

# AYUNTAMIENTO DE ÚBEDA



## ÁREA DE URBANISMO

### DOCUMENTO 2ª APROBACIÓN INICIAL

# MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: NORMAS URBANÍSTICAS

OCTUBRE DE 2020

HASH DEL CERTIFICADO: B41BDCEA99B6E65D71BC264A9F72B435057B0730A  
FECHA DE FIRMA: 28/10/2020  
9C5424EC313A781018F3DE769675922B0380333C

PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Planificación Urbanística  
Jefe de Sección de Arquitectura y Urbanismo

NOMBRE: María Blanca Sánchez Rivera

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC2C2D279438806AA419F

DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que la Innovación del PGOU de Úbeda, a través de la Modificación Puntual, consistente en modificación de los artículos 66, 69, 72.C, 88, 89.2, 89.5, 89.14, 108, 100, 101, 102, 117.5., al que corresponde el presente documento que consta de 41 páginas, ha sido aprobado inicialmente (2ª aprobación inicial) por el Pleno del Ayuntamiento de Úbeda en sesión de 26 de noviembre de 2020. En Úbeda, según fecha y firma consignadas electrónicamente al pie de esta diligencia.

NOMBRE:  
Rodrigo Javier Ortega Montoro

PUESTO DE TRABAJO:  
Secretario General

FECHA DE FIRMA: 02/12/2020  
HASH DEL CERTIFICADO: F3289C738FAEBA7FADDDA631D1387B074302B7D6



## 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
  - 2.2- MODIFICACIÓN DEL ARTICULADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL P.G.O.U.

NOMBRE:  
Marta del Álvarez Pérez  
Marta Blanca Sanchez Rivera

PUESTO DE TRABAJO:  
Jefe de Sección de Técnicas de Arquitectura y Urbanismo  
Jefe de Sección de Planeamiento Urbanístico

FECHA DE FIRMA:  
28/10/2020  
28/10/2020

HASH DEL CERTIFICADO:  
B81BD0C8469B6E65D71BC264A9F72B435057B0730A  
9C5424EC313A781018F3DE769675922B0380333C

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 234001DOC2C2D279438806AA419F



## 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, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 5 de diciembre de 1.996, publicándose en el BOJA en marzo de 1997.

El Documento de Adaptación parcial del PGOU a la LOUA se aprueba definitivamente en marzo del 2.009 y se publica en el BOP nº 211 del 12/09/2009.

Tras veinte años de vigencia del presente instrumento de ordenación urbanística general para el municipio se han producido diversas innovaciones, estructurales en algún caso, que han conseguido dinamizar la predicada flexibilidad del planeamiento tanto en la LOUA como en la propia memoria del plan.

A lo largo de los últimos 15 años prácticamente la normativa ha permanecido vigente sin alteraciones. Sin embargo, ya muy entrado el siglo XXI y en ciernes de una futura revisión integral del PGOU que está por llegar, es preciso y urgente llevar a cabo algún retoque del articulado de las Normas Urbanísticas (N.U.) a fin de subsanar y aclarar dudas que supondría una mayor eficacia en la utilización 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 administrados para la mejor comprensión y aplicación de las normas urbanísticas.

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. 66. Condiciones de Edificabilidad** se ha venido planteando la duda entre las previsiones de edificación en zonas de retranqueo, qué es alineación vial y volúmenes autorizables. Se aclara mediante modificación del párrafo 5º de tal forma que solo en la zona de retranqueo obligatorio será donde se imposibilite, como actualmente se indica, la construcción sobre rasante, dejando a opción del promotor construir o no semisótanos en el resto. Se aclara el concepto de alineación para límites con espacios libre y zonas verdes.
- En el **Art. 69.- Uso Económico-Productivo** tan importante norma sobre medidas de control ambiental de las actividades es necesario su retoque. Por un lado la aparición de nueva normativa sobre protección contra la contaminación acústica, tanto nacional, autonómica y la modificación que se está llevando a cabo de la Ordenanza Municipal de Protección contra la Contaminación Acústica hacen necesario modificar el apartado 4. **CONDICIONES ACÚSTICAS** sustituyéndolo por un nuevo texto que hace referencia a la normativa actual y donde se eliminan los niveles de inmisión acústica que ya fueron derogados por la normativa vigente. Se incluye un párrafo adicional dedicado a las actividades con emisión sonora de más de 85 dBA que cuenten con equipos de reproducción o amplificación sonora o audiovisuales para que obligatoriamente cuenten con vestíbulo intermedio y doble puerta acústica en su entrada, tema que ya venía recogido en el apartado 6 Ventilación, pero con un texto algo más confuso que el que se propone. Para el apartado 6. **VENTILACIÓN** la redacción del último párrafo de este apartado era confusa y añadía la obligatoriedad en determinados casos de instalar doble puerta con vestíbulo intermedio, que es más bien una medida técnica acústica, por lo que es más aconsejable trasladar esta medida al apartado de **Condiciones Acústicas**, por eso se ha incluido en el

y conductos de humos se cumplirán asimismo en el resto de usos no terciarios como residenciales o dotacionales.

- En el **Art. 72.C) HOSTELERÍA** ante la aparición de nuevos conceptos de alojamiento u hospedaje turístico no se encuentra en las N.U. del PGOU adecuación exacta a tales contenidos y es menester incorporar medidas concisas para definir claramente el concepto de alojamiento temporal como hospedaje incluyendo en tal servicio el de los establecimientos de apartamentos turísticos, los propios apartamentos turísticos y la novedosa vivienda turística que ha incluido la legislación de turismo andaluz, abarcando ya para estos conceptos las determinaciones de dotaciones de acceso, aparcamientos, y garantizando las posibilidades de estacionar en lugares cercanos a los mismos. Se trata de evitar asimismo las incomodidades de mezclar viviendas habituales con viviendas o apartamentos turísticos, sobre todo a los vecinos. Asimismo la aglomeración de vehículos en la vía pública de forasteros y visitantes debe ser contenida en parte con medidas como la de previsión de su ocultamiento en inmuebles.
- En el **Art. 88. Generalidades** relativo a las condiciones estéticas se concreta y pormenoriza a qué se refieren los chapados, alicatados y similares como elementos impropios para las fachadas de las edificaciones de nuestro municipio.
- En el **Art. 89. 2. Fachadas y cubiertas** relativo a la regulación de las condiciones estéticas de fachadas y cubiertas se pretende ahora regular además la instalación de las modernas instalaciones de energías renovables que puedan colocarse en fachadas y cubiertas garantizando que no generen impacto visual insostenible para la ciudad por las características de los materiales actuales empleados, así como los que puedan incorporarse con el avance tecnológico. Es necesario que se admita esta tecnología de energía verde pero en concordancia con el necesario mantenimiento de la estética e imagen urbana de la ciudad.
- En el **Art. 89. 5. Cuerpos volados sobre la vía pública** aclara perfectamente la posibilidad de que los cuerpos volados se relativicen al total de longitud de fachada de que dispone el solar o parcela computando todas ellas en conjunto y

que mediante el control debido puede arrojar soluciones imaginativas para la imagen de la ciudad. Se regula además la abrumadora publicidad de servicios en plantas superiores a la baja que actualmente carece de ella.

- En el **Art. 108.- Núcleos Urbanos Agregados** se está produciendo la casuística de que la arquitectura actual y la d colonización de los años cincuenta del siglo pasado no son fácilmente conciliables. Se trata pues de “ablanda” hasta cierto punto la posibilidad de esa arquitectura de nuevo cuño garantizando que los colores, volúmenes, cubiertas, materiales de acabado y el carácter general no se pierda, sin detrimento de propuestas arquitectónicas contextualizadas y actualizadas.
- En los **Arts. 100, 101, 102, Industria Ligera (IL), Pesada (IP) y Agraria (IA)** se adopta el criterio de que eximir de ajardinamientos las zonas de retranqueo en usos industriales puros toda vez que la realidad es que no es ni factible ni recomendable en algunos casos este tipo de cautela. El ajardinamiento voluntario es mucho más sensato y realista pues es de reconocer que las zonas industriales, dejando a parte los ajardinamientos públicos, demandan espacios para maquinaria y enseres que el retranqueo obligatorio genera más para aquellos que para de nuevo ajardinar de forma privativa.
- Para el **Art. 117.5. Cercado de predios** es muy importante destacar que los cercados inexistentes en zonas tradicionales de suelo no urbanizable protegido del entorno de la ciudad histórica son perniciosos, y es necesario extender tal medida prohibitiva a la zona buffer UNESCO paisajística entre Úbeda y Baeza al sur de la A-316 y al norte de la antigua vía del FFCC Baeza-Utiel, pues los impactos de cercados sobre horma de fábrica no ayudan para nada al entendimiento del lugar olivarero. Las propuestas UNESCO y los suelos de especial protección del entorno sur de la ciudad histórica no soportarían elementos de cercados actuales a modo “poner puertas al campo” que desnaturalizan la visión del inmenso, extenso e infinito campo de olivares machadianos. Por lo que se propone que en su caso se hagan de forma tradicional de piedra en seco.

### 1.3-MARCO LEGAL Y TRAMITACIÓN

Esta modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbanística 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

HASH DEL CERTIFICADO:  
 B81D0CBA69B6E65D71BC264A9F72B435057B0730A  
 9C5424EC315A781018F3DE769675922B0380333C

FECHA DE FIRMA:  
 28/10/2020  
 28/10/2020

Código Seguro de Verificación: 23.4001DOC2C2D279438806AA419F

DUESTO DE TRABAJO:  
 Jefe de Sección de Técnicas de Arquitectura y Urbanismo  
 Jefa de Sección de Planeamiento Urbanístico

NOMBRE:  
 Manuel Álvarez Pérez  
 María Blanca Sánchez Rivera

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23.4001DOC2C2D279438806AA419F



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 exige 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 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.

