

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE DESARROLLO SOSTENIBLE EN SEVILLA SOBRE EL “PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA” EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ESTEPA (SEVILLA).

Ref.: SPA/DPA/TRAGS

Expte: EAE/SE/305/2021/S

1. OBJETO.

En el ámbito de la comunidad autónoma de Andalucía, es de aplicación la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, siendo su objeto el establecimiento de un marco normativo adecuado para el desarrollo de la política ambiental autonómica, a través de los instrumentos que garanticen la incorporación de criterios de sostenibilidad en las actuaciones sometidas a la misma.

En los artículos 39 y 40 se regula la evaluación ambiental estratégica simplificada de los instrumentos de planeamiento urbanístico, que debe ser conforme a las determinaciones de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Los artículos 39 y 40.6 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, recogen el procedimiento de la evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico. En el artículo 40.3 de la citada Ley 7/2007 se establecen los instrumentos de planeamiento urbanístico que serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada por el órgano ambiental.

El “Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Estepa”, en el término municipal de Estepa (Sevilla), formulada por el Ayuntamiento de Estepa (Sevilla), supone un instrumento de planeamiento de desarrollo, cuyo planeamiento general al que desarrolla no ha sido sometido a evaluación ambiental estratégica. Por tanto, se considera incluida en el art. 40.3.c) de la citada Ley 7/2007, de 9 de julio.

Por consiguiente, en aplicación del citado **artículo 40.3 c)** de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de *Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, modificada por el Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo, el “Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Estepa”, se encuentra sometido al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica **Simplificada**.

El Informe Ambiental Estratégico se define como el informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que concluye la evaluación ambiental estratégica simplificada. Así, se formula el presente Informe Ambiental Estratégico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 40.6.d) de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

Éste se realiza a los efectos de determinar que, o bien, el instrumento de planeamiento urbanístico no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos que se establezcan; o bien que, en su caso, el instrumento de planeamiento urbanístico debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

2. TRAMITACIÓN.

Con fecha **25 de marzo de 2021** tuvo entrada en esta Delegación Territorial solicitud de inicio y documentación de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del “Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Estepa”, en el término municipal de Estepa (Sevilla), formulada por el Ayuntamiento de Estepa, conforme a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de *Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*,



FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	18/03/2022	PÁGINA 1/66
VERIFICACIÓN	Pk2jm6ZNSYEQQCUF78SFJUMPBAPBZM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



modificada por el Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo.

El citado “Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Estepa”, se encuentra entre los supuestos recogidos en el artículo **40.3.c)** de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo, por lo que se encuentra sometido al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica **Simplificada**. La tramitación de dicho procedimiento se recoge en el artículo 40.6 de la citada Ley, de acuerdo con su artículo 39.

Con fecha 18 de mayo de 2021, se emite Resolución de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Sevilla por la que se acuerda la admisión a trámite de la solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica simplificada para el “Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Estepa”, en el término municipal de Estepa (Sevilla), formulada por el Ayuntamiento de Estepa.

Asimismo, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 39.2 y 40.6.c de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en el curso de este procedimiento fueron consultados aquellos organismos y personas que previsiblemente podían resultar afectados por el desarrollo de la actuación, al objeto de que enviaran a esta Delegación Territorial en el plazo de 45 días cualquier indicación que se estimara al respecto del medio ambiente, así como cualquier propuesta o determinación que se considerara conveniente con relación a sus competencias.

En la siguiente tabla se recoge la relación de consultas realizadas a otros organismos públicos y personas interesadas, así como las fechas en las que han emitido informe, los cuales se adjuntan en el Anexo I del presente Informe Ambiental Estratégico.

ORGANISMO CONSULTADO	FECHA DE CONSULTA	FECHA DE RESPUESTA
Servicio de Infraestructuras de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Sevilla. (Dominio Público Hidráulico).	19/05/2021	17/06/2021
Servicio de Gestión del Medio Natural de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Sevilla.	19/05/2021	27/01/2022
Departamento de Vías Pecuarias de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Sevilla.	19/05/2021	15/03/2022
Departamento de Residuos de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Sevilla.	19/05/2021	19/08/2021
Servicio de Espacios Naturales Protegidos de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Sevilla.	19/05/2021	16/06/2021
Departamento de Calidad del Aire de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Sevilla.	19/05/2021	-
Confederación Hidrográfica del Guadalquivir	19/05/2021	21/07/2021
Oficina de Ordenación del Territorio de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Sevilla.	19/05/2021	31/05/2021



Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Sevilla.	19/05/2021	-
Servicio de Bienes Culturales de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Sevilla.	19/05/2021	25/02/2022
Ecologistas en Acción	26/05/2021	-

- Con fecha 17 de junio de 2021 se emite informe del Servicio de Infraestructuras de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Sevilla (Dominio Público Hidráulico).

- Con fecha 27 de enero de 2022 se emite informe del Servicio de Gestión del Medio Natural de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Sevilla.

- Con fecha 16 de junio de 2021 se emite informe del Servicio de Espacios Naturales Protegidos de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Sevilla.

- Con fecha 19 de agosto de 2021 se emite informe del Departamento de Residuos y Calidad del Suelo de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Sevilla.

- Con fecha 31 de mayo de 2021 se emite informe de la Oficina de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Sevilla.

- Con fecha 25 de febrero de 2022 se emite informe del Servicio de Bienes Culturales de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Sevilla.

- Con fecha 21 de julio de 2021 se emite informe de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

- Con fecha 15 de marzo de 2022 se emite informe del Departamento de Vías Pecuarias de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Sevilla.

Los citados informes se adjuntan en el **Anexo I** del presente informe.

3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

Objetivo del instrumento de planificación

Desde el Ayuntamiento de Estepa se considera necesaria la elaboración y aprobación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Estepa, con la intención de dotar al municipio de un instrumento que planifique todas las actuaciones a desarrollar en la zona, así como velar por la conservación y preservación de sus valores.

Así, el objeto principal del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Estepa es establecer medidas de protección del centro histórico del municipio. Entre sus objetivos también se encuentra la necesidad de adoptar medidas para la revitalización y mejora de la zona afectada por el Plan.

En este sentido, se detallan los objetivos perseguidos por el Plan:

- DE PROTECCIÓN

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	18/03/2022	PÁGINA 3/66
VERIFICACIÓN	Pk2jm6ZNSYEQQCUF78SFJUMPBAPBZM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

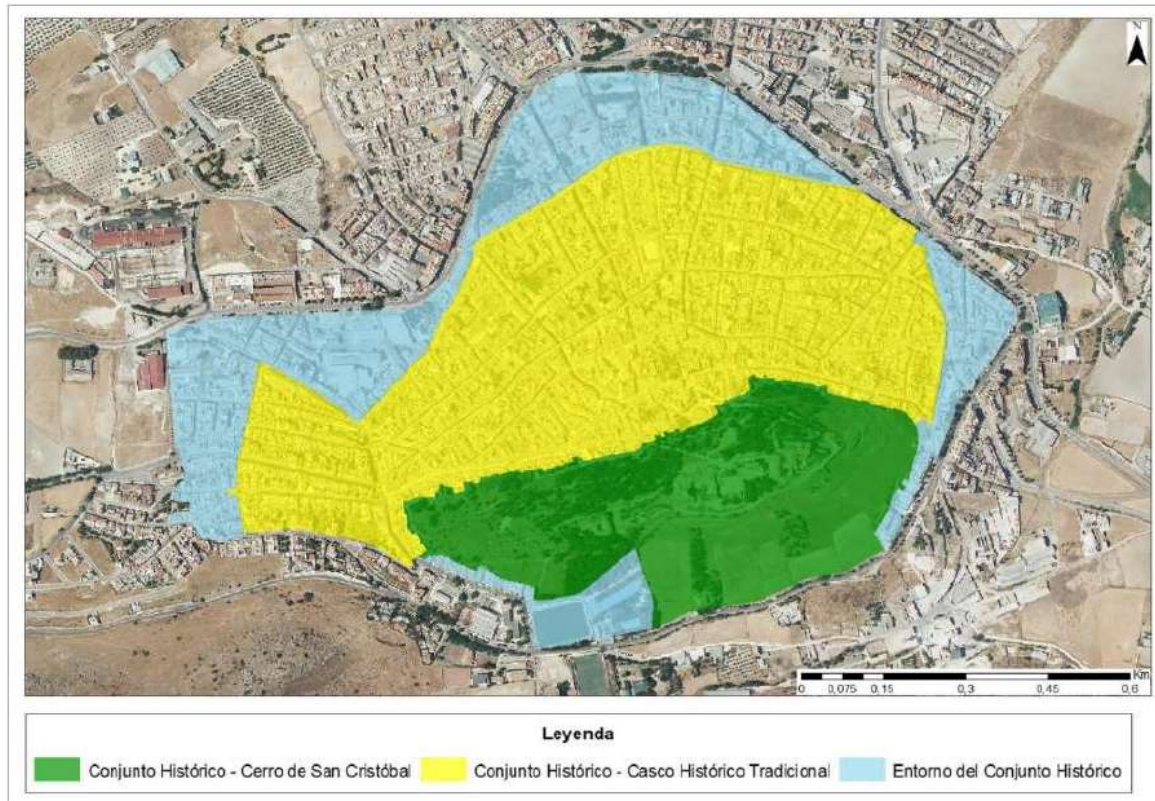


1. Delimitación del conjunto histórico y de su entorno.
 2. Identificación del patrimonio arquitectónico merecedor de protección por sus valores históricos, arquitectónicos, artísticos o tipológicos y establecimiento de normas para su protección.
 3. Regulación adecuada que permita la rehabilitación y puesta en uso de grandes viviendas deshabitadas y en mal estado de conservación.
 4. Establecimiento de zonificación y regulación para la protección del patrimonio arqueológico.
 5. Establecimiento de una ordenación que proteja el paisaje heredado del conjunto histórico y lo mejore.
- DE MEJORA
 1. Mejora de espacios libres.
 2. Reequipamiento.
 3. Mejoras en la movilidad, hacia una movilidad sostenible.
 - DE REVITALIZACIÓN
 1. Establecimiento de una regulación edificatoria y de usos que favorezca la inversión y revitalización del conjunto histórico.
 2. Adecuación de la normativa de edificación a la realidad construida y a la arquitectura tradicional estepeña.
 3. Establecimiento de mejores condiciones de ordenación para las actuaciones de rehabilitación que para las obras de nueva planta.
 4. Regulación que permita la rehabilitación o sustitución de edificios privados obsoletos.
 5. Establecimiento de una nueva ordenación que facilite la ejecución de la actuación urbanística pendiente.
 6. Absorción en el ámbito del Conjunto Histórico del crecimiento residencial previsible a corto y medio plazo en el municipio para incentivar la inversión inmobiliaria en su rehabilitación y revitalización.

Ámbito del Plan

Desde el punto de vista del territorio, el ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Estepa abarca la delimitación del Conjunto Histórico que definieron las NNSS del municipio en 1988. La justificación de esta delimitación se recoge en Borrador del Plan que acompaña a este documento. Asimismo, se incluye en el ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Estepa el Entorno del Conjunto Histórico. Al objeto de aclarar la localización del ámbito se representa gráficamente en la siguiente figura:

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	18/03/2022	PÁGINA 4/66
VERIFICACIÓN	Pk2jm6ZNSYEQQCUF78SFJUMPBAPBZM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Por otro lado, desde el punto de vista documental, en relación con el contenido que debe contemplarse en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Estepa, y en aras del cumplimiento de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, el Plan contendrá, como mínimo:

- La aplicación de las prescripciones contenidas en las instrucciones particulares, si las hubiere.
- Las determinaciones relativas al mantenimiento de la estructura territorial y urbana.
- La catalogación exhaustiva de sus elementos unitarios, tanto inmuebles edificados como espacios libres interiores o exteriores u otras estructuras significativas, así como de sus componentes naturales. Para cada elemento se fijará un nivel adecuado de protección.
- La identificación de los elementos discordantes con los valores del bien, y establecerá las medidas correctoras adecuadas.
- Las determinaciones para el mantenimiento de los usos tradicionales y las actividades económicas compatibles, proponiendo, en su caso, medidas de intervención para la revitalización del bien protegido.
- Las prescripciones para la conservación de las características generales del ambiente, con una normativa de control de la contaminación visual o perceptiva.
- La normativa específica para la protección del Patrimonio Arqueológico en el ámbito territorial



afectado, que incluya la zonificación y las cautelas arqueológicas correspondientes.

- h) Las determinaciones en materia de accesibilidad necesarias para la conservación de los valores protegidos.

4. ANÁLISIS DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

El documento ambiental estratégico tiene como objetivo principal analizar las determinaciones del Planeamiento y el medio físico, biótico y sociocultural previsiblemente afectado, al objeto de identificar y valorar los posibles impactos ambientales que derivan de la ejecución de esta figura de planeamiento, así como la aplicación de las medidas protectoras y correctoras encargadas de minimizar dichos impactos y de esta forma posibilitar la viabilidad ambiental del Plan.

El documento ambiental presentado por el Ayuntamiento de Estepa se ajusta en su contenido al artículo 39.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en todos sus apartados.

4.1. Análisis de alternativas

Tal y como establece el artículo 19 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el Estudio Ambiental Estratégico deberá identificar, describir y evaluar detalladamente los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación del plan o programa, así como unas alternativas razonables, técnicas y medioambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de la aplicación del citado plan o programa, con el fin de prevenir o minimizar los efectos adversos sobre el medio ambiente derivados de su aplicación. Por ello, se entiende que estas alternativas deben proponer un modelo de crecimiento lógico y sostenible.

En todo caso, de acuerdo al Anexo II.B de la Ley 7/2007, el Estudio Ambiental Estratégico ahondará en las alternativas consideradas. Así, en la descripción de los determinaciones del planeamiento, se recogerá una descripción pormenorizada de las distintas alternativas consideradas (entre las que debe ser considerada la alternativa 0, entendida como la no realización de dicho planeamiento) que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del plan, así como un estudio comparativo entre ellas.

Dichas alternativas deberán encontrarse adecuadamente identificadas mediante análisis de la fragilidad del medio, valoradas en base a necesidades de crecimientos y criterios de sostenibilidad y análisis de la coherencia de las alternativas con los objetivos del planeamiento propuestos, incluyendo su cartografía.

Así mismo, en el apartado de identificación y valoración de impactos, se realizará un examen y valoración de cada una de las alternativas estudiadas, justificándose la alternativa elegida y debiéndose incluir en la memoria del documento de planeamiento los criterios de selección de la alternativa escogida.

Además, se identificarán y valorarán los impactos inducidos por las determinaciones de la alternativa seleccionada, prestando especial atención al patrimonio natural, áreas sensibles, calidad atmosférica, de las aguas, del suelo y de la biota, así como al consumo de recursos naturales (necesidades de agua, energía, suelos y recursos geológicos), al modelo de movilidad/accesibilidad funcional y a los factores relacionados con el cambio climático.

El Documento Ambiental Estratégico considera 3 alternativas posibles:

Alternativa 0. No formular el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Estepa de ESTEPA.

Esta alternativa consiste en no formular el Plan Especial y seguir con la regulación establecida por las Normas Subsidiarias de 1988. Por imperativo legal el Ayuntamiento de Estepa debe formular un Plan de Protección del Conjunto Histórico adaptado a los requisitos establecidos en la legislación en materia de patrimonio histórico.

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	18/03/2022	PÁGINA 6/66
VERIFICACIÓN	Pk2jm6ZNSYEQQCUF78SFJUMPBAPBZM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



No formular el plan de protección tendrá como consecuencia, por un lado, el incumplimiento de la normativa en materia de patrimonio histórico, y por otro lado, la perpetuación de la situación actual de progresivo deterioro y abandono del Conjunto Histórico de Estepa.

Alternativa 1

Se describen a continuación las principales características del planeamiento en caso de implementarse la Alternativa 1:

1. ORDENACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO (CH)
1.1. Estructura del conjunto histórico
Los elementos de la estructura urbana del conjunto histórico son: • La estructura viaria. • La red de espacios libres. • Los equipamientos públicos. • Los edificios monumentales. • La malla residencial.
Se garantiza, por tanto, la estructura urbana del ámbito de actuación.
Estructura viaria - La estructura viaria se mantiene en lo esencial, conservando alineaciones y rasantes en las calles del CH - Solo se introduce una modificación puntual en la estructura del viario cuando se desarrolle el ámbito del SUNC UA-3. - Trama viaria del conjunto conforma una red mallada bien adaptada a la topografía. - Cuatro niveles de vías: Nivel 1: circunvalan el CH Nivel 2: calles principales del CH Nivel 3: calles estrechas del eje norte-sur con mucha pendiente Nivel 4: calles peatonales. Se prevé que algunas vías pasen de nivel 3 a nivel 4 como consecuencia de la ordenación de la movilidad
MEJORAS PROPUESTAS - Ampliación de la anchura de las aceras al máximo posible - Peatonalización de las calles - Unificación del diseño de calles por tipos
Red de espacios libres - Existen tres niveles de espacios libres: Nivel 1: Sistema general, Parque del Cerro San Cristóbal Nivel 2: Sistema local, Parque Príncipe de Asturias Nivel 3: Sistema local, incluyendo plazas, jardines y zonas de juego - El ámbito de estudio se considera suficientemente dotado de espacios libres, pero se proponen medidas de mejora
MEJORAS PROPUESTAS - Se prevé la ampliación de espacios libres correspondiente al desarrollo de la UA-3, que lleva treinta años sin ejecutar



1. ORDENACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO (CH)	
Equipamientos públicos Nivel de dotación de equipamientos está por debajo del estándar marcado en el art. 17 de la LOUA para sectores de nuevo crecimiento.	
MEJORAS PROPUESTAS - Se prevé mejorar la red de equipamientos de forma cuantitativa y cualitativa, incorporando, modificando o poniendo en uso los siguientes espacios: - EQUIPAMIENTO CULTURAL EN EL COMPLEJO DE LA TORRE DE LA VICTORIA - REHABILITACIÓN DE EDIFICIO DE CALLE MESONES, 9. - ACTUACIONES DE MEJORA EN ANTIGUO HOSPITAL DE LA ASUNCIÓN - REHABILITACIÓN DE LA "CASA DEL JUEZ" PARA LA AMPLIACIÓN DE LOS JUZGADOS - CENTRO DE INTERPRETACIÓN DE YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO EN C/ MIRASIERRA - OBRAS EN ANTIGUO COLEGIO CARRANZA - TERMINACIÓN DE EDIFICIO MUNICIPAL DE PLAZA DE LA CORACHA - CONSTRUCCIÓN DE GUARDERÍA EN CALLE SALVADOR MORENO DURÁN - EXPLANADA DE APARCAMIENTOS JUNTO CUARTEL DE LA GUARDIA CIVIL - POSIBLE AMPLIACIÓN DE EQUIPAMIENTOS SEGÚN LA COYUNTURA	
Edificios monumentales Los edificios monumentales identificados en la memoria de información y diagnóstico tendrán asignados un grado de protección, zonificación y regulación de usos adecuados a sus características específicas que posibiliten su supervivencia en el tiempo	
Malla residencial - Formada por el parcelario (de tipo gótico, con parcelas regulares de fachada estrecha y profunda, y regularidad alterada en zonas) y la edificación residencial. - La edificación residencial se clasifica en: - Casa tradicional estepeña (de varias tipologías) - Casa señorial - Casas unifamiliares - Casa tradicional con local comercial - Edificio plurifamiliar procedente de rehabilitación de vivienda unifamiliar - Edificio residencial singular - Edificio plurifamiliar moderno - Casa moderna - Conjuntos residenciales interiores - Viviendas unifamiliares interiores - La casa tradicional estepeña El Plan mantendrá, de la malla residencial, los edificios que deban protegerse por su singular valor histórico o arquitectónico o por sus valores tipológicos y debe conservar determinados caracteres tipológicos que dan forma al CH.	
1.2. La ordenación de la parcelación Con carácter general está prohibida la modificación de la parcelación. Se establecen algunas excepciones. En los casos en los que se pueden realizar segregaciones se mantienen las condiciones actuales del Plan General de Ordenación Urbanística.	
1.3. La ordenación de la edificación Sobre todo edificio se va a definir: - Situación jurídica. - Zona de ordenanza. - Nivel de protección.	



1. ORDENACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO (CH)
- Inclusión o no en el entorno de un BIC. El Plan definirá los tipos de obras que se pueden llevar a cabo sobre un edificio y que dependerán de: - Situación jurídica - Edificio catalogado o no - Grado de protección del edificio, si estuviera catalogado
Tipos de obras Las obras se encuadrarán en cada uno de los siguientes tipos: • Obras de demolición. • Obras de nueva planta. - Obras de nueva edificación. - Obras de sustitución. - Obras de reconstrucción. • Obras tendentes a la buena conservación: - Obras de conservación y mantenimiento. - Obras de acondicionamiento y mejora. - Obras de consolidación. • Obras de reforma: - Obras de reforma menor. - Obras de reforma mayor. - Obras de adecuación de altura de cámara. - Obras de modificación de fachada. • Obras de ampliación: - Obras de ampliación por colmatación. - Obras de ampliación por remonte.
Situación de la edificación existente y tipos de obras permitidos Todo inmueble del Conjunto Histórico se va a encontrar en alguna de las siguientes seis situaciones: 1. Edificios adecuados a la ordenación urbanística. 2. Edificios en situación de fuera de ordenación. 3. Edificios en construcción. 4. Solares sin edificar. 5. Edificios irregulares. Las obras permitidas según la situación jurídica de la edificación serán: 1. Edificios adecuados a la ordenación urbanística. • Todo tipo de obras, salvo para edificios catalogados, en los que dependerá del nivel de protección. 2. Edificios en situación de fuera de ordenación. • Obras de sustitución total. • Obras tendentes a la buena conservación de la edificación. • Cualquier tipo de obra que tenga por objeto adecuar el edificio en su totalidad a las condiciones de ordenación de este plan. • Obras de reforma que adecuen la parte del edificio afectado por las obras a las condiciones de ordenación de este plan. 3. Edificios en construcción. • Obra autorizada en la licencia. 4. Solares sin edificar. • Obras de nueva edificación.

