



## **Excmo. Ayuntamiento de Úbeda**

**Oficina Técnica Municipal**

**TEXTO REFUNDIDO  
PLAN ESPECIAL DEL  
CENTRO HISTÓRICO**

**Úbeda a, Julio de 2000.**

# ORDENANZAS

# **INDICE GENERAL**

## **TITULO PRELIMINAR**

## **TITULO I: GENERALIDADES.**

- Artículo 1. Documentación*
- Artículo 2. Ámbito.*
- Artículo 3. Eficacia.*
- Artículo 4. Clasificación del Suelo*
- Artículo 5. Terminología.*
- Artículo 6. Aplicación.*

## **TITULO II: RÉGIMEN JURÍDICO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.**

### **CAPITULO I. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO.**

- Artículo 7. Contenido del derecho de propiedad.*
- Artículo 8. Inexistencia de responsabilidad municipal.*
- Artículo 9. Ejercicio del derecho a edificar.*
- Artículo 10. Plazos de ejecución.*

### **CAPITULO II. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

- Artículo 11. Innecesidad del reparto de beneficios y cargos.*
- Artículo 12. Falta de delimitación poligonal.*
- Artículo 13. Sistemas de actuación.*
- Artículo 14. Expropiaciones urgentes.*
- Artículo 15. Prioridad en la ejecución.*
- Artículo 16. Estudios de Detalle.*
- Artículo 17. Proyectos de urbanización.*
- Artículo 18. Obras a ejecutar.*
- Artículo 19. Viario de carácter peatonal.*
- Artículo 20. Areas de Rehabilitación Integrada.*

### **CAPITULO III. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA EDIFICACIÓN**

- Artículo 21. Principios generales sobre conservación de edificios.*
- Artículo 22. Normativa de carácter Histórico-Artístico.*
- Artículo 23. Convenios con los arrendatarios.*
- Artículo 24. Incentivos a la rehabilitación.*
- Artículo 25. Control de los derribos.*
- Artículo 26. Demoliciones no autorizadas.*
- Artículo 27. Ruina.*
- Artículo 28. La ruina y los edificios de interés cultural.*
- Artículo 29. Edificios e instalaciones fuera de ordenación.*
- Artículo 30. Fuera de ordenación parcial.*
- Artículo 31. Eliminación de usos impropios.*
- Artículo 32. Actividades protegidas.*
- Artículo 33. Adquisición de edificios.*

## **TITULO III: INTERVENCIONES EN EL CENTRO HISTÓRICO DE UBEDA.**

### **CAPITULO I. CLASIFICACIÓN DE LAS INTERVENCIONES.**

Artículo 34.	Clasificación.
Artículo 35.	Tipos de intervención.
Artículo 36.	Restauración.
Artículo 37.	Conservación.
Artículo 38.	Consolidación.
Artículo 39.	Reedificación.
Artículo 40.	Reforma.
Artículo 41.	Ampliación.
Artículo 42.	Demolición.
Artículo 43.	Nueva planta.

### **CAPITULO II. INTERVENCIONES EN EDIFICIOS CATALOGADOS**

Artículo 44.	Catálogo.
Artículo 45.	Aplicación.
Artículo 46.	Niveles de protección.
Artículo 47.	Tipos de intervención.
Artículo 48.	Aplicación concreta de los tipos de intervención.
Artículo 49.	Conservación arqueológica.
Artículo 50.	Elementos adosados a fachadas.
Artículo 51.	Documentación para la solicitud de licencia.

### **CAPITULO III. INTERVENCIONES EN EDIFICIOS NO CATALOGADOS.**

Artículo 52.	Tipos de intervención.
--------------	------------------------

## **TITULO IV: NORMAS ESPECIALES**

Artículo 53.	Condiciones Particulares de Ordenación.
--------------	---

## **TITULO V: NORMAS GENERALES**

### **CAPITULO I. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN.**

Artículo 54.	Edificabilidad.
Artículo 55.	Alturas.
Artículo 56.	Alineaciones.
Artículo 57.	Patios.
Artículo 58.	Cubiertas.
Artículo 59.	Parcelación.

### **CAPITULO II. CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS**

Artículo 60.	Normas de habitabilidad para nuevas viviendas.
Artículo 61.	Normas de habitabilidad para viviendas rehabilitadas.

### **CAPITULO III. CONDICIONES DE USO.**

<i>Artículo 62.</i>	<i>Usos de la edificación.</i>
<i>Artículo 63.</i>	<i>Uso de la vivienda.</i>
<i>Artículo 64.</i>	<i>Uso de garaje y aparcamiento.</i>
<i>Artículo 65.</i>	<i>Uso de industria y almacén.</i>
<i>Artículo 66.</i>	<i>Uso comercial.</i>
<i>Artículo 67.</i>	<i>Usos de hostelería.</i>
<i>Artículo 68.</i>	<i>Usos de oficinas.</i>
<i>Artículo 69.</i>	<i>Usos públicos para dotaciones.</i>
<i>Artículo 70.</i>	<i>Zonificación.</i>
<i>Artículo 71.</i>	<i>Usos existentes.</i>

### **CAPITULO IV. CONDICIONES ESTÉTICAS**

<i>Artículo 72.</i>	<i>Fragmentación de fachadas.</i>
<i>Artículo 73.</i>	<i>Cubiertas.</i>
<i>Artículo 74.</i>	<i>Fachadas.</i>
<i>Artículo 75.</i>	<i>Huecos.</i>
<i>Artículo 76.</i>	<i>Plantas bajas.</i>
<i>Artículo 77.</i>	<i>Medianerías.</i>
<i>Artículo 78.</i>	<i>Cuerpos volados.</i>
<i>Artículo 79.</i>	<i>Escaparates, marquesinas y anuncios.</i>
<i>Artículo 80.</i>	<i>Presentación de proyectos.</i>

### **TITULO VI:INTERVENCIONES DE URBANIZACIÓN.**

<i>Artículo 81.</i>	<i>Definición.</i>
<i>Artículo 82.</i>	<i>Catalogación de espacios.</i>
<i>Artículo 83.</i>	<i>Tipos de intervención.</i>
<i>Artículo 84.</i>	<i>Aplicación de los tipos de intervención.</i>

## **ANEXOS:**

**ANEXO I:** *NIVELES DE ACTUACIÓN.*

**ANEXO II:** *ACTIVIDADES PREFERENTES.*

**ANEXO III:** *EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.*

**ANEXO IV:** *VIALES CON LIMITACIÓN DE TRÁNSITO RODADO.*

**ANEXO V:** *APERTURA DE PUERTAS COCHERAS.*

**ANEXO VI:** *ZONIFICACION ARQUEOLÓGICA.*

# ***TITULO I***

## ***GENERALIDADES.***

## Artículo 1. Documentación del Plan.

*El Plan Especial de Protección del Centro Histórico de Ubeda está compuesto por los siguientes documentos:*

### 1. Con eficacia vinculante:

- a) *Plano de delimitación.*
- b) *Plano de zonificación de usos.*
- c) *Plano de edificabilidad.*
- d) *Plano de alturas.*
- e) *Plano del sistema de espacios libres.*
- f) *Plano de dotaciones y equipo comunitario.*
- g) *Planos de calificación, usos y sistemas.*
- h) *Plano y fichas de condiciones particulares de ordenación.*
- i) *Plano y fichas de catalogación de edificios, elementos naturales y urbanos.*
- j) *Las presentes Ordenanzas Reguladoras.*

### 2. Con carácter indicativo:

- a) *Memoria justificativa.*
- b) *Estudio económico financiero.*  
*Plan de etapas.*
- d) *Cualquier otra documentación perteneciente al Plan Especial y no mencionada especialmente en el apartado 1.*

## Artículo 2. Ámbito del Plan.

*El Plan Especial de Protección constituye el único documento urbanístico vigente en el Centro Histórico de Ubeda, entendiéndose como tal el ámbito delimitado por el Plan correspondiente.*

## Artículo 3. Eficacia del Plan.

*La eficacia del Plan Especial será plena a partir del momento de la publicación oficial de su aprobación definitiva, y su duración será ilimitada, si bien su revisión tendrá lugar en los siguientes casos:*

1. *A petición del Excmo. Ayuntamiento de Ubeda.*
2. *Por el transcurso de catorce años a partir de su aprobación definitiva.*
3. *Cuando se modifiquen las circunstancias que dieron lugar a la redacción del Plan.*

## Artículo 4. Clasificación del suelo.

*En la totalidad del ámbito de aplicación del Plan Especial, el suelo ordenado tiene calidad de urbano. El desarrollo del mismo se llevará a cabo conforme a lo previsto en el Plan Especial, con aplicación, en su caso, de los supuestos que establecen las presentes Ordenanzas, por medio de Estudios de Detalle, de Proyectos de urbanización y de obras municipales ordinarias, según los casos.*



### **Artículo 5. Terminología.**

1. Se denomina zona, a cada una de las superficies delimitadas en los planos correspondientes, en función del tratamiento homogéneo referente a las previsiones de usos, alturas, y edificabilidades.