HASH DEL CERTIFICADO:  
 BF1BDCE469BE665D7BC264A9F72B435057B0730A  
 9C5424EC315A781018F3DE76967592B2B0380333C

FECHA DE FIRMA:  
 28/10/2020  
 28/10/2020

FECHA DE TRABAJO:  
 Oficina de Técnicas de Arquitectura y Urbanismo  
 Jefe de Sección de Planeamiento Urbanístico

NOMBRE:  
 Manuel Álvarez Pérez  
 María Blanca Sánchez Rivera

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 234001D0C2C2D279438806AA419F



#### **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 puesto que la ejecución de las actuaciones de tipo genérico contenidas en estas normas.

HASH DEL CERTIFICADO:  
 BF1DDCE4A99BE655D1BC254A9F72B435057B0730A  
 9C5424EC313A781018F3DE769675922B0380333C

FECHA DE FIRMA:  
 28/10/2020  
 28/10/2020

Código Seguro de Verificación: 234001DOC2C2D279438806AA419F

POSTO DE TRABAJO:  
 Jefe de Sección de Técnicas de Arquitectura y Urbanismo  
 Jefe de Sección de Planeamiento Urbanístico

NOMBRE:  
 Manuel Álvarez Pérez  
 María Blanca Sánchez Rivera

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 234001DOC2C2D279438806AA419F



## 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 PGOU 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

HASH DEL CERTIFICADO: B41DDCEA99B6E65D71BC264A9F72B435057B0730A  
 9C5424EC313A781018F3DE769675922B0380333C  
 FECHA DE FIRMA: 28/10/2020  
 28/10/2020  
 HASH DE FIRMA: 28/10/2020  
 28/10/2020  
 PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Técnicas de Arquitectura y Urbanismo  
 Jefe de Sección de Planeamiento Urbanístico  
 NOMBRE: Manuel Álvarez Pérez  
 María Blanca Sánchez Rivera  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 234001DOC2C2D279438806AA419F



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:

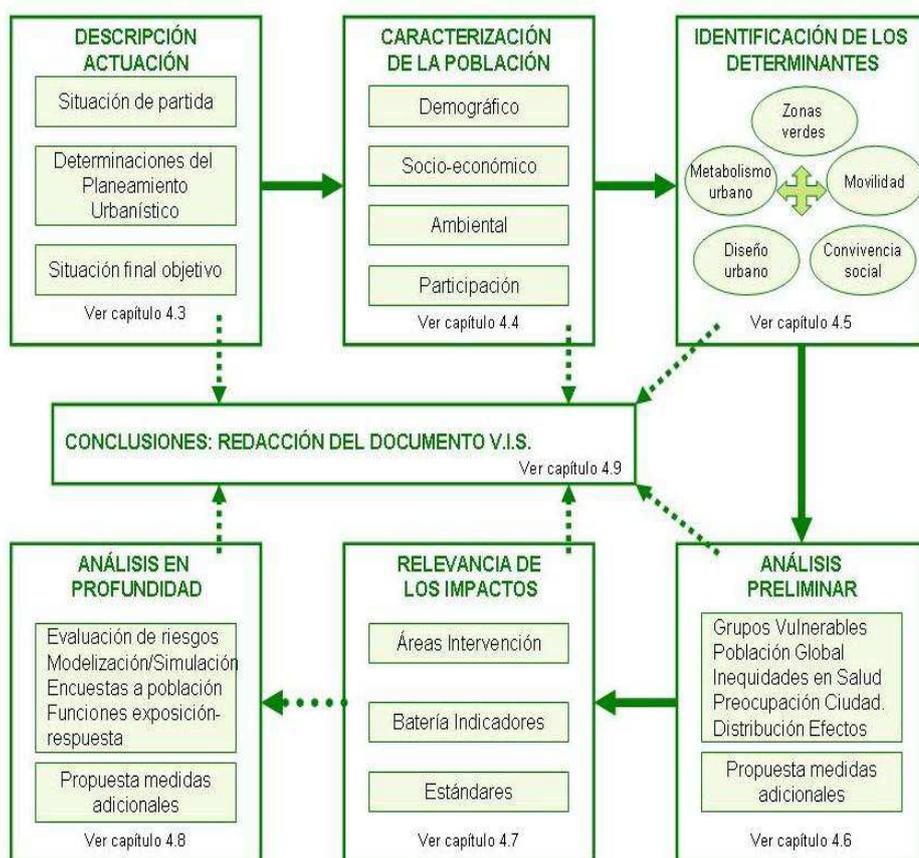
*“1. El documento de valoración del impacto en la salud contendrá al menos la siguiente información: a) Descripción de la actuación que incluya información relativa a su finalidad, objetivos, características generales, área geográfica de ubicación o población a la que va dirigida, así como sus principales acciones o ejes de actuación. 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:

HASH DEL CERTIFICADO: B41DDCE499B6E65D71BC264A9F72B435057B0730A  
 9C5424EC315A781018F3DE769675922B038033C  
 FECHA DE FIRMA: 28/10/2020  
 28/10/2020  
 HASH DE FIRMA: 28/10/2020  
 28/10/2020  
 PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Técnicas de Arquitectura y Urbanismo  
 Jefe de Sección de Planeamiento Urbanístico  
 NOMBRE: Manuel Álvarez Pérez  
 María Blanca Sánchez Rivera  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 234001DOC2C2D279438806AA419F



- 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 METODOLOGICO DEL MANUAL

HASH DEL CERTIFICADO: B819DDCE499B6E65D71BC264A9F72B435057B0730A  
 FECHA DE FIRMA: 28/10/2020  
 9C5424EC313A781018F3DE769675922B0380333C  
 NOMBRE: Manuel Álvarez Pérez  
 MARIA BLANCA SANCHEZ RIVERA  
 Jefe de Sección de Planeamiento Urbanístico  
 FIRMADO DIGITALMENTE EN EL AYUNTAMIENTO DE UBEDA - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 234001DOC2C2D279438806AA419F



## 1.8.2- DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS.

El presente documento de Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística 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:

1. Modificación del **Art. 66 Condiciones de edificabilidad** para la aclaración del concepto de alineación y de la altura máxima de las construcciones en los retranqueos.
2. Modificación del **Art. 69 Uso Económico-Productivo** para su adaptación a la normativa medioambiental
3. Modificación del **Art. 72 Uso Económico-Productivo Terciario. Hostelería**, para su adaptación a las nuevas formas de hospedaje.
4. Modificaciones de los **Artículos 88 Generalidades y 89 Clases** para el control de los materiales a emplear en las fachadas y de la geometría de los cuerpos volados sobre la vía pública en los proyectos arquitectónicos. También se regula la publicidad en los solares privados.
5. Modificación de los **Artículos 100, 101, 102, Industria Ligera (IL), Pesada (IP) y Agraria (IA)**, para la modificación de las condiciones estéticas de los retranqueos.
6. Modificación del **Art.108 Núcleos Urbanos Agregados** para el control de las condiciones volumétricas, estéticas y de los materiales de las edificaciones de

HASH DEL CERTIFICADO: B413DCE499B6E65D71BC2649F72B435057B0730A  
 BC5424EC313A781018F3DE769675922B0380333C  
 FECHA DE FIRMA: 28/10/2020  
 28/10/2020  
 HASH DE FIRMA: 28/10/2020  
 28/10/2020  
 PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Técnicos de Arquitectura y Urbanismo  
 Jefe de Sección de Planeamiento Urbanístico  
 NOMBRE: Manuel Álvarez Pérez  
 María Blanca Sánchez Rivera  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 234001D0C2C2D279438806AA419F



los poblados.

7. **Modificación del Art. 117 Normas de Aplicación General**, para el control de las características estéticas y de materiales de los cercados de predios en el suelo no urbanizable de especial protección.

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 núcleo urbano de Úbeda, los núcleos urbanos agregados, también denominados poblados de colonización, y el Suelo No Urbanizable de especial protección SNU-ep de cualquier categoría, así como en las zonas buffer de protección paisajística definida en la declaración de la UNESCO entre Úbeda y Baeza.

**B. Caracterización de la población afectada.**

El ámbito de la Modificación está calificado por el planeamiento con diferentes usos globales: residencial, industrial y terciario, estando afectada la totalidad de la población de Úbeda.

**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

HASH DEL CERTIFICADO: B81DDCBA69B6F65D71BC264A9F72B435057B0730A  
9C5424EC313A781018F3DE769675922B0380333C  
FECHA DE FIRMA: 28/10/2020  
28/10/2020  
FECHA DE FIRMA: 28/10/2020  
Código Seguro de Verificación: 234001DOC2C2D279438806AA419F  
NOMBRE: María Blanca Sánchez Rivera  
DUEÑO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Planeamiento Urbanístico  
Jefe de Sección de Planeamiento Urbanístico  
Jefe de Sección de Arquitectura y Urbanismo  
Jefe de Sección de Planeamiento Urbanístico  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 234001DOC2C2D279438806AA419F



“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 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)

NOMBRE: Manuel Álvarez Pérez  
 María Blanca Sánchez Rivera  
 FIRMADO DIGITALMENTE en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 234001DOC2C2D279438806AA419F  
 PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Técnicas de Arquitectura y Urbanismo  
 Jefe de Sección de Planeamiento Urbanístico  
 FECHA DE FIRMA: 28/10/2020  
 HASH DEL CERTIFICADO: B81DDCE469B6E65D7BC264A9F72B435057B0730A  
 9C5424EC315A781018F3DE769675922B0380333C



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 ser significativa o depender de la concurrencia de factores adicionales.	Resulta prácticamente seguro bien por la experiencia acumulada o por el desarrollo lógico de las medidas que se va a producir una modificación significativa en el/los determinante/s.
Intensidad	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.
Permanencia	La modificación es temporal, de tal forma que sus efectos pueden atenuarse o desaparecer en meses. El grado de dificultad física / económica / por motivos	Modificación no totalmente permanente pero cuyos efectos tardan años en atenuarse o desaparecer. El grado de dificultad física / económica / por motivos	Modificación que se puede considerar prácticamente irreversible o cuyos efectos van a tardar en atenuarse décadas. El grado de dificultad física /

HASH DEL CERTIFICADO: B81DDCBA698E6E5D71BC264A9F72B435057B0730A  
 9C5424EC313A781018F3DE769675922B0380333C  
 FECHA DE FIRMA: 28/10/2020  
 28/10/2020  
 HASH DE FIRMA: 28/10/2020  
 28/10/2020  
 PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Arquitectura y Urbanismo  
 Jefe de Sección de Planeamiento Urbanístico  
 NOMBRE: Manuel Álvarez Pérez  
 María Blanca Sánchez Rivera  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 234001DOC2C2D279438806AA419F



	de impopularidad o de improbabilidad dadas las tendencias observadas para implementar medidas que potencien o corrijan los efectos (según el caso) es relativamente sencillo.	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.	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 este 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. 72 Uso Económico-Productivo Terciario. 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.