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	18/03/2022	PÁGINA 9/66
VERIFICACIÓN	Pk2jm6ZNSYEQQUF78SFJUMPBAPBZM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



1. ORDENACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO (CH)	
• Obras de reconstrucción, si el solar procede de una demolición no autorizada. 6. Edificios irregulares. • Cualquier tipo de obra que ajuste el edificio a la ordenación urbanística. • Obras derivadas de las medidas de protección de la legalidad urbanística.	
Las zonas de ordenanza Se propone el establecimiento de las siguientes zonas de ordenanza, que se consideran adecuadas a los tipos edificatorios del Conjunto Histórico: - CH-V1: VIVIENDAS DE TRES PLANTAS. Es la zona en la que se permite la construcción de viviendas entre medianeras de tres plantas o dos plantas y cámara. - CH-V2: VIVIENDAS DE DOS PLANTAS Es la zona en la que se permite la construcción de viviendas entre medianeras de dos plantas. - CH-V3: VIVIENDAS AISLADAS INTERIORES En esta zona se incluyen parcelas que ocupan el interior de manzanas, con accesos estrechos, ocupadas o susceptibles de ser ocupadas por una vivienda unifamiliar aislada. - CH-V4: CONJUNTOS DE VIVIENDAS EN HILERA Es la zona en la que existen conjuntos de viviendas en hilera iguales o similares construidos bajo el mismo proyecto arquitectónico. - CH-V5: CONJUNTOS DE VIVIENDAS INTERIORES En esta zona se incluyen los conjuntos de viviendas existentes construidos bajo el mismo proyecto en el que se ocupa el interior de las manzanas, con espacios libres privados, normalmente previa aprobación de un estudio de detalle. - CH-V6: VIVIENDAS EN EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR ABIERTA Se incluye un conjunto plurifamiliar construido en torno a 1980, de edificación abierta y no alineada a vial. - CH-T: TERCARIO Se incluyen edificios a los que se asignan uso característico terciario. - CH-E: EQUIPAMIENTO PÚBLICO Son edificios singulares que acogen los equipamientos públicos y servicios urbanos. - CH-R: EDIFICIOS RELIGIOSOS Se incluyen en esta zona las iglesias y conventos. - PARQUE CERRO DE SAN CRISTÓBAL Es el principal parque de la ciudad, ubicado en el cerro de San Cristóbal.	
Las normas de ordenación de la edificación NORMAS GENERALES Para cada zona de ordenanza se establecen condiciones específicas de usos, alturas, ocupación, posición y forma de la edificación, cubiertas, patios y fachada. Estas condiciones de edificación de cada zona se aplican	



1. ORDENACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO (CH)

a todos los tipos de obras que se lleven a cabo en el ámbito de este plan, con las siguientes excepciones:

1. Obras de intervención sobre edificios catalogados.
2. Obras de tendentes a la buena conservación y de reforma menor en edificios adecuados a la ordenación urbanística.
3. Obras de intervención sobre edificios adecuados a la ordenación urbanística, en las partes no afectadas por las obras.
4. Obras de conservación y mantenimiento sobre edificios en situación de fuera de ordenación.
5. Obras sobre edificios en construcción que se ejecuten de acuerdo con las condiciones de la licencia otorgada antes de la entrada en vigor de este plan.
6. Obras de reconstrucción total o parcial de edificios de interés que hayan desaparecido o sufrido daños irreparables.

NORMAS PARTICULARES POR ZONAS

CONDICIONES DE LAS ZONAS CH-V1 Y CH-V2

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

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

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

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

CONDICIONES DEL RESTO DE ZONAS

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

NORMAS DE USOS

Se establecen tres tipos de usos posibles sobre un inmueble:

- Uso característico: Es el uso principal asignado para cada zona.
- Uso compatible: Es cualquier tipo de uso que puede desarrollarse en el edificio o parcela, según la zona en la que se encuentre y que puede ser desarrollado de forma exclusiva.
- Uso complementario: Es un uso que puede ser desarrollado en el edificio siempre que se desarrolle en el mismo edificio conjuntamente con el uso característico.

En la regulación de usos por zonas de ordenanza se adoptarán los siguientes criterios:

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	18/03/2022	PÁGINA 11/66
VERIFICACIÓN	Pk2jm6ZNSYEQQUF78SFJUMPBAPBZM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



1. ORDENACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO (CH)
1. Se mantiene la densidad de viviendas ya establecida por las Normas Subsidiarias, salvo para las edificaciones catalogadas de la zona CH-V2, en la que se puede producir un cierto incremento. 2. Se da mayor flexibilidad de usos a los edificios catalogados para incentivar la rehabilitación y revitalización del conjunto histórico. 3. Se da máxima flexibilidad para la implantación de usos terciarios con el objeto de favorecer la actividad comercial en el centro. 4. Se da máxima flexibilidad al uso de garaje para favorecer la dotación de aparcamientos para residentes. 5. Se da máxima flexibilidad para la implantación de usos de equipamiento y servicios públicos que favorezcan el reequipamiento urbano del centro sin necesidad de modificar el planeamiento.
2. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO
2.1. La protección del patrimonio arquitectónico
Catálogo - El catálogo es el instrumento que sirve para identificar los inmuebles sometidos a protección, su nivel de protección y las normas específicas de protección
Niveles de protección - Se establecen cuatro niveles de protección, con tres subniveles A1, A2 y A3: A: regula los niveles de protección de edificios singulares desde el punto de vista arquitectónico - A1- Protección integral de edificios inscritos en el CGPHA como Bienes de Interés Cultural. Se incluye todo edificio inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía como Bien de Interés Cultural clasificado como monumento. Para la definición de monumento, el Plan se atenderá a lo dispuesto según la definición de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía. - A2- Protección integral de edificios inscritos en el CGPHA como Bienes de Catalogación General. Se incluye en este grupo todo edificio inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía como Bien de Catalogación General. Estos edificios se someten a una protección integral. - A3- Este nivel de protección se asigna a edificios no inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía que, por su singular interés histórico, artístico o arquitectónico, son merecedores de un nivel de protección integral. B: protección global El nivel de protección global implica la protección de los edificios en toda su superficie construida con la obligación de conservar las características esenciales de la edificación, con la conservación de los elementos que se indiquen en la ficha individual del catálogo. C: protección parcial Son edificios representativos de la arquitectura popular, por su interés tipológico, estilístico o singular. Será objeto de protección una parte de estos inmuebles y deberán conservarse los elementos expresamente señalados en la ficha individual del catálogo.



2. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO	
D: protección ambiental Son los edificios representativos de la arquitectura popular, de interés tipológico y arquitectónico, aunque constructivamente pobres. Serán objeto de protección los rasgos tipológicos más característicos y la imagen y volumetría del edificio original. - En las NNSS las normas de protección son muy genéricas y falta concreción en las mismas - Existe actualmente inseguridad jurídica ante la concesión de determinadas licencias	
Criterios de catalogación El Plan introduce los siguientes criterios de catalogación: - NIVEL A (protección integral) corresponde a los edificios de carácter monumental, los de especial relevancia, estén o no incluidos en el CGPHA. - NIVEL B (protección global) se asigna a edificios que, por su singularidad, uso, o por su presencia, caracterizan la ciudad y se presentan como hitos en el paisaje urbano, aunque sin llegar a tener el carácter monumental de los edificios de nivel A. - NIVEL C (protección parcial) se asigna a edificios de mayor calidad, en los que se protege, además de los espacios de interés tipológico, determinados elementos constructivos. También se asigna este nivel de protección a algunas casas que presentan elementos singulares de interés, que deben ser preservados - NIVEL D (protección ambiental) se les asigna a las casas que son más humildes que las del nivel de protección C, y que pueden presentar mayores dificultades a la hora de realizar una obra de rehabilitación, pues la calidad constructiva de sus muros puede hacer inviable una rehabilitación con todas las garantías de seguridad estructural	
Normas de protección de edificios catalogados El Plan establecerá las siguientes normas de protección de los edificios catalogados: 2. Parcelación: En los bienes catalogados no se permitirá la modificación de la parcelación, salvo que se indique otra cosa en las normas contenidas en la ficha individual del catálogo. B. Usos: Los usos que pueden desarrollarse en un edificio catalogado dependerán de la zona de ordenanza en que se encuentre el bien. Se destinará a su uso característico o a cualquiera de los usos compatibles, siempre que esto no afecte negativamente a la protección del bien, y se podrán realizar intervenciones respetando las normas de protección para incorporar usos complementarios. C. Tipos de obra permitidos: En los edificios con niveles de protección A y B sólo se permitirán obras tendentes a la buena conservación y las que expresamente se indiquen en la ficha del catálogo. En los edificios con nivel de protección C y D se va a permitir una intervención más profunda. En todo caso se va a poder sustituir la parte del edificio no protegida. C. Determinaciones de protección: Para los niveles de protección A y B, el ámbito de protección es la totalidad del edificio. En el caso de edificios con nivel de protección A, cualquier intervención que se lleve a cabo debe realizarse atendiendo	



2. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO

a los criterios de restauración establecidos en las leyes vigentes y en las cartas y documentos internacionales aceptados en España.

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

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

Normas de protección en los entornos de los BIC

El Plan establece una serie de normas y medidas para la protección de los BIC existentes en su ámbito de aplicación:

➤ DELIMITACIÓN DEL ENTORNO DEL CONJUNTO HISTÓRICO

El Plan delimita una serie de zonas en el entorno del CH

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

Para todos estos bienes se establece un único entorno formado por todo el espacio ocupado por el Cerro de San Cristóbal

➤ DELIMITACIÓN DEL ENTORNO DE LA TORRE DE LA VICTORIA

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

➤ DELIMITACIÓN DEL ENTORNO DEL PALACIO DE CERVERALES

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

2.2. La protección del patrimonio arqueológico

Patrimonio arqueológico subyacente

ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA

Considerando las intervenciones arqueológicas documentadas y las referencias documentales se establecen 5 zonas de protección arqueológicas:

- **La zona 1** coincide con el espacio que ocupó la ciudad protohistórica y medieval, en el recinto amurallado, en lo alto del cerro de San Cristóbal.
- **La zona 2** es el entorno de la zona 1, en las laderas del cerro.
- **La zona 3** está formada por los espacios en los que se han hallado restos arqueológicos.
- **La zona 4** coincide con el espacio que pudo ocupar la ciudad romana de Otippo, basándonos en fuentes documentales y hallazgos arqueológicos.
- **La zona 5** es el resto del Conjunto Histórico.

CAUTELAS ARQUEOLÓGICAS

Se establecen 4 grados de cautelas arqueológicas:



2. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO

- GRADO A: se someten las zonas 1 y 2. No se permiten actuaciones de remoción de terrenos en estas zonas.
- GRADO B: se somete la zona 3, con requerimientos en materia arqueológica en función de la profundidad a la que se lleve a cabo la remoción del terreno.
- GRADO C: se somete la zona 4, considerando controles especiales para remociones de terreno mayores de 80 cm de profundidad.
- GRADO D: se somete la zona 5, con controles para remociones de terrenos mayores de 120 cm de profundidad.

EXENCIONES

Se establecen determinadas condiciones de exenciones de actividades arqueológicas

HALLAZGOS CASUALES

Frente a hallazgos casuales, el Plan establecerá medios y mecanismos para el control por parte de la administración de los hallazgos que se produzcan

Patrimonio arqueológico emergente

El Plan introduce controles sobre las actuaciones que pudieran llevarse a cabo y que afecten al patrimonio arqueológico que esté constituido por inmuebles que sean susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica y que se encuentre sobre la rasante del terreno.

3. LA MOVILIDAD SOSTENIBLE

El Plan introduce importantes cambios en este sentido, no contemplados en las actuales NNSS

3.1. PROBLEMÁTICA Y OBJETIVOS

Relación entre zonas que generan y atraen desplazamientos

Siendo uno de los objetivos del Plan la revitalización y repoblación del CH, con ello se prevé igualmente disminuir una parte importante de los desplazamientos al mismo.

El principal objetivo desde la movilidad es repoblar la arteria central del CH para transformarla en zona generadora y reducir los desplazamientos hacia la misma

Movilidad en vehículo privado

El Plan establecerá medidas para reducir las aglomeraciones de tráfico en las zonas donde estos se producen mayoritariamente

Aparcamiento

El Plan prevé aumentar el número de plazas de aparcamientos públicos y privados

PROPORCIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN VÍA PÚBLICA

El estándar de aparcamientos fijado por la LOUA se cumple en un 83% en el ámbito de ordenación

PROPORCIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PRIVADAS

Existe un déficit de aparcamientos privados que el Plan prevé corregir

Movilidad a pie y accesibilidad universal

Mejorar el espacio público para hacerlo más amable y accesible a los desplazamientos a pie, al tiempo que se mejoran los recorridos peatonales hacia los centros educativos



3. LA MOVILIDAD SOSTENIBLE
El Plan introduce importantes cambios en este sentido, no contemplados en las actuales NNSS
Objetivos que se plantea el Plan desde el ámbito de la MOVILIDAD
• Reducción o eliminación del déficit de aparcamientos privados en el centro. • Reducción o eliminación del déficit de aparcamientos de corta y media duración. • Reducción de tráfico en la arteria central Mesones-Santa Ana. • Fomento del uso racional del vehículo privado. • Mejora de los itinerarios peatonales.
Medidas concretas a adoptar
El Plan establece una serie de medidas concretas para reducir el déficit de aparcamientos públicos y privados, para la reducción del tráfico en el eje Mesones-Santa Ana, para el fomento racional del vehículo privado y para la mejora de los itinerarios peatonales, <u>destacando la peatonalización de la zona monumental</u>

4. EL PAISAJE
4.1. EL PAISAJE DEL CONJUNTO HISTÓRICO DESDE EL EXTERIOR
Se adoptan una serie de medidas de protección y mejora
- Protección de la estructura de la ciudad - Protección de los edificios de interés - Medidas para protección y conservación de las formas y tipologías constructivas - Ordenación de las cubiertas - Normas adicionales de protección del paisaje en el entorno del CH
4.2. EL PAISAJE URBANO DEL INTERIOR DEL CH
Se adoptan una serie de medidas de protección y mejora
- Protección de la estructura de la ciudad - Protección de los edificios de interés - Medidas para protección y conservación de las formas y tipologías constructivas - Ordenación de las cubiertas - Ordenación de la configuración de las fachadas - Obligaciones a viviendas unifamiliares para tener acceso a través de zaguán - Normas adicionales de protección del paisaje en el entorno del CH y de los monumentos

5. ACTUACIONES PÚBLICAS
5.1. ACTUACIONES EDIFICATORIAS
En el CH se prevén actuaciones de mejoras sobre los siguientes edificios
- Equipamiento cultural complejo Torre de la Victoria - Rehabilitación de edificio calle Mesones, 9 - Antiguo Hospital de la Asunción - Casa del Juez - Yacimiento arqueológico en Calle Mirasierra
El Plan prevé actuaciones de mejoras en el entorno del CH
- Colegio Carranza - Edificio Municipal Plaza de la Coracha - Nueva guardería en calle Salvador Moreno Durán - Adquisición de edificios singulares para uso público



Alternativa 2

Para esta alternativa 2, se describen a continuación las principales características del planeamiento en caso de implementarse la misma:

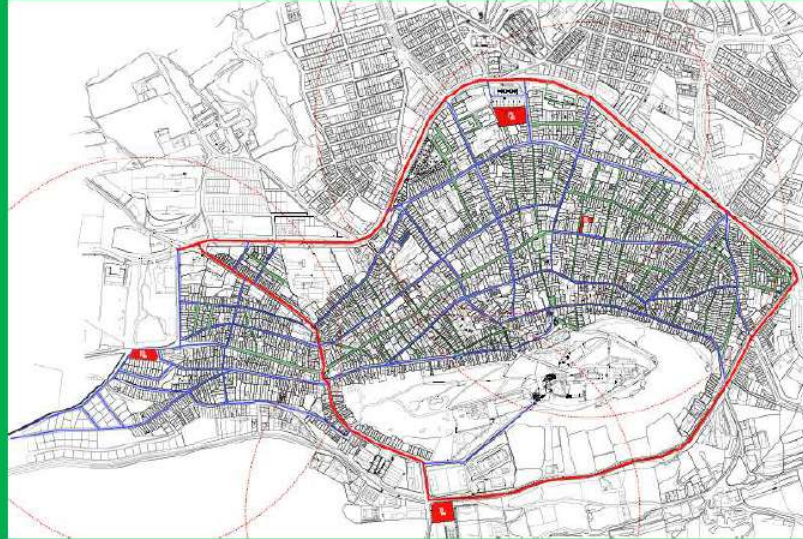
- Propuestas de ordenación que prevén una mayor dotación de espacios libres, una ordenación de parcelación más estricta, que impida la modificación del parcelario actual en todos los casos y una regulación de edificación y de usos que no altere en exceso lo regulado por las Normas Subsidiarias.
- Propuestas de protección de la edificación que, con una regulación más simplificada, prevén unos niveles de protección más altos para la edificación, con unos criterios más estrictos.
- Propuestas de movilidad con una peatonalización de calles más extensa.

1. ORDENACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO (CH) Además de las propuestas de la alternativa 1, se plantean las siguientes propuestas de ordenación
1.1 AUMENTO DE NIVELES DE DOTACIÓN Se plantean nuevos espacios libres mediante el vaciado de algunas manzanas, para lo cual habría que plantear nuevas áreas de reforma interior
1.2 ORDENACIÓN DE LA PARCELACIÓN Se prohíbe todo acto de modificación de la parcelación del CH
1.3 ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN El límite de ocupación se establece en el 75% para todas las edificaciones, con la posibilidad de mantener la edificabilidad actual en actuaciones de rehabilitación
1.4 ORDENACIÓN DE USOS El uso característico establecido es el de vivienda unifamiliar, compatible con la vivienda plurifamiliar en edificios donde se permitan tres plantas y usos complementarios de terciario y aparcamientos
2. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO Además de las propuestas de la alternativa 1, se plantean las siguientes propuestas de ordenación
2.1. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Catálogo El catálogo es el instrumento que sirve para identificar los inmuebles sometidos a protección, su nivel de protección y las normas específicas de protección.
Niveles de protección Se suprime el nivel D y todos los edificios en ese nivel pasan al C, con una protección más estricta
2.2. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Se establece la misma regulación que la alternativa 1

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	18/03/2022	PÁGINA 17/66
VERIFICACIÓN	Pk2jm6ZNSYEQQCUF78SFJUMPBAPBZM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

3. LA MOVILIDAD SOSTENIBLE

Se opta por el modelo de peatonalización expresado en el plano 7 del documento de avance, consistente en la peatonalización parcial de toda la extensión del CH



4. EL PAISAJE

Se mantienen las mismas propuestas de protección y mejora del paisaje de la alternativa 1

5. ACTUACIONES PÚBLICAS

Se prevén las mismas actuaciones públicas descritas en la alternativa 1

En base pues a los criterios indicados se opta por la **Alternativa 1**.

4.2. Efectos ambientales. Medidas de prevención, corrección y control.

A. IDENTIFICACIÓN DE ELEMENTOS AMBIENTALES Y VALORACIÓN DE IMPACTOS.

El Documento Ambiental Estratégico identifica los elementos ambientales potencialmente afectados por la Modificación del planeamiento prevista, lo que posibilita la identificación de impactos ambientales.

El documento engloba los elementos ambientales afectados en los siguientes puntos:

MEDIO FÍSICO.

- **Calidad del aire.** Pueden generarse episodios puntuales de contaminación atmosférica como consecuencia de las emisiones que se lleven a cabo por los agentes intervinientes en las obras que puedan tener lugar en el ámbito de actuación, toda vez que el Plan esté en vigor. Los niveles de emisión de gases y partículas podrían incrementarse, así como los niveles de inmisión de estos contaminantes. Del mismo modo, la calidad del aire puede verse positivamente afectada como



consecuencia de las peatonalizaciones de calles, disminuyendo la emisión de gases de combustión de vehículos derivados de la disminución del tráfico (aunque durante la fase de obras de las peatonalizaciones el impacto sería negativo).

Por tanto, la calidad del aire puede verse afectada por dos tipos de actuaciones:

- Obras: impacto negativo por provocar aumentos de los niveles de emisión e inmisión de contaminantes.
- Peatonalizaciones: impacto positivo por provocar la disminución del tráfico y las emisiones asociadas al mismo (se analizan toda vez que las mismas han sido llevadas a cabo, no durante el periodo de obras, que producirán los impactos relativos a su fase de obras)
- **Relieve.** La superficie del suelo del ámbito de actuación puede verse afectada fundamentalmente por las obras que se lleven a cabo (reurbanizaciones, peatonalizaciones, canalizaciones de saneamiento y abastecimiento...), aunque no se prevén importantes cambios en su morfología y características al encontrarnos en una zona totalmente urbanizada.
- **Suelo.** Los impactos sobre el suelo pueden ser de tipo positivo y negativo. Positivos, como consecuencia de una mejor y mayor regulación en relación con su clasificación y delimitaciones de uso, lo que provocará un mayor control sobre las actuaciones a desarrollar en el plan que tengan una incidencia directa sobre las características de este y sus propiedades (las de su superficie y las capas que lo conforman). La regulación de las actividades arqueológicas incidirá también de forma positiva en la calidad de las distintas capas de suelo, al estar éstas más controladas.

Por otro lado, las actuaciones concretas que se puedan llevar a cabo como consecuencia de las obras pueden provocar impactos negativos sobre la superficie del suelo y sus capas inferiores, debido a las labores propias que algunas de las obras a desarrollar puedan requerir. No obstante, se ha considerado en la valoración del impacto que el ámbito de actuación del Plan se encuentra totalmente urbanizado y con pocas o casi ninguna superficie de suelo en estado natural.

- **Hidrología.** En la zona objeto de actuación no existen cursos de agua superficiales, ni tampoco masas de agua subterráneas, por lo que no se prevén impactos ambientales para este factor del medio.

No obstante, se considera que una mayor regulación en relación con la calificación del suelo, la delimitación de usos y la zonificación tendrá efectos positivos, ya que la realización de cualquier tipo de actividad en el ámbito que pueda suponer un potencial peligro de contaminación de aguas (ya sea por derrames, vertidos y/o depósitos de materiales que puedan llegar a los sistemas de saneamiento existentes en la zona de actuación) se someterá a un mayor control y regulación.