2. Se denomina área, a cada una de las superficies delimitadas en el plano de Condiciones Particulares de Ordenación, que serán tratadas de acuerdo con las condiciones reseñadas en cada una de las fichas redactadas al efecto.

3. En los demás conceptos y términos no tratados expresamente en estas ordenanzas, se estará a las definiciones establecidas por el Plan General.

### **Artículo 6. Aplicación del Plan.**

1. Las actuaciones urbanísticas previstas por el Plan Especial, se ajustará a lo dispuesto en la documentación vinculante. La documentación de carácter indicativo constituye el instrumento de interpretación preferente de la anterior.

2. Las previsiones del Plan Especial se aplicarán por el siguiente orden:

a) Las que resulten de la aplicación de los planos, fichas y normativa referentes al Catálogo de edificios y elementos (Título III Capítulo II de las presentes Ordenanzas).

b) Las que resulten de la aplicación de la Normativa Especial, referida en el Título IV de las presentes Ordenanzas.

c) Las que resultan de la aplicación de la Normativa General contenida en el Título V de las presentes Ordenanzas.

3. Las Ordenanzas contenidas en el Plan General serán de aplicación en la superficie ordenada por el Plan Especial con carácter subsidiario, siempre que no estén en contradicción expresa o implícita con la normativa del Plan Especial.

## ***TITULO II***

### ***RÉGIMEN JURÍDICO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.***

***CAPITULO I.***  
***RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO.***

## **Artículo 7. Contenido del derecho de propiedad.**

1. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones contenida en este Plan no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, por implicar meras limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad.

2. Sólo se considerarán vinculaciones o limitaciones singulares, a los efectos del artículo 239 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, las que afectan, con este carácter de singularidad, a una propiedad, en razón a las características objetivas y específicas de la misma y suponen una expresa restricción del aprovechamiento urbanístico.

3. El deber de conservación de edificios y otros elementos, regulado en estas ordenanzas, no se considerará nunca limitación o vinculación singular, sin perjuicio de la participación de la Administración en el costo de las obras, según las circunstancias de cada caso, y lo establecido en el artículo 245 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, en la normativa sobre rehabilitación del patrimonio inmobiliario y en la Ley del Patrimonio Histórico Español y Andaluz.

## **Artículo 8. Inexistencia de responsabilidad municipal por la aprobación del Plan Especial.**

La posible alegación de responsabilidad del Ayuntamiento, en base a que el Plan Especial disminuye aprovechamientos o, en general, perjudica derechos adquiridos queda desvirtuada al examinar todos y cada uno de los posibles extremos sobre los que puede versar:

### 1. Aplicación del artículo 87.2 de la Ley del Suelo.

Este precepto garantiza el derecho a indemnización en caso de disminución del aprovechamiento -como la aclara- la Exposición de Motivos de la Ley del Suelo al modificar o revisar el planeamiento, en ciertas circunstancias, pero su supuesto de aplicación lo es a terrenos ya ordenados por Planes Parciales, Especiales o Programas de Actuación Urbanística y por tanto no es referible al simple suelo urbano del Plan General, si bien el Plan Especial sí puede originar, cuando se revise o modifique, el efecto indemnizatorio.

### 2. Patrimonialización del aprovechamiento.

Dada la provisionalidad del Plan General y la autonomía del Plan Especial, el carácter provisional del primero y la delegación que hace en el segundo para regular, entre otras determinaciones, las alturas, usos y alineaciones, no cabe admitir otras patrimonialización que la producida en forma real por cualquiera de las dos vías que señala la Jurisprudencia: la obtención de licencia de edificación cuya anulación o revocación comporte responsabilidad indemnizatoria o la aprobación definitiva de un proyecto de reparcelación o compensación que afecta a los terrenos, en tanto en cuanto haya comportado la realización de obras de urbanización incompatibles con la nueva ordenación, que hayan de demolerse, todo ello conforme al régimen general de la responsabilidad patrimonial de la Administración.

Y aún en el caso de edificios en construcción o ya construidos que resulten con exceso de aprovechamiento sobre el que prevea el Plan Especial, no cabe pedir indemnización cuando a consecuencia de este exceso el edificio se considere como fuera de ordenación, con las restricciones edificatorias que establece el artículo 60 de la Ley del Suelo, de acuerdo con lo declarado por Jurisprudencia.

### 3. Artículo 87.3 de la Ley del Suelo.

Como lo advierte el artículo anterior, este precepto reconoce el derecho a indemnización en caso de vinculaciones o limitaciones con restricción del aprovechamiento, que podría entenderse establece el nuevo Plan Especial, pero en la interpretación de este precepto hay que poner de relieve la nota de singularidad o excepcionalidad, afectante a un inmueble y no a los demás, que interpreta la Jurisprudencia con carácter restrictivo, en el sentido de que no se produce cuando la afección lo es a conjuntos de edificios, áreas o calles.

4. Denegación o condicionamiento de licencias de edificación, que se podrían entender de posible obtención bajo el Plan General previo.

A este propósito hay que tener en cuenta el artículo 73 de la Ley del Suelo, que contempla la necesidad de respeto a los valores ambientales, y ello exista o no planeamiento urbanístico, como lo advierte el artículo 98.3 del Reglamento de Planeamiento, lo que supone que con base a estos preceptos cabe la denegación o condicionamiento de las licencias, y así lo señalaba ya el Plan General, en la página 3.42 de las normas Urbanísticas. Naturalmente, sin perjuicio de lo dicho respecto a la patrimonialización del aprovechamiento.

**Artículo 9. Ejercicio del derecho a edificar.**

1. Necesidad de que el terreno sea solar.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 83.1 de la Ley del Suelo, para que un terreno sea edificable ha de tener la condición de solar, lo que supone que cuente con licencia de parcelación, si es precisa, y tenga los servicios y previsiones que establece el artículo 82 de la Ley del Suelo.

2. Ejecución simultánea de urbanización y edificación.

Se podrá otorgar licencia en terrenos que no tengan la condición de solar, con los requisitos, compromisos y efectos que señala el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, ya que al no preverse la ejecución del Plan Especial a través de las delimitaciones poligonales, es de plena aplicación dicho precepto.

3. Subordinación a la aprobación de un estudio de Detalle.

En los casos en que estas Ordenanzas señalan la necesidad de existencia de un Estudio de Detalle, no será posible el otorgamiento de licencias de edificación hasta la aprobación del mismo, ya que la edificación queda subordinada a las concretas condiciones que determine dicho Estudio de Detalle.

**Artículo 10. Plazos de ejecución.**

1. En los terrenos que tengan la condición de solares y sean edificables de presente, deberá emprenderse la edificación en el plazo de dos años, previsto en el artículo 154.2.a) de la Ley del Suelo, salvo en los supuestos en que estas ordenanzas establezcan plazos distintos.

Transcurridos los plazos aplicables, entrará en juego el régimen de edificación forzosa, a tenor de la normativa aplicable a la misma.

2. Los solares han de mantenerse en el debido estado de vallado, limpieza y decoro, en tanto no sean edificados, pudiendo el Ayuntamiento exigir el cumplimiento de este deber a los propietarios y actuar en forma subsidiaria, a cargo de los mismos.

***CAPITULO II.***  
***EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.***

### **Artículo 11. Innecesidad del reparto de beneficios y cargas.**

*Si bien en suelo urbanizable programado la figura del aprovechamiento medio determina una equiparación valorativa dentro de cada sector ordenado por el Plan Parcial, no existe en suelo urbano una regulación legal paralela, que sólo surge a posteriori una vez que se ha delimitado un polígono o unidad de actuación en suelo urbano.*

*En consecuencia, no hay desigualdad de aprovechamiento en suelo urbano, en cuanto que objetivamente hay que atribuir usos y aprovechamientos a las diversas áreas existentes, teniendo en cuenta los usos más adecuados y los aprovechamientos más idóneos para cada una de ellas y en tanto no sea precisa la delimitación de las aludidas unidades de ejecución, que es el supuesto de hecho del artículo 40 del reglamento de Gestión: suelo urbano que no se incluya en polígonos o unidades de actuación.*

*La falta de necesidad de delimitar polígonos que, como consecuencia, determinaría la necesidad de reparto de beneficios y cargas dentro de cada uno de ellos, se pone de relieve en el artículo siguiente.*

### **Artículo 12. Falta de delimitación poligonal.**

*1. Las circunstancias urbanísticas y económicas que concurren en el área ordenada, ponen de relieve la innecesidad de delimitar polígonos o unidades de actuación para la ejecución del Plan, produciéndose la incorporación al dominio y uso público de los terrenos de dotaciones a través de actuaciones expropiatorias, por la consideración de tales dotaciones como elementos de sistemas o actuaciones aisladas en suelo urbano.*

