

## AYUNTAMIENTO DE ÚBEDA



### ÁREA DE URBANISMO

---

# MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO: ORDENANZAS

JUNIO DE 2020

NOMBRE:  
Juan Manuel Álvarez Pérez  
María Blanca Sánchez Rivera  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es>

PUESTO DE TRABAJO:  
Jefe de los Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo  
Jefe de Sección de Planeamiento Urbanístico

FECHA DE FIRMA:  
17/07/2020  
17/07/2020  
HASH DEL CERTIFICADO:  
7320B5527AA9D4B026E80F9F7A92E8A44A472462  
9C5424EC313A781018F3DE76967592B0380333C  
Código Seguro de Verificación: 23400IDOC276D3914FBDD1124EA9





NOMBRE:  
Juan Manuel Álvarez Pérez  
María Blanca Sánchez Rivera

PUESTO DE TRABAJO:  
Jefe de los Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo  
Jefe de Sección de Planeamiento Urbanístico

FECHA DE FIRMA:  
17/07/2020  
17/07/2020

HASH DEL CERTIFICADO:  
7320B5527AA9D4B026E80F9F7A92E8A44A72462  
9C5424EC313A781018F3DE76967592B0380333C

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC276D3914FBDD1124EA9

## ÍNDICE

---

1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
  - 1.1- ANTECEDENTES
  - 1.2- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
  - 1.3- MARCO LEGAL Y TRAMITACIÓN
  - 1.4- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
  - 1.5- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO
  - 1.6- PLAN DE ETAPAS.
  - 1.7- VALORACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO.
  - 1.8- VALORACIÓN DEL IMPACTO DE LA SALUD
  - 1.9- REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS
  
2. MATERIALIZACIÓN DE LAS MODIFICACIONES.
  - 2.1- RESUMEN EJECUTIVO
  - 2.1- MODIFICACIÓN DEL ARTICULADO DE LAS ORDENANZAS DEL P.E.P.C.H.

NOMBRE:  
Juan Manuel Álvarez Pérez  
María Blanca Sánchez Rivera  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es>

PUESTO DE TRABAJO:  
Jefe de los Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo  
Jefa de Sección de Planeamiento Urbanístico

FECHA DE FIRMA:  
17/07/2020  
17/07/2020

HASH DEL CERTIFICADO:  
7320B5527AA9D4B026E80F9F7A92E8A44A472462  
9C5424EC313A781018F3DE76967592B0380333C  
Código Seguro de Verificación: 23400IDOC276D3914FBDD1124EA9





NOMBRE:  
Juan Manuel Álvarez Pérez  
Maria Blanca Sanchez Rivera

PUESTO DE TRABAJO:  
Jefe de los Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo  
Jefe de Sección de Planeamiento Urbanístico

FECHA DE FIRMA:  
17/07/2020  
17/07/2020

HASH DEL CERTIFICADO:  
7320B5527AA9D4B026E80F9F7A92E8A44A72462  
9C5424EC313A781018F3DE76967592B0380333C

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC276D3914FBDD1124EA9

## 1.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

### 1.1- ANTECEDENTES.

La ordenación urbanística del término municipal de Úbeda es establecida por el vigente Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU), aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en diciembre de 1.996.

Con la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en aplicación de la Disposición Transitoria Segunda de la Ley, se procedió a la adaptación del instrumento de planeamiento general PGOU a dicha Ley. El documento de Adaptación Parcial se aprobó definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de 6 de marzo de 2009 y se publicó en el BOP núm. 211 del 12/09/2009.

El PGOU vigente desde 1984 hasta 1996 contenía determinaciones para la formulación y aprobación de un Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, al amparo de la legislación urbanística sobre el Suelo de 1975, aun no prevista en la legislación sobre Monumentos del año 1955. Se comenzaron los trabajos de redacción en 1983 bajo encargo del Ministerio de Cultura que tras las transferencias autonómicas y entrada en vigor de la Ley 13/1985 del Patrimonio Histórico Español, recondujo los objetivos y contenidos del planeamiento especial en redacción.

Al amparo pues del Art. 20 de la Ley 13/1985 del Patrimonio Histórico Español de 1985, dado que es su Conjunto Histórico Artístico (hoy BIC como tal) fue declarado El 4 de febrero de 1955, se redactó y aprobó el referido PEPCH como obligación necesaria para el control de las intervenciones en tal conjunto, de tal forma que desde hace tres décadas se ha venido produciendo tal control municipal en coordinación con la Junta de Andalucía en cuanto a intervenciones en monumentos BICs y sus entornos. Es a partir de 2017 cuando, al amparo del art. 40 de la Ley del patrimonio Andaluz de 2007 se han delegado las competencias en el Ayuntamiento para el control de intervenciones de entornos BIC.

Úbeda cuenta con un Plan Especial de Protección del Centro Histórico (PEPCH), aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, en sesión celebrada de agosto de 1989 y posteriores modificaciones puntuales incorporadas entre 1992 y 2005. Fue objeto de revisión al socaire de la redacción del PGOU vigente en diciembre de 1996.

Tras treinta años de vigencia del presente instrumento PEPCH apenas se han producido alteraciones del mismo, lo que indica la capacidad normativa duradera en el tiempo consiguiendo alto grado de seguridad jurídica.

Sin embargo, ya muy entrado el siglo XXI y en ciernes de una futura revisión integral del PGOU y del propio PEPCH que está por llegar, es preciso y urgente llevar a cabo algún retoque del articulado de las Ordenanzas a fin de subsanar y aclarar dudas que supondría una mayor eficacia en la aplicación del texto normativo.

No se trata de revisar en absoluto sino simplemente añadir en algún caso párrafos normativos y en otros casos modificar alguno de ellos. Ha sido la efervescencia y aumento de la demanda de servicios

turísticos, por un lado, y la aparición de nuevos conceptos urbanos, por otro, la que precisa de acompañamiento de las Ordenanzas de nuestro PEPCH que data de finales del siglo XX.

La declaración de Úbeda y Baeza como ciudades del Patrimonio Mundial por la UNESCO el 3 de julio de 2003 produjo en el centro histórico un refuerzo y revulsivo importante cuya trascendencia va ligada al objeto de esta modificación toda vez que se propugna la conservación y acrecentamiento monumental de la zona de Valor Universal Excepcional (VUE) que en parte afecta al conjunto monumental de las plazas de Vázquez de Molina, Santa María y de El Salvador.

## 1.2-OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Se pretende con esta innovación por modificación puntual de las Ordenanzas, el acomodo de ciertas cuestiones de ocho artículos existentes más uno nuevo bis que como más abajo se relacionan actualizan y dan respuesta a demandas de administración y administrados para la mejor comprensión y aplicación de las Ordenanzas.

Son leves cambios normativos que mantienen básicamente todo el texto del articulado y normativa vigente y que en la mayoría de los casos añade párrafos compatibles con la redacción existente.

Se persiguen pues los siguientes objetivos en cuanto al articulado:

- En el **Art. Artículo 47.- Tipos de intervención** se trata de complementar y aclarar a qué se refiere el plan cuando protege las edificaciones catalogadas de tal forma que la composición arquitectónica y la organización estructural es una componente básica de la catalogación. La autenticidad que le valió a Úbeda su declaración como valor universal de la humanidad por la UNESCO no puede ser traicionada por la incorporación de técnicas, materiales, sistemas constructivos, volumetrías, ritmos de fachadas, revocos, etc. ajenos a la tradición y arquitectura de valor. La extensión a los más de 800 edificios protegidos debe también extenderse a los no protegidos pero situados en entornos BIC y zona declarada de Valor Universal Excepcional (VUE) por la UNESCO”.
- En el **Artículo 50.- Elementos adosados a fachadas y cubiertas** es necesaria una revisión de su redacción de tal forma que se de respuesta a necesidades perentorias que no dejen a los vecinos del conjunto histórico en desventaja de ciertos servicios respecto a los del resto de la ciudad. La obligatoriedad de la edificación del centro histórico para con medidas arquitectónicas de calidad en cuanto de materiales y aspectos a conservar, no digamos si se trata de edificaciones catalogadas, hacen que los suministros de electricidad, agua potable, saneamiento, gas, teléfono, fibras óptica, etc. sufran el condicionamiento actual de la norma de su eliminación de fachadas. Siendo realistas los dos años de moratoria desde 1989 para eliminar el cableado de suministros ha logrado su finalidad en edificios catalogados en grado 1º completo y en grado 2º en modo parcial. Lo que se propugna ahora es buscar soluciones imaginativas que, manteniendo el control estético y respeto a la arquitectura del conjunto histórico, suministre los servicios demandados por la población a los que tiene derecho legal y que pueden fácilmente concitarse con tales soluciones constructivas mimetizando, ocultando y resolviendo de forma hábil las demandas que en cada caso, en cada entorno o en cada edificación proceda. Estas soluciones se mantienen prohibidas en edificaciones de protegidas en grado 1º y 2º. Se concreta y aclara la imposibilidad de utilizar falsas

HASH DEL CERTIFICADO:  
7320B5527AA9D4B026E80F9F7A92E8A4A4472462  
9C5424EC313A781018F3DE76967592B0380333C

FECHA DE FIRMA:  
17/07/2020  
17/07/2020

Código Seguro de Verificación: 23400IDOC276D3914FBDD1124EA9

PUUESTO DE TRABAJO:  
Jefe de los Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo  
Jefa de Sección de Planeamiento Urbanístico

NOMBRE:  
Juan Manuel Álvarez Pérez  
María Blanca Sánchez Rivera



Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC276D3914FBDD1124EA9

imitaciones de materiales nobles en cualquier caso y se determinan los elementos emergentes en cubierta. Asimismo para las cubiertas se opta por admitir soluciones para ubicar alguna instalación de energías renovables, estaciones de telefonía móvil o similares, dispuestas en zonas ocultas no visibles y en determinadas condiciones dimensionales.