Metabolismo urbano

La modificación del Art. 69 Uso Económico y productivo, viene a adaptar las ordenanzas a la normativa medioambiental RITE y a las nuevas normativas sobre protección contra la contaminación acústica.

La influencia en este área podemos asociarla a la mejora de las condiciones de las fuentes contaminantes físico-químicas del aire y al control de la cercanía e intensidad de las fuentes de contaminación acústica, siendo los niveles de probabilidad, intensidad y permanencia medios, aunque en términos globales no introduce ningún corrector que

HASH DEL CERTIFICADO: B81BDCE4A998E655D71BC264A9F72B435057B0730A  
 9C5424EC313A781018F3DE769675922B0380333C  
 FECHA DE FIRMA: 28/10/2020  
 28/10/2020  
 HASH DE FIRMA: 28/10/2020  
 28/10/2020  
 PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Técnicas de Arquitectura y Urbanismo  
 Jefe de Sección de Planeamiento Urbanístico  
 NOMBRE: Manuel Álvarez Pérez  
 María Blanca Sánchez Rivera  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 234001DOC2C2D279438806AA419F



no esté contemplado ya en la normativa medioambiental, por lo que la INFLUENCIA NO ES SIGNIFICATIVA.

#### Convivencia social.

La modificación del articulado no influye en este 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.

#### 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 General de Ordenación Urbanística 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.

HASH DEL CERTIFICADO: B41DDCE4A99B6E65D71BC264A9F72B435057B0730A  
9C5424EC313A781018F3DE769675922B0380333C  
FECHA DE FIRMA: 28/10/2020  
28/10/2020  
9C5424EC313A781018F3DE769675922B0380333C  
NOMBRE: María Blanca Sánchez Rivera  
PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Planeamiento Urbanístico  
Jefe de Sección de Arquitectura y Urbanismo  
Jefe de Sección de Planeamiento Urbanístico  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 234001DOC2C2D279438806AA419F



▫ 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 General de Ordenación Urbanística 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 núcleo urbano de Úbeda, los núcleos urbanos agregados, también denominados poblados de colonización, y el Suelo No Urbanizable de especial protección SNU-ep de cualquier categoría, así como en las zonas buffer de protección paisajística definida en la declaración de la UNESCO entre Úbeda y Baeza. Está afectada la totalidad de la población de Úbeda.

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 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.**

NOMBRE: Manuel Álvarez Pérez  
Manila Blanca Sanchez Rivera  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 234001DOC2C2D279438806AA419F  
PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Técnicas de Arquitectura y Urbanismo  
Jefe de Sección de Planeamiento Urbanístico  
FECHA DE FIRMA: 28/10/2020  
28/10/2020  
HASH DEL CERTIFICADO: B41BDCE4A99B6565D71BC264A9F72B435057B0730A  
9C5424EC313A781018F3DE769675922B0380333C



## 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 alguna al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

NOMBRE: Manuel Álvarez Pérez  
Mania Blanca Sanchez Rivera  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - Código Seguro de Verificación: 234001DOC2C2D279438806AA419F

DUEÑO DE TRABAJO:  
Jefe de Sección de Técnicas de Arquitectura y Urbanismo  
Jefe de Sección de Planeamiento Urbanístico

FECHA DE FIRMA:  
28/10/2020  
28/10/2020

HASH DEL CERTIFICADO:  
BA1BDCE4A99BE65E5D71BC264A9F72B435057B0730A  
9C5424EC313A781018F3DE769675922B0380333C



## 2.- MATERIALIZACIÓN DE LAS MODIFICACIONES DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL P.G.O.U.

### 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 DIEZ artículos las N.U., 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:

- Art. 66. Condiciones de Edificabilidad,
- Art. 69. Uso Económico-Productivo
- Art.72.C) HOSTELERÍA,
- Art. 88. Generalidades ,
- Art. 89. 2. Fachadas y cubiertas, Art. 89.5. Cuerpos volados sobre la vía pública Art. 89. 14. Publicidad Arts. 100, 101, 102, Industria Ligera (IL), Pesada (IP) y Agraria (IA)
- Art. 108.- Núcleos Urbanos Agregados ,
- Art. 117.5. Cercado de predios,

Se concreta la modificación de la siguiente manera en el articulado de las N.U.:

**Art. 66. Condiciones de Edificabilidad.-** El párrafo 5º queda como sigue: *“Podrán ocuparse bajo rasante de la calle o vial con los usos admitidos para la zona, los espacios de retranqueo obligatorio, no computando tales volúmenes. En el resto podrán edificarse sobre rasante semisótanos. Para calles en pendiente se estará a lo dispuesto en el artículo 62 sobre alturas.”*

**Art. 69 Uso Económico-Productivo**

.../...

**4.- CONDICIONES ACÚSTICAS,** se sustituye el texto por el siguiente: *“Los Proyectos Técnicos de actividades que generen ruidos y vibraciones vendrán*

NOMBRE: Manuel Álvarez Pérez  
María Blanca Sánchez Rivera  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 234001DOC2C2D279438806AA419F

PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Técnicas de Arquitectura y Urbanismo  
Jefe de Sección de Planeamiento Urbanístico

FECHA DE FIRMA: 28/10/2020  
28/10/2020

HASH DEL CERTIFICADO:  
B81BDCE499B6E5D1BC2649F72B435057B0730A  
9C5424EC315A781018F3DE769675922B0380333C



*acompañados de la documentación exigida en la legislación vigente en materia de ruidos y vibraciones, así como en la Ordenanza Municipal de Protección contra la Contaminación Acústica. Se garantizará el cumplimiento de los niveles de inmisión de ruido y vibraciones, aislamiento acústico y objetivos de calidad acústica y otros cumplimientos legalmente establecidos.*

*En cuanto a las condiciones acústicas de los locales, se cumplirá con los requisitos existentes en la legislación vigente en materia de acústica y la vigente Ordenanza Municipal de Protección contra la Contaminación Acústica.*

*Para cualquier actividad que cuente con equipos de reproducción o amplificación sonora o audiovisuales que generen niveles de emisión sonora superior a 85 dBA, será obligatorio la instalación de doble puerta acústica con vestíbulo intermedio en el que sea inscribible una circunferencia de ciento cincuenta (150) centímetros de diámetro. Las ventanas de estos locales serán fijas, con el aislamiento acústico requerido según el estudio acústico del proyecto, no disponiendo de ningún dispositivo de apertura desde el exterior ni desde el interior.”*

6. VENTILACIÓN, se sustituye el último párrafo por el siguiente: *“Además de las condiciones particulares para cada uso, cualquier actividad que cuente con equipos de reproducción o amplificación sonora o audiovisuales que generen niveles de emisión sonora superior a 85 dBA., contará obligatoriamente con ventilación forzada.”*

8. CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA, queda reemplazado por el siguiente texto: *“Todas las actividades que puedan producir humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión, etc., deberán dotarse de los elementos correctores necesarios para garantizar el cumplimiento de los valores máximos de emisiones al exterior y de calidad del aire interior contemplados en la legislación ambiental aplicable y Reglamento de Instalaciones Térmicas en Edificios (RITE) respectivamente.*

*Todas las instalaciones térmicas alimentadas por combustibles sólidos, líquidos y gaseosos cumplirán con la normativa ambiental aplicable en cuanto a emisiones y regímenes de autorización y con el Reglamento de Instalaciones Térmicas en Edificios (RITE) vigente o normativa que lo sustituya. Asimismo, las chimeneas o conductos de evacuación de humos cumplirán los requerimientos ambientales existentes y los del RITE, con sus normas UNE de referencia en cuanto a diseño y ejecución.*

*Se cumplirán las distancias de las chimeneas tal y como se describen en las normas UNE de referencia del RITE, debiendo quedar las bocas de las chimeneas por lo menos a 1 metro por encima de las cumbreras de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura, distante menos de 10 m. Las bocas de chimeneas situadas a distancias comprendidas entre 10 y 20 metros de cualquier*

HASH DEL CERTIFICADO: B811DDCE499B6E5D71BC2649F72B436057B0730A  
 9C5424EC315A781018F3DE769676922B0380333C  
 FECHA DE FIRMA: 28/10/2020  
 28/10/2020  
 HASH DE FIRMA: B811DDCE499B6E5D71BC2649F72B436057B0730A  
 9C5424EC315A781018F3DE769676922B0380333C  
 PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Técnicas de Arquitectura y Urbanismo  
 Jefe de Sección de Planeamiento Urbanístico  
 NOMBRE: Manuel Álvarez Pérez  
 María Blanca Sánchez Rivera  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 234001DOC2C2D279438806AA419F



*edificio, deberán estar a nivel no inferior al del borde superior del hueco más alto. En cualquier caso la longitud de la chimenea no podrá ser superior a 2 mts. medidos desde la cumbrera del edificio donde se ubica.*

*Las chimeneas de aquellas actividades que requieran una medición de los contaminantes emitidos según la autorización ambiental otorgada, se ejecutarán acorde a las prescripciones de dicha autorización y la normativa vigente en cuanto a su adaptación para la toma de muestras necesaria.*