### **Artículo 13. Sistemas de actuación.**

*1. La prevista falta de delimitación poligonal supone la inaplicación de los sistemas de ejecución poligonal, de compensación, cooperación y expropiación.*

*2. Será de aplicación el procedimiento singular de expropiación para la incorporación de terrenos y edificaciones al dominio y uso público, en los casos siguientes:*

*a) Sistemas generales, elementos de los mismos y actuaciones aisladas en suelo urbano, resultantes de las modificaciones del Plan General, aprobadas previamente.*

*b) Edificios y terrenos para uso dotacional, previstos para tal uso en el Plan Especial.*

*c) Edificios singulares en los supuestos del artículo 66 de la Ley del Suelo, y demás establecidos en las disposiciones vigentes, con base a las previsiones expresas del Plan.*

*3. Será de aplicación el sistema de expropiación por polígonos, se trate o no de incorporación inmediata de los bienes al dominio y uso público, en el supuesto de edificios y terrenos incluidos en el Registro Municipal de solares, de acuerdo con las previsiones de la Ley del Suelo y del Reglamento de Edificación Forzosa.*

### **Artículo 14. Expropiaciones urgentes.**

*La ocupación urgente de bienes y derechos, puede llevarse a efecto, a través de los procedimientos siguientes:*

*1. En la expropiación de elementos de sistema general y de adecuación aislada en suelo urbano, al aplicarse el procedimiento de la Ley de Expropiación forzosa, artículo 144 de la Ley del Suelo, por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma, artículo 52 de la Ley de Expropiación.*

*2. En la expropiación poligonal relativa a fincas incluidas en el Registro Municipal de Solares, cabe la valoración por el sistema de tasación conjunta, en cuyo caso la aprobación del expediente o del proyecto por la Comisión Provincial de Urbanismo implica la declaración de urgencia, conforme al artículo 138, 1 y 2 de la Ley del Suelo.*

3. Una vez obtenida la declaración de Área de rehabilitación integrada, dicha declaración supone la declaración de urgencia a efectos de lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa, artículo 41.2 del Real Decreto 2329/1983 de 28 de julio, sobre Rehabilitación del patrimonio residencial y urbano.

#### **Artículo 15. Prioridad en la ejecución.**

Las expropiaciones y la ejecución de obras de urbanización y, en su caso, de edificación se ajustarán al Plan Etapas y al Estudio Económico-Financiero de este Plan Especial.

#### **Artículo 16. Estudios de detalle.**

1. Los Estudios de Detalle se redactarán necesariamente en los supuestos en que así lo señalan estas Ordenanzas y en forma facultativa cuando la propiedad así lo decida, por permitirse expresamente en las Ordenanzas la ubicación de los volúmenes en forma distinta de la prevista, pero subordinada a la aprobación de tales Estudios de Detalle.

2. Cuando se refieran al señalamiento de alineaciones y rasantes, habrán de adaptarse a la red viaria del Plan Especial, sin que se quepa otra previsión sobre espacios libres que la relativa a espacios interiores.

3. En ningún caso podrán dar lugar a aumento de volumen, la altura o la ocupación del suelo previstas en estas Ordenanzas, alterar el uso, las condiciones de ordenación de predios colindantes, ni, en general, la Normativa del Plan Especial.

#### **Artículo 17. Proyectos de Urbanización.**

1. Cuando sea preciso llevar a cabo la ejecución de la urbanización del conjunto de las determinaciones del Plan en ámbito concretos se redactará un Proyecto de Urbanización específico, de acuerdo con la normativa urbanística.

2. Las obras parciales y menores de urbanización, así como las de reposición de elementos, se llevará a la práctica mediante los proyectos de obras municipales ordinarias.

#### **Artículo 18. Obras a ejecutar.**

Las obras a incluir en un Proyecto de urbanización podrán ser las siguientes:

- . Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- . Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- . Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- . Red de distribución de energía eléctrica.
- . Red de alumbrado público.
- . Jardinería en los espacios libres.
- . Redes de telefonía y otras, si se estima necesario.
- . Cualesquiera otras necesidades.

#### **Artículo 19. Viario de carácter peatonal.**

1. En las calles y plazas que se enumeran en el Anexo IV de estas Ordenanzas, se prevé y autoriza la atribución por el Órgano competente del Ayuntamiento, a través de su Ordenanza o Bando de circulación o Resolución al efecto, del carácter de peatonales, con o sin necesidad de la ejecución de obras con esta finalidad. Sin perjuicio del libre ejercicio, conforme al interés público, de las facultades al respecto de los órganos municipales en el ámbito territorial del Plan.

2. En la posible atribución del carácter señalado se tendrá en cuenta:



1) *Que el Órgano competente del Ayuntamiento podrá elegir entre el viario que se indica y en uno o varios acuerdos, para el establecimiento de las medidas de restricción de tráfico.*

2) *Que no se prevé la atribución del carácter peatonal, en forma absoluta, pero el Órgano competente del Ayuntamiento podrá aplicar alguna de las siguientes determinaciones, en forma alternativa o acumulativa:*

- a) Prohibición del tráfico a vehículos pesados.*
- b) Restricción del tráfico a vehículos pesados.*
- c) Restricción del tráfico a vehículos que no sean taxis, oficiales o asistenciales.*
- d) Restricción del tráfico de paso, relación o conexión.*

*Sin perjuicio de las facultades antes indicadas.*

#### **Artículo 20. Areas de rehabilitación integrada.**

1. *En cumplimiento de la exigencia del artículo 20 de la Ley del Patrimonio, este Plan ha propuesto la declaración de cuatro concretas áreas de rehabilitación integrada, al objeto de coordinar las actuaciones de las Administraciones Públicas y el fomento de la iniciativa privada.*

2. *Una vez aprobado el Plan Especial, el Ayuntamiento solicitará de la Comunidad Autónoma la formulación de estudios de rehabilitación de dichas Areas, y su declaración por medio de Decreto del Consejo de Gobierno.*

3. *La Comisión Gestora de cada Area se constituirá en el Ayuntamiento y tendrá las funciones que señalan los artículos 44 y 45 del Real Decreto 2329.*

***CAPITULO III.***  
***RÉGIMEN JURÍDICO DE LA EDIFICACIÓN.***

## **Artículo 21. Principios generales sobre conservación de edificios por parte del Ayuntamiento,**

### 1. Obras a ejecutar.

- 1) *Obras dirigidas a mantener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.*
- 2) *Obras de conservación y reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública.*
- 3) *Conservación de edificios catalogados.*

### 2. Procedimiento de imposición de obras.

- 1) *Inspección municipal e informes parciales justificativos de la necesidad y características de las obras.*
- 2) *Audiencia de los interesados, de acuerdo con el artículo 91 de la Ley de Procedimiento Administrativo salvo caso de urgencia.*
- 3) *Acuerdo del Ayuntamiento ordenando la ejecución, con el siguiente contenido:*
  - a) *Identificación del inmueble.*
  - b) *Señalamiento de las obras a ejecutar.*
  - c) *Fijación del plazo para la ejecución*

### 3. Efectos del acuerdo municipal y de su falta de cumplimiento.

- 1) *La orden de ejecución suple y hace innecesaria la licencia.*
- 2) *Obliga a la ejecución, a costa de:*
  - a) *El propietario.*
  - b) *El Ayuntamiento, cuando se trata de mejoras de interés general, por obras de conservación y reforma de fachadas o espacios visibles desde la vía pública, por motivos de interés turístico o estético, en cuanto excedan el deber de conservación que corresponde al propietario o supongan un aumento de valor para el inmueble.*
  - c) *El Ayuntamiento, en edificios catalogados, en cuanto al exceso de los gastos de conservación, propios del deber que corresponde al propietario.*
- 3) *Efectos de la inejecución en plazo*
  - a) *Apertura de expediente sancionador:*
    - a') *Tramitación: la señalada en los artículos 133 y siguientes de la Ley de Procedimiento Administrativo.*
    - b') *Resolución, con los siguientes efectos:*
      1. *Imposición de multa conforme a lo dispuesto en el artículo 59 del Real Decreto 781/1986, de 18 de abril. El primer incumplimiento se sancionará con multa de 5.000 a 10.000 Ptas., según la importancia de las obras a realizar. Las siguientes se sancionarán, como faltas muy graves, con multa de 10.000 a 15.000 Ptas.*
      2. *Nuevo requerimiento de ejecución de la obra con señalamiento de plazo.*
- 4) *Efectos de la nueva falta de ejecución.*
  - a) *Ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento.*
  - b) *Utilización de la vía de apremio.*
  - c) *Responsabilidades de todo orden, urbanísticas, civiles y penales, en su caso.*