También hemos adaptado el artículo introduciendo las condiciones para la puesta a disposición de la instalación de infraestructura de comunicaciones electrónicas de los operadores de redes públicas interesados, en condiciones de igualdad, transparencia y no discriminación.

- Para el **Art. 54. Edificabilidad** simplemente se clara el epígrafe 3 en que no queda explícito que los espacios a reservar de patios en las nuevas edificaciones computen o no a los efectos de los fondos máximos edificables en función de la parcela, entendiendo que los patios necesarios a ubicar por diseño de las plantas ya forman parte de tal restricción del fondo máximo.
- En el **Art. 58. Cubiertas** pretende dar una alternativa para los nuevos materiales derivados de la teja curva árabe, como es la teja curva mixta, de tal forma que la imagen resultante se mantenga acorde con los objetivos perseguidos. Quedan prohibido este tipo de materiales en la zona intramuros o ZUI, edificios catalogados, espacios de entornos BIC y zona VUE.
- En el **Artículo 59. Parcelación** se amplía a 100 m2 la posibilidad de agrupar parcelas, excepto en edificios catalogados en grado 1º,2º y 3º, de tal forma que se concite una realidad experimentada a lo largo de los años y que con los 50 m2 actuales y fachada menor de 4 mt. no habilitaba la utilización de parcelas exiguas que agrupadas a edificación lindera o de otro tipo si conseguiría ponerse en carga. Asimismo se permite que las promociones conjuntas de solares contiguos puedan utilizar espacios comunes siempre que se garantice la medianería existente pero ahora con posibilidad de comunicación, algo muy normal en el parcelario histórico que ha ido comunicando parcelas o fincas linderas adquiridas o del mismo titular.  
La gentrificación en la que está inmersa nuestra ciudad histórica es necesario encauzarla con medidas de contención que eviten la desertización vecinal y la especulación con inmuebles que tradicionalmente han tenido una cabida razonable y que ahora están abocados por le permisividad normativa a exageradas propuestas de intensidad habitacional. Es novedoso pues, pero importante, limitar el número de unidades habitacionales de las edificaciones existentes, de tal manera que no sea posible incrementar prácticamente hasta el infinito el número de las mismas mediante la partición múltiple y sucesiva de únicas viviendas históricas que devienen tras esa partición en complejos de viviendas, apartamentos turísticos o similares, alterando gravemente la médula y autenticidad del conjunto histórico. Las necesidades creadas del turismo advenedizo, vehículos, etc. ha sobrepasado el límite de carga pues la vivienda mínima de 30 m2 es una fracción ínfima del módulo medio de la vivienda histórica, que nada tiene que ver con la ciudad moderna, con la consiguiente problemática de servicios y espacio público limitado. Por ello se propone la limitación de la partición en unidades habitacionales sobre las existentes en las intervenciones en la zona ZUI o casco intramuros la limitación al duplo de las viviendas existentes la posibilidad de aumento y al cuádruple la de la zona ZU2 o resto del ámbito del PEPCH.
- En el **Art 67. Usos de hostelería**, en la misma línea del comentario anterior sobre la gentrificación y desborde de la capacidad de carga del conjunto histórico, es necesario poner límites a la proliferación de establecimientos de servicios hosteleros y relacionarlos con la necesidad de contar con dotaciones y ubicación dentro de otro tipo de inmuebles, para garantizar el no acoso y molestias al vecindario, ya de por si con hartazgo de la afluencia turística. El vecino del centro histórico, sobre todo intramuros muestra límites de fatiga y se está convirtiendo en

HASH DEL CERTIFICADO: 7320B5527AA9D4B026E80F9F7A92E8A44A72462  
 9C5424EC313A781018F3DE769675922B0380333C  
 FECHA DE FIRMA: 17/07/2020  
 17/07/2020  
 PUESTO DE TRABAJO: Jefe de los Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo  
 Jefa de Sección de Planeamiento Urbanístico  
 NOMBRE: Juan Manuel Álvarez Pérez  
 María Blanca Sánchez Rivera  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC276D3914FBDD1124EA9



“rara avis” toda vez que el abandono paulatino por las molestias e incomodidades es patente. Es necesario redefinir lo que es servicio de hostelería y hospedaje y ubicar en su justa medida la posición espacial para evitar la acumulación innecesaria en la zona ZUI pues es posible hacerlo en el resto de la ciudad que es el 90% del suelo urbano del núcleo de Úbeda. Preservar ese 10% al menos es un deber y compromiso para con la UNESCO que calificó hace 16 años de auténtico un centro histórico habitado y vividero hace 16 años.

- Para el **Art. 73. Cubiertas**. Simplemente se aclara que las alturas marcadas por el PEPCH para la nueva edificación son obligatorias al no ser conveniente ejecutar menos de las propuestas por motivos de altura de cornisa, “skyline” de la ciudad y tradición de la misma.
- En el **Art. 79. Escaparates, marquesinas y anuncios** se ha venido cuestionando lo que el articulado proponía de tal forma que se hace necesario aclarar cuando, donde y cómo debe colocarse la publicad tanto plana como en banderines. Con la nueva redacción se aclaran ahora los materiales a emplear, las dimensiones, y si se trata de edificios catalogados o de servicios asistenciales, la morfología de los mismos.
- Para **Art. 80. bis. Soluciones constructivas y arquitectónicas**, tal como ya contienen las propias Ordenanzas en el Art. 84 sobre urbanización, es menester incorporar este nuevo artículo que eleve a categoría de Ordenanza el Manual de Soluciones constructivas y arquitectónicas que actualmente está redactando el Servicio de Arquitectura y Urbanismo y que servirá para ofrecer las posibles soluciones de materiales, módulos, organización de plantas bajas, cartelería, mimetización de instalaciones en fachada, etc. en los proyectos de nuevas edificaciones o sus remodelaciones del centro histórico.

### 1.3-MARCO LEGAL Y TRAMITACIÓN

Esta modificación puntual de las Ordenanzas del Plan Especial de Protección del Centro Histórico de Úbeda se redacta para su tramitación de acuerdo con lo establecido en el artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Las modificaciones propuestas en este documento no afectan a las determinaciones establecidas en el artículo 10 de la LOUA, sobre la ordenación de carácter estructural, por lo que el Excmo. Ayuntamiento de Úbeda tiene competencias para la aprobación definitiva del presente documento, una vez expuesta al público durante el plazo mínimo de un mes, tras la aprobación inicial. La información pública será la adecuada en cumplimiento de lo establecido en los artículos 32 y 39 de la LOUA para una correcta información a la población.

Dado que la presente modificación de planeamiento no tiene por objeto una diferente zonificación, no afecta al uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, y no exime de la obligatoriedad de reservar terrenos con el fin previsto en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA (vivienda protegida), no será necesario obtener dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía previo a la aprobación definitiva, tal y como se indica en el Artículo 36.2.C.2ª de dicha ley.

Puesto que se trata de una innovación que no altera el uso del suelo ni posibilita la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental, no puede someterse a evaluación estratégica ordinaria ni a la simplificada, ya que no se encuentra incluido en

HASH DEL CERTIFICADO: 7320B5527AA9D4B026E80F9F7A92E8A44A472462  
 9C5424EC313A781018F3DE769675922B0380333C  
 FECHA DE FIRMA: 17/07/2020  
 17/07/2020  
 PUESTO DE TRABAJO: Jefe de los Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo  
 Jefa de Sección de Planeamiento Urbanístico  
 NOMBRE: Juan Manuel Álvarez Pérez  
 Maria Blanca Sanchez Rivera  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC276D3914FBDD1124EA9



ninguno de los supuestos previstos para ello en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, conforme a su redacción vigente establecida por el Decreto-ley 3/2015, de 3 de marzo, por el que se modifican las Leyes 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía, 9/2010, de 30 de julio, de aguas de Andalucía, 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros y se adoptan medidas excepcionales en materia de sanidad animal.

Por último y en materia de salud, el promotor solicitará a la Consejería competente en materia de salud el Informe de Evaluación de Impacto en Salud, adjuntando la Valoración del Impacto en Salud en los términos y con los procedimientos establecidos en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. De acuerdo al artículo 58 de la Ley, el informe tiene carácter preceptivo y vinculante.

#### **1.4- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece en su artículo 22.4 la obligación que deben asumir los planes de ordenación de formular un "informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Publicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos"

Dado el alcance y naturaleza de la innovación no procede la inclusión de un informe de sostenibilidad económica puesto que las alteraciones no afectan a las inversiones previstas para la ejecución del Plan tanto privadas como públicas, ni tienen impacto sobre las Haciendas de las Administraciones responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y servicios.

#### **1.5- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO**

Dado el alcance y naturaleza de la innovación no procede la inclusión de un estudio económico-financiero puesto que la ejecución de las actuaciones de tipo genérico contenidas en estas normas, no suponen ningún gasto para ninguna administración, no siendo necesario prever su financiación.

#### **1.6- PLAN DE ETAPAS**

La presente Modificación Puntual no afecta a las previsiones de programación y gestión de la ordenación regulada en el apartado A del Art 10.2 de la LOUA, y tampoco prevé la ejecución de obras de urbanización, ni de edificación, no siendo necesaria la inclusión de un Plan de Etapas para la ejecución de las actuaciones de tipo genérico contenidas en estas normas.