*Las actividades que posean elementos productores de humos o vapores, tanto grasientos como con malos olores, como son las cocinas de bares y restaurantes, churrerías, freidorías, asadores de pollos, etc., no deberán poseer en los espacios de cocción o freiduría o asado, huecos y ventanas susceptibles de permanecer abiertos, debiendo contar con los dispositivos de extracción de humos necesarios, dimensionados acorde a la normativa vigente, dotados con el sistema de filtrado, y desodorización en su caso, necesarios y con evacuación de humos al exterior. Esta evacuación deberá realizarse obligatoriamente a la parte superior del edificio, mediante chimenea que cumpla lo expuesto anteriormente.*

*Si por las características del edificio donde se encuentre instalada la actividad no fuera posible instalar la evacuación de humos a la parte superior del mismo, se aportará documento técnico con la justificación debidamente motivada. En este caso, para la autorización en tales condiciones de la instalación de un sistema de depuración de humos, se deberá cumplir lo siguiente:*

- *Se aportará memoria técnica suscrita por técnico competente con el sistema de depuración de humos propuesto que como mínimo contará con un triple sistema de filtración: Mecánico, Electrónico y de Carbón Activo, correspondiendo con modelos homologados y comercializados en el mercado destinados a tal fin, para evitar molestias por alta temperatura, olor, grasa, etc. La salida del conducto se practicará hacia la fachada principal, siempre y cuando no haya impedimentos técnicos ni urbanísticos, mediante tubo rematado con reja metálica de lamas orientables.*
- *El sistema será instalado y certificado por instalador autorizado en el ámbito RITE (Reglamento Instalaciones Térmicas en Edificios). Se adoptarán las medidas de protección acústica y anti-vibraciones pertinentes, Se aportará contrato de mantenimiento con empresa mantenedora en el ámbito RITE que deberá permanecer en vigor durante el período de vigencia de la actividad y dispondrá de libro de mantenimiento diligenciado por el Ayuntamiento.*
- *La turbina del sistema se ubicará dentro del local a una distancia mínima de la fachada de 1 metro.*
- *La salida de humos quedará situada a una altura mínima de 2.5 m medida desde la vía pública y guardará a una distancia de 2 m. de*

HASH DEL CERTIFICADO: BF1D0CE8A99B6E65D7BC264A9F72B436057B0730A  
 9C5424EC315A781018F3DE769676922B0380333C  
 FECHA DE FIRMA: 28/10/2020  
 28/10/2020  
 HASH DE FIRMA: 28/10/2020  
 28/10/2020  
 Código Seguro de Verificación: 234001D0C2C2D279438806AA419F  
 PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Técnicos de Arquitectura y Urbanismo  
 Jefe de Sección de Planeamiento Urbanístico  
 NOMBRE: María del Álvarez Pérez  
 María Blanca Sánchez Rivera  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 234001D0C2C2D279438806AA419F



*cualquier hueco o ventana en el plano vertical (los voladizos computarán dentro de dicha distancia).*

*A las actividades como churrerías, freidurías, asadores y cocederos de mariscos, así como cualquiera que por sus características especiales sean consideradas por los servicios técnicos municipales potencialmente molestas por olores, sólo se les permitirá la evacuación de humos por cubierta, salvo locales de imposible extracción en esas condiciones por no tener acceso a la misma.*

*Estas condiciones serán igualmente aplicables a cualquier otro uso residencial, turístico, dotacional, etc.*

**Art. 72.C) HOSTELERÍA.-** Se añade un 2º párrafo que dirá: “ Se entiende asimismo como servicio de hospedaje los establecimientos de apartamentos turísticos, los apartamentos turísticos y las viviendas turísticas.” Se modifica el párrafo 4º sobre Condiciones y que dirá: “ - Dotación de aparcamiento : En los establecimientos, locales, edificio o partes, que se destinen al uso de hospedaje, se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada tres unidades o habitaciones, que asimismo pueden ubicarse en otros inmuebles situados en un radio máximo de 300 mts.”

**Art. 88. Generalidades .-** Se sustituye el último párrafo por lo siguiente: “ Se prohíben en especial el forrado de fachadas o parte de ellas con piezas cerámicas, azulejos o similares de grueso inferior a 2 cms. típicos de revestimientos interiores de baños y cocinas.”

**Art. 89. 2. Fachadas y cubiertas -** Se añade un cuarto párrafo que dirá “Se admite la colocación de instalaciones solares y de producción de energía renovable para consumo propio en cubiertas y fachadas de edificaciones de forma que queden integradas en las pendientes de faldones o fachadas. En suelos de uso Industrial podrán colocarse en cualquier parte, siempre que no sea manifiestamente antiestético; y en suelos residenciales en cubiertas inclinadas en faldones interiores al ser posible no debiendo superar el 30% de la superficie si se hace a fachada o faldón de calle. En todo caso los Servicios Técnicos municipales estudiarán en cada propuesta el impacto previsible adoptando las medidas necesarias para minimizarlo.”

**Art. 89. 5. Cuerpos volados sobre la vía pública -** Se sustituye por el siguiente el segundo párrafo: “Su longitud no sobrepasará la mitad de la longitud de la fachada, entendiendo por tal aquella que, incluso dando a varia calles, mantiene su continuidad.”

**Art. 89. 14. Publicidad.-** Se sustituye el segundo párrafo por el siguiente: “Podrán instalarse en el interior de terrenos, parcelas o solares, carteles anunciadores de las actividades que en ellos se desarrollen, vayan a desarrollarse o de publicidad variada, siendo sus dimensiones y características

HASH DEL CERTIFICADO:  
B81D0CBA69B6E5D71BC264A9F72B435057B0730A  
9C5424EC315A781018F3DE769675922B0380333C

FECHA DE FIRMA:  
28/10/2020  
28/10/2020

Código Seguro de Verificación: 234001DOC2C2D279438806AA419F

PUESTO DE TRABAJO:  
Jefe de Sección de Planificación Urbanística  
Jefe de Sección de Arquitectura y Urbanismo

NOMBRE:  
Marta Blanca Sánchez Rivera  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - https://sede.ubeda.es -





La edificabilidad global se medirá sobre la totalidad de los terrenos asignados a cada Unidad de Ejecución.

Podrán ocuparse bajo rasante con diversos usos zonas de retranqueo obligatorio o voluntario, no computando tales volúmenes.

En los edificios que han quedado fuera de ordenación no sujetos a expropiación forzosa o demolición en el plazo de 15 años, sólo se permitirán obras de consolidación que no supongan demolición o vaciado interior, y todo ello a tenor de lo dispuesto en el Art. 137 de la vigente Ley del Suelo de Andalucía.

## TEXTO MODIFICADO

### Art. 66.- Condiciones de Edificabilidad.

En la medición de la edificabilidad han de incluirse también los vuelos cerrados, las terrazas cerradas por sus dos costados, no incluyéndose en la misma los sótanos y semisótanos cualquiera que sea su uso. Cuando el paramento inferior del forjado del techo del semisótano se encuentre a altura superior a ciento diez (110) centímetros, en cualquier punto, computará como planta el semisótano, cualquiera que sea su uso.

Tampoco serán computables los sopórtales y la parte diáfana de la edificación con tratamiento de vía pública y sin cerramiento, así como las construcciones permitidas por encima de la altura máxima, indicadas en el punto 14 del art. 62 de las presentes Normas.

En las parcelas se medirá la edificabilidad sobre la "parcela edificable", entendiéndose por tal la superficie correspondiente a la parte comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

La edificabilidad global se medirá sobre la totalidad de los terrenos asignados a cada Unidad de Ejecución.

**Podrán ocuparse bajo rasante de la calle o vial con los usos admitidos para la zona, los espacios de retranqueo obligatorio, no computando tales volúmenes. En el resto podrán edificarse sobre rasante semisótanos. Para calles en pendiente se estará a lo dispuesto en el artículo 62 sobre alturas.**

En los edificios que han quedado fuera de ordenación no sujetos a expropiación forzosa o demolición en el plazo de 15 años, sólo se permitirán obras de consolidación que no supongan demolición o vaciado interior, y todo ello a tenor de lo dispuesto en el Art. 137 de la vigente Ley del Suelo de Andalucía.

## TEXTO VIGENTE

### Art. 69.- Uso Económico-Productivo

.../...

## 4.- CONDICIONES ACÚSTICAS.

En los Proyectos Técnicos de medidas correctoras para actividades que generen ruidos y vibraciones, deberán especificarse los siguientes aspectos:

HASH DEL CERTIFICADO:  
B81DD0CBA69B6E65D71BC264A9F72B435057B0730A  
9C5424EC313A781018F3DE769675922B0380333C

FECHA DE FIRMA:  
28/10/2020  
28/10/2020

Código Seguro de Verificación: 234001DOC2C2D279438806AA419F

PUESTO DE TRABAJO:  
Jefe de Sección de Técnicas de Arquitectura y Urbanismo  
Jefe de Sección de Planeamiento Urbanístico

NOMBRE:  
Muel Álvarez Pérez  
María Blanca Sánchez Rivera

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 234001DOC2C2D279438806AA419F



Antecedentes:

Se debe de explicar detalladamente los antecedentes de la actividad en todo aquello concerniente con la problemática de ruido, esto es:

- Equipos ruidosos a instalar.
- Potencia acústica de equipo de sonorización.
- Dimensiones del local o habitáculo donde se instalarán las fuentes ruidosas.
- Condiciones de contorno.
- Tipo de edificación adyacente.
- Situación de los cerramientos previamente a la instalación de la actividad ruidosa.
- Alzados y plantas.
- Altura disponible libre para el desarrollo de la actividad, incluso por la instalación de la insonorización.
- Distancia relativa a vecinos en vertical y horizontal.
- Caracterización de los edificios colindantes, esto es, si es zona residencial, de oficinas, industrial, etc.
- Caracterización de los usos de los locales contiguos.

En este apartado debe quedar totalmente clara la situación existente previa a la instalación de la actividad ruidosa, de tal forma que puedan tenerse en cuenta en proyecto, todo tipo de acciones correctoras a implementar que impiden que el desarrollo de la actividad provoque un problema posterior difícilmente solucionable en la mayoría de los casos y costosísimo en todos ellos.

