DE 23 DE JUNIO.	Página	51/56
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==		



- Cuando se realicen obras de rehabilitación integral u obra nueva, se soterrarán las redes en el tramo de la fachada afectada o se ocultarán en la fábrica o en elementos ornamentales.
- En todo caso, está prohibido el cableado en edificios con nivel de protección A.
- Cuando la compañía distribuidora realice la renovación del tendido eléctrico o la refuerce, deberá soterrar la instalación.

2. Torres de soporte de tendidos aéreos.

Cuando se realicen obras de renovación de la instalación o de la urbanización, se soterrarán las redes de distribución eléctricas.

3. Contadores.

Los nuevos contadores que se instalen se ubicarán en los zaguanes de las casas, cuando éstos existan, o en el interior de los portales en edificios plurifamiliares.

No se permiten contadores en fachada en edificios catalogados.

4. Instalaciones de energías renovables.

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 los faldones de la cubierta a dos aguas de las dos primeras crujías. 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.

No se permite este tipo de instalaciones en edificios catalogados con nivel de protección A.

Artículo 40. Instalaciones de telecomunicaciones.

1. Cableado.

Se permitirá el cableado por fachada siempre que ya exista cableado eléctrico. Las cajas no se podrán ubicar sobre edificios catalogados.

La eliminación del cableado por fachada se llevará a cabo de la siguiente forma:

- Cuando se realicen obras de urbanización de una calle, se preverán las galerías.
- Cuando se realicen obras de rehabilitación integral u obra nueva, se soterrarán las redes en el tramo de la fachada afectada o se ocultarán en la fábrica o en

Código Seguro De Verificación:	DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	13/07/2022 11:46:14
Observaciones	DILIGENCIA: APROBACIÓN INICIAL DEL PEPCH DE ESTEPA, (SEVILLA), POR DECRETO DE ALCALDÍA 1.208/2022 DE 23 DE JUNIO.	Página	52/56
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==		



elementos ornamentales.

- En todo caso, está prohibido el cableado en edificios con nivel de protección A.
- Cuando la compañía distribuidora realice la renovación del tendido eléctrico o la refuerce, deberá soterrar la instalación.

2. Antenas.

Sólo se podrán instalar antenas de telefonía móvil cuando sea estrictamente necesario para garantizar la cobertura y siempre que no sea posible su ubicación fuera del ámbito de aplicación de este plan. Está prohibida su ubicación sobre edificios catalogados con nivel A y se evitará su colocación, en general, sobre edificios catalogados. Las antenas no serán visibles desde la vía pública y se ajustarán a los criterios establecidos en el *Código de Buenas Prácticas para la Instalación de Infraestructuras de Telefonía Móvil*.

Artículo 41. Rótulos, señales y publicidad exterior.

Sólo se permite la colocación de rótulos comerciales en fachada que estén directamente relacionados con la actividad del establecimiento allí ubicado.

Deben ser discretos y estar integrados en el diseño del inmueble y del conjunto.

En general, se prohíbe la instalación de rótulos publicitarios ajenos a la actividad comercial del local en el que se instalen. Se prohíben vallas publicitarias. Únicamente se permitirán rótulos provisionales, como los que anuncien eventos o los de propaganda electoral en época de campaña. El Ayuntamiento podrá autorizar la colocación de rótulos en la vía pública con indicación de dirección hacia actividades que puedan resultar de interés turístico.

En todo caso, la colocación de un rótulo debe ser autorizada por el Ayuntamiento.

El Ayuntamiento podrá requerir la retirada de cualquier rótulo colocado sin autorización que resulte lesivo para la estética general del paisaje urbano.

Artículo 42. Toldos.

Se podrán instalar toldos retráctiles en las plantas bajas de calles de ancho superior a cuatro metros, con una proyección horizontal que no supere el ancho de la acera. No se permiten elementos verticales de cierre o soporte. La longitud máxima del toldo será la de la fachada del establecimiento. Los toldos estarán recogidos cuando el establecimiento esté cerrado. Deben ser de color liso en tonos claros como blanco, crema o similares.