HASH DEL CERTIFICADO: 7320B5527AA9D4B026E80F9F7A92E8A44A472462  
 9C5424EC313A781018F3DE76967592B0380333C  
 FECHA DE FIRMA: 17/07/2020  
 17/07/2020  
 PUESTO DE TRABAJO: Jefe de los Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo  
 Jefa de Sección de Planeamiento Urbanístico  
 NOMBRE: Juan Manuel Álvarez Pérez  
 Maria Blanca Sanchez Rivera  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC276D3914FBDD1124EA9



## 1.7- VALORACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO.

La presente modificación no afecta a determinaciones del planeamiento municipal con incidencia en el género ni establece dimensiones de género en las ordenanzas afectadas, no siendo necesario valorar su impacto respecto del sexo, sobre su posible incidencia sobre las desigualdades entre hombres y mujeres, o sobre la igualdad de oportunidades entre ambos, por lo que no será necesario la evaluación de impacto de género prevista en la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía.

## 1.8-VALORACIÓN DEL IMPACTO DE LA SALUD

Esta modificación mediante Innovación del PEPCH está incluida dentro de los supuestos recogidos el artículo 56 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, estando sometido a Evaluación del Impacto en la Salud (EIS). Se incorpora en este apartado la valoración del impacto de la salud que las modificaciones propuestas provocarían en la población afectada.

### 1.8.1- INTRODUCCIÓN

La Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, estableció la denominada Evaluación de Impacto en la Salud cuyo objeto es valorar los posibles efectos directos o indirectos sobre la salud de la población de determinados planes, programas, obras o actividades y señalar las medidas necesarias para eliminar o reducir hasta límites razonables los efectos negativos y reforzar los efectos positivos.

El artículo 56 de dicha Ley establece que deben someterse, entre otros, a Evaluación de Impacto en la Salud los instrumentos de planeamiento general así como sus innovaciones.

Por su parte, el artículo 59, para los instrumentos de planeamiento urbanístico, establece que el promotor solicitará a la Consejería competente en materia de salud el Informe de Evaluación de Impacto en Salud, adjuntando la Valoración del Impacto en Salud en los términos y con los procedimientos establecidos en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. De acuerdo al artículo 58 de la Ley, el informe tiene carácter preceptivo y vinculante.

Los contenidos de la Ley 16/2011 para la Evaluación de Impacto en la Salud han sido desarrollados por el Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El artículo 6 del citado Decreto establece en relación al contenido y estructura de la Valoración del Impacto en la Salud lo siguiente:

“1. El documento de valoración del impacto en la salud contendrá al menos la siguiente información:

- a) Descripción de la actuación que incluya información relativa a su finalidad, objetivos, características generales, área geográfica de ubicación o población a la que va dirigida, así como sus principales acciones o ejes de actuación.

HASH DEL CERTIFICADO:  
7320B5527AA9D4B026E80F9F7A92E8A4A4A72462  
9C5424EC313A781018F3DE76967592B0380333C

FECHA DE FIRMA:  
17/07/2020  
17/07/2020

PUUESTO DE TRABAJO:  
Jefe de los Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo  
Jefe de Sección de Planeamiento Urbanístico

NOMBRE:  
Juan Manuel Álvarez Pérez  
María Blanca Sánchez Rivera

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC276D3914FBDD1124EA9



b) Descripción de las principales características del entorno físico, socioeconómico y demográfico de las comunidades o poblaciones afectadas por la actuación, que permitan establecer un perfil de sus condiciones de vida.

c) Identificación y valoración de los impactos. Se analizarán y valorarán los impactos previsibles en la salud y sus determinantes como consecuencia de los cambios que la actuación puede inducir en las condiciones de vida de la población afectada, indicando los métodos utilizados para la previsión y valoración de los impactos. Asimismo se indicarán, en su caso, las medidas previstas para la protección de la salud frente a los impactos negativos y para la promoción de los impactos positivos. d) Conclusiones de la valoración.

e) Documento de síntesis, sin argot técnico, fácilmente comprensible. f) Anexos en los que se recoja la documentación que ha servido de apoyo al proceso de valoración de los impactos.

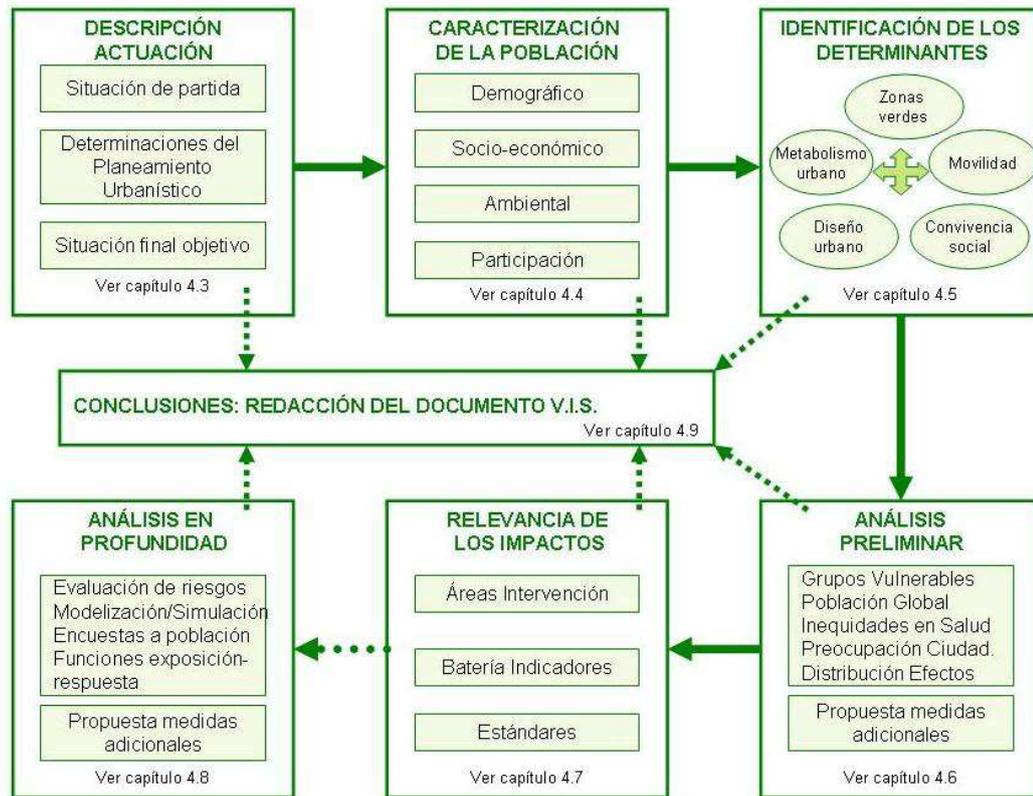
2. La valoración de impacto en salud de los planes y programas se realizará conforme a la ficha recogida en el Anexo III.

3. La valoración de impacto en salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico que deban someterse a evaluación de impacto en la salud se incorporará en la Memoria del plan, como documentación del mismo, de acuerdo con lo regulado en el artículo 19, apartados 1.a) y 2, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.”

En desarrollo de la regulación normativa contenida en la Ley 16/2011 y en el Decreto 169/2014, la Consejería de Salud ha desarrollado el “Manual para la evaluación de impacto en salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico en Andalucía”, que recomienda las siguientes fases metodológicas, las cuales hemos tenido en cuenta para la realización del presente documento:

- Descripción de la actuación.
- Delimitación del ámbito de actuación
- Caracterización de la población afectada.
- Participación pública
- Identificación de los determinantes.
- Análisis preliminar y relevancia de los impactos.
- Conclusiones de la valoración.

ESQUEMA METODOLÓGICO DEL MANUAL



1.8.2- DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS.

El presente documento de Modificación del Plan Especial de Protección del Centro Histórico de Úbeda tiene por objeto la realización de leves cambios normativos para ajustarlos a la Normativa Vigente y para dar respuesta a demandas de la Administración, de los ciudadanos y de los técnicos.

Las modificaciones propuestas en este documento de innovación no afectan a las determinaciones de carácter estructural, ni modifican ninguna determinación relativa al espacio público dotacional, ni a los usos del suelo globales o pormenorizados.

Las determinaciones que se afectan son las siguientes:

- En el **Art. Artículo 47.- Tipos de intervención** se trata de complementar y aclarar a qué se refiere el plan cuando protege las edificaciones catalogadas.
- En el **Artículo 50.- Elementos adosados a fachadas y cubiertas** es necesaria una revisión de su redacción de tal forma que se de respuesta a necesidades perentorias que no dejen a los vecinos del conjunto histórico en desventaja.