## **Artículo 22. Normativa de carácter Histórico-Artístico.**

*Se contiene en la Ley del Patrimonio Histórico español, y se articula del modo siguiente:*

### 1. Otorgamiento de licencias.

*1) Corresponde al Ayuntamiento el otorgamiento de licencias que no afecten a monumentos, ni a Jardines Históricos, ni estén comprendidos en su entorno, con los efectos siguientes:*

*a) Dará cuenta a los órganos de la Comunidad Autónoma, responsables en materia de Patrimonio Histórico, de las licencias concedidas, en el plazo de diez días desde su otorgamiento.*

*b) Si las licencia fueran contrarias al Plan Especial, la Administración del Patrimonio podrá ordenar la reconstrucción o demolición con cargo al Ayuntamiento.*

*2) Respecto de los Monumentos y Jardines Históricos, el otorgamiento de la licencia requerirá previa autorización de la obra por la Administración del Patrimonio, cuya falta daría lugar a los efectos del epígrafe 1.b).*

*3) En caso de zona o área arqueológica, la autorización afectará a cualquier obra o remoción de terreno.*

### 2. Inmuebles afectados.

*En general y en principio todos los incluidos en la delimitación del Centro Histórico-Artístico, así como los declarados de interés cultural, en cualquier emplazamiento.*

### 3. Ejecución de obras.

*1) Corresponde a sus propietarios, pudiendo pedir anticipos reintegrables.*

*2) Cabe disponer la ejecución subsidiaria e incluso realizar de modo directo las obras necesarias.*

### 4. Sanción de incumplimiento.

*1) Da lugar a una infracción administrativa, con la imposición de las sanciones de multa que señala el artículo 76 de la Ley del Patrimonio Histórico.*

*2) En causa de expropiación forzosa.*

## **Artículo 23. Convenios con los arrendatarios.**

*De acuerdo con lo previsto en el artículo 34 del Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, se fomentará la celebración de Convenios que se regirán por las normas del citado artículo.*

## **Artículo 24. Incentivos a la rehabilitación.**

*1. Las actuaciones de rehabilitación de edificios podrán acogerse a los beneficios enumerados en el artículo 9 del Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio.*

*2. Los edificios declarados Bienes de Interés Cultural o los inmuebles comprendidos en el Conjunto Histórico que reglamentariamente se establezcan podrán disfrutar de anticipos y acceso al crédito oficial y de los beneficios fiscales de los artículos 69 a 71 de la Ley del Patrimonio Histórico Español.*

3. El Ayuntamiento incluirá en las Ordenanzas Fiscales la precisión referente a la reducción de tasas por licencia de obras u otras, que especificará:

1) Supuestos de aplicación con distinción de Monumentos, Jardines y Zonas Arqueológicas, de los inmuebles simplemente comprendidos en el Conjunto Histórico, especificando los casos y requisitos precisos para disfrutar de la reducción.

2) Tasas a que se aplica y porcentaje de la reducción según los supuestos.

#### **Artículo 25. Control de los derribos.**

1) Mediante exigencia rigurosa de la licencia municipal prevista en el artículo 178.1 de la Ley del Suelo.

2) Impidiendo los derribos, aún con licencia municipal, por decisión de la Autoridad competente en materia de Patrimonio Histórico en los casos previstos en la legislación vigente y con las finalidades siguientes:

a) Impedir los derribos a bienes declarados de interés cultural y catalogados.

b) Impedir los derribos a título precautorio de la decisión de incoación de expediente de la declaración de interés cultural.

c) Suspensión de las licencias de demolición por la incoación de expediente de declaración, de forma automática.

d) Suspensión de obras de demolición total o parcial en los bienes no declarados de interés cultural, por un plazo de seis meses, en que se decidirá sobre la formulación de un planeamiento de protección de los mismos.

3) Procedimiento de control.

a) El Ayuntamiento ejercerá la inspección de los derribos, verificando:

1. La existencia de licencia municipal de derribo, que será específica o podrá estar comprendida en la de edificación nueva.
2. Las condiciones en que el derribo se efectúe, a fin de que no se perjudique el entorno.

b) El organismo de la Comunidad, encargado del Patrimonio Histórico, verificará la existencia de su autorización cuando sea preceptiva conforme al artículo 22 de estas Ordenanzas y, en todo caso, las condiciones de las obras de derribo que se ejecuten.

#### **Artículo 26. Demolición no autorizadas.**

1. Ordenada la paralización de una demolición no autorizada, se adoptarán las medidas de seguridad necesarias a costa del propietario de la construcción.

2. Con independencia de la sanción que sea procedente, si se trata de edificio catalogado, la Administración ordenará la reconstrucción de lo indebidamente demolido, a costa del titular y de acuerdo con la normativa del Plan Especial.

3. En el supuesto de enajenación de la finca, el adquirente será responsable, en virtud del principio de subrogación real establecido en el artículo 88 de la Ley del Suelo, salvo en cuanto a la sanción por infracción urbanística que pueda corresponder, que se imputará a las personas determinadas en los artículos 225 y 228 de dicha Ley y 57 y 58 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

#### **Artículo 27. Ruina.**

Los supuestos y el procedimiento de declaración de ruina son los establecidos en la normativa urbanística.

## **Artículo 28. La ruina y los edificios declarados como Bienes de Interés Cultural.**

*Con independencia de la actividad municipal encaminada a evitar la ruina de tales edificios, la Administración competente en materia Histórico-Artística tiene especiales competencias.*

*1) Notificación a la Administración del Patrimonio, como interesada, para que intervenga en el expediente de ruina.*

*2) Declarada la ruina.*

*a) Para la demolición es precisa autorización de la Administración del Patrimonio.*

*b) Cabe la conservación expropiando la finca ruínosa, conforme a la legislación del Patrimonio Histórico-Artístico.*

*c) Aún en el caso de urgencia y peligro inminente, las obras necesarias por razón de fuerza mayor, no darán lugar a demolición, salvo las precisas para la conservación del inmueble, con autorización de la Administración del Patrimonio.*

*3) En los edificios comprendidos en el Conjunto Histórico, no declarados individualmente como Bienes de Interés Cultural, el Ayuntamiento podrá denegar la declaración de ruina económica siempre que lo estime conveniente, complementando el costo de reparación que exceda del 50% del valor del inmueble, excluido el del solar.*

## **Artículo 29. Edificios e instalaciones fuera de ordenación.**

*1. Los edificios o instalaciones fuera de ordenación, quedarán sometidos a las limitaciones del artículo 137 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.*

*2. Se consideran expresamente fuera de ordenación los edificios e instalaciones cuya demolición sea necesaria para ejecutar la urbanización, aquellos cuyo uso sea incompatible en forma radical con la ordenación y los declarados concretamente a suprimir.*

*3. No se consideran fuera de la ordenación los demás edificios disconformes con el Plan Especial pero no incluidos en el número anterior, a los que el Plan les aplica su normativa sólo para el caso de demolición y reedificación.*

## **Artículo 30. Fuera de ordenación parcial.**

*1. Se produce cuando existen elementos constructivos disconformes con el Plan Especial, pero siendo conforme con él la edificación en su conjunto.*

*2. Esta situación determina la aplicación del régimen de fuera de ordenación, con las dos especialidades siguientes:*

*1º Se subordina la ejecución de cualquier obra sujeta a licencia, a la supresión del elemento disconforme, lo que determina la eliminación de la situación del edificio.*

*2º En las observaciones a edificios catalogados en Fichas correspondientes.*

*3º En cualquier momento puede darse fin a esta situación, suprimiendo tales elementos con ocasión de obras de mayor entidad o mediante obras con dicha finalidad expresa.*

## **Artículo 31. Eliminación de usos impropios.**

*1. Usos sin licencia.*

*Según el artículo 242 del Texto Refundido de la Ley del Suelo está sujeta a licencia la modificación del uso de los edificios, por lo que aplicado un edificio residencial a un uso industrial, de almacenes o servicios, precisa de la oportuna licencia municipal y caso de no contar con ella la actividad es clandestina y puede ser clausurada por el Ayuntamiento, como la recoge con reiteración la Jurisprudencia, al decir que la actividad ejercida sin licencia no merece otra consideración que la de clandestina y no sirve para la invocación de un derecho adquirido.*

## 2. Usos con licencia.

1) *Vaquerías, cabrerías, establos, cuadras y corrales.*

*Les resulta de directa aplicación el artículo 13 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre y Ley de Protección Ambiental de Andalucía vigente, en cuanto prohíbe su establecimiento en núcleos urbanos de ciudades de más de 10.000 habitantes, añadiendo que transcurridos diez años desde la vigencia del Reglamento, los existentes han de ser clausurados de oficio sin derecho a indemnización.*