Datos de partida:

- Espectro sonoro de los equipos ruidosos si se conocen.
- Espectro sonoro de los equipos ruidosos si no se conocen, en base a bibliografía.
- Espectro nivel de ruido de fondo en los receptores.
- Curvas NC.
- Criterios de confort.
- Condicionantes acústicos de los cerramientos e instalaciones previos a la actividad a desarrollar.

En todo problema de tratamiento acústico de insonorización es necesario conocer los espectros y niveles de sonido-ruido que las actividades o equipamientos provocan.

Estos datos de partida deben ser lo más detallados posible, pues con un valor global de ruido en dBA de la actividad, difícilmente será posible tomar unas acciones correctoras apropiadas cuando la problemática sea de envergadura (discoteca, pub, salas de compresores, etc.)

Así mismo, es aconsejable siempre solicitar del proveedor de equipos los aspectos de estos equipos, caso típico de torres de refrigeración, climatizadoras, ventiladores, compresores, etc.

HASH DEL CERTIFICADO:  
B81D0CBA99B665D71BC264A9F72B435057B0730A  
9C5424EC313A781018F3DE769675922B0380333C

FECHA DE FIRMA:  
28/10/2020  
28/10/2020

FECHA DE FIRMA:  
28/10/2020  
28/10/2020

Código Seguro de Verificación: 234001DOC2C2D279438806AA419F

DUESTO DE TRABAJO:  
Jefe de Sección de Técnicas de Arquitectura y Urbanismo  
Jefa de Sección de Planeamiento Urbanístico

NOMBRE:  
Marta Álvarez Pérez  
Marta Blanca Sánchez Rivera

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 234001DOC2C2D279438806AA419F



Las necesidades de aislamiento a implementar, vendrán determinadas en función de los ruidos de las fuentes que hemos expuesto sin identificación, y de los ruidos de fondo que deberán existir en las viviendas colindantes, una vez concluidas las instalaciones de insonorización.

Los ruidos de fondo se seleccionarán en base a la actividad que se desarrolle en la vivienda o local receptor.

Por último, es necesario determinar la capacidad de aislamiento acústico de los cerramientos existentes antes de llevar a cabo acción alguna de insonorización.

Alcance del proyecto:

- Determinación del aislamiento acústico al ruido aéreo por vía de transmisión sólida, de acuerdo a la Ley de Masas y Paredes Múltiples.
- Definición con planos de detalle de los sistemas de insonorización a utilizar.
- Sistemas de control de ruido en las instalaciones de servicio con justificación expresa de los sistemas seleccionados.
- Planos definidos de las alturas libres de locales una vez insonorizados.

En este capítulo se realizará la descripción detallada tanto de forma descriptiva como de cálculo de las acciones correctoras a implementar en base a los condicionantes de partida definidos en el capítulo anterior.

Así mismo se definirán con detalles los planos de los sistemas utilizados en proyectos para el control de los ruidos y vibraciones.

Los cálculos de aislamiento de los cerramientos, paredes, techos y suelos se determinarán en base a las prescripciones técnicas de los materiales utilizados y no con la NBE-CA-82, puesto que esta norma solo es válida para el campo de aplicación y condiciones que en el Capítulo I de la misma se definen.

En caso de ruido para equipos de ventilación deben utilizarse silenciadores y deben de calcularse éstos utilizando datos técnicos de fabricantes de silenciadores o bien a través de la bibliografía.

Los montajes antivibrátiles deben de definirse correctamente y detalladamente en función de los rendimientos aislantes que la instalación requiera, tanto mediante montajes antivibrátiles como por suelos flotantes. Estos datos deben de determinarse a través de la información técnica de los suministradores de estos elementos antivibrátiles.

En todo caso, los aislamientos proyectados serán los adecuados, de modo que con los niveles de ruido emitidos, no se superen los límites establecidos en la Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio Ambiente contra la emisión de ruidos, es decir:

- a colindantes : 30 dB(A) de noche y 35 dB(A) de día.
- al ambiente exterior: 45 dB(A) de noche y 55 dB(A) de día.

.../...

HASH DEL CERTIFICADO: B41D0CBA69B6E65D71BC264A9F72B435057B0730A9C5424EC315A781018F3DE769675922B0380333C  
FECHA DE FIRMA: 28/10/2020  
28/10/2020  
FUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Planificación Urbanística  
Jefe de Sección de Arquitectura y Urbanismo  
Jefa de Sección de Planificación Urbanística  
NOMBRE: María Blanca Sánchez Rivera  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 234001DOC2C2D279438806AA419F



## 6.- VENTILACIÓN.

Deberán tener ventilación natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un veinteavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

Además de las condiciones particulares para cada uso, cualquier actividad cuya emisión de ruidos en el interior supere los niveles máximos permitidos de ruido transmitido al exterior que marca la Ordenanza Municipal, contará obligatoriamente con ventilación forzada. En estos casos será precisa la instalación de doble puerta con vestíbulo intermedio en el que sea inscribible una circunferencia de ciento cincuenta (150) centímetros de diámetro.

.../...

## 8.- CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.

Todas las actividades que puedan producir humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión, etc., deberán dotarse de los elementos correctores necesarios para garantizar el cumplimiento de los valores máximos de inmisión y emisión contemplados en el Decreto 833/1.975 que desarrolla la Ley de Protección del Medio Ambiente Atmosférico y demás legislación ambiental vigente.

Cuando el aire interior no posea una calidad aceptable, según las concentraciones máximas permitidas, se dispondrá de los dispositivos de depuración, lavado y filtrado que sean necesarios. El aire procedente de locales en los que se produzcan olores molestos, se evitará, mediante los dispositivos adecuados. En todo caso se cumplirá la reglamentación sobre calidad del aire que desarrolla la Ley de Protección Ambiental Andaluza.

Todas las instalaciones para combustibles sólidos y líquidos deberán poseer un equipo de depuración de humos, salvo en el caso de que por las características del conjunto combustible-quemador-caldera, se pudiesen garantizar unos índices iguales o más favorables que los exigidos en el Decreto 833/1.975.

Las chimeneas y conductos de humos que evacuen los gases de combustión deberán estar contruidos con material resistente y estanco a los humos.

Las bocas de las chimeneas estarán situadas por lo menos a 1 m. por encima de las cubreras de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura, distante menos de 10 m.

Las bocas de chimeneas situadas a distancias comprendidas entre 10 y 50 metros de cualquier edificio, deberán estar a nivel no inferior al del borde superior del hueco más alto.

HASH DEL CERTIFICADO: B41D0CBA69B6F655D1BC264A9F72B435057B0730A9C5424EC315A781018F3DDE769675922B0380333C  
FECHA DE FIRMA: 28/10/2020  
28/10/2020  
NOMBRE: María Blanca Sánchez Rivera  
DUEÑO DE TRABAJO: Ayuntamiento de Úbeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 234001DOC2C2D279438806AA419F  
Jefe de Sección de Planificación Urbanística  
Jefe de Sección de Arquitectura y Urbanismo



Las chimeneas deberán estar provistas de los orificios precisos para poder realizar la toma de muestras de gases y polvos.

Las actividades que posean elementos productores de humos o vapores grasientos (cocina de bares y restaurantes, churrerías, freidurías, asadores de pollos, etc.) deberán poseer campanas extractoras adecuadas, dotadas de sistema de filtrado de vapores producidos y evacuación de los mismos al exterior. Esta evacuación deberá realizarse, preferentemente, a la parte superior del edificio, mediante chimenea que cumpla lo expuesto anteriormente.

Si por las características del edificio donde se encuentre instalada la actividad no fuera posible instalar la evacuación de humos a la parte superior del mismo, se podrá realizar ésta mediante un hueco en fachada que deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Estar situado a una altura mínima de 2.5 m. sobre el acerado.
- Estar situado a una altura de 2 m. de cualquier hueco o ventana en el plano vertical.
- El aire emitido por estos huecos deberá haber pasado previamente por un sistema depurador que garantice las condiciones idóneas de aquel para evitar molestias por alta temperatura, olor, grasa, etc.

## TEXTO MODIFICADO

### Art. 69.- Uso Económico-Productivo

.../...

#### 4.- CONDICIONES ACÚSTICAS.

Los Proyectos Técnicos de actividades que generen ruidos y vibraciones vendrán acompañados de la documentación exigida en la legislación vigente en materia de ruidos y vibraciones, así como en la Ordenanza Municipal de Protección contra la Contaminación Acústica. Se garantizará el cumplimiento de los niveles de inmisión de ruido y vibraciones, aislamiento acústico y objetivos de calidad acústica y otros cumplimientos legalmente establecidos.

En cuanto a las condiciones acústicas de los locales, se cumplirá con los requisitos existentes en la legislación vigente en materia de acústica y la vigente Ordenanza Municipal de Protección contra la Contaminación Acústica.

Para cualquier actividad que cuente con equipos de reproducción o amplificación sonora o audiovisuales que generen niveles de emisión sonora superior a 85 dBA, será obligatorio la instalación de doble puerta acústica con vestíbulo intermedio en el que sea inscribible una circunferencia de ciento cincuenta (150) centímetros de diámetro. Las ventanas de estos locales serán fijas, con el aislamiento acústico requerido según el estudio acústico del proyecto, no disponiendo de ningún dispositivo de apertura desde el exterior ni desde el interior.

.../...

HASH DEL CERTIFICADO:  
B81D0C8A99B6E55D1BC2649F72B435057B0730A  
9C5424EC313A781018F3DE769675922B0380333C

FECHA DE FIRMA:  
28/10/2020  
28/10/2020

DUESTO DE TRABAJO:  
Jefe de Sección de Técnicas de Arquitectura y Urbanismo  
Jefa de Sección de Planeamiento Urbanístico

NOMBRE:  
Marta Álvarez Pérez  
Marta Blanca Sánchez Rivera

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 234001DOC2C2D279438806AA419F



## 6.- VENTILACIÓN

Deberán tener ventilación natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un veinteavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

Además de las condiciones particulares para cada uso, cualquier actividad que cuente con equipos de reproducción o amplificación sonora o audiovisuales que generen niveles de emisión sonora superior a 85 dBA., contará obligatoriamente con ventilación forzada.