Por otro lado, las actuaciones concretas pueden ser susceptibles de generar impactos negativos, fundamentalmente las relativas a obras y movimientos de tierras que pudieran darse en el ámbito cuando el Plan esté vigor, así como al depósito de materiales susceptibles de producir vertidos, y a vertidos directos en sí mismo.

MEDIO BIÓTICO.

- **Vegetación.** En la zona objeto de actuación no existen especies vegetales de interés ecológico desde el punto de vista ambiental, toda vez que la zona se encuentra totalmente urbanizada y antropizada, siendo la vegetación existente la propia de este tipo de núcleos urbanos (vegetación de tipo ornamental). La masa de vegetación más importante se encuentra en el Parque Francisco Ayala, formada fundamentalmente por pinos. No obstante, y a pesar del carácter antropizado del medio, la vegetación en esta zona se constituye como un elemento fundamental del hábitat de las especies de

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	18/03/2022	PÁGINA 19/66
VERIFICACIÓN	Pk2jm6ZNSYEQQCUF78SFJUMPBAPBZM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



aves que anidan en los núcleos urbanos.

Los impactos susceptibles de afectar a la vegetación vendrán dados, fundamentalmente, por las obras (en sus diferentes tipologías) que puedan llevarse a cabo en el ámbito, a raíz de las cuales pueden generarse emisiones de polvo y partículas que puedan ser depositadas sobre la vegetación, afectando a la calidad de esta para albergar especies de aves.

Por otro lado, se considera un impacto positivo sobre la vegetación la existencia de una mayor y mejor regulación, así como las delimitaciones y zonificaciones que, unidas a las actuaciones de peatonalización de nuevas calles y espacios urbanos, conllevarán un aumento del arbolado y de la vegetación en su conjunto, contribuyendo con ello a la mejora de la calidad paisajística del entorno.

- **Fauna.** La fauna que puede verse afectada por el desarrollo y puesta en marcha del Plan en el ámbito de actuación será, fundamentalmente, la avifauna típica de estas zonas urbanas, como consecuencia de las obras y movimientos de tierra que puedan llevarse a cabo, y que serán generadoras de emisión de gases y partículas, así como de ruidos, que pueden provocar efectos ambientales adversos sobre las especies de aves que habitan en la zona.

MEDIO PERCEPTUAL

- **Paisaje.** El paisaje del conjunto histórico es susceptible de sufrir impactos tanto positivos como negativos.

Los impactos positivos le vendrán dado debido a la mejora en la clasificación del suelo, la zonificación y delimitación de actuaciones por áreas, además de por los requerimientos que establecerá el Plan en relación con las actuaciones sobre el patrimonio y protección arqueológica. Los efectos positivos sobre el paisaje urbano del Conjunto Histórico serán uno de los mayores impactos ambientales que se generen con la aprobación del Plan, ya que la regulación en las condiciones de ordenación, edificación y conservación redundarán en una mejora conjunta de la calidad visual y paisajística del entorno.

El impacto de las peatonalizaciones sobre el paisaje del ámbito del Centro Histórico será también positivo, en tanto en cuanto con las mismas se gana en calidad visual, configurándose con ello un espacio “amable” hacia el peatón y la ciudad en su conjunto, alejado del tráfico y lo que este conlleva. Por otro lado, siempre que se produzcan actuaciones concretas en el ámbito de actuación como obras de construcción y reformas, movimientos de tierras, reurbanizaciones y actuaciones arqueológicas, se produce un impacto visual y paisajístico puntual durante el periodo en que transcurran dichas actuaciones.

- **Patrimonio.** El patrimonio del Conjunto Histórico se verá impactado positivamente con las actuaciones contenidas en el plan, dado que las regulaciones, zonificaciones y delimitaciones que impondrá el mismo, además de los requerimientos sobre la estética y el patrimonio visual, contribuirán a una mayor protección de este, evitando que se produzcan actuaciones que afecten a los elementos patrimoniales de especial valor e interés que le dan al ámbito gran parte del valor que el mismo posee.

Las actuaciones sobre Acerados, Rasantes, Fachadas, así como las de reurbanización, vendrán a mejorar el patrimonio en su conjunto, al introducirse criterios unificadores en las zonificaciones previstas que posibilitarán la obtención de una imagen de conjunto más favorable.

Las actuaciones en materia de mejora de la movilidad previstas, fundamentalmente en lo referido a las peatonalizaciones, producirán igualmente un impacto positivo, ya que vendrán a reforzar la

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	18/03/2022	PÁGINA 20/66
VERIFICACIÓN	Pk2jm6ZNSYEQQCUF78SFJUMPBAPBZM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



protección del patrimonio, al reducir el tráfico de vehículos por determinadas zonas y, con ello, disminuir la emisión de gases de combustión que, con el tiempo, vienen también a afectar a parte del patrimonio.

El patrimonio puede verse impactado también negativamente por la incorrecta ejecución de obras que puedan llevarse a cabo en el ámbito del Plan. La realización de cualquier obra entraña unos riesgos y potencial impacto negativo si no se adoptan las medidas para evitar, corregir y compensar los mismos.

- **Cultura.** En relación con los elementos culturales del ámbito del Plan, constituidos por una combinación de factores como pueden ser los históricos, patrimoniales, constructivos y arqueológicos, los mismos se verán impactados positivamente como consecuencia de la aprobación y aplicación del Plan.

La introducción de actuaciones generales relativas a una mejor clasificación del suelo, delimitación de ámbitos de actuación y usos, la regulación y zonificación de las condiciones de ordenación, así como la regulación de la estética y el impacto visual y las acciones sobre el patrimonio y la protección arqueológica redundarán en la mejora y potenciación de los valores culturales del ámbito de actuación, en tanto en cuanto todas las actuaciones a llevar a cabo en el mismo se someten a un estricto control encaminado, en definitiva, a la protección, mejora y revitalización del ámbito.

MEDIO SOCIOECONÓMICO

- **Economía y empleo.** En los ámbitos relativos a la economía y el empleo del municipio y, más concretamente del ámbito del Plan, los impactos previsibles serán positivos, en tanto en cuanto una ordenación y regulación del ámbito como se ha planteado vendrá a dotar de mayor seguridad jurídica a los propietarios y/o promotores que quieran realizar obras en la zona, tanto de nueva construcción como de rehabilitación. Con ello, se estará contribuyendo al crecimiento de la economía local a través del sector de la construcción.

La regulación edificatoria y de usos tendrá un impacto positivo sobre la inversión a través de las actuaciones de revitalización del CH. Por otro lado, esta regulación favorecerá la rehabilitación de viviendas vacías o en mal estado de conservación. Por otro lado, la nueva ordenación prevista facilitará la ejecución de la actuación urbanística pendiente en el ámbito.

Y en relación con el crecimiento residencial del ámbito y a la posibilidad de absorción por parte de este de las nuevas edificaciones, esto sin duda contribuirá, como viene afirmándose, a impulsar al sector de la construcción.

También resulta preciso destacar, en relación con las actuaciones de movilidad planteadas, que las peatonalizaciones conllevan, en la inmensa mayoría de los casos, una revitalización de la zona en donde se llevan a cabo, no solo desde el punto de vista paisajístico, sino también económico, ya que en torno a la zona peatonalizada y sobre la misma se implantan nuevos comercios y actividades económicas (hostelería, comercios...).

- **Servicios e infraestructuras.** El ámbito de actuación verá mejorado de forma sustancial los servicios e infraestructuras públicas, lo que sin duda constituye un impacto positivo de la aplicación del Plan, tanto a través de las actuaciones generales relativas a la ordenación, regulación y delimitaciones, como a las más concretas, relativas a las obras y actuaciones que puedan llevarse a cabo toda vez que el Plan esté aprobado y en plena vigencia. Por otro lado, el desarrollo de la actuación urbanística pendiente de desarrollarse desde hace 30 años vendrá a mejorar el espacio público del ámbito.

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	18/03/2022	PÁGINA 21/66
VERIFICACIÓN	Pk2jm6ZNSYEQQCUF78SFJUMPBAPBZM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



B. MEDIDAS DE PREVENCIÓN, CORRECCIÓN Y CONTROL

	PREVENCIÓN	REDUCCIÓN	CORRECCIÓN
Calidad del aire y ruidos	- Se revisarán todas las maquinarias, útiles y vehículos a utilizar en las obras, con objeto de que se encuentren en perfectas condiciones de mantenimiento - Las zonas de obras se regarán con periodicidad suficiente para evitar levantamiento de polvo - Con carácter previo a la realización de las actuaciones que puedan generar contaminación del aire y acústica se informará a los vecinos/as de la zona, así como a todas las actividades existentes en la misma que pudieran verse afectadas	- La carga y descarga de materiales deberá llevarse a cabo bajo protección adecuada - Las vías de acceso y salida a la zona de obras se diseñarán con criterios de eficacia y eficiencia en el recorrido para afectar lo menos posible al ámbito - Si fuera preciso, se llevarán a cabo mediciones de la calidad del aire atmosférico - Las obras y actuaciones más ruidosas no podrán comenzar hasta las 9 de la mañana - Se instalarán sistemas de amortigüen el ruido y la generación de vibraciones - Se controlará la generación de nubes de polvo de forma especial en zonas junto a viviendas y a espacios públicos con vegetación - En las obras en las que se prevea generación de ruidos durante tiempo prolongado, se estudiará la posibilidad de implementar mamparas protectoras acústicas para disminuir la transmisión del mismo a zonas adyacentes	- La zona de obras se restaurará a su estado inicial después de la actuación
Relieve y suelo	- Con carácter previo a las actuaciones se identificarán las zonas de acopio de materiales y ocupación del suelo - Se llevará a cabo de forma previa la inspección de las zonas previstas para acopios de materiales y maquinaria	- Las actuaciones que requieren movimientos de tierra, levantamiento del terreno y/o excavaciones se hará con los controles precisos para la correcta ejecución de estas - Los acopios, sus zonas y el tiempo de depósito de estos se controlarán periódicamente para que se ajusten a los controles ambientales establecidos - En el caso de utilizar tierras vegetales procedentes de otras zonas se llevarán a cabo	- Las zonas de obras serán restauradas a su situación inicial en la medida de lo posible, disponiendo las capas de terreno natural o asfalto que sean necesarias para devolver a la zona a su estado inicial - Después de cada obra y actuación, la zona de obras será convenientemente sometida a una limpieza y baldeo de esta
		- los análisis correspondientes para valorar su idoneidad - La afectación de la superficie de suelo y de terreno se limitará a lo estrictamente necesario para el desarrollo de la actuación en concreto que se desarrolle	



Hidrología	- En las actuaciones que sean susceptibles de provocar depósitos de materiales y/o derrames de productos líquidos, se procederá a impermeabilizar la zona en donde pueden producirse los mismos - Los cambios de aceites de maquinarias y suministros de combustibles de esta se llevarán a cabo en talleres especializados fuera de la zona de obras. De llevarse a cabo en la misma, se hará sobre superficies impermeabilizadas - Se identificarán, en las inmediaciones de la zona de actuación, los sistemas de alcantarillado, desagüe y saneamiento que pudieran verse potencialmente afectados, procediendo a su recubrimiento y protección temporal	- En las zonas de obras se contará con material absorbente que se utilizará en el caso de producirse algún vertido accidental - En el caso de producirse un vertido accidental se pondrá en conocimiento del responsable de la obra y de los servicios técnicos municipales correspondientes - La manipulación de material que pueda suponer derrames y/o vertidos susceptibles de contaminar aguas superficiales o subterráneas se realizará en condiciones de seguridad y sobre una zona impermeabilizada	- En el caso de producirse derrames y/o vertidos susceptibles de contaminar sistemas hídricos superficiales y/o subterráneos, se informará a la autoridad competente y se llevarán a cabo los controles y mediciones necesarios para evaluar el estado de la calidad de las masas de agua afectadas - Ante vertidos accidentales se cubrirá la zona donde se hayan producido los mismos con el material absorbente que debe estar a disposición de los responsables de la obra
Vegetación y fauna	- Las actuaciones que se desarrollen junto a zonas en donde se localicen masas arbóreas serán convenientemente señalizadas y establecidos los sistemas de protección y control necesarios para evitar su afectación	- Las actuaciones y obras que desarrollen y que supongan un potencial impacto sobre la flora ornamental de la zona, así como sobre zonas verdes de la misma (espacios públicos y/o plazas) como consecuencia de la emisión de polvo, se llevarán a cabo con riegos intermitentes en la zona para disminuir la acumulación de polvo en las masas vegetales existentes - El movimiento de maquinaria, las excavaciones y movimientos de tierra se harán considerando las masas arbóreas que pueden verse afectadas y estableciendo mecanismos y medios para provocar la menor afectación posible a las mismas	- Los pies arbóreos que puedan verse afectados por obras y actuaciones y que necesiten ser talados, se someterán a una evaluación previa sobre su estado para proceder a su traslado y replantación en otras zonas si se considerase
	- Se llevará a cabo una identificación del arbolado a proteger en el ámbito del plan, señalando aquellos ejemplares de mayor valor - Las medidas destinadas al control de la contaminación atmosférica, de ruidos y vibraciones se consideran plenamente válidas para la protección de la fauna existente en el ámbito de actuación		- ello viable en función del estado en que se encuentren - Se llevarán a cabo plantaciones en aquellas zonas del ámbito de actuación que así lo requieran, por haberse visto más afectadas por las actuaciones y obras

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO		18/03/2022	PÁGINA 23/66
VERIFICACIÓN	Pk2jm6ZNSYEQCUF78SFJUMPBAPBZM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma		



	PREVENCIÓN	REDUCCIÓN	CORRECCIÓN
Paisaje	- Antes del inicio de cada actuación se llevará a cabo un estudio de la zona en donde se desarrollará la misma con objeto de determinar los principales impactos visuales y las medidas propuestas para minimizar los mismos	- Las obras y actuaciones se desarrollarán con los medios de protección visual suficientes y necesarios para cada caso, con objeto de reducir los impactos visuales durante su ejecución - Se utilizarán, en el vallado de obra, lonas serigrafiadas para mimetizar, en la medida de lo posible, la actuación que se esté desarrollando con el entorno en donde tiene lugar - La disposición de los distintos materiales y medios que intervienen en las obras (maquinarias, vehículos, operarios, acopios, depósitos, zonas de carga y descarga...) se llevará a cabo con la menor ocupación posible de suelo, y convenientemente protegidas	- Las zonas de obras y en donde se hayan llevado a cabo actuaciones que hayan supuesto un impacto visual y paisajístico serán restauradas a su estado inicial - Si fuera necesario llevar a cabo plantaciones de árboles para minimizar y corregir impactos visuales permanentes, éstos se llevarán a cabo siguiendo las directrices técnicas correspondientes
Patrimonio y cultura	- Con carácter previo a las obras y actuaciones autorizadas en el ámbito del Plan se identificarán potenciales elementos del patrimonio que puedan verse afectados (edificio, espacios públicos, yacimientos arqueológicos...)	- El movimiento de maquinaria y vehículos de obra se restringirá a lo estrictamente necesario para el desarrollo de estas, con objeto de disminuir el riesgo de afectación al patrimonio existente - Los hallazgos y/o descubrimientos arqueológicos que pudieran producirse durante la realización de obras y/o actuaciones diversas deberán ser	Los elementos del patrimonio que se hayan visto afectados por obras o actuaciones diversas serán sometidos a los correspondientes procesos de restauración para devolverlos a su estado inicial
	- En el caso de desarrollarse actuaciones sobre zonas que posean alguna catalogación o nivel de protección, el promotor de la actuación elaborará un Plan de Minimización y Corrección de impactos - Los movimientos de tierra y actuaciones sensibles que puedan afectar a elementos patrimoniales se realizarán con vigilancia exhaustiva para controlar sus efectos	- convenientemente comunicados al Ayuntamiento, debiendo además paralizar las actuaciones hasta que haya un pronunciamiento por parte de la autoridad competente	

D. SEGUIMIENTO AMBIENTAL

El objetivo principal de las medidas de seguimiento y control es comprobar y certificar que las medidas ambientales incluidas en el documento urbanístico son respetadas y ejercidas en los proyectos de desarrollo del mismo.

El documento ambiental estratégico, dedica el apartado número 12 a la descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan, contemplando los siguientes puntos:



	Calidad del aire, ruidos y vibraciones	Relieve y suelo	Hidrología superficial y subterránea	Flora y fauna	Paisaje	Patrimonio y cultura	Economía y empleo
Finalidad	Controlar las emisiones e inmisiones de gases/partículas, ruidos y generación de vibraciones	Controlar las afecciones al suelo y al relieve del ámbito afectado	Controlar los vertidos y el depósito de materiales que pueden afectar a la hidrología	Controlar las actuaciones que pueden afectar a la flora y fauna	Controlar las acciones en el ámbito del Plan que pueden provocar afecciones a la calidad visual y paisajística	Controlar las acciones que pueden llevarse a cabo y afecten a elementos del patrimonio y cultura	Controlar las actuaciones que puedan afectar a la economía de la zona de actuación y al empleo
Acciones	Se llevará a cabo un control de la generación de ruidos por parte de los promotores de actuaciones. Se efectuarán mediciones de niveles de contaminación acústica. Se controlarán las acciones que generen aumentos de niveles de emisión e inmisión, especialmente de polvo y partículas. Se llevarán a cabo mediciones de los niveles de contaminación atmosférica si fuera necesario. Se controlarán que toda la maquinaria de obra tenga marcado CE y los vehículos ITV pasada.	Se verificará la adopción de las medidas propuestas en el presente documento y su correspondiente Informe Ambiental Estratégico, especialmente en cuanto a la realización de los estudios geotécnicos que se llevasen a cabo y al respecto de la hidrología en especial en lo referente a las excavaciones y movimientos de tierra que se realicen	Control periódico o red de vigilancia de la implementación de medidas para evitar derrames y depósitos de materiales líquidos En caso de producirse vertidos se asegurará que el mismo no ha llegado al sistema de saneamiento o al suelo vegetal, estableciéndose analíticas del agua si fuera necesario Se vigilará que se establezcan adecuadamente puntos de limpieza de la maquinaria y se comprobará periódicamente que no se realicen cambios de aceites u otras acciones similares potencialmente	El Ayuntamiento supervisará el mantenimiento de las zonas verdes y arbolado ornamental del ámbito de actuación, sobre todo en periodos de sequía, asegurando una serie de riegos periódicos para evitar que se vean afectados los árboles, especialmente en los periodos estivales	Durante las obras y actuaciones que se desarrollan en la zona se efectuará un control periódico para garantizar que se están siguiendo las directrices marcadas por este estudio en cuanto a protección del paisaje y la calidad visual del entorno afectado	Durante las obras y actuaciones que se lleven a cabo en el ámbito de actuación del Plan se controlará que no se afectan a elementos destacados del patrimonio y la cultura de éste, ya sean edificios, espacios públicos o yacimientos arqueológicos	Las actuaciones que se lleven a cabo en el ámbito de afectación del Plan que puedan suponer generación de empleo y de contratación se identificarán y evaluarán en función de la información presentada por el promotor en cada uno de los proyectos y/o solicitudes de licencia y autorización
			contaminadoras cerca de los sistemas de saneamiento y alcantarillado, ni sobre suelo natural sin la correspondiente protección Durante la fase de funcionamiento de las obras y actuaciones, se vigilará que exista un uso racional del agua				



	Calidad del aire, ruidos y vibraciones	Relieve y suelo	Hidrología superficial y subterránea	Flora y fauna	Paisaje	Patrimonio y cultura	Economía y empleo
Responsable y momento de la verificación	Responsable: promotor de las obras/actuaciones. Control último por parte del Ayuntamiento Momento: durante todo el periodo de duración de las obras	Responsable: promotor de las obras/actuaciones. Control último por parte del Ayuntamiento Momento: durante todo el periodo de duración de las obras	Responsable durante fase de obras: promotor de las obras/actuaciones. Control último por parte del Ayuntamiento y organismo de cuenca a la finalización de la actuación	Responsable: promotor de las obras/actuaciones. Control último por parte del Ayuntamiento Momento: durante todo el periodo de duración de las obras	Responsable: promotor de las obras/actuaciones. Control último por parte del Ayuntamiento Momento: durante todo el periodo de duración de las obras y con posterioridad a su finalización	Responsable: promotor de las obras/actuaciones. Control último por parte del Ayuntamiento Momento: durante todo el periodo de duración de las obras	Responsable: promotor de las obras/actuaciones. Control último por parte del Ayuntamiento Momento: antes, durante y después de la actuación
Indicadores	- Niveles de emisión de COVS, gases de combustión - Niveles de emisión de ruidos - Número de quejas vecinales recibidas en el	- Volumen de tierra removida - Número de episodios de vertidos registrados - Quejas vecinales por vertidos y/o depósitos susceptibles de generar	- Número de episodios de contaminación hídrica detectados - Número de veces que se superan los parámetros de calidad del agua	- Número de pies arbóreos afectados por actuaciones	- Número de quejas vecinales por molestias - Número de actuaciones que requieren vallados	- Número de actuaciones desarrolladas que afectan a elementos patrimoniales destacados	- Presupuesto total anual de actuaciones llevadas a cabo en el ámbito del plan y autorizadas por el ayuntamiento
	Ayuntamiento por molestias	contaminación superficial y subterránea			perimetrales de obra	- Cuantía de medidas de protección de patrimonio llevadas a cabo	- Número de contrataciones realizadas en actuaciones desarrolladas en el ámbito - Número de actividades comerciales y negocios implantados en el ámbito de actuación

5. VALORACIÓN AMBIENTAL DEL PLAN PROPUESTO

El Documento Ambiental Estratégico presentado desarrolla los posibles efectos medioambientales y apunta las líneas que habrán de tenerse en cuenta y seguirse en los documentos técnicos que se produzcan en el desarrollo del ámbito del Plan Especial. Estas medidas deben enfocarse especialmente en la protección de los elementos atmósfera, aguas, suelo y vegetación, paisaje, consumo de recursos naturales y medidas frente al cambio climático, que son los potencialmente alterados por la modificación.