HASH DEL CERTIFICADO: 7320B5527AA9DA8026E80F9F7A92E8A44A472462  
 9C5424EC313A781018F3DE76967592B0380333C  
 FECHA DE FIRMA: 17/07/2020  
 17/07/2020  
 PUESTO DE TRABAJO: Jefe de los Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo  
 Jefa de Sección de Planeamiento Urbanístico  
 NOMBRE: Juan Manuel Álvarez Pérez  
 Maria Blanca Sanchez Rivera  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC276D3914FBDD1124EA9



- Para el **Art. 54. Edificabilidad** simplemente se aclara el epígrafe 3 en que no queda explícito que los espacios a reservar de patios en las nuevas edificaciones computen o no a los efectos de los fondos máximos edificables.
- Para el **Art. 55. Alturas**. Simplemente se aclara que las alturas marcadas por el PEPCH para la nueva edificación son obligatorias.
- En el **Art. 58. Cubiertas** pretende dar una alternativa para los nuevos materiales derivados de la teja curva árabe.  
En el **Artículo 59. Parcelación** se amplía a 100 m<sup>2</sup> la posibilidad de agrupar parcelas, excepto en edificios catalogados en grado 1º, 2º y 3º. Se propone asimismo la limitación de la partición en unidades habitacionales sobre las existentes en las intervenciones en la zona ZUI , ZU2 o resto del ámbito del PEPCH.
- En el **Art 67. Usos de hostelería**, en la misma línea del comentario anterior es necesario redefinir lo que es servicio de hostelería y hospedaje y ubicar en su justa medida la posición espacial para evitar la acumulación innecesaria en la zona ZUI pues es posible hacerlo en el resto de la ciudad que es el 90% del suelo urbano del núcleo de Úbeda.
- En el **Art. 79. Escaparates, marquesinas y anuncios** se aclaran ahora los materiales a emplear, las dimensiones, y si se trata de edificios catalogados o de servicios asistenciales, la morfología de los mismos.
- Para **Art. 80. bis. Soluciones constructivas y arquitectónicas**, incorporar este nuevo artículo que eleve a categoría de Ordenanza el Manual de Soluciones constructivas y arquitectónicas que actualmente está redactando el Servicio de Arquitectura y Urbanismo.

A continuación iniciamos el proceso metodológico recogido en Manual y que nos llevará a conclusión de la necesidad o no de formulación de medidas correctoras para los posibles impactos en la salud.

#### A. Delimitación del ámbito de actuación.

El ámbito de la Modificación es el delimitado por el Plan Especial de Protección del Centro Histórico de Úbeda.

#### B. Caracterización de la población afectada.

El ámbito de la Modificación está calificado por el planeamiento con uso global CH residencial y afecta al citado ámbito referido.

#### C. Participación pública.

La presente Innovación se someterá a exposición pública para la recogida de alegaciones o sugerencias de la población sobre la misma y se expondrá en la página Web del municipio.

#### D. Identificación de los determinantes.

La Organización Mundial de la Salud define la salud como un estado de completo bienestar físico, mental y social, y no solamente la ausencia de afecciones o enfermedades. La salud se concibe como uno de los derechos fundamentales de todo ser humano, correspondiendo a los gobiernos la responsabilidad de la salud de sus pueblos (OMS 2011). En esta concepción, se considera la salud en sentido positivo e incluye no sólo los aspectos físicos de la salud, sino también aspectos sociales y psíquicos. La Ley de Salud Pública de Andalucía define los determinantes de salud como “el conjunto de factores personales, sociales, económicos y ambientales que determinan el estado de salud individual y colectiva”. Es decir, bajo el término determinantes de la salud se engloban un conjunto de factores que influyen y determinan el estado de bienestar y calidad de vida de individuos y poblaciones. Así, los determinantes de salud se dividen en cuatro

HASH DEL CERTIFICADO:  
7320B5527AA9D4B026E80F9F7A92E8A4A4472462  
9C5424EC313A781018F3DE76967592B0380333C

FECHA DE FIRMA:  
17/07/2020  
17/07/2020

Código Seguro de Verificación: 23400IDOC276D3914FBDD1124EA9

PUESTO DE TRABAJO:  
Jefe de los Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo  
Jefa de Sección de Planeamiento Urbanístico

NOMBRE:  
Juan Manuel Álvarez Pérez  
Mania Blanca Sanchez Rivera

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC276D3914FBDD1124EA9



grandes grupos, que incluyen los factores individuales que no pueden ser modificados como la edad, el sexo y los factores genéticos y otros que sí pueden modificarse como los hábitos o estilos de vida (alimentación, actividad física,...etc.), las condiciones ambientales del entorno o las políticas sectoriales de distintos ámbitos (transporte, vivienda, planificación urbana,...etc.). Se podría decir que los primeros son los determinantes clásicos, por tener más relación con efectos directos en la salud, y los segundos, aquellos que son considerados como tal por incidir e impactar en estos. Los factores determinantes están en muchos casos interrelacionados entre sí, englobándose unos a otros. En la siguiente tabla, procedente del manual para la evaluación de impacto en la salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico de Andalucía, se ejemplifican las categorías de determinantes y algunos determinantes específicos.

CATEGORÍAS DE DETERMINANTES DE SALUD	DETERMINANTES DE SALUD ESPECÍFICOS: ALGUNOS EJEMPLOS
Factores individuales: genética, biológicos, comportamientos/ estilos de vida y/o circunstancias personales	Género, edad, dieta, actividad física, tabaco, alcohol, comportamientos sexuales, nivel de educación, autoestima, habilidades sociales, estrés, etc.
Factores sociales y ambientales: Condiciones del entorno físico, comunitario y/o socioeconómico	Acceso a servicios comunitarios. Apoyo/ asilamiento social. Empleo. Calidad ambiental (aire, agua y suelo). Vivienda. Distribución de la salud (presencia/ausencia de desigualdades en salud). Acceso a agua de consumo y saneamiento. Racismo. Uso del suelo. Diseño urbanístico.
Factores institucionales: servicios públicos	Disponibilidad de servicios (incluyendo los servicios sanitarios), redes de transporte y de comunicación. Educación. Empleo. Normativa sobre medio ambiente y salud pública. Sistemas de vigilancia en salud ambiental.

Tabla 1. Ejemplos de determinantes de salud (Fuente: IAIA, 2006)

Es evidente que algunas actuaciones urbanísticas pueden incidir, en mayor o menor medida, sobre los factores sociales, ambientales e institucionales y el cambio o permanencia de estos, sobre la salud de la población afectada.

El Manual propone una lista de chequeo, cuyo contenido se verá más adelante, que debe ser analizada cualitativamente en tres niveles, Alto, Medio y Bajo, en relación a:

- Probabilidad: Posibilidad de ocurrencia de un cambio significativo en los determinantes de salud asociados como consecuencia de la implantación de las medidas previstas en el plan.
- Intensidad: Nivel máximo de modificación en los determinantes de la salud que podrían suponer las medidas sin tener en cuenta otras consideraciones.
- Permanencia: Grado de dificultad para la modificación de dichas modificaciones.

En cuanto a la valoración, el manual establece los siguientes criterios que resumimos en la siguiente tabla:

	BAJO	MEDIO	ALTO
Probabilidad	No se prevé que se produzca una modificación significativa en el/los determinante/s.	Resulta razonable esperar que se va a producir una modificación en el/los determinante/s pero puede no	Resulta prácticamente seguro bien por la experiencia acumulada o por el desarrollo lógico de las medidas que se

HASH DEL CERTIFICADO: 7320B5527AA9D4B026E80F9F7A92E8A44A472462  
 9C5424EC313A781018F3DE76967592B0380333C  
 FECHA DE FIRMA: 17/07/2020  
 17/07/2020  
 PUESTO DE TRABAJO: Jefe de los Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo  
 Jefe de Sección de Planeamiento Urbanístico  
 NOMBRE: Juan Manuel Álvarez Pérez  
 María Blanca Sánchez Rivera  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC276D3914FBDD1124EA9



		ser significativa o depender de la concurrencia de factores adicionales.	va a producir una modificación significativa en el/los determinante/s.
<b>Intensidad</b>	La modificación prevista no tiene la suficiente entidad como para alterar de forma significativa el estado inicial del/de los determinante/s.	La modificación prevista tiene suficiente entidad como para detectarse fácilmente pero el resultado final está claramente influenciado por el estado inicial del/de los determinante/s.	La modificación prevista es de tal entidad que se altera por completo el estado inicial del/de los determinante/s.
<b>Permanencia</b>	La modificación es temporal, de tal forma que sus efectos pueden atenuarse o desaparecer en meses. El grado de dificultad física / económica / por motivos de impopularidad o de improbabilidad dadas las tendencias observadas para implementar medidas que potencien o corrijan los efectos (según el caso) es relativamente sencillo.	Modificación no totalmente permanente pero cuyos efectos tardan años en atenuarse o desaparecer. El grado de dificultad física / económica / por motivos de impopularidad o de improbabilidad según tendencias observadas para implementar medidas que potencien o corrijan los efectos (según el caso) es importante pero es posible volver a la situación inicial.	Modificación que se puede considerar prácticamente irreversible o cuyos efectos van a tardar en atenuarse décadas. El grado de dificultad física / económica / por motivos de impopularidad o de improbabilidad dadas las tendencias observadas para implementar medidas que potencien o corrijan los efectos (según el caso) es muy elevado.

Una vez vistos los criterios, se pasa a chequear la probabilidad, intensidad y permanencia de la modificación en las siguientes áreas:

Diseño urbano y ocupación del territorio:

La modificación del articulado no influye en esta área a ningún nivel.

Zonas verdes/ espacios vacíos/espacios de uso público

La modificación del articulado no influye en este área a ningún nivel.

Movilidad sostenible y accesibilidad a servicios.

La modificación del **Art 67. Usos de hostelería**, viene a regular la dotación de aparcamientos de los locales de hospedaje, para evitar la saturación del aparcamiento en superficie de las zonas con mas acumulación de establecimientos hoteleros. La influencia en este área podemos asociarla al impacto que en la calidad del aire produce el tráfico de vehículos, con bajo nivel de probabilidad, intensidad y permanencia, en definitiva INFLUENCIA NO SIGNIFICATIVA.