*En aplicación de este precepto el Supremo ha declarado válida la orden de suspensión de la actividad a requerimiento municipal y dando el simple plazo de dos meses en ciertas circunstancias.*

## 3. Otros usos prohibidos.

a) *Efecto general.*

*a') Fuera de ordenación total. En los edificios fuera de ordenación, de acuerdo con los artículos 137 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, quedan prohibidas las obras que no consistan en pequeñas reparaciones.*

*b') Fuera de ordenación parcial. Esta es una figura legalmente posible, en este supuesto las obras que se pretenden realizar suponen la supresión del uso disconforme con el Plan, debe autorizarse, si son procedentes, en cuanto que van a suponer la terminación de la situación en que se encuentran los edificios.*

b) *Otras posibles medidas.*

*a') Subordinación de cualquier obra sujeta a licencia a la supresión del uso prohibido.*

*b') Expropiación de uso. Es una solución que supondrá un expediente de expropiación por traslado o extinción de industria, a la que legitimaría el Plan cuando sea preciso imponer, como actuación urbanística, el uso acorde con aquél.*

*c') Inclusión de la finca en el Registro Municipal de Solares, como uso contrario al previsto en la Ordenanza artículo 5.5.b) del Reglamento de Edificación forzosa de 1.964.*

## **Artículo 32. Actividades protegidas.**

*Las actividades de carácter mercantil e industrial que contempla el Plan Especial con carácter preferente, al objeto de revitalizar el Centro Histórico, serán objeto de las siguientes medidas de carácter protector:*

*1. Se atribuye el carácter de actividad de rehabilitación la implantación y mejora de las actividades previstas como equipamiento comunitario de carácter privado, relativas a actividades comerciales, industriales y artesanas, como cuadradas en el artículo 5 del Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio.*

*2. El régimen de financiación de tales implantaciones y mejoras será el establecido en el artículo 19 del Real Decreto 2329.*

*3. Cuando se trate de actividades protegidas por las normas del Plan Especial, se entiende posible y justificada la transformación de vivienda en local de negocio, que contempla el artículo 8 del Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, salvo cuando el Plan lo prohíba expresamente.*

### Artículo 33. Adquisición de edificios.

*Junto a la adquisición de edificios destinados a usos dotacionales, es necesario contemplar la de otros edificios, bien para su adecuada conservación,, bien para su demolición, por su carácter antiestético o indigno del entorno, que, a falta de acuerdo con el propietario serán objeto de expropiación, en la forma que se desarrolla a continuación:*

#### 1. Adquisición de edificios de carácter histórico.

*Para esta finalidad cabe utilizar la legislación urbanística o la del Patrimonio.*

##### 1) Legislación urbanística.

*a) Expropiación individual por falta de ejecución de obras, artículo 66 de la Ley del Suelo.*

##### 2) Legislación del Patrimonio Histórico.

*a) Por incumplimiento de las obligaciones del propietario.*

*b) Por peligro de destrucción o deterioro.*

*c) Por destinarse a un uso incompatible con sus valores.*

#### 2. Adquisición de edificios que perjudiquen al entorno.

##### 1) Legislación urbanística.

*Es procedente la aplicación del artículo 5 del Reglamento de Edificación Forzosa y la inclusión de las fincas en el Registro de Solares, cuando en ellas se da alguna de las circunstancias siguientes: Fincas destruidas en más del 50 por 100 de su capacidad, estado ruinoso y carácter inadecuado por escasez de volumen, insuficiencia de altura y desmerecimiento o estar destinadas en más del 50 por 100 de volumen o superficie a uso urbanístico prohibido por esta Ordenanza.*

*De acuerdo con el artículo 158.2 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento puede expropiar los bienes incluidos en el Registro de Solares.*

##### 2) Legislación del Patrimonio.

*Este es un supuesto típico de expropiación de la Legislación del Patrimonio, la expropiación de los inmuebles que impidan o perturben -es decir, perjudiquen- la contemplación de los bienes afectados por la declaración de interés cultural o den lugar a riesgos para los mismos.*



# ***TITULO III.***

## ***INTERVENCIONES EN EL CENTRO HISTÓRICO DE UBEDA.***

***CAPITULO I.***  
***CLASIFICACIÓN DE LAS INTERVENCIONES.***

### Artículo 34. Clasificación.

*Se consideran intervenciones al conjunto sistematizados de obras a realizar sobre una construcción o urbanización existente, con objeto de transformarla en un total o parcialmente diferente, más adecuada a sus valores y dotada de mejores condiciones de uso. Estas intervenciones podrán extenderse a los terrenos no edificados, tales como patios, huertas, jardines, claustros y pórticos, que constituyan la unidad edificatoria.*

*Así mismo, se considerarán intervenciones las obras de una planta realizadas tras la demolición de construcciones existentes, y las de demolición total y parcial dirigidas a la obtención de plazas, viales, parques públicos o zonas verdes, o a la obtención de terrenos para albergar equipamientos comunitarios primarios, siempre que hayan sido destinados a tal fin por las determinaciones de este Plan Especial.*

*Las intervenciones en el Centro histórico se podrán clasificar de la siguiente forma:*

- . Intervenciones en edificios catalogados.*
- . Intervenciones en edificios no catalogados.*
- . Intervenciones de urbanización.*

### Artículo 35. Tipos de intervención.

*De acuerdo con la exigencia de la Ley del Patrimonio Histórico Español, se establecen los siguientes tipos de intervención, que serán aplicables a los distintos niveles de protección:*

- Restauración.*
- Conservación.*
- Consolidación.*
- Reedificación.*
- Reforma.*
- Ampliación.*
- Demolición.*
- Nueva Planta.*

### Artículo 36. Restauración.

*Es un tipo de intervención constructiva sobre elementos que posean relevantes valores arquitectónicos, culturales o históricos, o que constituyan elementos significativos desde un punto de vista tipológico o morfológico. Está dirigida a la Conservación y puesta en valor de estas cualidades, de forma que se posibilite la eliminación de los añadidos degradantes, y su adaptación a un uso adecuado.*

*La Restauración se divide en tres categorías:*

*Categoría A: se aplicará a aquellos edificios cuyo estado de conservación permita la recuperación total de sus valores. Podrá prever la realización de las siguientes obras:*

*a) Puesta en valor de su aspecto arquitectónico y restablecimiento de las partes alteradas a través de:*

- Restauración de fachadas internas y externas.*
- Restauración de espacios interiores.*
- Reconstrucción filológica de partes derrumbadas.*
- Conservación y restablecimiento de la organización espacial original.*
- Conservación y restablecimiento de terrenos libres que constituyen parte de la unidad edificadora.*

*b) Consolidación con sustitución de partes no recuperables sin modificar la posición o cota de los siguientes elementos:*

*c) Eliminación de añadidos degradantes que contrasten negativamente en las características originales de la construcción, de una cantidad edificatoria o de su entorno.*

*d) La introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico sanitarias fundamentales.*

*Categoría B:* *se aplicará a las construcciones en mal estado de conservación, que no poseyendo elementos arquitectónicos o culturales de valor monumental, constituya una parte interesante del patrimonio edificado. Podrá prever la realización de las siguientes obras:*

*a) Puesta en valor de su aspecto arquitectónico a través de:*

*- Restauración de fachadas externas o internas, permitiéndose en estos últimos la apertura de nuevo huecos siempre que no se altere la unidad de composición.*

*- Restauración de espacios interiores, permitiéndose la modificación de las cotas de sus forjados siempre que se mantengan fijas las cotas de las ventanas y de la línea de cornisa.*

*b) Consolidación y en su caso sustitución de los elementos estructurales en malas condiciones por otros nuevos con una posible modificación de cotas de forjados.*

*c) Las indicadas en los apartados c) y d) de la categoría A.*

*Categoría C:* *se aplicará a construcciones parcialmente demolidas, de las que es posible encontrar documentación fiable de la organización tipológica primitiva. Podrá preverse la realización de las siguientes obras:*

*- Restablecimiento en su estado original de los elementos verticales y horizontales comunes tales como vestíbulos, bloques de escalera, patios y galerías, etc.*

*- Restablecimiento en su estado original de la forma, dimensión y relación entre la construcción y las partes descubiertas de la unidad edificatoria tales como patios, claustros.*

*- Restablecimiento en su estado original de todos los demás elementos constitutivos del tipo edificatorio.*

### **Artículo 37. Conservación.**

*Es un tipo de intervención dirigida a la reparación, renovación o sustitución de los elementos de acabado de las construcciones existentes, así como al mantenimiento o dotación de las condiciones mínimas de habitabilidad. No tendrán incidencia en la estabilidad de la edificación, pudiendo incidir ligeramente en la distribución interior, con el fin de dotar al edificio de las instalaciones tecnológicas e higiénico sanitarias fundamentales, y de las mencionadas condiciones mínimas de habitabilidad.*