5.1 Consideraciones en materia residuos y contaminación del suelo.

Con fecha 17 de junio 2021 se emite informe del Departamento de Residuos y Calidad del suelo de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Sevilla, sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio. concluyendo lo siguiente:

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO		18/03/2022	PÁGINA 26/66
VERIFICACIÓN	Pk2jm6ZNSYEQUCUF78SFJUMPBAPBZM		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Gestión de residuos

- La gestión de los residuos se realizará en las condiciones determinadas en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental; la Ley 22/2011, de 28 de julio de residuos y suelos contaminados; el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía; y demás normativa de pertinente aplicación.
- Los residuos procedentes de la construcción deberán gestionarse según lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición. Se prohíbe expresamente el depósito en vertedero para residuos de construcción y demolición que no hayan sido sometidos a alguna operación de tratamiento previa.
- Todo el material inerte sobrante procedente de las obras de excavado y movimientos de tierra, así como los materiales de préstamo que resulten excedentarios, les será de aplicación el orden de preferencia regulado en el art. 104.4 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, siendo en último caso, evacuados a vertederos autorizados. La valorización de los suelos no contaminados excavados y otros materiales naturales excavados procedentes de obras de construcción o de demolición, que se generan como excedentes para la ejecución estricta de la obra, y que se destinan a operaciones de relleno y a otras obras distintas de aquéllas en las que se generaron, seguirá lo establecido en la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, sobre normas generales de valorización de materiales naturales excavados para su utilización en operaciones de relleno y obras distintas a aquéllas en las que se generaron.
- Los productores de Residuos No Peligrosos en cantidades superiores a 1.000 Tn/año, las estaciones depuradoras de aguas residuales urbanas e industriales, así como las fosas sépticas y otras instalaciones de depuración similar en actividades no domésticas, que generen residuos de lodos de depuración que no tengan la consideración de residuos peligrosos y los productores de Residuos Peligrosos, en cumplimiento de los artículos 11 y 17 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, deberán realizar la comunicación previa al inicio de actividad para su inscripción en el registro de productores de residuos.
- El poseedor de los residuos estará obligado, mientras se encuentren en su poder, a mantenerlos en condiciones adecuadas de higiene y seguridad para las personas y para el medio ambiente, evitándose en todo momento la dispersión de residuos y quedando prohibido el abandono, vertido o eliminación incontrolada de residuos y toda mezcla de fracciones ya seleccionadas o dilución de residuos que dificulte su posterior valorización o eliminación.
- En relación con el almacenamiento temporal de los residuos peligrosos será de obligado cumplimiento las indicaciones relativas al almacenamiento, envasado y etiquetado de residuos peligrosos, establecidos en la normativa sectorial vigente, en particular en el artículo 16 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, y en los Reales Decretos 833/1988, de 20 de julio y 952/1997, de 20 de junio, de desarrollo de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- **La reserva del suelo necesario para la construcción de puntos limpios municipales deberá estar prevista en los instrumentos de planeamiento urbanístico en los municipios de más de 2.000 habitantes.**
- Medidas adicionales para control de residuos municipales:
 - Establecimiento de redes de recogida, puntos de reutilización, centros de preparación para la reutilización y reparación.
 - Sellado y/o limpieza y regeneración ambiental de áreas de vertido incontrolado de RCD (residuos de la construcción y demolición).

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	18/03/2022	PÁGINA 27/66
VERIFICACIÓN	Pk2jm6ZNSYEQQCUF78SFJUMPBAPBZM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



- Implantación de nuevos sistemas de recogida separada municipal, como por ejemplo en mercados municipales, dependencias públicas o centros educativos, y otros espacios públicos de uso colectivo.
- Fomento de áreas de acopio municipal o supramunicipal de RCD (residuos de la construcción y demolición).

Calidad del suelo

- Para todo almacenamiento de materias primas o auxiliares susceptible de provocar contaminación del suelo por rotura de envases, depósitos o contenedores, derivadas de su actividad, deberán de adoptarse las mismas condiciones que para los almacenamientos de residuos peligrosos, a excepción de las específicas para este tipo de residuos, como son el tiempo máximo de almacenamiento y etiquetado.
- En caso de derrames o situaciones sobrevenidas que comporten riesgo de contaminación del suelo y que requieran medidas con carácter urgente, se actuará conforme al procedimiento del artículo 63 del Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados.
- En caso de desarrollarse una Actividad Potencialmente Contaminante del Suelo se actuará conforme a lo establecido en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero y en el Decreto 18/2015, en relación la comunicación de datos al Inventario de Suelos Potencialmente Contaminados y al resto de obligaciones establecidas.
- Las personas físicas o jurídicas propietarias de suelos que hayan soportado una Actividad Potencialmente Contaminante del suelo (APC), en los que se promueva un cambio de uso o la implantación de una nueva actividad, deberán presentar ante la Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de medio ambiente correspondiente, un informe histórico de situación conforme a lo establecido en el artículo 61 del Decreto 18/2015, de 27 de enero.
- **La administración que formule un instrumento de planeamiento sometido a procedimiento de evaluación ambiental que contemple cambios de uso en terrenos en los que se desarrollen o hayan desarrollado actividades potencialmente contaminantes del suelo, requerirá a los propietarios de dichos terrenos un informe histórico de situación conforme a lo establecido en el artículo 55 del Decreto 18/2015, de 27 de enero.**

5.2. Consideraciones en materia de aguas.

Con fecha 17 de junio 2021 se emite informe del Servicio de Infraestructuras de la Delegación de Territorial Desarrollo Sostenible en Sevilla, sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, concluyendo lo siguiente:

Dado que el ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico del Término Municipal de Estepa, se sitúa en la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir, gestionada por la Administración General del Estado a través de su Organismo de Cuenca, deberá dirigirse a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir para que se pronuncie en cuanto a sus competencias en la fase de consultas de la Evaluación Ambiental Estratégica.

En fecha 21 de julio de 2021 se emite informe de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	18/03/2022	PÁGINA 28/66
VERIFICACIÓN	Pk2jm6ZNSYEQQCUF78SFJUMPBAPBZM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

A continuación, se resumen las conclusiones de dicho informe, debiéndose atender a su contenido completo, el cual se adjunta como parte del Anexo I del presente informe ambiental estratégico:

“Se detectan los siguientes cauces públicos, según lo establecido en el artículo 2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, donde viene contemplada la definición de dominio público hidráulico del Estado, así como a las zonas de protección asociadas de servidumbre y policía, contempladas en el art. 6 de la citada ley. Al estar en una zona alta de una ladera el centro histórico de Estepa, el ámbito del Plan Especial es la cabecera de varios cauces:

- Al noreste del casco histórico tiene su cabecera el arroyo innominado identificado en la capa de Red Hidrográfica del IDE-Guadalquivir con id: 203718, este cauce no afecta al ámbito del Plan especial, pero sí su zona de policía. Este cauce es tributario del arroyo Borrego, que se ubica al este del casco urbano. El arroyo Borrego (id: 32142) se sitúa fuera del ámbito del Plan Especial pero su zona de policía sí afecta dicho ámbito.*
- Al noroeste del casco histórico se ubican las cabeceras de otros dos arroyos innominados, id: 61676 y id: 63846, ubicados fuera del ámbito, pero de igual manera su zona de policía afecta al ámbito.*

En relación a la afección a las aguas subterráneas, se informa que: La zona se encuentra sobre la masa de agua subterránea “: Sierra y Mioceno de Estepa” (código ES050MSBT000054301). El Plan Hidrológico de la Demarcación del Guadalquivir define la masa en mal estado cuantitativo y en mal estado químico, siendo su estado global Malo.

A tenor de los datos que obran en los Sistemas de Información Territorial de esta Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, y tal y como se ha indicado anteriormente se comprueba que el ámbito se encuentra en la zona de policía de alguno de los cauces indicados anteriormente, no habiendo afección al dominio público hidráulico, ni a su zona de servidumbre, tal y como se recoge en el Título I del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH), aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

En relación al Abastecimiento se recuerda que se tendrán que cumplir con las previsiones contempladas en el Plan Hidrológico de la Demarcación del Guadalquivir (PHDG) y en su momento se solicitará informe a la Oficina de Planificación Hidrológica sobre la suficiencia de recursos hídricos y sobre la adecuación a las citadas previsiones del PHDG.”

5.3 Consideraciones en materia de Espacios Naturales Protegidos.

Con fecha 16 de junio 2021 se emite informe del Servicio de Espacios Naturales Protegidos de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Sevilla, sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio concluyendo que no existen afecciones apreciables a espacios de la Red Natura 2000 que precisen de una evaluación específica, conforme al art. 46.4 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

5.4 Consideraciones en materia de Espacios Naturales Protegidos.

Con fecha 26 de enero 2022 se emite informe del Servicio de Gestión del Medio Natural de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Sevilla, sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio. concluyendo que no se aprecian afecciones significativas en lo referente a las competencias de este Servicio.

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	18/03/2022	PÁGINA 29/66
VERIFICACIÓN	Pk2jm6ZNSYEQQCUF78SFJUMPBAPBZM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



5.5. Consideraciones en materia de Bienes Culturales

Con fecha 25 de febrero 2022 se emite informe por el Servicio de Bienes Culturales de la Delegación Territorial de Cultura y Patrimonio Histórico en Sevilla, sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

A continuación, se resumen las conclusiones de dicho informe, debiéndose atender a su contenido completo, el cual se adjunta como parte del Anexo I del presente informe ambiental estratégico:

“Analizado el documento se detectan las siguientes cuestiones a completar o subsanar:

- *El plano AV-04 recoge los bienes con protección A y B, no obstante, las delimitaciones de los BIC y sus entornos deben ajustarse en determinados casos que se relacionan a continuación:*
 - *La delimitación del BIC Iglesia de Santa María, señalada con el número 4 en el plano AV-04, y su entorno deberán ser modificados conforme a la definición gráfica del Decreto 108/2001, de 30 de abril, publicado en el BOE de 2 de agosto de 2001.*
 - *Los entornos de los bienes 6. Palacio de los Marqueses de Cerverales y 5. Torre de la antigua Iglesia de la Victoria, 3. Recinto amurallado y 2. Castillo palacio o Alcázar, se delimitarán conforme a la disposición adicional cuarta de la LPHA, considerando incluidas parcelas completas, aunque estén mínimamente afectadas. El límite de los espacios públicos hará referencia a hitos claramente identificables.*
 - *Se justificará la propuesta de delimitación de los bienes inscritos en en Catálogo General del Patrimonio histórico Andalúz cuyos decretos de declaración carezcan de definición gráfica.*
 - *El Decreto 23/12/1955, publicado en el BOE de 16 de enero de 1956 sólo declara la torre del antiguo Convento de la Victoria, lo que se indicará en la ficha de catálogo con independencia de la protección urbanística que se considere para el resto. En este sentido se identificará gráficamente el BIC y su entorno conforme a la disposición adicional cuarta de la LPHA, con el criterio antes indicado.*
- *Todos los catalogados “A” gozan de protección integral pero en el plano se distinguen tres subniveles en función del régimen jurídico, lo que puede resultar confuso, siendo recomendable trasladar la indicación del régimen jurídico de protección a la ficha de catálogo. La ficha señalará asimismo la existencia de elementos discordantes, en su caso.*
- *El conjunto histórico carece de entorno de protección declarado, por lo que el ámbito propuesto por el documento como entorno se podrá regular mediante una normativa específica, pero no se puede denominar entorno del conjunto histórico.*
- *En los BIC y sus entornos se estará a lo dispuesto en el art.33.3 de la LPHA en tanto no se deleguen las competencias conforme al art. 40 de la misma Ley. El plan en todo caso deberá regular normativamente los entornos de BIC; los bienes de catalogación general estarán a lo dispuesto en el art.33.5 de la LPHA. Si bien es recomendable no hacer referencia al articulado concreto, si es necesario expresar que los bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andalúz están sujetos al régimen previsto en la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico.*
- *Será preciso realizar un inventario de aquéllos escudos anteriores al 14 de marzo de 1863, que son BIC en virtud de la disposición adicional segunda de la LPHE.*
- *Como norma general, y con independencia de la catalogación, no se permitirán agregaciones ni segregaciones, debiendo estar reflejadas en el documento las excepciones contempladas y la regulación normativa.*
- *En relación con la protección del conjunto edificado:*
 - *El plan especial debe estar enfocado al mantenimiento del parque edificado, siempre que no sea un elemento degradante, que por otro lado debería ser señalado como tal.*

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	18/03/2022	PÁGINA 30/66
VERIFICACIÓN	Pk2jm6ZNSYEQQCUF78SFJUMPBAPBZM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



- El documento ha seleccionado desde una óptica urbanística cuáles son los elementos conformadores de la estructura urbana, pero el mantenimiento de la estructura urbana previsto el art. 21.3 de la LPHE y el 31.1b de la LPHA se refiere a aspectos relacionados con los valores patrimoniales, por ejemplo los hitos en el paisaje urbano y la sucesión de espacios públicos, así como su proporción, la forma y tamaño del parcelario que propicia una determinada tipología, la forma de adaptarse a la topografía, la conformación de las manzanas, etc. Aspectos estos últimos que se pueden contemplar en el apartado de la “malla residencial”. En este sentido, el estudio de la proporción lleno vacío del parcelario debe incluirse en el documento para una correcta valoración de la adecuación del parámetro de ocupación a las necesidades del conjunto histórico, ya que la relación lleno vacío de las edificaciones privadas forma parte de esa estructura urbana.
- El documento exceptúa del cumplimiento de las determinaciones de ocupación en las obras de intervención sobre edificaciones adecuadas a la ordenación urbanística, a las que le permite mantener la ocupación del edificio original. Sin embargo, en Estepa hay muchas viviendas que se han ampliado con posterioridad a la entrada en vigor de la LPHE, por lo tanto, ilegalmente; dar por válida esa ocupación supone una regularización de facto. En todo caso la ocupación debería estar referida a las conclusiones que se extraigan del estudio sobre la relación lleno vacío de las parcelas.
- La zona de ordenanza CH-V1 eleva la altura actual de parte del caserío para asimilarla a cierta realidad construida que en ocasiones es degradante y que en muchos casos ha permitido también la reducción de altura libre característica, alterando la tipología y la relación hueco macizo. Con esta medida se profundizaría en la alteración de la estructura urbana, resultando una vía pública con una proporción más estrecha al incrementar la altura de forma generalizada. La absorción del crecimiento residencial dentro del conjunto histórico, se debe traducir en el fomento de la conservación y rehabilitación de las viviendas existentes, pero no puede implicar una densificación si ésta supone la pérdida de valores tipológicos o formales. Para analizar el impacto de esta ordenanza sería necesario reflejar gráficamente aquéllos inmuebles a los que se permite elevar una planta o modificar la tipología de baja más una y doblado. Se debe reflexionar además sobre la repercusión de esa elevación de planta en las crujías posteriores y en las cubiertas, habida cuenta de la pendiente de las calles orientadas en dirección norte sur. Asimismo, para conocer la evolución del conjunto histórico, se deben plasmar las sustituciones de inmuebles ya realizadas, distinguiendo entre las anteriores y posteriores a la entrada en vigor de la LPHE, indicando su integración o no en el conjunto histórico.
- Se permite la sustitución de inmuebles con protección D si el mantenimiento de los muros se considera “inviable”, sin embargo las técnicas constructivas son también elementos definitorios de los conjuntos históricos y forman parte de la estructura arquitectónica a la que se refiere el art. 21.3 de la LPHE, por lo que deberán conservarse también en estos edificios. La LPHA en su art.31.2.b considera que las demoliciones y sustituciones serán excepcionales con independencia de que el inmueble esté o no catalogado, y no se aplica a edificios “obsoletos” como señala el documento, cualquiera que sea el sentido del término, sino degradantes de los valores del BIC. De hecho se impondrá la lógica contraria, para autorizar la demolición de un inmueble debe estar previamente señalado como discordante por el plan. Asimismo la situación de ruina urbanística no presupondrá la autorización de la demolición, especialmente cuando se ha omitido el deber de conservación. Dado que los inmuebles pertenecientes al BIC se encuentran catalogados en un bien de conjunto y que las técnicas constructivas forman parte de los valores de ese BIC, para la declaración de situación legal de ruina urbanística, el deber normal de conservación se calculará con elementos constructivos idénticos a los existentes y no similares.
- En todo caso, previo a la autorización de una demolición será necesario un proyecto de sustitución vinculado informado favorablemente, con el fin de evitar la aparición de solares en el conjunto histórico.
- Se permite la apertura de puertas de garaje de forma generalizada. Esta medida se debe reconsiderar por ser lesiva con el patrimonio edificado además de tener una eficacia limitada en relación con el problema del aparcamiento. En las condiciones estéticas se debe regular la relación hueco macizo de las fachadas a efectos del mantenimiento de las características del ambiente. El documento, además,

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	18/03/2022	PÁGINA 31/66
VERIFICACIÓN	Pk2jm6ZNSYEQQCUF78SFJUMPBAPBZM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



prevé la posibilidad de un retranqueo puntual en la fachada lateral de los edificios en esquina cuando ésta sea muy estrecha para facilitar la maniobra del vehículo. Esta posibilidad no puede ser prevista de forma general en el documento y deberá especificarse aquellos inmuebles y condiciones en los que se permitirá, ya que las alineaciones deben ser mantenidas en virtud del art. 20.3 de la LPHE y 31.2.a de la LPHA.

- Se debe definir en qué consiste la flexibilidad de uso prevista, ya que en virtud del art. 31.1e deben incluirse las determinaciones para el mantenimiento de los usos tradicionales y las actividades económicas compatibles y en el apartado 31.2a señala que deben evitarse los usos degradantes.
- No se especifica si un inmueble puede ser plurifamiliar o no, aspecto que debe estar regulado, teniendo en cuenta que el cambio de uno a otro es una alteración de la tipología, por lo que deberá justificarse tal posibilidad y qué elementos deben mantenerse.
- Debe regularse de manera específica las instalaciones de renovables, considerando las vistas elevadas.
- Las instalaciones aparentes en el conjunto histórico deben ser objeto de regulación normativa.
- Se definirán los parámetros urbanísticos de las ARI CH 1 y ARI CH 2 en coherencia con los pronunciamientos previos de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico en ese ámbito. La dimensión de la manzana donde se ubica la UA-3 es acorde con el resto de manzanas del conjunto histórico y además la calle Derechos Humanos penetra en ella haciéndola permeable, por tanto “la nueva ordenación que facilite la ejecución de la actuación urbanística pendiente” a la que se refiere el punto 5 del documento será viable sólo en la medida que cumpla con la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico y no suponga una alteración de las características del conjunto histórico.

En relación con el contenido de protección del patrimonio arqueológico deberán realizarse las siguientes correcciones o adiciones:

- La cautela arqueológica de grado A debe especificar que, en todo caso, las únicas remociones de terreno permitidas bajo la rasante actual serán aquellas vinculadas a la investigación, conservación y difusión del patrimonio histórico.
- La cautela arqueológica de grado B debe especificar que hasta la cota de 80 centímetros bajo la rasante, toda remoción de terreno deberá someterse a un control arqueológico de movimientos de tierra, a partir de la cual se llevará a cabo una excavación en extensión hasta el límite del aprovechamiento urbanístico.
- Se debe incluir al menos un criterio objetivo que permita distinguir entre remociones de terreno puntuales y en extensión, ya sea superficie, volumen de tierra, etc.
- Sería aconsejable, además, incluir una clasificación básica de tipos de obras que dan lugar a remociones de terreno, que, junto, a las dimensiones y alcance de la misma, permitan modular la ejecución de la cautela arqueológica mediante los distintos tipos de actividades arqueológicas establecidas en el artículo 52 de la LPHA.
- La cautela arqueológica de grado C debe reducir la profundidad mínima para realizar un control arqueológico de movimientos de tierra a los 40 centímetros bajo la rasante actual. Al igual que en el grado B, deberían aplicarse otros criterios que permitan modular la ejecución de la cautela.
- La cautela arqueológica de grado D debe igualmente reducir la profundidad mínima para la realización del control, al menos a los 60 centímetros, sobre todo en las parcelas contiguas a aquellas en las que, como se desprende del plano AV-05, ha habido intervenciones arqueológicas con resultado positivo. Recomendamos resolver este punto mediante una zonificación algo menos rígida, deberán delimitarse unas zonas de influencia, a la distancia que se determine en cada caso, en torno a las parcelas que componen la zona 3, donde se aplicará una cautela más estricta que la del grado D, ya que el riesgo de afección al patrimonio arqueológico en estos ámbitos se presume mayor que en el resto de la zona 5.
- Con carácter general para todos los grados de cautela, debe quedar claro que los límites de profundidad bajo la rasante para determinar las distintas cautelas deben ser flexibles y que, en todo caso, estarán

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	18/03/2022	PÁGINA 32/66
VERIFICACIÓN	Pk2jm6ZNSYEQQUF78SFJUMPBAPBZM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



supeditados a los resultados del control arqueológico de movimientos de tierra.

- *Deben definirse, mediante la inclusión en el catálogo urbanístico, los inmuebles a los que se aplica la consideración de patrimonio arqueológico emergente. Deberá establecerse, asimismo, una gradación en las cautelas arqueológicas que sean de aplicación en cada caso.*
- *Deben incluirse determinaciones relativas a la conservación y difusión de las excavaciones arqueológicas.*

El documento no incluye el catálogo urbanístico, que deberá contemplar los bienes pertenecientes al Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz en virtud del art. 13.2 de la LPHA o justificar la no procedencia de su inclusión. Asimismo, deberá incluir una ficha para cada uno de los yacimientos excavados en el ámbito objeto del Plan. Estas fichas contendrán una identificación básica de cada yacimiento o área excavada (denominación, delimitación, adscripción cronológica y funcional), un resumen del resultado de las investigaciones (que podría ser el resumen de la memoria final de la actividad para el Anuario Arqueológico de Andalucía), así como una mención a su grado de conservación y las cautelas arqueológicas particulares para cada yacimiento.

En la ficha de catálogo se debe señalar si los inmuebles están inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz y cuál es su régimen jurídico.”