Convivencia social.

La modificación del articulado no influye en esta área a ningún nivel.

Resulta lógico, por el tipo de determinaciones urbanísticas adoptadas por la Modificación que está no produzca cambios en los determinantes sobre la salud de la población.

NOMBRE: Juan Manuel Álvarez Pérez  
 Mania Blanca Sanchez Rivera  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC276D3914FBDD1124EA9  
 PUESTO DE TRABAJO: Jefe de los Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo  
 Jefa de Sección de Planeamiento Urbanístico  
 FECHA DE FIRMA: 17/07/2020  
 17/07/2020  
 HASH DEL CERTIFICADO: 7320B5527AA9D4B026E80F9F7A92E8A44A72462  
 9C5424EC313A781018F3DE76967592B0380333C



### E. Conclusiones de la Valoración.

Puede concluirse que la Innovación pretendida no produce efectos sobre la salud de la población ni de carácter positivo ni de carácter negativo que a corto, medio o largo plazo pueda suponer un riesgo añadido y específico a la salud de la población.

### 1.8.3- SÍNTESIS DE LA VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD.

Se realiza la Valoración del Impacto en la Salud de la presente Modificación del Plan Especial de Protección del Centro Histórico de Úbeda, en cumplimiento de lo previsto en la Ley 16/2011, de Salud Pública de Andalucía y del Decreto 169/2014, por el que se establece el procedimiento de Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Los objetivos de la Valoración del Impacto en Salud y, en general, de todo el proceso de Evaluación de Impacto en la Salud son:

☐ Identificar y contribuir a potenciar los impactos positivos sobre la salud, el bienestar y la calidad de vida de las comunidades afectadas.

☐ Identificar los impactos negativos y señalar medidas de protección adecuadas para evitarlos o reducirlos a límites aceptables, o, a falta de otras alternativas, establecer las medidas de compensación para las comunidades afectadas.

☐ Identificar las inequidades en salud existentes y aprovechar las oportunidades que la actuación pueda ofrecer para disminuirlas.

Metodológicamente, la Valoración del Impacto en Salud se ha realizado de acuerdo a lo previsto en el “Manual para la evaluación de impacto en salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico de Andalucía”, desarrollado por la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales.

El presente documento de Modificación del Plan Especial de Protección del Centro Histórico de Úbeda tiene por objeto la realización de leves cambios normativos para ajustarlos a la Normativa Vigente y para dar respuesta a demandas de la Administración, de los ciudadanos y de los técnicos.

Las modificaciones propuestas en este documento de innovación no afectan a las determinaciones de carácter estructural, ni modifican ninguna determinación relativa al espacio público dotacional, ni a los usos del suelo globales o pormenorizados.

El ámbito de la Modificación es el delimitado por el PEPCH. Está afectada la totalidad de la población de el citado ámbito.

Tras el chequeo de los determinantes establecidos en el “Manual para la evaluación de impacto en salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico de Andalucía”, se ha llegado a la conclusión de que ninguno de ellos se ve afectado por la Modificación.

**Concluyéndose que la Innovación pretendida NO produce efectos sobre la salud de la población afectada del ámbito delimitado ni de carácter positivo ni de carácter negativo que a corto, medio o largo plazo pueda suponer un riesgo añadido y específico a la salud de aquella.**

HASH DEL CERTIFICADO: 7320B5527AA9DA4B026E80F9F7A92E8A4A4A72462  
 9C5424EC313A781018F3DE76967592B0380333C  
 FECHA DE FIRMA: 17/07/2020  
 17/07/2020  
 PUESTO DE TRABAJO: Jefe de los Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo  
 Jefa de Sección de Planeamiento Urbanístico  
 NOMBRE: Juan Manuel Álvarez Pérez  
 María Blanca Sánchez Rivera  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC276D3914FBDD1124EA9



## 1.9- REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS

---

A los efectos previstos en el artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones se declara expresamente que la actuación objeto de esta Innovación del PGOU de Úbeda no tiene afección negativa alguna al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas. Si bien, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30 de dicha Ley, el Ayuntamiento de Úbeda como Administración pública gestora del dominio público, introduce la modificación del Artículo 50.- Elementos adosados a fachadas y cubiertas para garantizar el acceso de todos los operadores a dicho dominio en condiciones neutrales, objetivas, transparentes, equitativas y no discriminatorias, sin acceso u ocupación de dicho dominio público en beneficio de un operador determinado o de una red concreta de comunicaciones electrónicas. Es por ello por lo que entendemos que deberá recabarse el preceptivo informe al que se refiere el citado art. 35.2 de la LGT.

NOMBRE:  
 Juan Manuel Álvarez Pérez  
 Maria Blanca Sanchez Rivera  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - <https://sede.ubeda.es>

PUESTO DE TRABAJO:  
 Jefe de los Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo  
 Jefe de Sección de Planeamiento Urbanístico

FECHA DE FIRMA:  
 17/07/2020  
 17/07/2020

HASH DEL CERTIFICADO:  
 7320B5527AA9D4B026E80F9F7A92E8A44A72462  
 9C5424EC313A781018F3DE76967592B0380333C

Código Seguro de Verificación: 23400IDOC276D3914FBDD1124EA9



## 2.- MATERIALIZACIÓN DE LAS MODIFICACIONES DE LAS ORDENANZAS DEL P.E.P.C.H.

### 2.1- RESUMEN EJECUTIVO

---

Para dar cumplimiento al artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y al artículo 19.3 de la LOUA, se incorpora el presente resumen ejecutivo.

Se pretende con esta innovación por modificación puntual de 8 artículos las N.U. la introducción de un nuevo 80 bis, el acomodo de ciertas cuestiones que como más abajo se relaciona actualizan y dan respuesta a demandas de administración y administrados para la mejor comprensión y aplicación de las normas urbanísticas.

Se incluyen en este documento los textos de la modificación que se introduce en el articulado de la manera siguiente:

- **Artículo 47.- Tipos de intervención.**
- **Artículo 50.- Elementos adosados a fachadas y cubiertas.**
- **Artículo 54. Edificabilidad.**
- **Artículo 55. Alturas.**
- **Artículo 59. Parcelación**
- **Artículo 67. Usos de hostelería.**
- **Artículo 73. Cubiertas.**
- **Artículo 79. Escaparates, marquesinas y anuncios.**
- **Artículo 80. bis. Soluciones constructivas y arquitectónicas.**

Se concreta la modificación de la siguiente manera en el articulado de las ORDENANZAS:

**Artículo 47.- Tipos de intervención.-** Se añade un segundo párrafo que dirá: “*Las intervenciones en edificios catalogados respetarán las preexistencias, en la medida de lo posible, tanto de las tipologías constructivas como en los acabados, de tal forma que los materiales que sea preciso incorporar respetarán su origen (muros de fábrica, estructuras de madera, carpinterías de madera, suelos cerámicos o pétreos, rejerías de forja, cubrición de teja curva cerámica árabe, chimeneas tradicionales, canalones de cinc, pinturas al agua o al aceite, revocos de cal y análogos). Iguales condiciones se aplicarán a todas las edificaciones, catalogados o no, de la zona declarada de Valor Universal Excepcional (VUE) por la UNESCO y entornos BIC.*”

**Artículo 50.- Elementos adosados a fachadas y cubiertas.-** Se modifica el texto del mismo y se redacta de la manera siguiente:

*“Artículo 50.- Elementos adosados a fachadas y sobre cubiertas.*

*La instalación de conducciones, cajillos, registros de suministros (electricidad, telefonía, gas, fibra, etc.) en las fachadas exteriores de los edificios del centro histórico se regula de la siguiente manera:*

- *Se autorizarán (excepto que exista canalización enterrada disponible por vía pública, en caso de redes, y en edificios catalogados en grado 1º y 2) siempre que se mimeticen y no causen impacto visual.*
- *Igualmente los aparatos de aire acondicionado podrán asimismo mimetizarse dentro de los balcones con rejilla adecuada, y es factible su colocación sobre fachadas interiores siempre que no atenten contra elementos protegidos, y cuando no exista otra opción en el interior de la edificación.*
- *Las chimeneas se podrán adosar a fachadas de patios interiores siendo de obra.*
- *Se prohíben en general toldos, marquesinas y similares en fachadas a vía pública de las edificaciones del centro histórico, siendo el material de huecos la carpintería de madera para catalogados y para el resto de madera, metálicos o PVC acabados en pintura RAL 8014 marrón o similar. No se admiten imitaciones a madera en las carpinterías del centro histórico y entornos de monumentos. El oscurecimiento exterior será en todo caso por persiana tradicional enrollable de lamillas de madera, salvo otros criterios necesarios para monumentos y edificios catalogados en grado 1º y 2º. Será de aplicación en todo caso lo dispuesto en el segundo párrafo del Art. 47 sobre condiciones estéticas del resto de edificaciones en entorno BIC y VUE. En el caso de edificaciones plurifamiliares de la zona ZU-2 se admitirán toldos o similares siempre que la aplicación de lo anterior distorsione la composición del conjunto.*
- *Sobre la cubierta principal de los edificios, excepto los catalogados en grado 1º y 2º, será admisible todo tipo de instalaciones que no emerjan del perfil de cubierta siempre que no sean visibles desde el espacio público, salvo dotaciones públicas de infraestructuras de comunicaciones que podrán emerger siempre que queden mimetizadas.“*

**Art. 54. Edificabilidad.-** Se añade un párrafo más al epígrafe 3.b) que dirá: “*En esta superficie obligatoria a incorporar se incluye la superficie del patio o patios que en su caso se proyecte en la nueva edificación.*”

**Art. 55. Alturas.-** Se añade un epígrafe más e) al punto 1 que dirá: “*El número de plantas fijado por el plano de alturas son las obligatorias en edificios de nueva planta. Las monteras sobre patios de columnas o similares son factibles y no computa su volumen*”.