*Las obras podrán consistir en:*

*a) Pequeñas obras de modificación del aspecto de las fachadas afectando a la modificación de huecos, cuando no altere la composición general de fachadas ni la distribución preexistente de la superficie útil.*

*b) Obras de reparación de cubierta, con posible sustitución de elementos estructurales, pero manteniendo la forma.*

*c) Obras de impermeabilización de cualquier elemento.*

*d) Obras de sustitución de carpinterías de fachada, de voladizos, miradores, cornisas y puertas, debiendo efectuarse la sustitución con material y diseño similar a los preexistentes.*

- e) *Obras de reparación de algún elemento de acabado.*
- f) *Obras interiores que no afecten a la distribución del edificio, como pinturas, solados, carpintería, fontanería, calefacción, funistería, etc.*
- g) *Obras de eliminación de añadidos degradantes o a tratamientos indebidos del revestimiento exterior.*
- h) *Cualquier otra obra de la misma importancia o análoga a las anteriores.*

#### **Artículo 38. Consolidación.**

*En un tipo de intervención dirigida a la finalidades indicadas para la conservación y además a la mejora de la estabilidad de la construcción por medio de la renovación y sustitución de elementos estructurales.*

*Entre las obras previstas se encuentran:*

- a) *Sustitución de elementos estructurales por otros nuevos aunque sean de distinto material, que podrán modificar ligeramente la cota de los forjados.*
- b) *Obras en la composición de la estructura y cimentación que supongan un aumento de su estabilidad y seguridad.*

*Con posterioridad a estas obras, deberán rehacerse los elementos afectados por las mismas.*

#### **Artículo 39. Reedificación.**

*Es un tipo de intervención dirigida a la sustitución de una construcción no catalogada, por un nuevo edificio cuyo sólido envolvente ha de coincidir especialmente con el primitivo. Deberá ser mantenida la organización básica del tipo edificatorio y los elementos básicos de la composición de los frentes de fachada, así como la organización y forma de su cubierta. Todo ello siempre que el edificio primitivo no se encuentre fuera de ordenación, o presente condiciones estéticas o de organización inadecuadas.*

#### **Artículo 40. Reforma.**

*Es un tipo de intervención dirigida a las finalidades indicadas para la Consolidación, y además a alguna o a la totalidad de las siguientes:*

- a) *Modificación de la distribución y organización de los espacios interiores.*
- b) *Modificación de la posición, cota, forma y dimensiones de los siguientes elementos estructurales:*
  - . *Muros interiores y exteriores.*
  - . *Pilares, forjados y bóvedas.*
  - . *Escaleras.*
  - . *Cubierta.*
- c) *Modificación de las fachadas interiores y exteriores, conservando los elementos de particular valor estético, debiendo siempre ser salvaguardada la unidad compositiva.*

#### **Artículo 41. Ampliación.**

*Es un tipo de intervención dirigida a aumentar la superficie construida del edificio existente, ya sea por levante de nuevas plantas, ampliación del perímetro edificado, construcción de nuevos forjados, o cualquier otra actuación.*

*La intervención de ampliación podrá coexistir con la intervención de reforma y en su caso con la de demolición parcial.*

**Artículo 42. Demolición.**

- 1. Es un tipo de intervención dirigida a la desaparición total o parcial de una construcción existente.*
- 2. Podrá ir vinculada a una intervención de reedificación o de nueva planta.*
- 3. La demolición parcial podrá ir vinculada a una intervención de reforma y en su caso también de ampliación.*

*4. La intervención de demolición podrá estar dirigida a la obtención de plazas, parques públicos y zonas verdes, apertura o ampliación de vías de tráfico rodado y peatonal o a la obtención de terrenos para albergar equipamientos comunitarios primarios, de acuerdo con las determinaciones del presente Plan Especial.*

*5. Cuando una intervención de demolición va unida a una de nueva planta, el conjunto de ambas se denominará intervención de sustitución, salvo que se cumplan las condiciones de la intervención de reedificación.*

**Artículo 43. Nueva planta.**

*Es un tipo de intervención que da origen a construcciones no existentes con anterioridad, y que no pueden incluirse en la categoría de reedificación.*

## ***CAPITULO II.***

# ***INTERVENCIONES EN EDIFICIOS CATALOGADOS.***

#### **Artículo 44. Catálogo.**

*En cumplimiento de los artículos 25 de la Ley del Suelo del Patrimonio Histórico, se realiza la presente normativa, que junto con los planos y fichas correspondientes, constituye el Catálogo de bienes patrimoniales, formado por aquellos edificios, espacios libres y otros elementos que, por sus valores y características singulares han de ser objeto de especial protección.*

#### **Artículo 45. Aplicación.**

*De acuerdo con las previsiones expresadas en el artículo 6, la normativa, planos y fichas correspondientes a este Título III, serán de aplicación preferente sobre el resto de las Ordenanzas.*

#### **Artículo 46. Grados de protección.**

*Los edificios catalogados estará incluidos en alguno de los siguientes grados de protección, con el fin de garantizar su conservación y puesta en valor, a través de las formas de intervención que se consideren adecuadas a cada categoría:*

##### a) Edificios de primer grado:

*Edificios de gran valor histórico, arquitectónico y en su caso urbanístico, como elementos ordenadores fundamentales de la trama urbana.*

##### b) Edificios de segundo grado:

*Edificios que, sin presentar los valores relevantes de los anteriores, poseen sumo interés por su antigüedad, calidad arquitectónica y representatividad de un estilo, o por poseer una destacada función referencial o estructurante de la trama urbana.*

##### c) Edificios de tercer grado:

*Edificios que poseen elementos de interés, derivados de la conservación de una tipología edificatoria coherente en planta o fachadas, o de la existencia de elementos constructivos o decorativos de valor.*

##### d) Edificios de cuarto grado:

*Edificios poseedores de unos valores exteriores tales que contribuyen a la creación de un entorno positivo o evocador, de forma tal que su ausencia resultaría dañosa o irreparable para dicho entorno.*

#### **Artículo 47. Tipos de intervención.**

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

#### **Artículo 48. Ampliación concreta de los tipos de intervención a los niveles de protección.**

*La aplicación de las formas de intervención a los niveles de protección, serán definidos por los Servicios Técnicos del Órgano Gestor del Plan Especial, basándose en los criterios que siguen y cualquier alteración distinta podrá considerarse excepcional, de acuerdo al art. 48.4 d) y tramitarse en C.P. Cultura y Patrimonio.*

##### 1. Edificios con grado primero de protección:

*Los incluidos en la relación del Anexo, y en el plano de calificación correspondiente.*



a) *Protección de la parcela: La protección integral se extiende a la totalidad de la parcela en que se encuentra situado el edificio, quedando excluida la posibilidad de ocupación de los espacios libres existentes, así como la segregación de nuevas parcelas.*

b) *Alineaciones y volúmenes: se conservarán las alineaciones exteriores e interiores, así como los volúmenes existentes.*

c) *Obras permitidas: se autorizarán preferentemente las obras de conservación y restauración, tanto si afectan a la totalidad del edificio como si se trata de obras parciales.*

*Además, se autorizarán las siguientes obras, siempre que no supongan riesgo de pérdida o daño de las características que motivan la calificación Integral:*

- *Obras de consolidación, con mantenimiento de uso actual.*
- *Obras de reforma, necesarias para adecuar el edificio a usos públicos dotacionales, siempre que su uso anterior a la rehabilitación fuese privado o público no dotacional, o que se persiga la mejora o revitalización de usos públicos obsoletos.*

*Quedan expresamente prohibidos las obras o actuaciones que no se encuadren en las definiciones anteriores.*

d) *Tratamiento de plantas bajas: se prohíbe toda obra que afecte a la estructura de planta baja y que no vaya dirigida a su conservación o restauración.*

*No se alterará el orden en la proporción de los huecos originales. Se dejarán al descubierto los elementos verticales de la estructura y no se permitirá adosar a ellos ninguna clase de elementos. En caso de instalaciones comerciales, el plano del escaparate y de las puertas de acceso se retranqueará 0.25 m. de la alineación de la fachada correspondiente. Cuando se hubieran producido alteraciones de estos elementos podrá exigirse la restauración para devolverlo a su estado original.*

*En las fachadas se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios, excepto en el interior de los huecos, retranqueados 0.25 m. de la alineación correspondiente.*

e) *Usos: La protección Integral presupone el mantenimiento de los usos actuales del edificio, excepto en los siguientes supuestos:*