.../...

## 8.- CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

Todas las actividades que puedan producir humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión, etc., deberán dotarse de los elementos correctores necesarios para garantizar el cumplimiento de los valores máximos de emisiones al exterior y de calidad del aire interior contemplados en la legislación ambiental aplicable y Reglamento de Instalaciones Térmicas en Edificios (RITE) respectivamente.

Todas las instalaciones térmicas alimentadas por combustibles sólidos, líquidos y gaseosos cumplirán con la normativa ambiental aplicable en cuanto a emisiones y regímenes de autorización y con el Reglamento de Instalaciones Térmicas en Edificios (RITE) vigente o normativa que lo sustituya. Asimismo, las chimeneas o conductos de evacuación de humos cumplirán los requerimientos ambientales existentes y los del RITE, con sus normas UNE de referencia en cuanto a diseño y ejecución.

Se cumplirán las distancias de las chimeneas tal y como se describen en las normas UNE de referencia del RITE, debiendo quedar las bocas de las chimeneas por lo menos a 1 metro por encima de las cubreras de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura, distante menos de 10 m. Las bocas de chimeneas situadas a distancias comprendidas entre 10 y 20 metros de cualquier edificio, deberán estar a nivel no inferior al del borde superior del hueco más alto. En cualquier caso la longitud de la chimenea no podrá ser superior a 2 mts. medidos desde la cubrera del edificio donde se ubica.

Las chimeneas de aquellas actividades que requieran una medición de los contaminantes emitidos según la autorización ambiental otorgada, se ejecutarán acorde a las prescripciones de dicha autorización y la normativa vigente en cuanto a su adaptación para la toma de muestras necesaria.

HASH DEL CERTIFICADO:  
B41D0CBA69B6E65D1BC264A9F72B436057B0730A  
9C5424EC315A781018F3DE769676922B0380333C

FECHA DE FIRMA:  
28/10/2020  
28/10/2020

FECHA DE TRABAJO:  
28/10/2020

Nombre: Manuel Álvarez Pérez  
Marta Blanca Sánchez Rivera

Función: Jefe de Sección de Planeamiento Urbanístico

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 234001DOC2C2D279438806AA419F



Las actividades que posean elementos productores de humos o vapores, tanto grasientos como con malos olores, como son las cocinas de bares y restaurantes, churrerías, freidurías, asadores de pollos, etc., no deberán poseer en los espacios de cocción o freiduría o asado, huecos y ventanas susceptibles de permanecer abiertos, debiendo contar con los dispositivos de extracción de humos necesarios, dimensionados acorde a la normativa vigente, dotados con el sistema de filtrado, y desodorización en su caso, necesarios y con evacuación de humos al exterior. Esta evacuación deberá realizarse obligatoriamente a la parte superior del edificio, mediante chimenea que cumpla lo expuesto anteriormente.

Si por las características del edificio donde se encuentre instalada la actividad no fuera posible instalar la evacuación de humos a la parte superior del mismo, se aportará documento técnico con la justificación debidamente motivada. En este caso, para la autorización en tales condiciones de la instalación de un sistema de depuración de humos, se deberá cumplir lo siguiente:

- Se aportará memoria técnica suscrita por técnico competente con el sistema de depuración de humos propuesto que como mínimo contará con un triple sistema de filtración: Mecánico, Electrónico y de Carbón Activo, correspondiendo con modelos homologados y comercializados en el mercado destinados a tal fin, para evitar molestias por alta temperatura, olor, grasa, etc. La salida del conducto se practicará hacia la fachada principal, siempre y cuando no haya impedimentos técnicos ni urbanísticos, mediante tubo rematado con reja metálica de lamas orientables.
- El sistema será instalado y certificado por instalador autorizado en el ámbito RITE (Reglamento Instalaciones Térmicas en Edificios). Se adoptarán las medidas de protección acústica y anti-vibraciones pertinentes, Se aportará contrato de mantenimiento con empresa mantenedora en el ámbito RITE que deberá permanecer en vigor durante el período de vigencia de la actividad y dispondrá de libro de mantenimiento diligenciado por el Ayuntamiento.
- La turbina del sistema se ubicará dentro del local a una distancia mínima de la fachada de 1 metro.
- La salida de humos quedará situada a una altura mínima de 2.5 m medida desde la vía pública y guardará a una distancia de 2 m. de cualquier hueco o ventana en el plano vertical (los voladizos computarán dentro de dicha distancia).

A las actividades como churrerías, freidurías, asadores y cocederos de mariscos, así como cualquiera que por sus características especiales sean consideradas por los servicios técnicos municipales potencialmente molestas por olores, sólo se les permitirá la evacuación de humos por cubierta, salvo locales de imposible extracción en esas condiciones por no tener acceso a la misma.

Estas condiciones serán igualmente aplicables a cualquier otro uso residencial, turístico, dotacional, etc.

.../...

HASH DEL CERTIFICADO: B81D0CBA99B6E65D1BC264A9F72B436057B0730A  
 9C5424EC315A781018F3DE769675922B0380333C  
 FECHA DE FIRMA: 28/10/2020  
 28/10/2020  
 HASH DEL CERTIFICADO: B81D0CBA99B6E65D1BC264A9F72B436057B0730A  
 9C5424EC315A781018F3DE769675922B0380333C  
 FECHA DE FIRMA: 28/10/2020  
 28/10/2020  
 NOMBRE: Manuel Álvarez Pérez  
 María Blanca Sánchez Rivera  
 Jefe de Sección de Planeamiento Urbanístico  
 Jefe de Sección de Arquitectura y Urbanismo  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 234001DOC2C2D279438806AA419F



TEXTO VIGENTE

**Art. 72.- Uso Económico-Productivo Terciario.**

.../...

C) HOSTELERÍA.

Comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la de prestar servicio de manutención y alojamiento temporal a las personas.

Son actividades pertenecientes a este grupo los bares, cafeterías, restaurantes y similares.

Situaciones permitidas:

- En edificios de vivienda, en plantas completas.
- En edificio exclusivo e independiente.

Condiciones:

- Independencia: En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.
- Dotación de aparcamiento: En los locales destinados a hospedaje se dispondrá de una plaza de aparcamiento para cada dos habitaciones.
- Otras: Los locales cumplirán con las disposiciones vigentes, que para estos usos les sean de aplicación.

TEXTO MODIFICADO

**Art. 72.- Uso Económico-Productivo Terciario.**

.../...

C) HOSTELERÍA.

Comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la de prestar servicio de manutención y alojamiento temporal a las personas.

**Se entiende asimismo como servicio de hospedaje los establecimientos de apartamentos turísticos, los apartamentos turísticos y las viviendas turísticas.**

Son actividades pertenecientes a este grupo los bares, cafeterías, restaurantes y similares.

HASH DEL CERTIFICADO: BF1D0CE499B6E65D71BC264A9F72B435057B0730A  
9C5424EC313A781018F3DE769676922B0380333C  
FECHA DE FIRMA: 28/10/2020  
28/10/2020  
Código Seguro de Verificación: 234001DOC2C2D279438806AA419F  
PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Técnicas de Arquitectura y Urbanismo  
Jefe de Sección de Planeamiento Urbanístico  
NOMBRE: María Blanca Sánchez Rivera  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 234001DOC2C2D279438806AA419F



Situaciones permitidas:

- En edificios de vivienda, en plantas completas.
- En edificio exclusivo e independiente.

Condiciones:

- Independencia: En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

- **Dotación de aparcamiento : En los establecimientos, locales, edificio o partes, que se destinen al uso de hospedaje, se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada tres unidades o habitaciones, que asimismo pueden ubicarse en otros inmuebles situados en un radio máximo de 300 mts**

- Otras: Los locales cumplirán con las disposiciones vigentes, que para estos usos les sean de aplicación.

---

**TEXTO VIGENTE**

**Art. 88.- Generalidades.**

El fomento y defensa de la estética de la ciudad corresponde al Ayuntamiento y, por tanto, toda construcción nueva, o reforma de edificios existentes, cualquiera que sea su destino o situación, deberá sujetarse a su criterio, en cuanto a su adecuación al entorno. Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes, antiestéticas o lesivas para la percepción visual de la ciudad. Es de destacar en especial los alicatados.

**TEXTO MODIFICADO**

**Art. 88.- Generalidades.**

El fomento y defensa de la estética de la ciudad corresponde al Ayuntamiento y, por tanto, toda construcción nueva, o reforma de edificios existentes, cualquiera que sea su destino o situación, deberá sujetarse a su criterio, en cuanto a su adecuación al entorno. Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes, antiestéticas o lesivas para la percepción visual de la ciudad. **Se prohíben en especial el forrado de fachadas o parte de ellas con piezas cerámicas, azulejos o similares de grueso inferior a 2 cms. típicos de revestimientos interiores de baños y cocinas.**

---

**TEXTO VIGENTE**

**Art. 89.- Clases.**

.../...

2.- Fachadas y cubiertas.

HASH DEL CERTIFICADO:  
B81BDCEBA99B6E65D7BC264A9F72B436057B0730A  
9C5424EC313A781018F3DE769675922B0380333C

FECHA DE FIRMA:  
28/10/2020  
28/10/2020

Código Seguro de Verificación: 234001DOC2C2D279438806AA419F

FECHA DE TRABAJO:  
28/10/2020

POSTO DE TRABAJO:  
Jefe de Sección de Técnicas de Arquitectura y Urbanismo  
Jefe de Sección de Planeamiento Urbanístico

NOMBRE:  
Marta Álvarez Pérez  
Marta Blanca Sanchez Rivera

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 234001DOC2C2D279438806AA419F



Los materiales y la composición de la fachada serán los precisos para garantizar la adecuación correcta del edificio a su entorno.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Las cubiertas podrán llevar su máximo perfil hasta la altura de 6 m., sin que deje de cumplirse por espacios lo indicado en el Art. 62.