**Artículo 59. Parcelación.-** Se modifica in fine el primer párrafo que dirá: “*La parcelación actual será respetada, tomando los linderos el carácter de medianerías en la nueva construcción, si bien tal medianería podrá tener comunicación mediante huecos de paso y en caso de promociones conjuntas de fincas colindantes. Se permitirá la*

HASH DEL CERTIFICADO:  
7320B5527AA9D4B026E80F9F7A92E8A4A4A72462  
9C5424EC313A781018F3DE76967592B0380333C

FECHA DE FIRMA:  
17/07/2020  
17/07/2020

PUUESTO DE TRABAJO:  
Jefe de los Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo  
Jefa de Sección de Planeamiento Urbanístico

NOMBRE:  
Juan Manuel Álvarez Pérez  
Mania Blanca Sanchez Rivera

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC276D3914FBDD1124EA9



*agrupación de parcelas cuando alguna de ellas sea inferior a 100 m2 incluso catalogadas en grado 4º, no siendo posible si se trata de edificios catalogados en grados 1º, 2º o 3º.*

Se añade un tercer párrafo que dirá: “ *En caso de conversión de edificaciones existentes en apartamentos turísticos (asimilable a vivienda cada uno de ellos), o establecimientos análogos, se limitará como máximo el duplo de las viviendas existentes para la zona ZUI y del cuádruple en la ZU2.*”

**Art 67. Usos de hostelería.-** Se modifica y se le da la siguiente redacción: “*Se dividen básicamente en dos grupos:*

- a) *Servicios de restauración, cafeterías, bares, etc. y similares. La declaración de zona acústica saturada conllevará la aplicación de las medidas contempladas en el plan zonal específico aprobado.*
- b) *Servicios de hospedaje, cuyo uso se corresponde con un servicio al público destinado a alojamiento temporal tal como prevé la legislación en materia de turismo: hoteles, hostales, pensiones, apartamentos turísticos, etc. incluso la vivienda turística. Dispondrán de accesos, escaleras y ascensores independientes del resto del edificio si se trata de un bloque de viviendas. Además dispondrán en el interior de plazas de aparcamiento a razón de una por cada tres habitaciones o apartamentos turísticos, pudiendo estar ubicadas en el interior de otro inmueble a menos de 300 mts. de distancia.”*

**Art. 73. Cubiertas.-** Se añade un párrafo al final que dirá: “*La teja curva de cubrición podrá ser cerámica mixta con remate de alero en condiciones de teja canal árabe, salvo en zona ZUI, edificios catalogados, zona VUE y entornos monumentales BIC.*”

**Art. 79. Escaparates, marquesinas y anuncios.-** Se añaden cinco epígrafes más que dirán:

*“4. Es posible colocar banderines en todo el centro histórico con dimensiones máximas de 0,50 m. ó 1/10 del ancho de calle, de ancho, y 80 cms. de alto en metal en tonos oscuros.*

*5. Los rótulos sobre fachada podrán llegar a 100 cms. de ancho y 80 cms. de altura en metal en tonos oscuros. El número máximo de rótulos por fachada será de uno, salvo que vayan en el interior de los huecos donde no hay límite.*

*6. Los establecimientos asistenciales podrán colocar banderines o rótulos, además de otros materiales, también en neón o caja de material de plástico.*

*7. En los edificios catalogados se prohíben los banderines excepto en establecimientos asistenciales, y aquí sería recomendable lo fueran en metal en tonos oscuros*

*8. Los logotipos, emblemas o similares con rotulación corpórea no se limitan en cuanto a dimensiones aunque serán proporcionales a su finalidad.”*

Nuevo: “**Art. 80. bis. Soluciones constructivas y arquitectónicas.-** *Los Servicios Técnicos municipales redactarán un Manual de Soluciones constructivas y arquitectónicas que servirán para ofrecer las posibles soluciones de materiales, módulos, organización de plantas bajas, cartelería, mimetización de instalaciones en fachada, etc. en los proyectos de nuevas edificaciones o sus remodelaciones.”*

HASH DEL CERTIFICADO:  
7320B5527AA9D4B026E80F9F7A92E8A4A4472462  
9C5424EC313A781018F3DE76967592B0380333C  
FECHA DE FIRMA:  
17/07/2020  
17/07/2020

PUUESTO DE TRABAJO:  
Jefe de los Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo  
Jefa de Sección de Planeamiento Urbanístico

NOMBRE:  
Juan Manuel Álvarez Pérez  
Maria Blanca Sanchez Rivera

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC276D3914FBDD1124EA9



## 2.2- MATERIALIZACIÓN DE LAS MODIFICACIONES DEL ARTICULADO PEPCH

### TEXTO VIGENTE

#### Artículo 47. Tipos de intervención.

*De acuerdo con lo indicado en el artículo 8, los tipos de intervención ligados a los edificios catalogados son los de Restauración, Conservación, Consolidación, Reedificación y Reforma.*

### TEXTO MODIFICADO

#### Artículo 47. Tipos de intervención.

*De acuerdo con lo indicado en el artículo 8, los tipos de intervención ligados a los edificios catalogados son los de Restauración, Conservación, Consolidación, Reedificación y Reforma.*

*Las intervenciones en edificios catalogados respetarán las preexistencias, en la medida de lo posible, tanto de las tipologías constructivas como en los acabados, de tal forma que los materiales que sea preciso incorporar respetarán su origen (muros de fábrica, estructuras de madera, carpinterías de madera, suelos cerámicos o pétreos, rejeras de forja, cubrición de teja curva cerámica árabe, chimeneas tradicionales, canalones de cinc, pinturas al agua o al aceite, revocos de cal y análogos). Iguales condiciones se aplicarán a todas las edificaciones, catalogados o no, de la zona declarada de Valor Universal Excepcional (VUE) por la UNESCO y entornos BIC.*

### TEXTO VIGENTE

#### Artículo 50. Elementos adosados a fachadas y cubiertas.

*Queda prohibida la instalación de todo tipo de conducciones de suministro aéreas adosadas a las fachadas de los edificios catalogados. Asimismo como instalación de antenas, torretas, parábolas o conducciones de gas y demás elementos tanto en fachadas como sobre cubiertas de cualquier edificio del Centro Histórico.*

*Quedan prohibidas las instalaciones de equipos de medida de suministros en fachadas de edificios catalogados en grado 1º, 2º, 3º y 4º. Asimismo en el resto de la edificación del Centro Histórico se admiten equipos de medida en fachada ubicados en cajillo con puerta de chapa pintada del color de la fachada o mimética de ésta, a una altura menor de 1,00 m. para agua potable y menor 1,60 m. para suministros eléctricos*

*Los elementos instalados en fachadas y cubiertas de edificios catalogados, así como los situados de manera visible en entornos de BIC y en espacios catalogados deberán ser retirados en un plazo máximo de dos años a contar desde la fecha de aprobación definitiva del presente Plan (1.989).*

HASH DEL CERTIFICADO:  
7320B5527AA9D4B026E80F9F7A92E8A44A72462  
9C5424EC313A781018F3DE76967592B0380333C

FECHA DE FIRMA:  
17/07/2020  
17/07/2020

PUUESTO DE TRABAJO:  
Jefe de los Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo  
Jefa de Sección de Planeamiento Urbanístico

NOMBRE:  
Juan Manuel Álvarez Pérez  
Mania Blanca Sanchez Rivera



Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC276D3914FBDD1124EA9

*Estas obras deberán ser ejecutadas por las compañías suministradoras. El Ayuntamiento podrá optar por eliminar de forma subsidiaria las instalaciones con cargo a las citadas compañías.*

*Queda prohibido en todo caso, la instalación de armazones apergolados, marquesinas, estructuras, etc. de tipo incorpóreo, volumétrico, de material ligero, que afecte a la percepción de los edificios y fachadas catalogadas.*

**TEXTO MODIFICADO**

**Artículo 50. Elementos adosados a fachadas y cubiertas.**

*La instalación de conducciones, cajillos, registros de suministros (electricidad, telefonía, gas, fibra, etc.) en las fachadas exteriores de los edificios del centro histórico se regula de la siguiente manera:*

- *Se autorizarán (excepto que exista canalización enterrada disponible por vía pública, en caso de redes, y en edificios catalogados en grado 1º y 2) siempre que se mimeticen y no causen impacto visual.*
- *Igualmente los aparatos de aire acondicionado podrán asimismo mimetizarse dentro de los balcones con rejilla adecuada, y es factible su colocación sobre fachadas interiores siempre que no atenten contra elementos protegidos, y cuando no exista otra opción en el interior de la edificación.*
- *Las chimeneas se podrán adosar a fachadas de patios interiores siendo de obra.*
- *Se prohíben en general toldos, marquesinas y similares en fachadas a vía pública de las edificaciones del centro histórico, siendo el material de huecos la carpintería de madera para catalogados y para el resto de madera, metálicos o PVC acabados en pintura RAL 8014 marrón o similar. No se admiten imitaciones a madera en las carpinterías del centro histórico y entornos de monumentos. El oscurecimiento exterior será en todo caso por persiana tradicional enrollable de lamillas de madera, salvo otros criterios necesarios para monumentos y edificios catalogados en grado 1º y 2º. Será de aplicación en todo caso lo dispuesto en el segundo párrafo del Art. 47 sobre condiciones estéticas del resto de edificaciones en entorno BIC y VUE. En el caso de edificaciones plurifamiliares de la zona ZU-2 se admitirán toldos o similares siempre que la aplicación de lo anterior distorsione la composición del conjunto.*
- *Sobre la cubierta principal de los edificios, excepto los catalogados en grado 1º y 2º, será admisible todo tipo de instalaciones que no emerjan del perfil de cubierta siempre que no sean visibles desde el espacio público, salvo dotaciones públicas de infraestructuras de comunicaciones que podrán emerger siempre que queden mimetizadas.*