5.6. Condiciones generales en materia de contaminación atmosférica

Condiciones generales en materia de contaminación acústica

- En relación con la contaminación acústica se atenderá a lo regulado en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y en todo caso, se es la normativa que regula el control de los efectos del ruido por lo que, en todo caso, se deberán respetar los valores de emisiones previstos en la tabla VII del mismo.

Condiciones generales en materia de contaminación lumínica

- Con el objeto de prevenir la dispersión de la luz hacia el cielo nocturno, preservar las condiciones naturales de oscuridad en beneficio de los ecosistemas, promover el uso eficiente del alumbrado y reducir la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar, a las instalaciones de alumbrado exterior de las actuaciones contenidas en la innovación en cuestión, les serán de aplicación las disposiciones relativas a la contaminación lumínica recogidas en el Real Decreto 1980/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.
- Serán de aplicación las disposiciones relativas a contaminación lumínica recogidas en el artículo 60 y siguientes de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

5.7. Condiciones generales en materia de Urbanismo.

Con fecha 31 de mayo 2021 se emite informe de la oficina de Ordenación del Territorio de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Sevilla, sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

A continuación, se resumen las determinaciones de dicho informe, debiéndose atender a su contenido completo, el cual se adjunta como parte del Anexo I del presente informe ambiental estratégico:

“e) La valoración de la incidencia de las determinaciones del planeamiento general en el territorio y su

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	18/03/2022	PÁGINA 33/66
VERIFICACIÓN	Pk2jm6ZNSYEQQUF78SFJUMPBAPBZM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



coherencia con las previsiones de los planes territoriales se realizará a través del informe de incidencia territorial previsto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, modificada por el Art. 3.Dos del Decreto-Ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía, por la que se regula la emisión del informe de incidencia territorial. Este informe se emite sobre los Planes Generales de Ordenación Urbanística, sus revisiones totales o parciales y las modificaciones de la ordenación estructural que tengan incidencia sobre la ordenación del territorio, tras la aprobación inicial del instrumento, atendiendo a lo establecido en el art. 32.1.2º de la LOUA y el art. 13.2.b) del Decreto 36/2014, 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo y a solicitud del órgano responsable de la tramitación administrativa del plan, a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística.

f) Por tanto, visto el borrador del documento del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico en el municipio de Estepa, le comunico que no procede emitir informe de incidencia territorial en relación al citado documento.

Todo ello con independencia y sin menoscabo del pronunciamiento que sobre el procedimiento de referencia realicen los diferentes organismos competentes en base a sus competencias sustantivas o sectoriales.”

5.8. Condiciones generales en materia de Vías Pecuarias.

Con fecha 15 de marzo 2022 se emite informe del Departamento de Vías Pecuarias de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Sevilla, sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

A continuación, se resumen las determinaciones de dicho informe, debiéndose atender a su contenido completo, el cual se adjunta como parte del Anexo I del presente informe ambiental estratégico:

Consultada la documentación presentada por el promotor de la actividad, y el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias del término municipal de Estepa, aprobado por Orden Ministerial de fecha 27 de julio de 1956 y el Croquis de la Clasificación, **se informa que las parcelas incluidas en el ámbito objeto del PEPCH no presentan afección a Vías Pecuarias.**

No obstante, existen dos vías pecuarias próximas a la zona del ámbito denominadas “Vereda de Estepa a Pedrera (41041012)” y “Vereda de Osuna por el Zorzal a Estepa (41041008)” clasificadas en el citado Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias del término municipal de Estepa y que no se encuentran deslindadas en esos tramos.

Se deberá respetar la cláusula de salvaguarda de las vías pecuarias que no se encuentran deslindadas, es decir:

“Deberán respetarse para ambos márgenes el ancho de las vías pecuarias (establecidas en el Proyecto de Clasificación y Modificaciones), desde la parte opuesta del camino existente o aportar estudio comprensivo de la ubicación de la vía pecuaria aceptado por la propiedad de los terrenos debidamente acreditada con, al menos, nota simple. Esta franja de terreno deberá quedar libre y expedita, sin que pueda producirse ocupación de la misma y se debe favorecer el tránsito ganadero y los demás usos compatibles y complementarios. Todo ello sin perjuicio del mantenimiento y respeto del trazado del camino público existente sobre el terreno.

Se deberá considerar los requisitos legales establecidos en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, por la que se establece la normativa básica aplicable a las vías pecuarias, y el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el cual establece que las vías pecuarias son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de Andalucía y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables.

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	18/03/2022	PÁGINA 34/66
VERIFICACIÓN	Pk2jm6ZNSYEQQCUF78SFJUMPBAPBZM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



De acuerdo con el artículo 39.3 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, a partir del análisis de la documentación aportada, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas, y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental*, esta Delegación Territorial en el ámbito de sus competencias,

RESUELVE

Que el “Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Estepa”, en el término municipal de Estepa (Sevilla), formulada por el Ayuntamiento de Estepa, no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el presente Informe Ambiental Estratégico, así como las incluidas en el borrador del Plan y en el Documento Ambiental Estratégico, que no se opongan a las anteriores.

El Informe Ambiental Estratégico se remitirá al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación en el plazo de 15 días hábiles desde su formulación, sin perjuicio de la publicación de su contenido íntegro en la sede electrónica de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.

El Informe Ambiental Estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el BOJA, no se hubiera procedido a la aprobación del reformado en el plazo máximo de cuatro años. En tal caso, el promotor deberá inicial nuevamente el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

Contra el presente Informe Ambiental Estratégico no procederá recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que proceda, en su caso, contra la resolución que apruebe el instrumento de planeamiento sometido al mismo.

La Delegada Territorial de Desarrollo Sostenible

Fdo.: Concepción Gallardo Pinto

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	18/03/2022	PÁGINA 35/66
VERIFICACIÓN	Pk2jm6ZNSYEQQCUF78SFJUMPBAPBZM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



ANEXO 1

RELACIÓN DE INFORMES RECIBIDOS DE OTROS ORGANISMOS E INSTITUCIONES

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	18/03/2022	PÁGINA 36/66
VERIFICACIÓN	Pk2jm6ZNSYEQQCUF78SFJUMPBAPBZM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Su Exped.: EAE/SE/305/2021/S

Su ref.: SPA/DPA/TRAGS

Ntra/Refer: OFICINA OT/MIRS

Asunto: Consulta en el trámite de EAE del Plan Especial
de Protección del Conjunto Histórico

Municipio: Estepa (Sevilla)

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE
DESARROLLO SOSTENIBLE EN SEVILLA
Servicio de Protección Ambiental
Edif. Administrat. Los Bermejales
Avda. de Grecia, s/n
41071- SEVILLA

En relación a su solicitud de fecha de entrada en esta Delegación Territorial de 20 de mayo de 2021 a los efectos de lo dispuesto en los artículos 38 y 40 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), indicando la admisión a trámite de la solicitud de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del citado instrumento de planeamiento y el inicio del trámite de consultas administrativas establecidas en los citados artículos, como administración pública afectada en el ámbito de las competencias en materia de ordenación del territorio al objeto de delimitar la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que deberá tener el Estudio Ambiental Estratégico en relación con la normativa y planificación territorial, se comunica lo siguiente:

- a) Atendiendo a lo establecido en los artículos 20 y 22 de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, respectivamente, los Planes de Ordenación del Territorio son públicos y vinculantes, dependiendo el grado de vinculación de la naturaleza de sus determinaciones (normas, directrices y recomendaciones), y el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía es vinculante para el resto de los instrumentos de planificación territorial, para los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio y para el planeamiento urbanístico general.

Igualmente, se recuerda que los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional son vinculantes para el planeamiento urbanístico general, prevaleciendo las determinaciones de los primeros que sean de aplicación directa sobre las de los segundos desde la entrada en vigor de aquellos, y estableciendo el procedimiento para la adaptación.

- b) El marco de referencia normativa a nivel territorial es el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), aprobado por el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre y publicado en el BOJA n.º 250, de 29 de diciembre de 2006.

Atendiendo a su directriz 61, la evaluación ambiental debe permitir valorar los aspectos más globales de la ordenación y su contribución a la sostenibilidad: modelos de ocupación del suelo, movilidad derivada del esquema general de usos, requerimientos de recursos y la eficiencia en su utilización y las actuaciones que representen la restauración y mejora del medio ambiente, así como incluir entre las determinaciones del planeamiento urbanístico una aproximación al balance ecológico resultante del proyecto urbano propuesto evaluando globalmente sus consecuencias en cuanto al aumento o disminución del consumo de recursos naturales básicos (agua, energía, suelo

Plaza San Andrés, 2 y 4
41003 - Sevilla

T: 955057100
dt.sevilla.cfiot@juntadeandalucia.es



Es copia auténtica de documento electrónico

Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro De Verificación:	BY574PWLLSJXM7JJWE9WXTNA624MH	Fecha	31/05/2021	
Firmado Por	MARIA ISABEL RAMIREZ SENRA			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	1/3	



FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	18/03/2022	PÁGINA 37/66
VERIFICACIÓN	Pk2jm6ZNSYEQCUF78SFJUMPBAPBZM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



y materiales) y la correcta gestión de sus ciclos.

En este contexto de mejora de los mecanismos de evaluación de impacto ambiental de la planificación urbanística, se establece como herramienta profundizar en la integración del proceso de evaluación ambiental con el propio proceso del planeamiento urbanístico, con independencia de los respectivos itinerarios de tramitación y de las competencias de cada uno de los citados procesos, debiendo procurarse que, desde las primeras fases del planeamiento urbanístico, se integren las consideraciones de naturaleza ambiental y ecológica, y valorar desde el punto de vista ecológico y paisajístico las determinaciones del planeamiento en las ordenanzas particulares de edificación y las tipologías edificatorias propuestas.

Por su parte, la recomendación 166 del POTA sobre evaluación estratégica de planes y programas establece que la evaluación se sustanciará sobre una información contenida en la propia documentación del borrador del plan, al menos referida a:

- Síntesis de objetivos y contenidos del plan o programa.
 - Aspectos relevantes de la situación del territorio, medio ambiente, patrimonio y riesgos, así como la identificación de las diferentes políticas incluidas en el ámbito.
 - Los probables efectos (secundarios, acumulativos sinérgicos, permanentes y temporales, positivos y negativos) significativos relativos a la biodiversidad, la población, la salud humana, el medio ambiente y los recursos naturales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación entre todos estos factores.
 - Las medidas previstas para prevenir, reducir y compensar cualquier efecto negativo.
 - Las alternativas consideradas y la justificación de la elección realizada.
 - La identificación de medidas e indicadores de seguimiento y evaluación.
- c) El municipio de Estepa pertenece además al ámbito del Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Sevilla, aprobado por Resolución de 7 de julio de 1986, del Consejero de Obras Públicas y Transportes y publicado en el BOJA n.º 70 de fecha de abril de 2007. El citado plan especial identifica en el término municipal como Complejos Serranos de Interés Ambiental el espacio protegido denominado CS-22 Sierra Becerrero.
- d) El Plan Especial, atendiendo a la *Memoria* del borrador del documento, tiene por objeto:
- *“La protección del Conjunto Histórico mediante:*
 - 1.- *Delimitación del conjunto histórico y de su entorno.*
 - 2.- *Identificación del patrimonio arquitectónico merecedor de protección por sus valores históricos, arquitectónicos, artísticos o tipológicos y establecimiento de normas para su protección.*
 - 3.- *Regulación adecuada que permita la rehabilitación y puesta en uso de grandes viviendas deshabitadas y en mal estado de conservación.*
 - 4.- *Establecimiento de zonificación y regulación para la protección del patrimonio arqueológico.*
 - 5.- *Establecimiento de una ordenación que proteja el paisaje heredado del conjunto histórico y lo mejore.”*
 - *“La mejora de la calidad de vida en el conjunto histórico que inciden fundamentalmente en la ordenación de los espacios públicos y equipamientos urbanos:*
 - 1.- *Mejora de espacio públicos.*

Código Seguro De Verificación:	BY574PWLLSJXM7JJWE9WXTNA624MH	Fecha	31/05/2021		
Firmado Por	MARIA ISABEL RAMIREZ SENRA				
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/		Página		2/3

Es copia auténtica de documento electrónico

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	18/03/2022	PÁGINA 38/66
VERIFICACIÓN	Pk2jm6ZNSYEQQCUF78SFJUMPBAPBZM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



2.- Reequipamiento.

3.- Mejoras en la movilidad, hacia una movilidad sostenible.

- “La revitalización que se centra fundamentalmente en la atracción de la inversión privada para la rehabilitación y repoblación del centro histórico:

1.- Establecimiento de una regulación edificatoria y de usos que favorezca la inversión y revitalización del conjunto.

2.- Adecuación de la normativa de edificación a la realidad constructiva y a la arquitectura tradicional estepeña.

3.- Establecimiento de mejores condiciones de ordenación para las actuaciones de rehabilitación que para las obras de nueva planta.

4.- Regulación que permita la rehabilitación o sustitución de edificios privados obsoletos.

5.- Establecimiento de una nueva ordenación que facilite la ejecución de la actuación urbanística pendiente.

6.- Absorción en el ámbito del Conjunto Histórico del crecimiento residencial previsible a corto y medio plazo en el municipio para incentivar la inversión inmobiliaria en su rehabilitación y revitalización.

- e) La valoración de la incidencia de las determinaciones del planeamiento general en el territorio y su coherencia con las previsiones de los planes territoriales se realizará a través del informe de incidencia territorial previsto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, modificada por el Art. 3.Dos del Decreto-Ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía, por la que se regula la emisión del informe de incidencia territorial. Este informe se emite sobre los Planes Generales de Ordenación Urbanística, sus revisiones totales o parciales y las modificaciones de la ordenación estructural que tengan incidencia sobre la ordenación del territorio, tras la aprobación inicial del instrumento, atendiendo a lo establecido en el art. 32.1.2ª de la LOUA y el art. 13.2.b) del Decreto 36/2014, 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo y a solicitud del órgano responsable de la tramitación administrativa del plan, a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística.
- f) Por tanto, visto el borrador del documento del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico en el municipio de Estepa, le comunico que no procede emitir informe de incidencia territorial en relación al citado documento.

Todo ello con independencia y sin menoscabo del pronunciamiento que sobre el procedimiento de referencia realicen los diferentes organismos competentes en base a sus competencias sustantivas o sectoriales.

LA JEFA DE LA OFICINA
DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Fdo. : M. Isabel Ramírez Senra

Código Seguro De Verificación:	BY574PWLLSJXM7JJWE9WXTNA624MH	Fecha	31/05/2021	
Firmado Por	MARIA ISABEL RAMIREZ SENRA			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	3/3	





Es copia auténtica de documento electrónico

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	18/03/2022	PÁGINA 39/66
VERIFICACIÓN	Pk2jm6ZNSYEQQCUF78SFJUMPBAPBZM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



**MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO**

**Confederación
Hidrográfica del Guadalquivir**

Documento firmado electrónicamente			
Firmado por		Fecha de firma	Sello de tiempo
MANUEL ROMERO ORTIZ		20/07/2021 09:21:17	SIN SELLO
JUAN LLUCH PEÑALVER		20/07/2021 11:27:21	
ALEJANDRO RODRIGUEZ GONZALEZ		21/07/2021 19:54:32	
URL de validación	https://sede.magrama.gob.es https://pfirma.chguadalquivir.es/gestorcsv		
Código CSV			
MA001X0N0DHCTN9G0BV9I81DQ0G1DCCCCT			

Este documento es una copia en soporte papel de un documento electrónico según lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y la Norma Técnica de Interoperabilidad de Procedimientos de copiado auténtico y conversión entre documentos electrónicos.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	18/03/2022	PÁGINA 40/66
VERIFICACIÓN	Pk2jm6ZNSYEQQCUF78SFJUMPBAPBZM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



S/REF. **EAE/SE/305/2021/S**
N/REF. **URB-081/21/SE**
FECHA Ver firma electrónica
ASUNTO Consulta del Documento Ambiental Estratégico y Borrador del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Estepa T.M. Estepa (Sevilla).

**DELEGACIÓN TERRITORIAL DE SEVILLA
DE LA CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA,
PESCA Y DESARROLLO SOSTENIBLE DE LA
JUNTA DE ANDALUCÍA**

DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN AMBIENTAL

Avda. de Grecia, 17
41012 Sevilla

Recibida en esta confederación, el 8 de febrero de 2021, petición de informe referente al trámite de consultas del Documento Ambiental Estratégico y Borrador del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Estepa (PEPCH) T.M. Estepa (Sevilla), previsto en los artículos 38 y 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía (GICA), del expediente arriba referenciado, se emite el siguiente:

INFORME:

En 1965 se declaró Conjunto Histórico-Artístico la ciudad de Estepa, mediante el Decreto 1643/1965, de 3 de junio. El municipio de Estepa cuenta con unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 06/10/88, normas que posteriormente fueron adaptadas a la LOUA con aprobación definitiva del 31/03/11.

El PEPCH de Estepa afectará al Plan General de Ordenación Urbana de la siguiente forma:

- Se propone modificar el PGOU para incorporar una nueva delimitación del ámbito de suelo urbano no consolidado y su división en dos áreas de reforma interior. Se trata del área denominada por el PGOU como UA-3.
- Se promoverá una modificación de planeamiento que armonice la propuesta del PEPCH con la normativa del PGOU, para evitar interpretaciones de planeamiento que pudieren resultar contradictorias.

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

La siguiente figura muestra el ámbito del Plan:

<http://www.chguadalquivir.es>

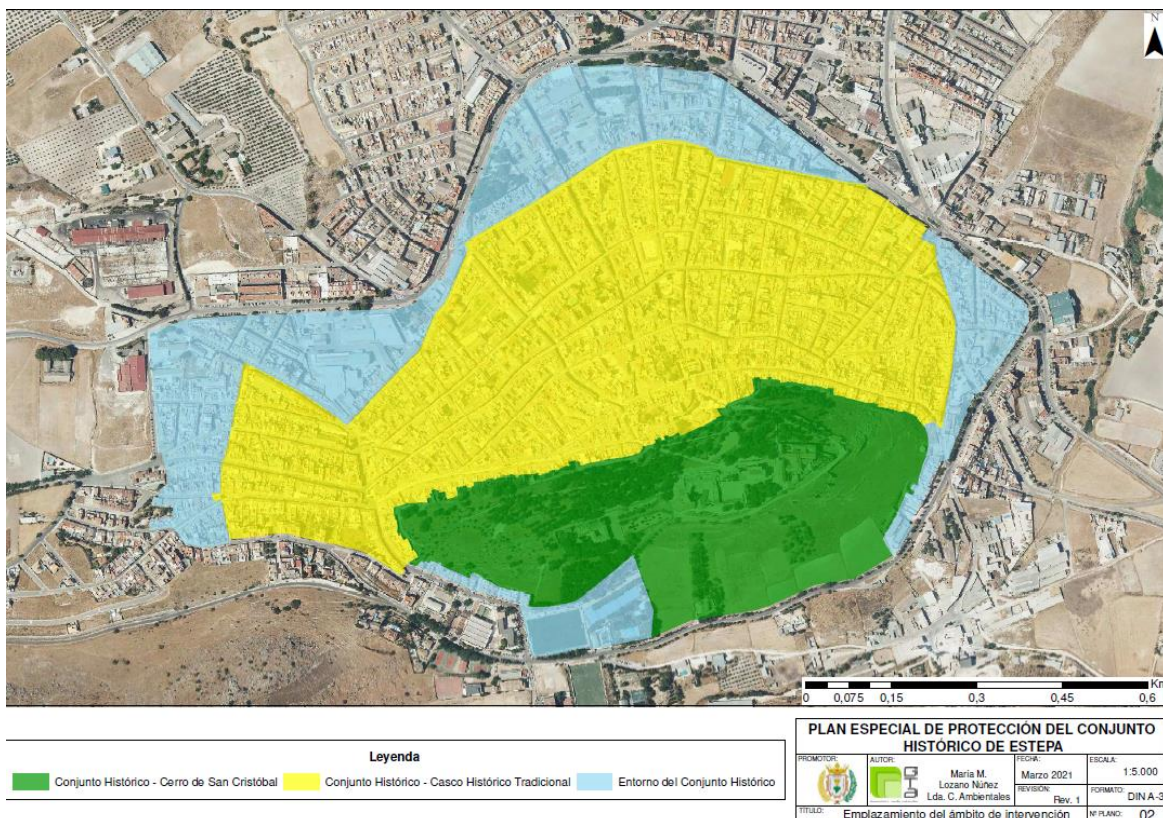
Pág 1 de 4

Plaza España , Sector II
41071-Sevilla
TEL: 95 563 75 02
FAX: 95 563 79 79

Firmado electrónicamente.
CSV: MA001X0N0DHCTN9G0BV9I81DQ0G1DCCCCT



FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	18/03/2022	PÁGINA 41/66
VERIFICACIÓN	Pk2jm6ZNSYEQQCUF78SFJUMPBAPBZM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Emplazamiento del ámbito del Plan Especial

Dentro y/o en el entorno del ámbito territorial afectado por el Plan Especial de Estepa, objeto de este informe se observa que:

- Se detectan los siguientes cauces públicos, según lo establecido en el artículo 2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, donde viene contemplada la definición de dominio público hidráulico del Estado, así como a las zonas de protección asociadas de servidumbre y policía, contempladas en el art. 6 de la citada ley. Al estar en una zona alta de una ladera el centro histórico de Estepa, el ámbito del Plan Especial es la cabecera de varios cauces:
 - o Al noreste del casco histórico tiene su cabecera el arroyo innominado identificado en la capa de Red Hidrográfica del IDE-Guadalquivir con id: 203718, este cauce no afecta al ámbito del Plan especial, pero si su zona de policía. Este cauce es tributario del arroyo Borrego, que se ubica al este del casco urbano. El arroyo Borrego (id: 32142) se sitúa fuera del ámbito del Plan Especial pero su zona de policía si afecta dicho ámbito.
 - o Al noroeste del casco histórico se ubican las cabeceras de otros dos arroyos innominados, id: 61676 y id: 63846, ubicados fuera del ámbito, pero de igual manera su zona de policía afecta al ámbito.
- En relación a la afección a las aguas subterráneas, se informa que: La zona se encuentra sobre la masa de agua subterránea “: Sierra y Mioceno de Estepa” (código ES050MSBT000054301). El Plan



FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	18/03/2022	PÁGINA 42/66
VERIFICACIÓN	Pk2jm6ZNSYEQQCUF78SFJUMPBAPBZM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Hidrológico de la Demarcación del Guadalquivir define la masa en mal estado cuantitativo y en mal estado químico, siendo su estado global Malo.