#### 5.- Cuerpos volados sobre la vía pública.

Se permiten cuerpos volados (balcones y miradores) cuando la distancia mínima entre éstos y la rasante de la calle/acera, sea superior a 3 metros y que computarán a efectos de edificabilidad, de acuerdo a las Normas del Plan.

Su longitud no sobrepasará la mitad de la longitud de la fachada.

El saliente máximo o ancho del vuelo será de 1/10 del ancho de la calle y en ningún caso superior a un metro. Quedan prohibidos en calles de ancho inferior a 3 m.

Deberán resolverse como cuerpos exentos del plano de fachada, nunca formando parte de la coronación de ésta, que deberá ser una línea continua y paralela a la alineación de la calle.

La distancia mínima de un cuerpo volado a la medianera del edificio, será igual a su anchura y en ningún caso inferior a 0.6 m.

Se protegerán convenientemente de las posibles caídas accidentales de objetos que puedan almacenarse sobre tales cuerpos volados, o bien, de objetos que puedan colgarse.

Para la medición de la longitud del vuelo se tomará para cada una de las fachadas en su 50%, computándose como edificabilidad sólo la de una de ellas en caso de esquina.

Las impostas, adornos y cornisas no superiores a 30 cm. no pisables o utilizables no computarán como cuerpo volado, independientemente de los aleros de cubiertas inclinadas que son elementos específicos de coronación y que pueden ser mayores.

.../...

#### 14.- Publicidad.

Podrán autorizarse carteles o rótulos con la denominación del establecimiento exclusivamente, situados en la propia parcela o en el edificio, cumpliendo en cualquier caso las condiciones de los artículos anteriores. Su diseño, materiales y colores, debe ser aprobado o autorizado por el Ayuntamiento.

Podrán instalarse en el interior de terrenos o solares, carteles anunciadores de las actividades que en ellos se desarrollen o vayan a desarrollarse. Sus dimensiones serán tales que su superficie no exceda de 2 metros cuadrados.

HASH DEL CERTIFICADO:  
BFA1DDCE4A99BE655D71BC254A9F72B435057B0730A  
9C5424EC315A781018F3DE769675922B0380333C

FECHA DE FIRMA:  
28/10/2020  
28/10/2020

Código Seguro de Verificación: 234001DOC2C2D279438806AA419F

FECHA DE TRABAJO:  
28/10/2020

NOMBRE:  
Jefe de Sección de Urbanismo  
Jefe de Sección de Planeamiento Urbanístico

NOMBRE:  
Marta Álvarez Pérez  
Marta Blanca Sánchez Rivera

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 234001DOC2C2D279438806AA419F



En el espacio público, sólo podrán colocarse carteles publicitarios en los lugares que el Ayuntamiento establezca para tal fin.

En cualquier caso, los carteles y rótulos publicitarios, habrán de mantenerse en condiciones de seguridad y ornato público.

## TEXTO MODIFICADO

.../...

### 2.- Fachadas y cubiertas.

Los materiales y la composición de la fachada serán los precisos para garantizar la adecuación correcta del edificio a su entorno.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Las cubiertas podrán llevar su máximo perfil hasta la altura de 6 m., sin que deje de cumplirse por espacios lo indicado en el Art. 62.

**Se admite la colocación de instalaciones solares y de producción de energía renovable para consumo propio en cubiertas y fachadas de edificaciones de forma que queden integradas en las pendientes de faldones o fachadas. En suelos de uso Industrial podrán colocarse en cualquier parte, siempre que no sea manifiestamente antiestético; y en suelos residenciales en cubiertas inclinadas en faldones interiores al ser posible no debiendo superar el 30% de la superficie si se hace a fachada o faldón de calle. En todo caso los Servicios Técnicos municipales estudiarán en cada propuesta el impacto previsible adoptando las medidas necesarias para minimizarlo.**

### 5.- Cuerpos volados sobre la vía pública.

Se permiten cuerpos volados (balcones y miradores) cuando la distancia mínima entre éstos y la rasante de la calle/acera, sea superior a 3 metros y que computarán a efectos de edificabilidad, de acuerdo a las Normas del Plan.

**Su longitud no sobrepasará la mitad de la longitud de la fachada, entendiéndose por tal aquella que, incluso dando a varias calles, mantiene su continuidad.**

El saliente máximo o ancho del vuelo será de 1/10 del ancho de la calle y en ningún caso superior a un metro. Quedan prohibidos en calles de ancho inferior a 3 m.

Deberán resolverse como cuerpos exentos del plano de fachada, nunca formando parte de la coronación de ésta, que deberá ser una línea continua y paralela a la alineación de la calle.

La distancia mínima de un cuerpo volado a la medianera del edificio, será igual a su anchura y en ningún caso inferior a 0.6 m.

HASH DEL CERTIFICADO: B81BDCE4A99B6E65D7BC264A9F72B435057B0730A  
9C5424EC315A781018F3DE769675922B0380333C

FECHA DE FIRMA: 28/10/2020  
28/10/2020

FECHA DE FIRMA: 28/10/2020

Hash de Verificación: 234001DOC2C2D279438806AA419F

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

NOMBRE: Manuel Álvarez Pérez  
María Blanca Sánchez Rivera

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 234001DOC2C2D279438806AA419F



Se protegerán convenientemente de las posibles caídas accidentales de objetos que puedan almacenarse sobre tales cuerpos volados, o bien, de objetos que puedan colgarse.

Para la medición de la longitud del vuelo se tomará para cada una de las fachadas en su 50%, computándose como edificabilidad sólo la de una de ellas en caso de esquina.

Las impostas, adornos y cornisas no superiores a 30 cm. no pisables o utilizables no computarán como cuerpo volado, independientemente de los aleros de cubiertas inclinadas que son elementos específicos de coronación y que pueden ser mayores.

.../...

#### 14.- Publicidad.

Podrán autorizarse carteles o rótulos con la denominación del establecimiento exclusivamente, situados en la propia parcela o en el edificio, cumpliendo en cualquier caso las condiciones de los artículos anteriores. Su diseño, materiales y colores, debe ser aprobado o autorizado por el Ayuntamiento.

**Podrán instalarse en el interior de terrenos, parcelas o solares, carteles anunciadores de las actividades que en ellos se desarrollen, vayan a desarrollarse o de publicidad variada, siendo sus dimensiones y características acordes a su cometido y siempre que los servicios técnicos municipales informen favorable que no se produce impacto visual y ambiental. En las plantas superiores a la baja, en las fachadas de las edificaciones los carteles y paneles publicitarios no podrán sumar más de 2 m2. por cada 20 mts. de longitud servida, no pudiendo tener iluminación propia, asimismo estando los banderines prohibidos salvo uso asistencial.**

En el espacio público, sólo podrán colocarse carteles publicitarios en los lugares que el Ayuntamiento establezca para tal fin.

En cualquier caso, los carteles y rótulos publicitarios, habrán de mantenerse en condiciones de seguridad y ornato público.

#### **TEXTO VIGENTE**

##### **Art. 100.- Industria Ligera (IL).**

Es la zona destinada predominantemente al uso económico-productivo secundario, con la excepción de la industria pesada con la que es incompatible. (Véase cuadro de usos posibles e incompatibles en el Art. 106).

Parcela mínima: Doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

Se consideran edificables las parcelas con superficie inferior, existentes antes de la aprobación del presente Plan.

Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

HASH DEL CERTIFICADO: B41DDCE469B665D71BC264A9F72B435057B0730A  
9C5424EC313A781018F3DE769676922B0380333C

FECHA DE FIRMA: 28/10/2020  
28/10/2020

Hash de Verificación: 234001DOC2C2D279438806AA419F

PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Técnicas de Arquitectura y Urbanismo  
Jefe de Sección de Planeamiento Urbanístico

NOMBRE: María Blanca Sánchez Rivera

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 234001DOC2C2D279438806AA419F



Altura máxima: Nueve (9) metros (de I a III plantas sobre rasante).

\* No es de aplicación al caso, la altura máxima de planta indicada en el art. 63.

Retranqueos: A la alineación oficial de la calle, de cinco (5) metros como mínimo, debiendo este espacio estar ajardinado y delimitado, según definen las presentes normas urbanísticas. . En caso de parcelas en esquina solo será preciso el retranqueo a una de las calles.

Tipologías edificatorias: Edificación en hilera con retranqueo, aislada y pareada, con las condiciones indicadas en la Zona Residencial General (**R**) para las diferentes tipologías. (Art. 97).

#### TEXTO MODIFICADO

##### **Art. 100.- Industria Ligera (IL).**

Es la zona destinada predominantemente al uso económico-productivo secundario, con la excepción de la industria pesada con la que es incompatible. (Véase cuadro de usos posibles e incompatibles en el Art. 106).

Parcela mínima: Doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

Se consideran edificables las parcelas con superficie inferior, existentes antes de la aprobación del presente Plan.

Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura máxima: Nueve (9) metros (de I a III plantas sobre rasante).

\* No es de aplicación al caso, la altura máxima de planta indicada en el art. 63.

Retranqueos: A la alineación oficial de la calle, de cinco (5) metros como mínimo, según definen las presentes normas urbanísticas. En caso de parcelas en esquina solo será preciso el retranqueo a una de las calles.

Tipologías edificatorias: Edificación en hilera con retranqueo, aislada y pareada, con las condiciones indicadas en la Zona Residencial General (**R**) para las diferentes tipologías. (Art. 97).

---

#### TEXTO VIGENTE

##### **Art. 101.- Industrial Pesada (IP).**

Es la zona destinada a la Industria Pesada, como su propio nombre indica, incompatible con cualquier uso residencial. (Véase cuadro de usos posibles e incompatibles en el Art. 106).

Parcela mínima: Quinientos (500) metros cuadrados, salvo las existentes con anterioridad a la aprobación del P.G.O.U.

Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura máxima: Nueve (9) metros (de I a III plantas sobre rasante).