HASH DEL CERTIFICADO: 7320B5527AA9D4B026E80F9F7A92E8A44A472462  
 9C5424EC313A781018F3DE769675922B0380333C  
 FECHA DE FIRMA: 17/07/2020  
 17/07/2020  
 PUESTO DE TRABAJO: Jefe de los Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo  
 Jefa de Sección de Planeamiento Urbanístico  
 NOMBRE: Juan Manuel Álvarez Pérez  
 María Blanca Sánchez Rivera  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC276D3914FBDD1124EA9



---

**TEXTO VIGENTE**

**Artículo 54. Edificabilidad.**

1. La edificabilidad se determinará por los tres procedimientos alternativos siguientes, según los tipos de manzana y parcela:

- a) Por medición de la superficie construida existente.
- b) Por fijación de fondos, ocupación y patios.
- c) Por aplicación de las Condiciones Particulares de Ordenación en las Áreas señaladas al efecto.

2. La superficie máxima construida, resultante de estos supuestos, junto con el número máximo de plantas previsto, constituirá el techo máximo de edificación para la parcela considerada.

3. Las condiciones de edificabilidad serán las siguientes:

La edificabilidad se definirá por aplicación a cada parcela de las previsiones contenidas en el plano de altura, el de alineaciones, y las siguientes reglas sobre retranqueos:

a) Cuando el fondo del solar sea igual o menor de 15 metros, podrá ser edificado en su totalidad, siempre que cumpla las condiciones higiénico- sanitarias y las de patio de parcela.

b) Cuando el fondo del solar sea superior a 15 metros e inferior a 19, podrá ser edificado en la totalidad de su fondo siempre y cuando se incorpore la superficie comprendida entre la línea de 15 metros y el fondo del solar que se ocupa, a los patios interiores que deberán ver incrementada su dimensión mínima con esta superficie.

c) Cuando el solar tenga un fondo igual o superior a 19 metros, se establecerá un retranqueo de la edificación respecto del lindero de fondo del solar en una dimensión mínima de un tercio de la altura, con un mínimo de 3 metros. En el espacio resultante del retranqueo se deberá poder escribir un círculo cuyo diámetro sea como mínimo el de la dimensión del retranqueo exigido.

Se entenderá como lindero de fondo el que resulta más distante de la línea de fachada.

d) El fondo máximo de la edificación no excederá en ningún caso de 20 metros.

e) Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de la existencia previa de servidumbres de luces y vistas, si las limitaciones a la edificabilidad que la mismas imponen fueran superiores a las resultantes de estas determinaciones.

HASH DEL CERTIFICADO:  
7320B5527AA9D4B026E80F9F7A92E8A44A472462  
9C5424EC313A781018F3DE76967592B0380333C

FECHA DE FIRMA:  
17/07/2020  
17/07/2020

PUUESTO DE TRABAJO:  
Jefe de los Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo  
Jefa de Sección de Planeamiento Urbanístico

NOMBRE:  
Juan Manuel Álvarez Pérez  
María Blanca Sánchez Rivera

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC276D3914FBDD1124EA9



## TEXTO MODIFICADO

### Artículo 54. Edificabilidad.

1. La edificabilidad se determinará por los tres procedimientos alternativos siguientes, según los tipos de manzana y parcela:

- a) Por medición de la superficie construida existente.
- b) Por fijación de fondos, ocupación y patios.
- c) Por aplicación de las Condiciones Particulares de Ordenación en las Áreas señaladas al efecto.

2. La superficie máxima construida, resultante de estos supuestos, junto con el número máximo de plantas previsto, constituirá el techo máximo de edificación para la parcela considerada.

3. Las condiciones de edificabilidad serán las siguientes:

La edificabilidad se definirá por aplicación a cada parcela de las provisiones contenidas en el plano de altura, el de alineaciones, y las siguientes reglas sobre retranqueos:

a) Cuando el fondo del solar sea igual o menor de 15 metros, podrá ser edificado en su totalidad, siempre que cumpla las condiciones higiénico- sanitarias y las de patio de parcela.

b) Cuando el fondo del solar sea superior a 15 metros e inferior a 19, podrá ser edificado en la totalidad de su fondo siempre y cuando se incorpore la superficie comprendida entre la línea de 15 metros y el fondo del solar que se ocupa, a los patios interiores que deberán ver incrementada su dimensión mínima con esta superficie. **En esta superficie obligatoria a incorporar se incluye la superficie del patio o patios que en su caso se proyecte en la nueva edificación**

c) Cuando el solar tenga un fondo igual o superior a 19 metros, se establecerá un retranqueo de la edificación respecto del lindero de fondo del solar en una dimensión mínima de un tercio de la altura, con un mínimo de 3 metros. En el espacio resultante del retranqueo se deberá poder escribir un círculo cuyo diámetro sea como mínimo el de la dimensión del retranqueo exigido.

Se entenderá como lindero de fondo el que resulta más distante de la línea de fachada.

d) El fondo máximo de la edificación no excederá en ningún caso de 20 metros.

e) Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de la existencia previa de servidumbres de luces y vistas, si las limitaciones a la edificabilidad que la mismas imponen fueran superiores a las resultantes de estas determinaciones.

---

**TEXTO VIGENTE**

**Artículo 55. Alturas.**

1. N.º de plantas: el número de plantas de la edificación se ajustará a las siguientes reglas:

- a) Caso de tratarse de edificios catalogados, el número de plantas señalado en el Catálogo, primará sobre el resto de la normativa.
- b) Caso de tratarse de edificios no catalogados o solares, regirá el número de plantas especificado en las Condiciones Particulares de Ordenación, o en el plano de Zonificación de Alturas. Sin embargo, en los edificios no catalogados que se deseen rehabilitar, podrán mantenerse las alturas actuales.
- c) La planta baja se computará en el número total, incluso cuando se trate de plantas diáfnas o en sopórtales.
- d) La planta semisótano no computará como planta cuando la cara inferior del forjado del techo, se encuentre a una altura igual o inferior a 1,10 m. en cualquier punto sobre la rasante.

2. Altura máxima:

- a) La altura máxima de la edificación se obtendrá por aplicación de las alturas libres a cada uno de los pisos, que se obtienen de acuerdo con el número máximo de plantas.
- b) La altura de cornisa de la nueva edificación no podrá ser superior ni inferior en más de una planta, de la cornisa de la edificación colindante, si ésta estuviera catalogada. Este precepto no será aplicable si la pendiente de la calle es superior al 5%, y el edificio colindante está catalogado de cuarto grado.
- c) Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada, si su longitud no llega a 20 m. Si los sobrepasará, se tomarán cada 10 m. a partir del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción.

3. Altura libre de pisos:

- a) Es la distancia entre la cara superior del paramento a la inferior del techo de la planta correspondiente.
- b) En construcciones de nueva planta, la altura libre de la planta baja oscilará entre un mínimo de 3 metros y un máximo de 4. La altura libre de las demás plantas oscilará entre 2.60 y 3 metros.
- c) En caso de tratarse de obras de rehabilitación de edificios no catalogados, no será aplicable lo dispuesto en el apartado anterior, ajustándose la altura de plantas a la situación real de los mismos.

## TEXTO MODIFICADO

### Artículo 55. Alturas.

#### 1. N<sup>o</sup> de plantas: el número de plantas de la edificación se ajustará a las siguientes reglas:

- a) Caso de tratarse de edificios catalogados, el número de plantas señalado en el Catálogo, primará sobre el resto de la normativa.
- b) Caso de tratarse de edificios no catalogados o solares, regirá el número de plantas especificado en las Condiciones Particulares de Ordenación, o en el plano de Zonificación de Alturas. Sin embargo, en los edificios no catalogados que se deseen rehabilitar, podrán mantenerse las alturas actuales.
- c) La planta baja se computará en el número total, incluso cuando se trate de plantas diáfanos o en sopórtales.
- d) La planta semisótano no computará como planta cuando la cara inferior del forjado del techo, se encuentre a una altura igual o inferior a 1,10 m. en cualquier punto sobre la rasante.
- e) **El número de plantas fijado por el plano de alturas son las obligatorias en edificios de nueva planta. Las monteras sobre patios de columnas o similares son factibles y no computa su volumen.**

#### 2. Altura máxima:

- a) La altura máxima de la edificación se obtendrá por aplicación de las alturas libres a cada uno de los pisos, que se obtienen de acuerdo con el número máximo de plantas.
- b) La altura de cornisa de la nueva edificación no podrá ser superior ni inferior en más de una planta, de la cornisa de la edificación colindante, si ésta estuviera catalogada. Este precepto no será aplicable si la pendiente de la calle es superior al 5%, y el edificio colindante está catalogado de cuarto grado.
- c) Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada, si su longitud no llega a 20 m. Si los sobrepasará, se tomarán cada 10 m. a partir del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción.