Zona de flujo preferente y zonas inundables asociadas a Q500 años del SNCZI.

En relación a los actos y planes que las Comunidades Autónomas y las entidades locales deban aprobar en el ejercicio de sus competencias (entre las que se destaca en materia de medio ambiente, ordenación del territorio y urbanismo) y siempre que afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terreno de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, el artículo 25.4 del TRLA establece que “Las Confederaciones Hidrográficas emitirán informe previo teniendo en cuenta a estos efectos lo previsto en la planificación hidráulica y en las planificaciones sectoriales aprobadas por el Gobierno”. En relación a los recursos hídricos, se establece expresamente que “Cuando los actos o planes de las Comunidades Autónomas o de las entidades locales comporten nuevas demandas de recursos hídricos, el informe de la Confederación Hidrográfica se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas”. Finalmente se especifica que “El informe se entenderá desfavorable si no se emite en el plazo establecido al efecto”.

A tenor de los datos que obran en los Sistemas de Información Territorial de esta Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, y tal y como se ha indicado anteriormente se comprueba que el ámbito se encuentra en la zona de policía de alguno de los cauces indicados anteriormente, no habiendo afección al dominio público



FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	18/03/2022	PÁGINA 43/66
VERIFICACIÓN	Pk2jm6ZNSYEQQCUF78SFJUMPBAPBZM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



hidráulico, ni a su zona de servidumbre, tal y como se recoge en el Título I del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH), aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

En relación al Abastecimiento se recuerda que se tendrán que cumplir con las previsiones contempladas en el Plan Hidrológico de la Demarcación del Guadalquivir (PHDG) y en su momento se solicitará informe a la Oficina de Planificación Hidrológica sobre la suficiencia de recursos hídricos y sobre la adecuación a las citadas previsiones del PHDG.

Cabe recordar que en el artículo 245.2 del RDPH referente a “Autorización de vertido” se indica: “Queda prohibido con carácter general el vertido directo o indirecto de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización. Dicha autorización corresponde a la Administración hidráulica competente, salvo en los casos de vertidos efectuados en cualquier punto de la red de alcantarillado o de colectores gestionados por las Administraciones autonómicas o locales o por entidades dependientes de las mismas, en los que la autorización corresponderá al órgano autonómico o local competente”.

Por su lado, el artículo 259 ter, del mismo Reglamento, relativo a “Desbordamientos de sistemas de saneamiento en episodios de lluvia”, indica en su apartado 1 letras “c” y “d” en relación a “En las autorizaciones de vertido de sistemas de saneamiento de zonas urbanas”:

“c) En tiempo seco no se admitirán vertidos por los aliviaderos.

d) Los aliviaderos del sistema colector de saneamiento y los de entrada a la depuradora deberán dotarse de los elementos pertinentes en función de su ubicación, antigüedad y el tamaño del área drenada para limitar la contaminación producida por sólidos gruesos y flotantes. Estos elementos no deben producir una reducción significativa de la capacidad hidráulica de desagüe de los aliviaderos, tanto en su funcionamiento habitual como en caso de fallo”.

Este informe se emite exclusivamente a los efectos de lo recogido en la Ley GICA referente a consultas previas relativas a la Evaluación Ambiental Estratégica por lo que no eximen del cumplimiento de lo establecido en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, RDL 1/2001, o del 78 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, según el caso, así como de las obligaciones establecidas en la correspondiente normativa sectorial.

EL CONSEJERO TECNICO

Manuel Romero Ortiz

Conforme

EL COMISARIO ADJUNTO

Juan Lluch Peñalver

VºBº

EL COMISARIO DE AGUAS

Alejandro Rodríguez González



FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	18/03/2022	PÁGINA 44/66
VERIFICACIÓN	Pk2jm6ZNSYEQQCUF78SFJUMPBAPBZM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

INFORME DEL SERVICIO DE BIENES CULTURALES SOBRE EL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO Y BORRADOR DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA (SEVILLA).

Expediente: EAE/305/21/S

Con fecha 19/05/2021, se recibe en esta Delegación Territorial procedente del Servicio de Protección Ambiental de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Sevilla, solicitud de informe en relación al Documento Ambiental Estratégico y Borrador del “Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Estepa”, de marzo de 2021.

El presente informe se solicita en el marco de consultas en el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 38 y 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo, y se emite en virtud de lo expuesto en el artículo 32 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, en adelante LPHA. La solicitud de informe se remite a la documentación técnica del expediente citado.

MARCO NORMATIVO:

En 1965 se declaró Conjunto Histórico-Artístico la ciudad de Estepa, mediante el Decreto 1643/1965, de 3 de junio. La Disposición Adicional Primera de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en adelante LPHE, establece que los bienes que hayan sido declarados histórico-artísticos con anterioridad a su entrada en vigor, pasan a tener la consideración y a denominarse Bienes de Interés Cultural, en adelante BIC.

La LPHE establece, en su artículo 21, que la declaración de un BIC con categoría de Conjunto Histórico determinará la obligación para el municipio de redactar un Plan Especial de Protección del área afectada. La LPHA en su art.30 obliga a los municipios a la elaboración y aprobación de un instrumento de planeamiento urbanístico con contenido mínimo fijado en el artículo 31.

Por todo ello, el Ayuntamiento está obligado a la formulación y aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico de protección del Conjunto Histórico desde la entrada en vigor de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y en los términos establecidos en los artículos 30 y 31 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

El municipio de Estepa cuenta con unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 06/10/88, normas que posteriormente fueron adaptadas a la LOUA con aprobación definitiva del 31/03/1.

Calle Levías, 17
41004 – Sevilla

Telf. 955 03 62 00 Fax. 955 03 62 01
informacion.dtse.ccph@juntadeandalucia.es



Código:RXPMw048MTWVGCjbJtpSwou1tYv5qf. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	JUAN JOSÉ HINOJOSA TORRALBO	FECHA	25/02/2022
	JUAN ANTONIO PEDRAJAS PINEDA		
	MARÍA JOSÉ GARCÍA GARCÍA		
ID. FIRMA	RXPMw048MTWVGCjbJtpSwou1tYv5qf	PÁGINA	1/20

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	18/03/2022	PÁGINA 45/66
VERIFICACIÓN	Pk2jm6ZNSYEQQCUF78SFJUMPBAPBZM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

ANÁLISIS DEL DOCUMENTO:

Se señalan a continuación los aspectos del documento presentado sobre los que se incluyen reflexiones o anotaciones.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA. BORRADOR PARA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

OBJETO DEL PLAN Y ALTERNATIVAS.

1. OBJETO DEL PLAN. Medidas de protección revitalización y de mejora.

1.1. LA PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

Objetivos de protección:

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

1.2. LA MEJORA DEL CONJUNTO HISTÓRICO

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

1.3. LA REVITALIZACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

Se proponen medidas para atraer inversión privada destinada a la rehabilitación y repoblación del centro histórico. Se han de cumplir los siguientes objetivos:

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

Con respecto al apartado 1.3.4. cabría señalar que la sustitución de edificios privados en el conjunto histórico, no se aplica a edificios obsoletos, cualquiera que sea el sentido del término, sino degradantes de los valores del BIC.

En cuanto al punto 1.4.5. hay que indicar que la nueva ordenación que facilite la ejecución de la actuación urbanística pendiente será viable sólo en la medida que cumpla con la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico y no suponga una alteración de las características del conjunto histórico.

Calle Levías, 17
41004 – Sevilla

Tel. 955 03 62 00 Fax. 955 03 62 01
informacion.dtse.ccph@juntadeandalucia.es



Código:RXPMw048MTWVGcjbJtpSwou1tYv5qf. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	JUAN JOSÉ HINOJOSA TORRALBO	FECHA	25/02/2022
	JUAN ANTONIO PEDRAJAS PINEDA		
	MARÍA JOSÉ GARCÍA GARCÍA		
ID. FIRMA	RXPMw048MTWVGcjbJtpSwou1tYv5qf	PÁGINA	2/20

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	18/03/2022	PÁGINA 46/66
VERIFICACIÓN	Pk2jm6ZNSYEQQCUF78SFJUMPBAPBZM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Junta de Andalucía

Por último, el punto 1.4.6. relativo a la absorción del crecimiento residencial dentro del conjunto histórico, se traducirá en el fomento de la conservación y rehabilitación de las viviendas existentes, pero no implicará una densificación si ésta supone la pérdida de valores tipológicos o formales.

2. DELIMITACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

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

Dicha justificación debería incluirse en este documento.

3. ALTERNATIVAS PROPUESTAS

El borrador incluye tres alternativas entre las que selecciona la alternativa 1, que se analiza a continuación.

ALTERNATIVA 1.

1. LA ORDENACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO.

1.1. LA ESTRUCTURA DEL CONJUNTO HISTÓRICO.

Las intervenciones en el Conjunto Histórico tienen que respetar la estructura urbana, que sólo se podrá modificar de puntualmente con la finalidad de introducir mejoras, restituir partes alteadas o dar forma a zonas desestructuradas.

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

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

Los elementos considerados como conformadores de la estructura urbana se han seleccionado desde una óptica urbanística, pero el mantenimiento de la estructura urbana al que se refiere el art. 21.3 de la LPHE y el 31.1b de la LPHA se refieren a aspectos relacionados con los valores patrimoniales, por ejemplo la proporción de los espacios públicos, los hitos en el paisaje urbano y la sucesión de espacios, la forma y tamaño del parcelario que propicia una determinada tipología, la forma de adaptarse a la topografía, la conformación de las manzanas, etc. Aspectos estos últimos que se pueden contemplar en el apartado de la “malla residencial”. Deben considerarse también los espacios libres privados porque la relación lleno vacío de las edificaciones forma parte de esa estructura urbana.

1.1.1. ESTRUCTURA VIARIA.

A. MANTENIMIENTO DE LA ESTRUCTURA DE LA RED VIARIA DEL CONJUNTO HISTÓRICO

El documento propone mantener la estructura viaria “en lo esencial”, conservando las alineaciones y rasantes. Sin embargo plantea una modificación puntual en la estructura del viario cuando se desarrolle la UA-3, por la que se definirán nuevas alineaciones en el interior de la manzana situada entre las calles Humilladero, Sendilla, Virgen de la Asunción y Derechos Humanos.

La dimensión de la manzana donde se ubica la UA-3 es acorde con el resto de manzanas del conjunto histórico y además la calle Derechos Humanos penetra en ella haciéndola permeable, por tanto esa actuación estará

Calle Levís, 17
41004 – Sevilla

Tel. 955 03 62 00 Fax. 955 03 62 01
informacion.dtse.ccph@juntadeandalucia.es



Código:RXPMw048MTWVGcjbJtpSwou1tYv5qf. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	JUAN JOSÉ HINOJOSA TORRALBO	FECHA	25/02/2022
	JUAN ANTONIO PEDRAJAS PINEDA		
	MARÍA JOSÉ GARCÍA GARCÍA		
ID. FIRMA	RXPMw048MTWVGcjbJtpSwou1tYv5qf	PÁGINA	3/20

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	18/03/2022	PÁGINA 47/66
VERIFICACIÓN	Pk2jm6ZNSYEQQCUF78SFJUMPBAPBZM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Junta de Andalucía

sujeta a la preceptiva autorización y no podrá suponer una alteración de las características del conjunto histórico.

1.1.3. LOS EQUIPAMIENTOS

B. MEJORAS PROPUESTAS SOBRE LA RED DE EQUIPAMIENTOS urbana.

Se propone la mejora de la red de equipamientos cuantitativa y cualitativamente, incorporando, modificando o poniendo en uso los siguientes espacios:

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

1.1.4. LOS EDIFICIOS MONUMENTALES

1. Restos de las murallas de la villa medieval. Se denomina Recinto amurallado
2. Torre del Homenaje y restos del alcázar. Se denomina Castillo Palacio
3. Torre Ochavada.
4. Iglesia de Santa María.
5. Convento de Santa Clara.
6. Convento de San Francisco.
7. Torre de la Victoria y restos de la iglesia de la Victoria. Se denomina antiguo convento de la Victoria. La Torre de la iglesia está inscrito como otro BIC diferente
8. Iglesia de San Sebastián.
9. Iglesia de los Remedios. Se denomina de Nuestra Señora de los Remedios
10. Iglesia de la Asunción.
11. Iglesia del Carmen.
12. Ermita de Santa Ana.
13. Convento de Santa Ángela de la Cruz.
14. Casa del Marqués de Cerverales. Se denomina Palacio de los Marqueses de Cerverales
15. Ayuntamiento.
16. Antiguo Matadero (actual Escuela Municipal de Música).
17. Antiguas Escuelas Pías y Antigua Cárcel (Museo Padre Martín Recio).
18. Ermita de San Marcos.
19. Mercado Municipal de Abastos.
20. Antiguo pósito.
21. Antiguo hospital de la Asunción.

El plan les asigna un grado de protección, una zonificación y una regulación de usos adecuados a sus características específicas, y que garantizará su pervivencia como elementos significativos de la ciudad de Estepa.

En la ficha de catálogo se debe señalar si están inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz y cuál es su régimen jurídico.

El plano AV-04 recoge los bienes con protección A y B, distinguiendo el régimen jurídico, no obstante, es necesario realizar un ajuste de las siguientes delimitaciones:

Calle Levías, 17
41004 – Sevilla

Tel. 955 03 62 00 Fax. 955 03 62 01
informacion.dtse.ccph@juntadeandalucia.es



Código:RXPMw048MTWVGcjbJtpSwou1tYv5qf. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	JUAN JOSÉ HINOJOSA TORRALBO	FECHA	25/02/2022
	JUAN ANTONIO PEDRAJAS PINEDA		
	MARÍA JOSÉ GARCÍA GARCÍA		
ID. FIRMA	RXPMw048MTWVGcjbJtpSwou1tYv5qf	PÁGINA	4/20

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	18/03/2022	PÁGINA 48/66
VERIFICACIÓN	Pk2jm6ZNSYEQQCUF78SFJUMPBAPBZM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Junta de Andalucía

- La delimitación del BIC Iglesia de Santa María, señalada con el número 4 en el plano AV-04, y su entorno deberán ser modificados conforme a la definición gráfica del Decreto 108/2001, de 30 de abril, publicado en el BOE de 2 de agosto de 2001.
- Los entornos de los bienes 6. Palacio de los Marqueses de Cerverales y 5. Torre de la antigua Iglesia de la Victoria, 3. Recinto amurallado y 2. Castillo palacio o Alcázar, se delimitarán conforme a la disposición adicional cuarta de la LPHA, considerando incluidas parcelas completas, aunque estén mínimamente afectadas, y el límite de los espacios públicos hará referencia a hitos claramente identificables.
- El Decreto 23/12/1955, publicado en el BOE de 16 de enero de 1956 sólo declara la torre del antiguo Convento de la Victoria, lo que se indicará en la ficha de catálogo con independencia de la protección urbanística que se considere para el resto. En este sentido se identificará gráficamente el BIC y su entorno conforme a la disposición adicional cuarta de la LPHA, con el criterio antes indicado.

1.1.5. LA MALLA RESIDENCIAL

La malla residencial está formada por el parcelario y la edificación residencial, que constituyen la mayor parte del Conjunto Histórico. El parcelario es, en general, de tipo gótico, con parcelas regulares de fachada estrecha y profundas. La regularidad con el paso de los años ha ido alterándose. La edificación residencial del Conjunto Histórico de Estepa se puede clasificar tipológicamente como sigue:

A. La casa tradicional estepeña.

A1. Casa tradicional de planta baja y cámara.

A2. Casa tradicional de dos plantas.

A3. Casa tradicional de dos plantas y cámara.

A4. Casa tradicional de tres plantas.

B. Casa señorial.

B1. Casa señorial aristocrática.

B2. Casa señorial rural.

C. Casas unifamiliares en hilera.

D. Casa tradicional con local comercial.

E. Edificio plurifamiliar procedente de rehabilitación de vivienda unifamiliar.

F. Edificio residencial singular.

G. Edificio plurifamiliar moderno.

H. Casa moderna.

I. Conjuntos residenciales interiores.

J. Viviendas unifamiliares interiores.

K. La casa tradicional estepeña.

El plan debe mantener, de la malla residencial, los edificios que deban protegerse por su singular valor histórico o arquitectónico o por sus valores tipológicos y debe conservar determinados caracteres tipológicos que dan forma al Conjunto Histórico.

El tipo K parece redundante con A.

1.2. LA ORDENACIÓN DE LA PARCELACIÓN

Con carácter general está prohibida la modificación de la parcelación, pero se establecen algunas excepciones. En los casos en los que se pueda realizar segregaciones se propone el mantenimiento de las condiciones actuales del Plan General de Ordenación Urbanística.

Calle Levías, 17
41004 – Sevilla

Tel. 955 03 62 00 Fax. 955 03 62 01
informacion.dtse.ccph@juntadeandalucia.es



Código:RXPMw048MTWVGcjbJtpSwou1tYv5qf. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	JUAN JOSÉ HINOJOSA TORRALBO	FECHA	25/02/2022
	JUAN ANTONIO PEDRAJAS PINEDA		
	MARÍA JOSÉ GARCÍA GARCÍA		
ID. FIRMA	RXPMw048MTWVGcjbJtpSwou1tYv5qf	PÁGINA	5/20

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	18/03/2022	PÁGINA 49/66
VERIFICACIÓN	Pk2jm6ZNSYEQQUF78SFJUMPBAPBZM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Junta de Andalucía

Deben reflejarse en el documento las excepciones contempladas y las condiciones transpuestas.

1.3. LA ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

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

1.3.2. TIPOS DE OBRAS.

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

- Obras de demolición.
- Obras de nueva planta.
 - Obras de nueva edificación.
 - Obras de sustitución.
 - Obras de reconstrucción.
- Obras tendentes a la buena conservación:
 - Obras de conservación y mantenimiento.
 - Obras de acondicionamiento y mejora.
 - Obras de consolidación.
- Obras de reforma:
 - Obras de reforma menor.
 - Obras de reforma mayor.
 - Obras de adecuación de altura de cámara.
 - Obras de modificación de fachada.
- Obras de ampliación:
 - Obras de ampliación por colmatación.
 - Obras de ampliación por remonte.

Con respecto a este apartado hay que recordar que las demoliciones y sustituciones serán excepcionales con independencia de que el inmueble esté o no catalogado. De hecho, para autorizar la demolición de un inmueble debe estar previamente señalado como discordante por el plan. En todo caso, previo a la autorización de una demolición será necesario un proyecto de sustitución vinculado informado favorablemente, con el fin de evitar la aparición de solares en el conjunto histórico.

1.3.4. LAS ZONAS DE ORDENANZA

Se proponen diez zonas de ordenanza:

- CH-V1: VIVIENDAS DE TRES PLANTAS. Es la zona en la que se permite la construcción de viviendas entre medianeras de tres plantas o dos plantas y cámara.
- CH-V2: VIVIENDAS DE DOS PLANTAS. Es la zona en la que se permite la construcción de viviendas entre medianeras de dos plantas.
- CH-V3: VIVIENDAS AISLADAS INTERIORES. En esta zona se incluyen parcelas que ocupan el interior de manzanas, con accesos estrechos, ocupadas o susceptibles de ser ocupadas por una vivienda unifamiliar aislada.
- CH-V4: CONJUNTOS DE VIVIENDAS EN HILERA. Es la zona en la que existen conjuntos de viviendas en hilera iguales o similares contruidos bajo el mismo proyecto arquitectónico.
- CH-V5: CONJUNTOS DE VIVIENDAS INTERIORES. En esta zona se incluyen los conjuntos de viviendas existentes contruidos bajo el mismo proyecto en el que se ocupa el interior de las manzanas, con espacios libres privados.
- CH-V6: VIVIENDAS EN EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR ABIERTA. Se incluye un conjunto plurifamiliar contruido en torno a 1980, de edificación abierta y no alineada a vial.
- CH-T: TERCARIO. Se incluyen edificios a los que se asignan uso característico terciario.

Calle Levías, 17
41004 – Sevilla

Tel. 955 03 62 00 Fax. 955 03 62 01
informacion.dtse.ccph@juntadeandalucia.es



Código:RXPMw048MTWVGcjbJtpSwou1tYv5qf. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	JUAN JOSÉ HINOJOSA TORRALBO	FECHA	25/02/2022
	JUAN ANTONIO PEDRAJAS PINEDA		
	MARÍA JOSÉ GARCÍA GARCÍA		
ID. FIRMA	RXPMw048MTWVGcjbJtpSwou1tYv5qf	PÁGINA	6/20

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	18/03/2022	PÁGINA 50/66
VERIFICACIÓN	Pk2jm6ZNSYEQQCUF78SFJUMPBAPBZM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Junta de Andalucía

- **CH-E: EQUIPAMIENTO PÚBLICO.** Se aplica a 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.

Resulta llamativa la expresión “se permite la construcción” cuando todo el conjunto histórico debería estar enfocado al mantenimiento del parque edificado, siempre que no sea un elemento degradante, que por otro lado debería ser señalado.

La CH-V1 eleva la altura actual de parte del caserío para asimilarla a cierta realidad construida que es degradante y que en muchos casos ha permitido también la reducción de altura libre característica, alterando la tipología y la relación hueco macizo. Con esta medida se profundizaría en la alteración de la estructura urbana, resultando una vía pública con una proporción más estrecha al incrementar la altura de forma generalizada.

Para analizar el impacto de esta ordenanza sería necesario reflejar gráficamente aquéllos inmuebles a los que se permite elevar una planta o modificar la tipología de baja más una y doblado. Se debe reflexionar además sobre la repercusión de esa elevación de planta en las crujías posteriores y en las cubiertas, habida cuenta de la pendiente de las calles orientadas en dirección norte sur. Asimismo, para conocer la evolución del conjunto histórico, se deben plasmar las sustituciones de inmuebles ya realizadas, distinguiendo entre las anteriores y posteriores a la entrada en vigor de la LPHE, indicando su integración o no en el conjunto histórico.