- *Actividades molestas, cuando resulten claramente inconvenientes para el mantenimiento de las características que motivaron la catalogación del edificio o cuando demostrasen ser claramente inconvenientes para las actividades en su entorno inmediato.*
- *Actividades nocivas, insalubres o peligrosas, de acuerdo con lo regulado en la legislación vigente.*
- *Actividades privadas no residenciales cuando se trate de transformarlas en usos residenciales o públicos.*
- *Actividades privadas residenciales cuando se trate de transformarlas en usos públicos dotacionales.*
- *Actividades públicas cuando se trate de transformar usos no dotacionales.*
- *Actividades públicas cuando se trate de permutarlas entre sí o cuando se trate de transformar usos no dotacionales en dotacionales.*

## 2. Edificios con grado segundo de protección:

*Los incluidos como tales en la relación de Anexo I y en el plazo de calificación correspondiente.*

a) *Protección de la parcela: es aplicable al apartado 1.a)*

b) *Alineaciones y volúmenes: es aplicable al apartado 1.b)*

c) *Obras permitidas: es aplicable al apartado 1.c) y además: se autorizarán obras de reforma, en edificios residenciales, con el exclusivo fin de ampliar las condiciones mínimas de habitabilidad.*

d) *Tratamiento de plantas bajas: es aplicable al apartado 1.d).*

e) *Usos: es aplicable al apartado 1.e)*

### 3. Edificios con grado tercero de protección:

*Los incluidos como tales en la relación del anexo I y en el plano de calificación correspondiente.*

a) *Protección de parcela: es aplicable al apartado 1.a)*

b) *Alineaciones y volúmenes: es aplicable al apartado 1.b).*

c) *Obras permitidas: se autorizarán preferentemente las obras de conservación, restauración y consolidación, tanto si afectan a la totalidad del edificio como si se trata de obras parciales.*

*Así mismo se autorizarán con carácter no preferente las obras de reforma que no afecten a su volumen, y los otros elementos interiores cuya conservación se pretende. En fachadas podrán rasgarse huecos de planta baja para incentivar actividades comerciales o de otro tipo.*

*Podrán, así mismo, proponerse de forma excepcional y con el informe favorable y vinculante de la Comisión Provincial del Patrimonio obras que justificadamente procedan.*

*Excepcionalmente se incluyen en este nivel de protección, con carácter no preferente, los edificios que si bien carecen de fachada objeto de conservación, cuentan con elementos singulares interiores, restos arquitectónicos o elementos tipológicos de elevado interés. En este caso, las obras de reforma propuestas podrán extenderse a la fachada, cubiertas e incluso al volumen actual del edificio, siempre que se garantice la conservación y puesta en valor de los mencionados elementos.*

d) *Usos: es aplicable al apartado 1.e).*

### 4. Edificios con grado cuarto de protección.

*Los incluidos como tales en la relación del anexo I y en el plano de calificación correspondiente.*

a) *Protección de parcela, alineaciones y volumen: en todo caso se conservará la parcelación y alineaciones exteriores. En obras de restauración, conservación y consolidación se conservarán además los volúmenes y alineaciones interiores.*

*En obras excepcionales de reforma que incluyan el vaciado total y obras de reedificación los volúmenes serán los existentes en el edificio catalogado y las condiciones de edificación restantes se atenderán a las de los edificios de nueva planta.*

b) *Obras permitidas: autorizarán las obras siguientes:*

*- Obras de restauración, conservación y consolidación.*

*- Obras de reforma que modifiquen el espacio interior del edificio, con alteración sustancial de elementos comunes y estructurales, así como la tipología y condiciones de las viviendas.*

*- Obras de modificación de fachadas, con apertura de algún hueco, siempre que no atente contra la unidad compositiva y resulte imprescindibles para la mejora de las condiciones de habitabilidad e higiénico-sanitarias.*

*- Obras de reforma que incluyan el vaciado total de espacio interior con mantenimiento de las fachadas exteriores, y obras de reedificación en casos justificados de imposibilidad técnica de conservación de las fachadas, con declaración de ruina por el Ayuntamiento y de acuerdo al trámite del Art. 28.1) de las Ordenanzas.*

*Aquellos edificios catalogados en cuya ficha aparezca de forma expresa como forma de actuación las obras excepcionales de vaciado o reedificación, podrán acogerse a la misma sin necesidad de su justificación ni tramitación de acuerdo al Artículo 48.4.e)*

*c) Tratamiento de plantas bajas: se respetarán la estructura de planta baja y sus elementos exteriores de acuerdo con lo especificado en el apartado 1.d). Se permitirá el rasgado de los huecos con instalaciones comerciales, siempre que se respeten los elementos verticales de composición. La apertura de puertas cocheras se regirá por lo dispuesto en el anexo V de las presentes Ordenanzas.*

*Los banderines o anuncios se enmarcarán dentro de los huecos de fachada remetidos 25 cm. Los banderines entre cotas 2.30 y 3.30 y de dimensiones inferiores a 80 x 80 cm.*

*d) Usos: Los usos de los edificios sometidos a obras de consolidación, restauración y conservación, serán los existentes, siempre que no se trata de actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas para los residentes o que pongan en peligro o deterioren los valores que se pretende conservar.*

*Los usos de los edificios sometidos a obras de reforma, serán los exigidos a los edificios de nueva planta.*

*e) Justificación de obras de carácter excepcional: las obras de reforma con vaciado y reedificación presuponen por su carácter restrictivo un mayor control público en la redacción del proyecto y el proceso constructivo. Para ello, y previamente a la solicitud de licencia, se presentará una documentación justificativa de aquéllos aspectos técnicos y funcionales que obligan a la adopción de dichos tipos de obra, entre los que se encuentra, el mal estado de conservación, la falta de valores y la inadecuación de los elementos a suprimir para los usos perseguidos. Los Servicios Técnicos Municipales, de manera excepcional, podrán emitir informe positivo de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía u Órgano de control y seguimiento del Plan Especial de Protección*

#### **Artículo 49. Conservación arqueológica.**

*1. La protección del Patrimonio Arqueológico se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Título V de la Ley del Patrimonio Histórico y Ley del Patrimonio Histórico Andaluz. Para garantizar la correcta protección del patrimonio arqueológico e histórico se tendrá en cuenta lo dispuesto en los art. 51.1 y 80 de estas Ordenanzas. En consecuencia, todo propietario de una parcela, solar o edificio, situados en las zonas de protección arqueológica, deberá atender a las obligaciones definidas por la Ley, siendo considerado como infracción grave cualquier destrozo causado al bien arqueológico o su ocultamiento a la Administración competente.*

*En los trabajos de investigación arqueológica será obligada la asistencia de titulados superiores especializados que designe en cada caso el Alcalde, el Consejo de Gobierno a propuesta de la Comunidad Autónoma, o en su caso la Universidad competente. Los trabajos de investigación habrán de atenerse a lo reglamentado por la Comunidad, en lo referente al otorgamiento de autorizaciones para intervenciones arqueológicas de urgencia.*

*2. El presente Plan Especial delimita las zonas arqueológicas que aparecen reseñadas en el Anexo VI de estas Ordenanzas. Las características de protección de cada zona serán las siguientes:*

*Zona A - Eras del Alcázar. Coincidente con la Condición Particular de Ordenación 9, se establece la creación de un Parque Arqueológico, y la redacción del correspondiente Plan Especial de Protección.*

*Zona B - Recinto intramuros y zona extramuros de la zona Sur (los Sanjuaneros, San Millán y calle Valencia). La construcción de sótanos y semisótanos estará condicionada a los resultados de una prospección con sondeos previos.*

*Zona C - El resto de la zona de extramuros (barrios de San Isidoro y San Nicolás). La construcción de sótanos estará condicionada a los resultados de prospección con sondeos previos.*

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

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

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

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

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

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

#### **Artículo 51. Documentación para la solicitud de licencia.**

*Las solicitudes de licencia para obras que afecta a edificios catalogados, incluirán preceptivamente, además de los documentos exigidos en las Ordenanzas generales, documentación detallada sobre los siguientes extremos:*

- 1.- Estudio histórico-arqueológico sobre los valores y preexistencias aparentes o que bien puedan aparecer con propuesta de actuaciones en su caso cautelares.*
- 2.- Descripción documental de las circunstancias de construcción del edificio, acompañando de los planos originales, si los hubiere.*
- 3.- Levantamiento a escala no inferior a 1/100 del edificio en su situación actual.*
- 4.- Descripción fotográfica del edificio, con montaje indicativo del resultado final de la intervención.*
- 5.- Detalle pormenorizado de los usos y el estado actual de la edificación, con indicación de los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación.*
- 6.- Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, incluyendo sus efectos sobre los actuales y futuros usos y usuarios del edificio.*

***CAPITULO III.***

***INTERVENCIONES EN EDIFICIOS NO  
CATALOGADOS.***

## Artículo 52. Tipos de intervención.

*Las intervenciones sobre edificios no catalogados, serán de los siguientes tipos:*

*a) Obras de mantenimiento: entendiéndose por tales las dirigidas a mantener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público (artículo 181.1 de la Ley del Suelo), y a la conservación y reforma de fachadas y espacios visibles desde la vía pública (art. 182.1 de la Ley del Suelo). Estas obras serán obligatorias tanto para edificios catalogados como no catalogados.*