HASH DEL CERTIFICADO:  
B811DDCBA99B6E65D71BC264A9F72B435057B0730A  
9C5424EC313A781018F3DE76967592B0380333C

FECHA DE FIRMA:  
28/10/2020  
28/10/2020

Código Seguro de Verificación: 234001DOC2C2D279438806AA419F

PUESTO DE TRABAJO:  
Jefe de Sección de Técnicas de Arquitectura y Urbanismo  
Jefe de Sección de Planeamiento Urbanístico

NOMBRE:  
Marta del Álvarez Pérez  
Marta Blanca Sánchez Rivera

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 234001DOC2C2D279438806AA419F



- No es de aplicación al caso la altura máxima de planta indicada en el art. 63.

Retranqueos: A la alineación oficial de la calle, de cinco (5) metros como mínimo, debiendo este espacio estar ajardinado y delimitado, según definen las presentes Normas Urbanísticas. . En caso de parcelas en esquina solo será preciso el retranqueo a una de las calles.

Tipologías edificatorias: Edificación en hilera con retranqueo, aislada y pareada, con las condiciones indicadas en la Zona Residencial General (**R**) para las diferentes tipologías.

## TEXTO MODIFICADO

### Art. 101.- Industrial Pesada (IP).

Es la zona destinada a la Industria Pesada, como su propio nombre indica, incompatible con cualquier uso residencial. (Véase cuadro de usos posibles e incompatibles en el Art. 106).

Parcela mínima: Quinientos (500) metros cuadrados, salvo las existentes con anterioridad a la aprobación del P.G.O.U.

Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura máxima: Nueve (9) metros (de I a III plantas sobre rasante).

- No es de aplicación al caso la altura máxima de planta indicada en el art. 63.

Retranqueos: A la alineación oficial de la calle, de cinco (5) metros como mínimo, según definen las presentes Normas Urbanísticas. En caso de parcelas en esquina solo será preciso el retranqueo a una de las calles.

Tipologías edificatorias: Edificación en hilera con retranqueo, aislada y pareada, con las condiciones indicadas en la Zona Residencial General (**R**) para las diferentes tipologías.

---

## TEXTO VIGENTE

### Art. 102.- Industria Agraria (IA).

Es la zona destinada a edificaciones cuyo uso sea el almacenamiento y guarda de aperos, maquinaria y productos agrícolas.

Los usos posibles e incompatibles en esta zona son los que se señalan en el cuadro anexo.

Parcela mínima: Doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

Se consideran edificables las parcelas con superficie inferior, existentes antes de la aprobación del presente Plan.

Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura máxima: Nueve (9) metros (de I a III plantas sobre rasante).

\*No es de aplicación al caso la altura máxima de planta indicada en el art. 63.

HASH DEL CERTIFICADO:  
B81D0CBA69B6E65D71BC264A9F72B435057B0730A  
9C5424EC315A781018F3DE769675922B0380333C

FECHA DE FIRMA:  
28/10/2020  
28/10/2020

Código Seguro de Verificación: 234001DOC2C2D279438806AA419F

DUEÑO DE TRABAJO:  
Jefe de Sección de Técnicas de Arquitectura y Urbanismo  
Jefa de Sección de Planeamiento Urbanístico

NOMBRE:  
Muel Álvarez Pérez  
María Blanca Sánchez Rivera

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



Retranqueos: A la alineación oficial de la calle, de cinco (5) metros como mínimo, debiendo este espacio estar ajardinado y delimitado, según definen las presentes normas urbanísticas. En caso de parcelas en esquina solo será preciso el retranqueo a una de las calles..

Tipologías edificatorias: Edificación en hilera con retranqueo, aislada y pareada, con las condiciones indicadas en la Zona Residencial General (**R**) para las diferentes tipologías (Art. 97).

## TEXTO MODIFICADO

### Art. 102.- Industria Agraria (IA).

Es la zona destinada a edificaciones cuyo uso sea el almacenamiento y guarda de aperos, maquinaria y productos agrícolas.

Los usos posibles e incompatibles en esta zona son los que se señalan en el cuadro anexo.

Parcela mínima: Doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

Se consideran edificables las parcelas con superficie inferior, existentes antes de la aprobación del presente Plan.

Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura máxima: Nueve (9) metros (de I a III plantas sobre rasante).

\*No es de aplicación al caso la altura máxima de planta indicada en el art. 63.

Retranqueos: A la alineación oficial de la calle, de cinco (5) metros como mínimo, según definen las presentes normas urbanísticas. En caso de parcelas en esquina solo será preciso el retranqueo a una de las calles.

Tipologías edificatorias: Edificación en hilera con retranqueo, aislada y pareada, con las condiciones indicadas en la Zona Residencial General (**R**) para las diferentes tipologías (Art. 97).

---

## TEXTO VIGENTE

### Art. 108.- Núcleos Urbanos Agregados.

Se consideran así, las pedanías de Santa Eulalia, San Bartolomé, El Campillo, Donadio, San Miguel, Solana de Torralba y Veracruz, y quedan calificados de acuerdo a los planos de ordenación en alguna de las calificaciones antes descritas. Podrá no cumplirse la parcela mínima de 250 m<sup>2</sup> en los usos RUC e IA y ser admisible menor.

En suelo urbano se establecen en función de las tipologías constructivas y de usos pormenorizados las siguientes zonas:

HASH DEL CERTIFICADO: BF1DDCE499BE665D71BC264A9F72B435057B0730A  
9C5424EC315A781018F3DE769675922B0380333C  
FIRMA: 28/10/2020  
FECHA DE FIRMA: 28/10/2020  
HASH DEL CERTIFICADO: 234001DOC2C2D279438806AA419F  
FIRMA: 28/10/2020  
FECHA DE FIRMA: 28/10/2020  
DUEÑO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Técnicas de Arquitectura y Urbanismo  
Jefe de Sección de Planeamiento Urbanístico  
NOMBRE: Manuel Álvarez Pérez  
Mania Blanca Sanchez Rivera  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 234001DOC2C2D279438806AA419F



- (RUC) Residencial Unifamiliar Compacta.
- (RUE) Residencial Unifamiliar Extendida.
- (IA) Industrial Agraria.
- (EP) Equipamiento Público.
- (EPr) Equipamiento Privado.
- (ZV) Zona Verde.

Las condiciones de ordenación para cada zona, serán las que figuran en los artículos anteriores.

En los poblados de colonización, la altura máxima no será nunca superior a 2 plantas (8 m.). En ellos se conservará el carácter general, los materiales predominantes y las demás características originales.

## TEXTO MODIFICADO

### Art. 108.- Núcleos Urbanos Agregados.

Se consideran así, las pedanías de Santa Eulalia, San Bartolomé, El Campillo, Donadio, San Miguel, Solana de Torralba y Veracruz, y quedan calificados de acuerdo a los planos de ordenación en alguna de las calificaciones antes descritas. Podrá no cumplirse la parcela mínima de 250 m<sup>2</sup> en los usos RUC e IA y ser admisible menor.

En suelo urbano se establecen en función de las tipologías constructivas y de usos pormenorizados las siguientes zonas:

- (RUC) Residencial Unifamiliar Compacta.
- (RUE) Residencial Unifamiliar Extendida.
- (IA) Industrial Agraria.
- (EP) Equipamiento Público.
- (EPr) Equipamiento Privado.
- (ZV) Zona Verde.

Las condiciones de ordenación para cada zona, serán las que figuran en los artículos anteriores.

En los poblados de colonización, la altura máxima no será nunca superior a 2 plantas (8 m.). En los poblados de colonización la altura máxima no será nunca superior a DOS plantas (8m.). **En ellos se procurará en la medida de lo posible conservar el carácter arquitectónico no distorsionándose con las nuevas edificaciones, cuidándose sobre todo el color blanco a utilizar y ausencia de zócalos que no sean de obra pintada, así como las cubiertas inclinadas de teja curva.**

---

## TEXTO VIGENTE

### Art. 117.- Normas de Aplicación General.

.../...

HASH DEL CERTIFICADO: B413DCE4A9B9E655D1BC264A9F72B435057B0730A  
9C5424EC313A781018F3DE769675922B0380333C

FECHA DE FIRMA: 28/10/2020  
28/10/2020

FECHA DE TRABAJO: 28/10/2020  
Jefe de Sección de Planeamiento Urbanístico

NOMBRE: Manuel Álvarez Pérez  
María Blanca Sánchez Rivera

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 234001DOC2C2D279438806AA419F



5.- Cercado de predios.

Los cercados de predios rústicos y suelo no urbanizable, se efectuarán con malla metálica o análoga, de carácter transparente, sobre zócalo macizo de 0.8 m. de altura máxima, y con una altura total no superior a tres (3) metros, medida desde el suelo.

---

**TEXTO MODIFICADO**

**Art. 117.- Normas de Aplicación General.**

.../...

5.- Cercado de predios.

Los cercados de predios rústicos y suelo no urbanizable, se efectuarán con malla metálica o análoga, de carácter transparente, sobre zócalo macizo de 0.8 m. de altura máxima, y con una altura total no superior a tres (3) metros, medida desde el suelo.

**En el Suelo No Urbanizable de especial protección SNU-ep de cualquier categoría, así como en las zonas buffer de protección paisajística definida en la declaración de la UNESCO entre Úbeda y Baeza, debido al impacto visual y paisajístico que ello produce, no se autorizarán cercas ni vallados de predios agrícolas que no sean de piedra en seco.**

---

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

---

HASH DEL CERTIFICADO: B81D0C8469B6F65D71BC264A9F72B435057B0730A  
9C5424EC313A781018F3DE769675922B0380333C

FECHA DE FIRMA: 28/10/2020  
28/10/2020

DUESTO DE TRABAJO: Jefe de los Servicios T. de Arquitectura y Urbanismo  
Jefa de Sección de Planeamiento Urbanístico

NOMBRE: Manuel Álvarez Pérez  
Mania Blanca Sanchez Rivera

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 234001DOC2C2D279438806AA419F