1.3.5. LAS NORMAS DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

A. NORMAS GENERALES

Para cada zona de ordenanza se establecen condiciones específicas de usos, alturas, ocupación, posición y forma de la edificación, cubiertas, patios y fachada. Estas condiciones de edificación de cada zona son de aplicación a todos los tipos de obras que se lleven a cabo en el ámbito del plan, con las siguientes excepciones:

1. Obras de intervención sobre edificios catalogados.
2. Obras tendentes a la buena conservación y de reforma menor en edificios adecuados a la ordenación urbanística.
3. Obras de intervención sobre edificios adecuados a la ordenación urbanística, en las partes no afectadas por las obras.
No queda claro a que se refiere este apartado.
4. Obras de conservación y mantenimiento sobre edificios en situación de fuera de ordenación.
5. Obras sobre edificios en construcción que se ejecuten de acuerdo con las condiciones de la licencia otorgada antes de la entrada en vigor de este plan.
6. Obras de reconstrucción total o parcial de edificios de interés que hayan desaparecido o sufrido daños irreparables.

B. NORMAS PARTICULARES PARA CADA ZONA:

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

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

Calle Levías, 17
41004 – Sevilla

Telf. 955 03 62 00 Fax. 955 03 62 01
informacion.dtse.ccph@juntadeandalucia.es



Código:RXPMw048MTWVGcjBjtpSwou1tYv5qf. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	JUAN JOSÉ HINOJOSA TORRALBO	FECHA	25/02/2022
	JUAN ANTONIO PEDRAJAS PINEDA		
	MARÍA JOSÉ GARCÍA GARCÍA		
ID. FIRMA	RXPMw048MTWVGcjBjtpSwou1tYv5qf	PÁGINA	7/20

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	18/03/2022	PÁGINA 51/66
VERIFICACIÓN	Pk2jm6ZNSYEQQCUF78SFJUMPBAPBZM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Junta de Andalucía

El documento debe dirigirse a mantener el caserío existente con sus peculiaridades, salvo los elementos degradantes. Los inmuebles que ya hayan sido sustituidos (no rehabilitados) y no se integren en el conjunto histórico, deben señalarse porque en general esos sí se podrán volver a sustituir.

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

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

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

En Estepa hay muchas viviendas que se han ampliado con posterioridad a la entrada en vigor de la LPHE, por lo tanto ilegalmente, dar por válida esa ocupación supone una regularización de facto, por lo tanto la ocupación debe estar referida a las conclusiones que se extraigan del estudio sobre la relación lleno vacío de las parcelas.

El estudio de la proporción lleno vacío del parcelario debe incluirse en el documento. Con los datos aportados es imposible valorar su adecuación a las necesidades del conjunto histórico.

B2. CONDICIONES DEL RESTO DE ZONAS

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

Para las CH-V3 Viviendas aisladas interiores, CH-V4 Viviendas unifamiliares en hilera y CH-V5 conjunto de viviendas interiores, deben especificarse los parámetros urbanísticos o, cuando deba conservarse la edificación, indicar el mantenimiento de lo existente.

C. NORMAS DE USOS

En la regulación de usos por zonas de ordenanza el documento adopta los siguientes criterios:

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

Se debe definir en qué consiste la flexibilidad, especialmente en los edificios catalogados, ya que en virtud del art. 31.1e de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía deben incluirse las determinaciones para el mantenimiento de los usos tradicionales y las actividades económicas compatibles y en el 31.2a señala que deben evitarse los usos degradantes.

No se especifica si un inmueble puede ser plurifamiliar o no, aspecto que debe estar regulado, teniendo en cuenta que el cambio de uno a otro es una alteración de la tipología, por lo que deberá justificarse tal posibilidad y qué elementos tipológicos, constructivos y de su materialidad deben mantenerse.

Calle Levías, 17
41004 – Sevilla

Telf. 955 03 62 00 Fax. 955 03 62 01
informacion.dtse.ccp@juntadeandalucia.es



Código:RXPMw048MTWVGCjbJtpSwou1tYv5qf. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	JUAN JOSÉ HINOJOSA TORRALBO	FECHA	25/02/2022
	JUAN ANTONIO PEDRAJAS PINEDA		
	MARÍA JOSÉ GARCÍA GARCÍA		
ID. FIRMA	RXPMw048MTWVGCjbJtpSwou1tYv5qf	PÁGINA	8/20

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	18/03/2022	PÁGINA 52/66
VERIFICACIÓN	Pk2jm6ZNSYEQQCUF78SFJUMPBAPBZM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Junta de Andalucía

2. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO

2.1. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

2.1.1. CATÁLOGO Y NIVELES DE PROTECCIÓN

CATÁLOGO DEL PLAN ESPECIAL

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

2.1.2. NIVELES DE PROTECCIÓN Y 2.1.3. CRITERIOS DE CATALOGACIÓN

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

- A (protección integral) corresponde a los edificios de carácter monumental, los de especial relevancia, estén o no incluidos en el CGPHA.
 - A1. Protección integral de edificios inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía (CGPHA) como BIC con la tipología de monumento. Estos edificios se someten a una protección integral.
 - A2. Protección integral de edificios inscritos en el CGPHA como Bienes de Catalogación General. Estos edificios se someten a una protección integral.
 - A3. Protección integral. Este nivel de protección se asigna a edificios no inscritos en el CGPHA que, por su singular interés histórico, artístico o arquitectónico, son merecedores de un nivel de protección integral.

La protección integral debe otorgarse a los inmuebles que la requieran con independencia de que estén o no inscritos en el CGPHA, como efectivamente se propone, pero la distinción en subniveles resulta confusa, siendo recomendable trasladar la indicación del régimen jurídico de protección a la ficha de catálogo. La ficha señalará asimismo la existencia de elementos discordantes, en su caso.

- B. Protección global. Implica la protección de los edificios en toda su superficie construida con la obligación de conservar las características esenciales de la edificación, con la conservación de los elementos que se indiquen en la ficha individual del catálogo.

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

- C. Protección parcial. Se aplica a 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 expresamente señalados en la ficha individual del catálogo.

Los del nivel C son edificios singulares de interés arquitectónico, histórico o artístico, que deban ser preservados parcialmente. Son edificios de mayor calidad, en los que se protege, además de los espacios de interés tipológico, determinados elementos constructivos. También se asigna este nivel de protección a algunas casas que presentan elementos singulares de interés, que deben ser preservados como fachadas, portadas, escudos heráldicos u otros.

Será preciso realizar un inventario de aquéllos escudos anteriores al 14 de marzo de 1863, que son BIC en virtud de la disposición adicional segunda de la LPHE.

Calle Levías, 17
41004 – Sevilla

Tel. 955 03 62 00 Fax. 955 03 62 01
informacion.dtse.ccph@juntadeandalucia.es



Código:RXPMw048MTWGCjbJtpSwou1tYv5qf. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	JUAN JOSÉ HINOJOSA TORRALBO	FECHA	25/02/2022
	JUAN ANTONIO PEDRAJAS PINEDA		
	MARÍA JOSÉ GARCÍA GARCÍA		
ID. FIRMA	RXPMw048MTWGCjbJtpSwou1tYv5qf	PÁGINA	9/20

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	18/03/2022	PÁGINA 53/66
VERIFICACIÓN	Pk2jm6ZNSYEQQCUF78SFJUMPBAPBZM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- *D. Protección ambiental. Se aplica a los edificios representativos de la arquitectura popular, de interés tipológico y arquitectónico aunque constructivamente pobres. Serán objeto de protección los rasgos tipológicos más característicos y la imagen y volumetría del edificio original.*

Según el documento, las casas del nivel D son más humildes que las del nivel de protección C y por eso pueden presentar mayores dificultades para realizar una obra de rehabilitación, pues la calidad constructiva de sus muros puede hacer inviable una rehabilitación con todas las garantías de seguridad estructural. Se permite en estos casos la sustitución del edificio siempre que se restituyan los elementos que configuran la tipología y el volumen tradicional de la casa. En estos casos, la ocupación de la edificación será como máximo del 75%, mientras que si se mantienen los muros originales de las dos primeras crujías, no se establecerá límite máximo de ocupación.

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

Los dos últimos niveles de protección, C (protección parcial) y D (protección ambiental) son los asignados a las viviendas tradicionales que forman la malla residencial del conjunto histórico. Su interés, en la mayoría de los casos, reside en la pertenencia de los edificios a los tipos de casas tradicionales estepeñas.

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

- *Volumen alineado a vial, con cubierta de tejas a dos aguas, de dos o tres crujías, con estructura de muros de carga de ladrillo, mampostería o tapial.*
- *Acceso a través de zaguán.*
- *Disposición de la escalera en la pieza de segunda crujía (conocida como cuerpo de casa).*

El hecho de haber reproducido la configuración espacial no es suficiente para la catalogación de un inmueble. La antigüedad y las técnicas constructivas empleadas son relevantes. Asimismo pueden formar parte del catálogo inmuebles pertenecientes a la arquitectura moderna o contemporánea que sean portadores de valores.

2.1.4. NORMAS DE PROTECCIÓN DE EDIFICIOS CATALOGADOS

A. Parcelación:

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

Como norma general, y con independencia de la catalogación, no se permitirán agregaciones ni segregaciones, debiendo estar regulados aquéllas excepciones en que sí se pueda.

B. Usos:

Los usos que pueden desarrollarse en un edificio catalogado dependerán de la zona de ordenanza en que se encuentre el bien. Se destinará a su uso característico o a cualquiera de los usos compatibles, siempre que esto

Calle Levís, 17
41004 – Sevilla

Telf. 955 03 62 00 Fax. 955 03 62 01
informacion.dtse.ccph@juntadeandalucia.es



Código:RXPMw048MTWVGcjBjtpSwou1tYv5qf. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	JUAN JOSÉ HINOJOSA TORRALBO	FECHA	25/02/2022
	JUAN ANTONIO PEDRAJAS PINEDA		
	MARÍA JOSÉ GARCÍA GARCÍA		
ID. FIRMA	RXPMw048MTWVGcjBjtpSwou1tYv5qf	PÁGINA	10/20

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	18/03/2022	PÁGINA 54/66
VERIFICACIÓN	Pk2jm6ZNSYEQQUF78SFJUMPBAPBZM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Junta de Andalucía

no afecte negativamente a la protección del bien, y se podrán realizar intervenciones respetando las normas de protección para incorporar usos complementarios.

C. Tipos de obra permitidos:

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

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

C. Determinaciones de protección:

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

Se señalarán los elementos discordantes.

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

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

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

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

A. DELIMITACIÓN DE ENTORNOS DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL

DELIMITACIÓN DEL ENTORNO DEL CONJUNTO HISTÓRICO

Se incluyen en el entorno del Conjunto Histórico las siguientes zonas:

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

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

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

DELIMITACIÓN DEL ENTORNO DE LA TORRE DE LA VICTORIA

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

DELIMITACIÓN DEL ENTORNO DEL PALACIO DE CERVERALES

Calle Levías, 17
41004 - Sevilla

Tel. 955 03 62 00 Fax. 955 03 62 01
informacion.dtse.ccph@juntadeandalucia.es



Código:RXPMw048MTWVGcjbJtpSwou1tYv5qf. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	JUAN JOSÉ HINOJOSA TORRALBO	FECHA	25/02/2022
	JUAN ANTONIO PEDRAJAS PINEDA		
	MARÍA JOSÉ GARCÍA GARCÍA		
ID. FIRMA	RXPMw048MTWVGcjbJtpSwou1tYv5qf	PÁGINA	11/20

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	18/03/2022	PÁGINA 55/66
VERIFICACIÓN	Pk2jm6ZNSYEQQCUF78SFJUMPBAPBZM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Junta de Andalucía

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

El conjunto histórico carece de entorno de protección declarado, por lo que el entorno propuesto se podrá regular mediante normativa específica pero no se puede denominar entorno del conjunto histórico. Los entornos de los bienes de interés cultural se ajustarán a la publicada en sus respectivos Decretos o al entorno automático del que gozan en virtud de la disposición adicional cuarta de la LPHA.

B. NORMAS DE PROTECCIÓN EN LOS ENTORNOS DE BIC

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

Será necesaria la autorización prevista en el art.33.3 de la LPHA en tanto no se deleguen las competencias conforme al art. 40 de la misma Ley. El plan en todo caso deberá regular normativamente los entornos de BIC.

2.2. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

2.2.1. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO SUBYACENTE

A. ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA

Teniendo en cuenta la evolución histórica de Estepa, las intervenciones arqueológicas documentadas y las referencias documentales, se establecen 5 zonas de protección arqueológica.

- La zona 1 coincide con el espacio que ocupó la ciudad protohistórica y medieval, en el recinto amurallado, en lo alto del cerro de San Cristóbal.
- La zona 2 es el entorno de la zona 1, en las laderas del cerro.
- La zona 3 está formada por los espacios en los que se han hallado restos arqueológicos.
- La zona 4 coincide con el espacio que pudo ocupar la ciudad romana de Otippo, basándonos en fuentes documentales y hallazgos arqueológicos.
- La zona 5 es el resto del Conjunto Histórico.

El documento debería contar con un catálogo de yacimientos arqueológicos que describa de forma pormenorizada aquellas áreas que han sido documentadas con metodología arqueológica.

B. CAUTELAS ARQUEOLÓGICAS

Grados de cautela arqueológica:

- Grado A. Se someten al grado de cautela A las zonas de protección arqueológica 1 y 2. Con carácter general no se permitirán actuaciones que supongan remoción de los terrenos a partir de la rasante actual.

La cautela de Grado A debería especificar que las remociones de terreno bajo rasante permitidas serán aquellas cuyos fines estén vinculados con la investigación, conservación y difusión del registro arqueológico.

- Grado B. Se somete al grado de cautela B la zona de protección arqueológica 3. Siempre que se realicen actuaciones con remociones de terreno a una profundidad superior a 80 cm se realizará una excavación arqueológica extensiva. Si las remociones de terreno que superen los 80 cm son puntuales y no en extensión, como por ejemplo en la ejecución o recalce de zapatas aisladas o corridas, la intervención

Calle Levías, 17
41004 – Sevilla

Tel. 955 03 62 00 Fax. 955 03 62 01
informacion.dtse.ccph@juntadeandalucia.es



Código:RXPMw048MTWVGcjBjtpSwou1tYv5qf. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	JUAN JOSÉ HINOJOSA TORRALBO	FECHA	25/02/2022
	JUAN ANTONIO PEDRAJAS PINEDA		
	MARÍA JOSÉ GARCÍA GARCÍA		
ID. FIRMA	RXPMw048MTWVGcjBjtpSwou1tYv5qf	PÁGINA	12/20

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	18/03/2022	PÁGINA 56/66
VERIFICACIÓN	Pk2jm6ZNSYEQQCUF78SFJUMPBAPBZM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Junta de Andalucía

arqueológica se limitará al control arqueológico de movimientos de tierra en estos puntos. El Ayuntamiento podrá exigir la realización de una excavación arqueológica extensiva o un sondeo arqueológico como consecuencia del resultado del control arqueológico de movimientos de tierra.

La profundidad mínima fijada por defecto para la cautela arqueológica de “Grado B” parece excesiva, habida cuenta de que no se produce una modulación en la misma, es decir, se pasa de la ausencia de cautela arqueológica a una de las más onerosas para con el promotor, como es la excavación en extensión de toda la superficie con aprovechamiento urbanístico. Sería preferible establecer un control arqueológico de los movimientos de tierra desde la cota cero hasta esos 80 cm. bajo rasante, lo que por otra parte podría suponer un medio disuasorio para la proliferación de edificaciones bajo rasante en las zonas sometidas a este grado.

Respecto a la distinción entre remociones de terreno en extensión y puntuales, debería indicarse un criterio objetivo (por ejemplo la superficie, anchura, etc. mínimas a partir de las cuales se considera intervención en extensión). También sería deseable realizar una clasificación según la naturaleza de la obra que da lugar a la remoción de terreno, por ejemplo, los distintos tipos de cimentaciones, zanjas de infraestructuras, etc. Esta clasificación, junto al criterio de las dimensiones máximas (incluyendo la profundidad) de la remoción, permitirían establecer una mayor modulación así como seguridad jurídica en la aplicación de las cautelas arqueológicas.

Si bien se trata de un documento borrador, señalamos la conveniencia de realizar un catálogo de yacimientos arqueológicos del Conjunto Histórico que recoja los resultados de las investigaciones arqueológicas realizadas hasta el momento, señalando al menos la localización y extensión máxima, así como el grado de conservación de cada uno de ellos.

- *Grado C. Se somete al grado de cautela C la zona de protección arqueológica 4. Siempre que se realicen actuaciones con remociones de terreno a una profundidad superior a 80 cm se realizará un control arqueológico de movimientos de tierra, que se limitará en extensión a los lugares en los que se rebase esa profundidad. El Ayuntamiento podrá exigir la realización de una excavación arqueológica extensiva o un sondeo arqueológico como consecuencia del resultado del control arqueológico de movimientos de tierra.*

Desconocemos la potencia arqueológica media en el centro histórico de Estepa, pero, de nuevo, se antoja excesiva la profundidad mínima a partir de la cual se debe realizar un control arqueológico. Entendemos que se debería aplicar un criterio múltiple para modular la ejecución de la cautela, al igual que en el “Grado B”. En cualquier caso, la profundidad mínima para realizar un control arqueológico de los movimientos de tierra debería reducirse a los 40 o 50 cm.

- *Grado D. Se somete al grado de cautela D la zona de protección arqueológica 5. Siempre que se realicen actuaciones con remociones de terreno a una profundidad superior a 120 cm se realizará un control arqueológico de movimientos de tierra que se limitará en extensión a los lugares en los que se rebase esa profundidad. El Ayuntamiento podrá exigir la realización de una excavación arqueológica extensiva o un sondeo arqueológico como consecuencia del resultado del control arqueológico de movimientos de tierra.*

En el mismo sentido que nos hemos pronunciado respecto a los otros grados de protección arqueológica, entendemos que es excesiva la profundidad de 120 cm. para realizar el seguimiento arqueológico de los movimientos de tierra. Se debe tener en cuenta que, según el plano AV-05 de Zonas de Protección Arqueológica, en la zona 5 hay algunas manzanas pertenecientes a la zona de protección 3, es decir, que han sido excavadas con resultado positivo, por lo que es posible que el registro arqueológico se extienda más allá

Calle Levías, 17
41004 – Sevilla

Tel. 955 03 62 00 Fax. 955 03 62 01
informacion.dtse.ccph@juntadeandalucia.es



Código:RXPMw048MTWVGcjBjtpSwou1tYv5qf. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	JUAN JOSÉ HINOJOSA TORRALBO	FECHA	25/02/2022
	JUAN ANTONIO PEDRAJAS PINEDA		
	MARÍA JOSÉ GARCÍA GARCÍA		
ID. FIRMA	RXPMw048MTWVGcjBjtpSwou1tYv5qf	PÁGINA	13/20

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	18/03/2022	PÁGINA 57/66
VERIFICACIÓN	Pk2jm6ZNSYEQQUF78SFJUMPBAPBZM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Junta de Andalucía

de las áreas excavadas. Insistimos en que se debería reflejar en un catálogo de yacimientos arqueológicos los resultados de las excavaciones realizadas con inclusión de las cotas a las que se han producido los hallazgos.

C. EXENCIONES

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

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

D. HALLAZGOS CASUALES

Constará en la licencia de obras que los promotores estarán obligados a comunicar conforme a la Ley cualquier tipo de hallazgo en el momento en que éste se produzca. Se deberá comunicar al Ayuntamiento la fecha de inicio de las obras para que los servicios técnicos municipales puedan personarse en los trabajos previos de movimientos de tierras y cimentación.

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

Sería conveniente citar el precepto concreto de aplicación (artículo 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía).

2.2.2. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO EMERGENTE

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

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

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

Deberá establecerse una definición más precisa, o bien a través del catálogo urbanístico, que acote aquellos inmuebles que contengan elementos del patrimonio arqueológico emergente. Como consecuencia de una clasificación precisa sería conveniente establecer grados en el nivel de protección, al igual que respecto al patrimonio arqueológico subyacente.

Las determinaciones en materia de arqueología tan sólo hacen referencia a las fases vinculadas a la intervención sobre los restos, pero no se hace referencia en ningún caso a las medidas de conservación a aplicar a los restos, en su caso, así como a las medidas de difusión.

3. LA MOVILIDAD SOSTENIBLE

3.1.5. OBJETIVOS

- Reducción o eliminación del déficit de aparcamientos privados en el centro.
- Reducción o eliminación del déficit de aparcamientos de corta y media duración.
- Reducción de tráfico en la arteria central Mesones-Santa Ana.

Calle Levías, 17
41004 – Sevilla

Telf. 955 03 62 00 Fax. 955 03 62 01
informacion.dtse.ccph@juntadeandalucia.es



Código:RXPMw048MTWVGcjbJtpSwou1tYv5qf. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	JUAN JOSÉ HINOJOSA TORRALBO	FECHA	25/02/2022
	JUAN ANTONIO PEDRAJAS PINEDA		
	MARÍA JOSÉ GARCÍA GARCÍA		
ID. FIRMA	RXPMw048MTWVGcjbJtpSwou1tYv5qf	PÁGINA	14/20

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	18/03/2022	PÁGINA 58/66
VERIFICACIÓN	Pk2jm6ZNSYEQQCUF78SFJUMPBAPBZM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Junta de Andalucía

- Fomento del uso racional del vehículo privado.
- Mejora de los itinerarios peatonales.

3.2. MEDIDAS CONCRETAS A ADOPTAR

3.2.1. MEDIDAS PARA REDUCIR EL DÉFICIT DE APARCAMIENTOS PRIVADOS

Se adoptan las siguientes medidas:

- El uso de garaje va a ser uso compatible en todas las zonas de ordenanza.