Artículo 43. El mobiliario urbano.

Se procurará un diseño homogéneo en los distintos elementos de mobiliario.

Código Seguro De Verificación:	DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcalá	Firmado	13/07/2022 11:46:14
Observaciones	DILIGENCIA: APROBACIÓN INICIAL DEL PEPCH DE ESTEPA, (SEVILLA), POR DECRETO DE ALCALDÍA 1.208/2022 DE 23 DE JUNIO.	Página	53/56
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==		



Debe tenerse en cuenta en los proyectos de urbanización de los espacios urbanos, la colocación del mobiliario.

En la elección del diseño y colocación de las piezas de mobiliario se dará cumplimiento a la normativa vigente en materia de accesibilidad universal.

En su colocación se respetará la visibilidad de los edificios catalogados.

Se prohíbe la colocación de elementos tales como máquinas expendedoras o máquinas recreativas infantiles.

Artículo 44. La ubicación de elementos destinados a la recogida de residuos urbanos.

En el Conjunto Histórico de Estepa se mantendrá la recogida de basura puerta a puerta, sin contenedores permanentes sobre la vía pública.

En cualquier caso, queda prohibida la colocación permanente de contenedores de residuos (en superficie o soterrados) delante de las fachadas de los edificios catalogados, en las plazas públicas y en las calles peatonales.

Código Seguro De Verificación:	DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	13/07/2022 11:46:14
Observaciones	DILIGENCIA: APROBACIÓN INICIAL DEL PEPCH DE ESTEPA, (SEVILLA), POR DECRETO DE ALCALDÍA 1.208/2022 DE 23 DE JUNIO.	Página	54/56
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==		





NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO VII. NORMAS PARA EL DESARROLLO DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR “UA-3”

Código Seguro De Verificación:	DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	13/07/2022 11:46:14
Observaciones	DILIGENCIA: APROBACIÓN INICIAL DEL PEPCH DE ESTEPA, (SEVILLA), POR DECRETO DE ALCALDÍA 1.208/2022 DE 23 DE JUNIO.	Página	55/56
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==		



TÍTULO VII. NORMAS PARA EL DESARROLLO DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR “UA3”**Artículo 45. Determinaciones complementarias para el desarrollo del “ARI-UA3”.**

En el Plan General de Ordenación Urbanística de Estepa se delimita un área de reforma interior denominada ARI-UA3. Se mantienen las normas establecidas en el Plan General de Ordenación Urbanística con la incorporación de las siguientes determinaciones, que las complementan y desarrollan.

1. Se define como objetivo prioritario de la ordenación y desarrollo del área la conservación y puesta en valor del edificio del molino, que se incluye en el catálogo de este plan especial.
2. Si el Plan de Reforma Interior asigna al molino uso de equipamiento público, podrá reducirse la reserva de espacios libres en la superficie ocupada por el mismo, de manera que se mantenga la superficie de suelo de uso dotacional público, de cesión gratuita, asignada al área.
3. Se podrá dividir el área de reforma interior en dos unidades de ejecución, si esto facilita su ejecución.
4. Las determinaciones incluidas en el apartado de “OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA” de la ficha del área tendrán la consideración de recomendaciones. La ordenación detallada del Plan de Reforma Interior podrá separarse de ellas en la medida en que esto facilite la consecución del objetivo establecido en el apartado 1 de este artículo.

Código Seguro De Verificación:	DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Benavides Alcala	Firmado	13/07/2022 11:46:14
Observaciones	DILIGENCIA: APROBACIÓN INICIAL DEL PEPCH DE ESTEPA, (SEVILLA), POR DECRETO DE ALCALDÍA 1.208/2022 DE 23 DE JUNIO.	Página	56/56
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/DINwDG9sYhL/He2vmYmHfA==		