#### 3. Altura libre de pisos:

- a) Es la distancia entre la cara superior del paramento a la inferior del techo de la planta correspondiente.
- b) En construcciones de nueva planta, la altura libre de la planta baja oscilará entre un mínimo de 3 metros y un máximo de 4. La altura libre de las demás plantas oscilará entre 2.60 y 3 metros.
- c) En caso de tratarse de obras de rehabilitación de edificios no catalogados, no será aplicable lo dispuesto en el apartado anterior, ajustándose la altura de plantas a la situación real de los mismos.

**TEXTO VIGENTE**

**Artículo 59. Parcelación.**

*La parcelación actual será respetada, tomando los linderos el carácter de medianerías en la nueva construcción. Se permitirá la agrupación de parcelas, aún siendo catalogada, cuando la superficie de una de ellas sea inferior a 50 m2 y su fachada tenga una longitud menos de 4 metros, en grado 1º, 2º ó 3º.*

*La parcela resultante de la agrupación presentará una fachada cuya longitud será como mínimo vez y media el ancho medio de las fachadas del tramo correspondiente. Para el cálculo de la anchura media no se tendrán en cuenta los edificios catalogados de 1º, 2º y 3º grado, ni los construidos con posterioridad a 1.940 y los declarados fuera de ordenación.*

**TEXTO MODIFICADO**

**Artículo 59. Parcelación**

*La parcelación actual será respetada, tomando los linderos el carácter de medianerías en la nueva construcción, si bien tal medianería podrá tener comunicación mediante huecos de paso y en caso de promociones conjuntas de fincas colindantes. Se permitirá la agrupación de parcelas cuando alguna de ellas sea inferior a 100 m2 incluso catalogadas en grado 4º, no siendo posible si se trata de edificios catalogados en grados 1º, 2º o 3º.*

*En caso de conversión de edificaciones existentes en apartamentos turísticos (asimilable a vivienda cada uno de ellos), o establecimientos análogos, se limitará como máximo el duplo de las viviendas existentes para la zona ZU1 y del cuádruple en la ZU2.*

**TEXTO VIGENTE**

**Artículo 67. Usos de hostelería.**

*Se dividen en dos grupos:*

- a) Servicios de restaurante, café, cafetería, bar, taberna, etc.*
- b) Servicio de hospedaje, uso que corresponde a un servicio público destinado al alojamiento temporal, incluyendo las instalaciones complementarias.*

**TEXTO MODIFICADO**

**Artículo 67. Usos de hostelería.**

- a) Servicios de restauración, cafeterías, bares, etc. y similares. La declaración de zona acústica saturada conllevará la aplicación de las medidas contempladas en el plan zonal específico aprobado.*
- b) Servicios de hospedaje, cuyo uso se corresponde con un servicio al público destinado a alojamiento temporal tal como prevé la*

HASH DEL CERTIFICADO: 7320B5527AA9D4B026E80F9F7A92E8A44A72462  
 9C5424EC313A781018F3DE76967592B0380333C  
 FECHA DE FIRMA: 17/07/2020  
 17/07/2020  
 PUESTO DE TRABAJO: Jefe de los Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo  
 Jefa de Sección de Planeamiento Urbanístico  
 NOMBRE: Juan Manuel Álvarez Pérez  
 Mania Blanca Sanchez Rivera  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC276D3914FBDD1124EA9



*legislación en materia de turismo: hoteles, hostales, pensiones, apartamentos turísticos, etc. incluso la vivienda turística. Dispondrán de accesos, escaleras y ascensores independientes del resto del edificio si se trata de un bloque de viviendas. Además dispondrán en el interior de plazas de aparcamiento a razón de una por cada tres habitaciones o apartamentos turísticos, pudiendo estar ubicadas en el interior de otro inmueble a menos de 300 mts. de distancia.*

---

**TEXTO VIGENTE**

**Artículo 73. Cubiertas.**

*Las cubiertas se desarrollarán en las condiciones expuestas en el artículo 59 de estas Ordenanzas, siendo la teja curva el único material de cobertura permitido y quedando prohibido cualquier otro. La teja y el alero que lo remate deberán quedar visibles. Quedan prohibidos los petos, así como las azoteas y cubiertas planas. Se admite cubierta plana en cuerpos inferiores a la planta máxima de altura proyectada y ocupando un máximo del 15% de la planta última, siempre que quede rodeada por una medianera mayor de 3 m. o peto con faldón de tejas con altura mayor a 1.50 m. y longitud mínima de 3 m.*

**TEXTO MODIFICADO**

**Artículo 73. Cubiertas.**

*Las cubiertas se desarrollarán en las condiciones expuestas en el artículo 59 de estas Ordenanzas, siendo la teja curva el único material de cobertura permitido y quedando prohibido cualquier otro. La teja y el alero que lo remate deberán quedar visibles. Quedan prohibidos los petos, así como las azoteas y cubiertas planas. Se admite cubierta plana en cuerpos inferiores a la planta máxima de altura proyectada y ocupando un máximo del 15% de la planta última, siempre que quede rodeada por una medianera mayor de 3 m. o peto con faldón de tejas con altura mayor a 1.50 m. y longitud mínima de 3 m. **La teja curva de cubrición podrá ser cerámica mixta con remate de alero en condiciones de teja canal árabe, salvo en zona ZU1, edificios catalogados, zona VUE y entornos monumentales BIC.***

---

HASH DEL CERTIFICADO:  
7320B5527AA9DA4B026E80F9F7A92E8A4A4A72462  
9C5424EC313A781018F3DE76967592B0380333C  
FECHA DE FIRMA:  
17/07/2020  
17/07/2020

PUESTO DE TRABAJO:  
Jefe de los Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo  
Jefa de Sección de Planeamiento Urbanístico

NOMBRE:  
Juan Manuel Álvarez Pérez  
María Blanca Sánchez Rivera

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC276D3914FBDD1124EA9



## TEXTO VIGENTE

### Artículo 79. Escaparates, marquesinas y anuncios.

1. *El plano del escaparate y las puertas de acceso a los locales comerciales se retranquearán 0.15 metros como mínimo de la alineación de fachada.*

2. *No se permitirán rótulos luminosos en neón con el tubo visible o en caja de material plástico, sobre fachada en banderín, excepto en establecimientos asistenciales, casas de socorro, farmacias, etc... El material del banderín o rótulo será de metal en tonos oscuros de 100 x 80 de alto como máximo.*

3. *La colocación de anuncios y otros elementos exteriores en edificios catalogados solo podrá incorporarse dentro de los huecos. Se prohíben los banderines excepto los de tipo asistencial.*

## TEXTO MODIFICADO

### Artículo 79. Escaparates, marquesinas y anuncios.

1. *El plano del escaparate y las puertas de acceso a los locales comerciales se retranquearán 0.15 metros como mínimo de la alineación de fachada.*

2. *No se permitirán rótulos luminosos en neón con el tubo visible o en caja de material plástico, sobre fachada en banderín, excepto en establecimientos asistenciales, casas de socorro, farmacias, etc... El material del banderín o rótulo será de metal en tonos oscuros de 100 x 80 de alto como máximo.*

3. *La colocación de anuncios y otros elementos exteriores en edificios catalogados solo podrá incorporarse dentro de los huecos. Se prohíben los banderines excepto los de tipo asistencial.*

4. *Es posible colocar banderines en todo el centro histórico con dimensiones máximas de 0,50 m. ó 1/10 del ancho de calle, de ancho, y 80 cms. de alto en metal en tonos oscuros.*

5. *Los rótulos sobre fachada podrán llegar a 100 cms. de ancho y 80 cms. de altura en metal en tonos oscuros. El número máximo de rótulos por fachada será de uno, salvo que vayan en el interior de los huecos donde no hay límite.*

6. *Los establecimientos asistenciales podrán colocar banderines o rótulos, además de otros materiales, también en neón o caja de material de plástico.*

7. *En los edificios catalogados se prohíben los banderines excepto en establecimientos asistenciales, y aquí sería recomendable lo fueran en metal en tonos oscuro.*

8. *Los logotipos, emblemas o similares con rotulación corpórea no se limitan en cuanto a dimensiones aunque serán proporcionales a su finalidad.*

---

NUEVO ARTÍCULO

**Art. 80. bis. Soluciones constructivas y arquitectónicas.-**

*Los Servicios Técnicos municipales redactarán un Manual de Soluciones constructivas y arquitectónicas que servirán para ofrecer las posibles soluciones de materiales, módulos, organización de plantas bajas, cartelería, mimetización de instalaciones en fachada, etc. en los proyectos de nuevas edificaciones o sus remodelaciones.*

Úbeda  
(fecha y firmas digitales)

FDO. LA ARQUITECTA MUNICIPAL  
JEFA DE LA SECCIÓN DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN  
Blanca Sánchez Rivera

---

FDO. EL ARQUITECTO MUNICIPAL  
JEFE DE LOS SERVICIOS T. DE ARQUITECTURA Y URBANISMO  
Juan Manuel Álvarez Pérez

NOMBRE:  
Juan Manuel Álvarez Pérez  
Maria Blanca Sanchez Rivera  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es>

PUESTO DE TRABAJO:  
Jefe de los Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo  
Jefe de Sección de Planeamiento Urbanístico

FECHA DE FIRMA:  
17/07/2020  
17/07/2020

HASH DEL CERTIFICADO:  
7320B5527AA9D4B026E80F9F7A92E8A44A72462  
9C5424EC313A781018F3DE76967592B0380333C

Código Seguro de Verificación: 23400IDOC276D3914FBDD1124EA9