Se deben considerar excepciones con motivo de la catalogación del inmueble

- En casas catalogadas de niveles C y D que tengan anchura suficiente de fachada (con al menos tres huecos en planta baja) se va a permitir que se transforme una ventana en puerta de garaje si se adoptan todas las medidas de protección indicadas. Se ha detectado que hay casas con cochera en planta baja y que merecen ser catalogadas por haber conservado todos los elementos de la tipología de casa tradicional estepeña.

Se debe regular la relación hueco macizo de las fachadas con base en las características originales de las casas tradicionales, siendo éste el límite para la posibilidad de apertura de puerta de cochera y no el número de huecos existentes.

En las casas de dos huecos se podrá modificar una ventana en puerta para crear un local comercial o garaje siempre que no se vea afectado el espacio de la segunda crujía y se pueda mantener el zaguán y el cuerpo de casa.

Asimismo debe regularse la proporción y forma de los huecos.

En estos casos, cuando el edificio esté en esquina, se va a exigir que al garaje se acceda desde la fachada lateral, y si la calle es muy estrecha, se va a permitir un pequeño retranqueo puntual para facilitar la maniobra del vehículo.

Las alineaciones deben ser mantenidas en virtud del art. 20.3 de la LPHE y 31.2.^a de la LPHA y en cualquier caso el las modificaciones que pueda prever el Plan Especial deberían estar identificadas y justificadas, no definirse de forma genérica.

Los niveles de las calles deben ser representados gráficamente.

3.2.5. MEJORAS DE LOS ITINERARIOS PEATONALES

Se proponen tres medidas para la peatonalización de la zona monumental: planificación de la red de itinerarios peatonales, peatonalización de calles y aumento de la anchura de los Acerados.

4. EL PAISAJE

4.1. EL PAISAJE DEL CONJUNTO HISTÓRICO DESDE EL EXTERIOR

Se adoptan las siguientes medidas de protección y mejora:

- Protección de la estructura de la ciudad: alineaciones y rasantes, parcelario, edificios monumentales y características esenciales de la malla residencial.

Calle Levías, 17
41004 – Sevilla

Tel. 955 03 62 00 Fax. 955 03 62 01
informacion.dtse.ccph@juntadeandalucia.es



Código:RXPMw048MTWGCjbJtpSwou1tYv5qf. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	JUAN JOSÉ HINOJOSA TORRALBO	FECHA	25/02/2022
	JUAN ANTONIO PEDRAJAS PINEDA		
	MARÍA JOSÉ GARCÍA GARCÍA		
ID. FIRMA	RXPMw048MTWGCjbJtpSwou1tYv5qf	PÁGINA	15/20

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	18/03/2022	PÁGINA 59/66
VERIFICACIÓN	Pk2jm6ZNSYEQQCUF78SFJUMPBAPBZM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Junta de Andalucía

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

4.2. EL PAISAJE URBANO DEL INTERIOR DEL CONJUNTO HISTÓRICO

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

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

Se debe regular de manera específica las instalaciones de renovables, considerando las vistas elevadas.

CONCLUSIONES:

Analizado el documento se detectan las siguientes cuestiones a completar o subsanar:

- El plano AV-04 recoge los bienes con protección A y B, no obstante, las delimitaciones de los BIC y sus entornos deben ajustarse en determinados casos que se relacionan a continuación:
 - La delimitación del BIC Iglesia de Santa María, señalada con el número 4 en el plano AV-04, y su entorno deberán ser modificados conforme a la definición gráfica del Decreto 108/2001, de 30 de abril, publicado en el BOE de 2 de agosto de 2001.
 - Los entornos de los bienes 6. Palacio de los Marqueses de Cerverales y 5. Torre de la antigua Iglesia de la Victoria, 3. Recinto amurallado y 2. Castillo palacio o Alcázar, se delimitarán conforme a la disposición adicional cuarta de la LPHA, considerando incluidas parcelas completas, aunque estén mínimamente afectadas. El límite de los espacios públicos hará referencia a hitos claramente identificables.
 - Se justificará la propuesta de delimitación de los bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio histórico Andalúz cuyos decretos de declaración carezcan de definición gráfica.
 - El Decreto 23/12/1955, publicado en el BOE de 16 de enero de 1956 sólo declara la torre del antiguo Convento de la Victoria, lo que se indicará en la ficha de catálogo con independencia de

Calle Levías, 17
41004 – Sevilla

Tel. 955 03 62 00 Fax. 955 03 62 01
informacion.dtse.ccph@juntadeandalucia.es



Código:RXPMw048MTWVGcjBjtpSwou1tYv5qf. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	JUAN JOSÉ HINOJOSA TORRALBO	FECHA	25/02/2022
	JUAN ANTONIO PEDRAJAS PINEDA		
	MARÍA JOSÉ GARCÍA GARCÍA		
ID. FIRMA	RXPMw048MTWVGcjBjtpSwou1tYv5qf	PÁGINA	16/20

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	18/03/2022	PÁGINA 60/66
VERIFICACIÓN	Pk2jm6ZNSYEQQCUF78SFJUMPBAPBZM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

la protección urbanística que se considere para el resto. En este sentido se identificará gráficamente el BIC y su entorno conforme a la disposición adicional cuarta de la LPHA, con el criterio antes indicado.

- Todos los catalogados “A” gozan de protección integral pero en el plano se distinguen tres subniveles en función del régimen jurídico, lo que puede resultar confuso, siendo recomendable trasladar la indicación del régimen jurídico de protección a la ficha de catálogo. La ficha señalará asimismo la existencia de elementos discordantes, en su caso.
- El conjunto histórico carece de entorno de protección declarado, por lo que el ámbito propuesto por el documento como entorno se podrá regular mediante una normativa específica, pero no se puede denominar entorno del conjunto histórico.
- En los BIC y sus entornos se estará a lo dispuesto en el art.33.3 de la LPHA en tanto no se deleguen las competencias conforme al art. 40 de la misma Ley. El plan en todo caso deberá regular normativamente los entornos de BIC; los bienes de catalogación general estarán a lo dispuesto en el art.33.5 de la LPHA. Si bien es recomendable no hacer referencia al articulado concreto, si es necesario expresar que los bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz están sujetos al régimen previsto en la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico.
- Será preciso realizar un inventario de aquéllos escudos anteriores al 14 de marzo de 1863, que son BIC en virtud de la disposición adicional segunda de la LPHE.
- Como norma general, y con independencia de la catalogación, no se permitirán agregaciones ni segregaciones, debiendo estar reflejadas en el documento las excepciones contempladas y la regulación normativa.
- En relación con la protección del conjunto edificado:
 - El plan especial debe estar enfocado al mantenimiento del parque edificado, siempre que no sea un elemento degradante, que por otro lado debería ser señalado como tal.
 - El documento ha seleccionado desde una óptica urbanística cuáles son los elementos conformadores de la estructura urbana, pero el *mantenimiento de la estructura urbana* previsto el art. 21.3 de la LPHE y el 31.1b de la LPHA se refiere a aspectos relacionados con los valores patrimoniales, por ejemplo los hitos en el paisaje urbano y la sucesión de espacios públicos, así como su proporción, la forma y tamaño del parcelario que propicia una determinada tipología, la forma de adaptarse a la topografía, la conformación de las manzanas, etc. Aspectos estos últimos que se pueden contemplar en el apartado de la “malla residencial”. En este sentido, el estudio de la proporción lleno vacío del parcelario debe incluirse en el documento para una correcta valoración de la adecuación del parámetro de ocupación a las necesidades del conjunto histórico, ya que la relación lleno vacío de las edificaciones privadas forma parte de esa estructura urbana.
 - El documento exceptúa del cumplimiento de las determinaciones de ocupación en las obras de intervención sobre edificaciones adecuadas a la ordenación urbanística, a las que le permite mantener la ocupación del *edificio original*. Sin embargo, en Estepa hay muchas viviendas que se han ampliado con posterioridad a la entrada en vigor de la LPHE, por lo tanto, ilegalmente; dar por válida esa ocupación supone una regularización de facto. En todo caso la ocupación debería estar referida a las conclusiones que se extraigan del estudio sobre la relación lleno vacío de las parcelas.
 - La zona de ordenanza CH-V1 eleva la altura actual de parte del caserío para asimilarla a cierta realidad construida que en ocasiones es degradante y que en muchos casos ha permitido también la reducción de altura libre característica, alterando la tipología y la relación hueco macizo. Con esta medida se profundizaría en la alteración de la estructura urbana, resultando una vía pública con una proporción más estrecha al incrementar la altura de forma generalizada. La absorción del crecimiento residencial dentro del conjunto histórico, se debe traducir en el

Calle Levís, 17
41004 – Sevilla

Telf. 955 03 62 00 Fax. 955 03 62 01
informacion.dtse.ccph@juntadeandalucia.es



Código:RXPMw048MTWVGcjbJtpSwou1tYv5qf. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	JUAN JOSÉ HINOJOSA TORRALBO	FECHA	25/02/2022
	JUAN ANTONIO PEDRAJAS PINEDA		
	MARÍA JOSÉ GARCÍA GARCÍA		
ID. FIRMA	RXPMw048MTWVGcjbJtpSwou1tYv5qf	PÁGINA	17/20

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	18/03/2022	PÁGINA 61/66
VERIFICACIÓN	Pk2jm6ZNSYEQQCUF78SFJUMPBAPBZM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

fomento de la conservación y rehabilitación de las viviendas existentes, pero no puede implicar una densificación si ésta supone la pérdida de valores tipológicos o formales.

Para analizar el impacto de esta ordenanza sería necesario reflejar gráficamente aquéllos inmuebles a los que se permite elevar una planta o modificar la tipología de baja más una y doblado. Se debe reflexionar además sobre la repercusión de esa elevación de planta en las crujías posteriores y en las cubiertas, habida cuenta de la pendiente de las calles orientadas en dirección norte sur. Asimismo, para conocer la evolución del conjunto histórico, se deben plasmar las sustituciones de inmuebles ya realizadas, distinguiendo entre las anteriores y posteriores a la entrada en vigor de la LPHE, indicando su integración o no en el conjunto histórico.

- Se permite la sustitución de inmuebles con protección D si el mantenimiento de los muros se considera “inviable”, sin embargo las técnicas constructivas son también elementos definitorios de los conjuntos históricos y forman parte de la estructura arquitectónica a la que se refiere el art. 21.3 de la LPHE, por lo que deberán conservarse también en estos edificios. La LPHA en su art.31.2.b considera que las demoliciones y sustituciones serán excepcionales con independencia de que el inmueble esté o no catalogado, y no se aplica a edificios “obsoletos” como señala el documento, cualquiera que sea el sentido del término, sino degradantes de los valores del BIC. De hecho se impondrá la lógica contraria, para autorizar la demolición de un inmueble debe estar previamente señalado como discordante por el plan. Asimismo la situación de ruina urbanística no presupondrá la autorización de la demolición, especialmente cuando se ha omitido el deber de conservación. Dado que los inmuebles pertenecientes al BIC se encuentran catalogados en un bien de conjunto y que las técnicas constructivas forman parte de los valores de ese BIC, para la declaración de situación legal de ruina urbanística, el deber normal de conservación se calculará con elementos constructivos idénticos a los existentes y no similares.
- En todo caso, previo a la autorización de una demolición será necesario un proyecto de sustitución vinculado informado favorablemente, con el fin de evitar la aparición de solares en el conjunto histórico.
- Se permite la apertura de puertas de garaje de forma generalizada. Esta medida se debe reconsiderar por ser lesiva con el patrimonio edificado además de tener una eficacia limitada en relación con el problema del aparcamiento. En las condiciones estéticas se debe regular la relación hueco macizo de las fachadas a efectos del mantenimiento de las características del ambiente. El documento, además, prevé la posibilidad de un retranqueo puntual en la fachada lateral de los edificios en esquina cuando ésta sea muy estrecha para facilitar la maniobra del vehículo. Esta posibilidad no puede ser prevista de forma general en el documento y deberá especificarse aquellos inmuebles y condiciones en los que se permitirá, ya que las alineaciones deben ser mantenidas en virtud del art. 20.3 de la LPHE y 31.2.^a de la LPHA.
- Se debe definir en qué consiste la flexibilidad de uso prevista, ya que en virtud del art. 31.1e deben incluirse las determinaciones para el mantenimiento de los usos tradicionales y las actividades económicas compatibles y en el apartado 31.2a señala que deben evitarse los usos degradantes.
- No se especifica si un inmueble puede ser plurifamiliar o no, aspecto que debe estar regulado, teniendo en cuenta que el cambio de uno a otro es una alteración de la tipología, por lo que deberá justificarse tal posibilidad y qué elementos deben mantenerse.
- Debe regularse de manera específica las instalaciones de renovables, considerando las vistas elevadas.
- Las instalaciones aparentes en el conjunto histórico deben ser objeto de regulación normativa.
- Se definirán los parámetros urbanísticos de las ARI CH 1 y ARI CH 2 en coherencia con los pronunciamientos previos de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico en ese ámbito. La

Calle Levías, 17
41004 – Sevilla

Tel. 955 03 62 00 Fax. 955 03 62 01
informacion.dtse.ccph@juntadeandalucia.es



Código:RXPMw048MTWGCjbJtpSwou1tYv5qf. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	JUAN JOSÉ HINOJOSA TORRALBO	FECHA	25/02/2022
	JUAN ANTONIO PEDRAJAS PINEDA		
	MARÍA JOSÉ GARCÍA GARCÍA		
ID. FIRMA	RXPMw048MTWGCjbJtpSwou1tYv5qf	PÁGINA	18/20

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	18/03/2022	PÁGINA 62/66
VERIFICACIÓN	Pk2jm6ZNSYEQQCUF78SFJUMPBAPBZM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Junta de Andalucía

dimensión de la manzana donde se ubica la UA-3 es acorde con el resto de manzanas del conjunto histórico y además la calle Derechos Humanos penetra en ella haciéndola permeable, por tanto “la nueva ordenación que facilite la ejecución de la actuación urbanística pendiente” a la que se refiere el punto 5 del documento será viable sólo en la medida que cumpla con la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico y no suponga una alteración de las características del conjunto histórico.

En relación con el contenido de protección del patrimonio arqueológico deberán realizarse las siguientes correcciones o adiciones:

- La cautela arqueológica de grado A debe especificar que, en todo caso, las únicas remociones de terreno permitidas bajo la rasante actual serán aquellas vinculadas a la investigación, conservación y difusión del patrimonio histórico.
- La cautela arqueológica de grado B debe especificar que hasta la cota de 80 centímetros bajo la rasante, toda remoción de terreno deberá someterse a un control arqueológico de movimientos de tierra, a partir de la cual se llevará a cabo una excavación en extensión hasta el límite del aprovechamiento urbanístico.
- Se debe incluir al menos un criterio objetivo que permita distinguir entre remociones de terreno puntuales y en extensión, ya sea superficie, volumen de tierra, etc.
- Sería aconsejable, además, incluir una clasificación básica de tipos de obras que dan lugar a remociones de terreno, que, junto, a las dimensiones y alcance de la misma, permitan modular la ejecución de la cautela arqueológica mediante los distintos tipos de actividades arqueológicas establecidas en el artículo 52 de la LPHA.
- La cautela arqueológica de grado C debe reducir la profundidad mínima para realizar un control arqueológico de movimientos de tierra a los 40 centímetros bajo la rasante actual. Al igual que en el grado B, deberían aplicarse otros criterios que permitan modular la ejecución de la cautela.
- La cautela arqueológica de grado D debe igualmente reducir la profundidad mínima para la realización del control, al menos a los 60 centímetros, sobre todo en las parcelas contiguas a aquellas en las que, como se desprende del plano AV-05, ha habido intervenciones arqueológicas con resultado positivo. Recomendamos resolver este punto mediante una zonificación algo menos rígida, deberán delimitarse unas zonas de influencia, a la distancia que se determine en cada caso, en torno a las parcelas que componen la zona 3, donde se aplicará una cautela más estricta que la del grado D, ya que el riesgo de afección al patrimonio arqueológico en estos ámbitos se presume mayor que en el resto de la zona 5.
- Con carácter general para todos los grados de cautela, debe quedar claro que los límites de profundidad bajo la rasante para determinar las distintas cautelas deben ser flexibles y que, en todo caso, estarán supeditados a los resultados del control arqueológico de movimientos de tierra.
- Deben definirse, mediante la inclusión en el catálogo urbanístico, los inmuebles a los que se aplica la consideración de patrimonio arqueológico emergente. Deberá establecerse, asimismo, una gradación en las cautelas arqueológicas que sean de aplicación en cada caso.
- Deben incluirse determinaciones relativas a la conservación y difusión de las excavaciones arqueológicas.

Calle Levís, 17
41004 – Sevilla

Tel. 955 03 62 00 Fax. 955 03 62 01
informacion.dtse.ccph@juntadeandalucia.es



Código:RXPMw048MTWVGcjbJtpSwou1tYv5qf. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	JUAN JOSÉ HINOJOSA TORRALBO	FECHA	25/02/2022
	JUAN ANTONIO PEDRAJAS PINEDA		
	MARÍA JOSÉ GARCÍA GARCÍA		
ID. FIRMA	RXPMw048MTWVGcjbJtpSwou1tYv5qf	PÁGINA	19/20

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	18/03/2022	PÁGINA 63/66
VERIFICACIÓN	Pk2jm6ZNSYEQQCUF78SFJUMPBAPBZM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

El documento no incluye el catálogo urbanístico, que deberá contemplar los bienes pertenecientes al Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz en virtud del art. 13.2 de la LPHA o justificar la no procedencia de su inclusión. Asimismo, deberá incluir una ficha para cada uno de los yacimientos excavados en el ámbito objeto del Plan. Estas fichas contendrán una identificación básica de cada yacimiento o área excavada (denominación, delimitación, adscripción cronológica y funcional), un resumen del resultado de las investigaciones (que podría ser el resumen de la memoria final de la actividad para el Anuario Arqueológico de Andalucía), así como una mención a su grado de conservación y las cautelas arqueológicas particulares para cada yacimiento.

En la ficha de catálogo se debe señalar si los inmuebles están inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz y cuál es su régimen jurídico.

En Sevilla, a la fecha de la firma electrónica.

JEFA DE SERVICIO DE BIENES
CULTURALES
María José García García

ASESOR TÉCNICO DE
ARQUEOLOGÍA
Juan Antonio Pedrajas Pineda

JEFE DE DEPARTAMENTO
DE PROTECCIÓN
Juan Jose Hinojosa Torralbo

Calle Levís, 17
41004 – Sevilla

Telf. 955 03 62 00 Fax. 955 03 62 01
informacion.dtse.ccph@juntadeandalucia.es



Código:RXPMw048MTWVGCjbJtpSwou1tYv5qf. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	JUAN JOSÉ HINOJOSA TORRALBO	FECHA	25/02/2022
	JUAN ANTONIO PEDRAJAS PINEDA		
	MARÍA JOSÉ GARCÍA GARCÍA		
ID. FIRMA	RXPMw048MTWVGCjbJtpSwou1tYv5qf	PÁGINA	20/20

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	18/03/2022	PÁGINA 64/66
VERIFICACIÓN	Pk2jm6ZNSYEQQCUF78SFJUMPBAPBZM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

COMUNICACIÓN INTERIOR

Nº: N/R: VP/JG/AA N.º Registro. VP 1798/2021

Fecha: 15/03/2022

Asunto: Remisión de informe EXPEDIENTE EAE/SE/0305/2021/S

Remitente: SECRETARIA GENERAL (DEPARTAMENTO DE VÍAS PECUARIAS)

Destinatario: SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL- DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN AMBIENTAL

Plan/Programa: Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Estepa
Municipio: Estepa (Sevilla)

En respuesta a la solicitud de informe del Servicio de Protección Ambiental- Departamento de Prevención Ambiental, respecto a la Consulta en trámite de Estudio Ambiental Estratégico del EXPEDIENTE EAE/SE/0305/2021/S, del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Estepa sobre la posible afección del dominio público pecuario por la ejecución de dicho proyecto se emite lo siguiente:

Consultada la documentación presentada por el promotor de la actividad, y el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias del término municipal de Estepa, aprobado por *Orden Ministerial de fecha 27 de julio de 1956* y el Croquis de la Clasificación, se informa que las parcelas incluidas en al ámbito objeto del PEPCH no presentan afección a Vías Pecuarias.

No obstante, existen dos vías pecuarias próximas a la zona del ámbito denominadas “*Vereda de Estepa a Pedrera (41041012)*” y “*Vereda de Osuna por el Zorzal a Estepa (41041008)*” clasificadas en el citado Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias del término municipal de Estepa y que no se encuentran deslindadas en esos tramos.

Se deberá respetar la clausula de salvaguarda de las vías pecuarias que no se encuentran deslindadas, es decir:

“Deberán respetarse para ambos márgenes el ancho de las vías pecuarias (establecidas en el Proyecto de Clasificación y Modificaciones), desde la parte opuesta del camino existente o aportar estudio comprensivo de la ubicación de la vía pecuaria aceptado por la propiedad de los terrenos debidamente acreditada con, al menos, nota simple. Esta franja de terreno deberá quedar **libre y expedita**, sin que pueda producirse ocupación de la misma y se debe favorecer el tránsito ganadero y los demás usos compatibles y complementarios. Todo ello sin perjuicio del **mantenimiento y respeto del trazado del camino público existente sobre el terreno**.



JULIO GARCIA MORENO		15/03/2022 11:38	PÁGINA 1/2
VERIFICACIÓN	BndJADDVVJFJB6N8BWSUGR6L8W7URM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	18/03/2022	PÁGINA 65/66
VERIFICACIÓN	Pk2jm6ZNSYEQQUF78SFJUMPBAPBZM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Se deberá considerar los requisitos legales establecidos en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, por la que se establece la normativa básica aplicable a las vías pecuarias, y el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el cual establece que las vías pecuarias son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de Andalucía y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables.

El Secretario General Provincial

Julio García Moreno

JULIO GARCIA MORENO		15/03/2022 11:38	PÁGINA 2/2
VERIFICACIÓN	BndJADDVVJFJB6N8BWSUGR6L8W7URM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	18/03/2022	PÁGINA 66/66
VERIFICACIÓN	Pk2jm6ZNSYEQQCUF78SFJUMPBAPBZM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	