*b) Obras de rehabilitación: entendiéndose por tales las reguladas por la normativa oficial sobre protección de la rehabilitación del patrimonio residencial y urbano, concretamente el Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, y disposiciones que lo desarrollan. El artículo 4 del mencionado Real Decreto, referente a los criterios de coherencia que deben presidir la ejecución de las obras protegidas de rehabilitación, se instrumentará de acuerdo con los Niveles 1, 2 y 3, que aparecen desarrollados en el Anexo III.*

*Estas obras podrán ejecutarse tanto en edificios catalogados como no catalogados.*

*c) Obras de nueva planta: ya sean sobre solares existentes, ya mediante la sustitución de edificios existentes, previa demolición de los mismos, sin necesidad de expediente de declaración de ruina. En este caso, las condiciones de edificación serán reguladas por las Normas Generales (Título V de las presentes Ordenanzas).*

# ***TITULO IV.***

## ***NORMAS ESPECIALES.***

**Artículo 53. Condiciones Particulares de Ordenación.**

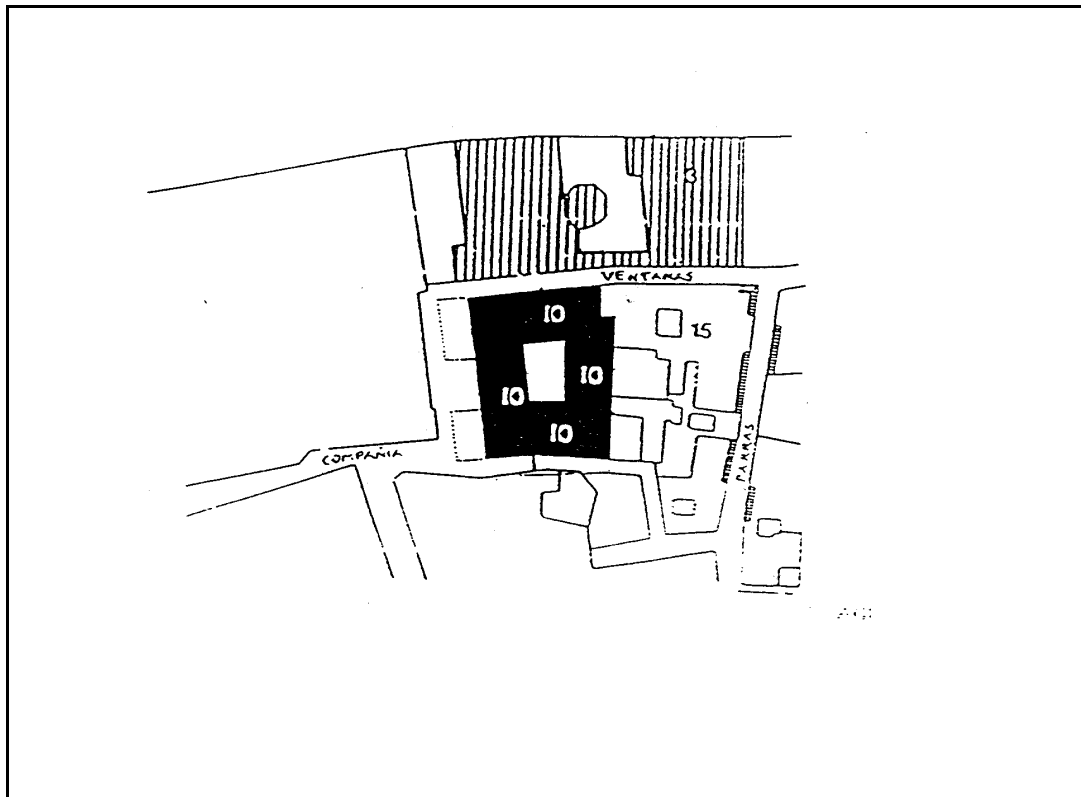
1. Con preferencia a la aplicación de las Normas Generales, se establece una serie de condiciones particulares que afectan a determinadas áreas. Estas condiciones quedan reflejadas en las fichas siguientes, que tienen como referencia la numeración del plano de manzanas, de acuerdo con el Plan General de Ordenación:

FICHA	MANZANA	DENOMINACIÓN
1	15 - 49	Aguardentería-Ventanas.
2	4	Rastro.
3	96	Losal-San Millán.
4	3	Corredera-Compañía.
5	101	Francisco de los Cobos,
-----		
6	118-133	Muralla de Cava.
7	138-139	Cotrina-Puerta de Granada.
8	143	Corazón de Jesús.
9	159 a 162	Eras del Alcázar.
10		Llanas de San Millán.
-----		
11	153	Juego de Bolas-Almenas.
12	47	Fuente Seca-Losa.
13	12	Busianos.
14		Plaza Carreteros-San Nicolás.
-----		

2. Las determinaciones contenidas en las fichas servirán como directrices para la redacción en su caso, de los correspondientes Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización y de Edificación.



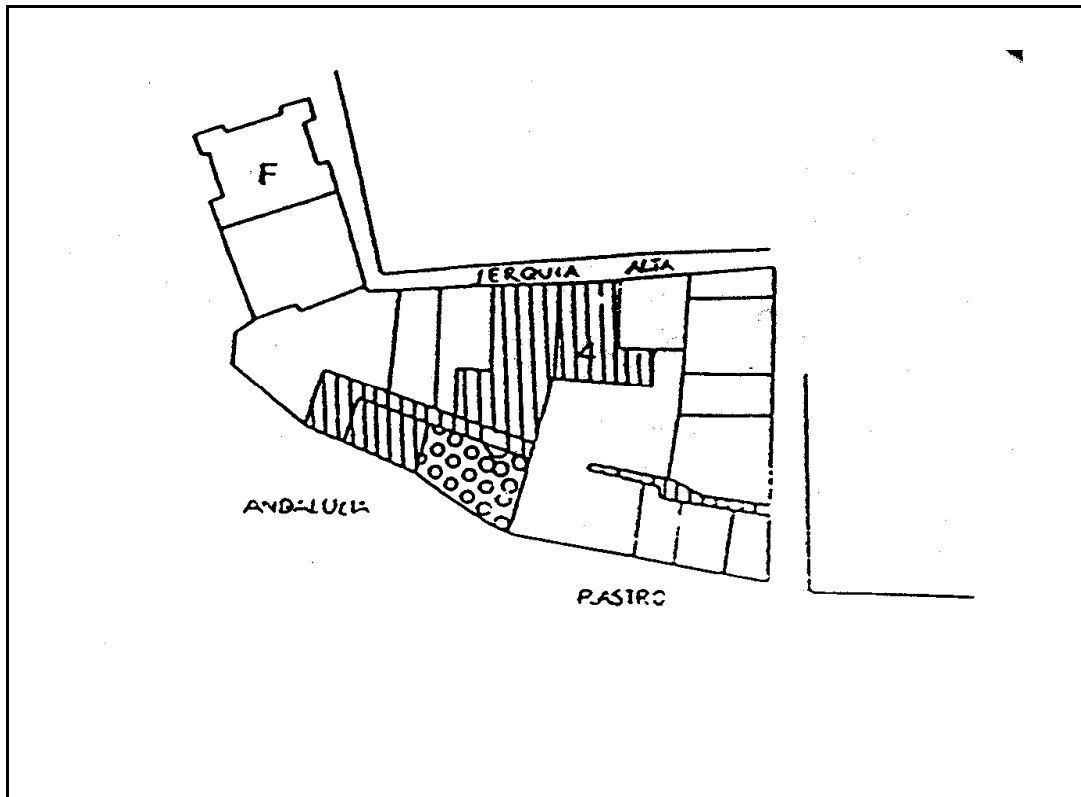
**CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN Nº 1**



*AGUARDENTERIA-VENTANAS 1*

- Manzana 15. Modificación de alineaciones, con edificio de nueva planta; cuya ocupación viene señalada en gris oscuro: planta baja más dos, y ático abuhardillado. Planta baja para uso comercial colectivo, y uso residencial para las tres restantes. Convenio con propiedad para la construcción de un aparcamiento público en los sótanos del nuevo edificio y el subsuelo del espacio público resultante.*
  
- Manzana 3. Supresión de la construcción situada entre el lienzo de muralla y la torre octogonal (trama cuadrículada).*

## CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN Nº 2



### 2. RASTRO

Manzana 4. Tratamiento adecuado de la medianería del Rastro n 5. El edificio de Dr. Quesada nº 3 se declara fuera de ordenación.

Cualquier actuación en torno a la muralla se condiciona al resultado de la incoación de BIC de la muralla y su entorno por parte de la Consejería de Cultura.

**CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN Nº 3**

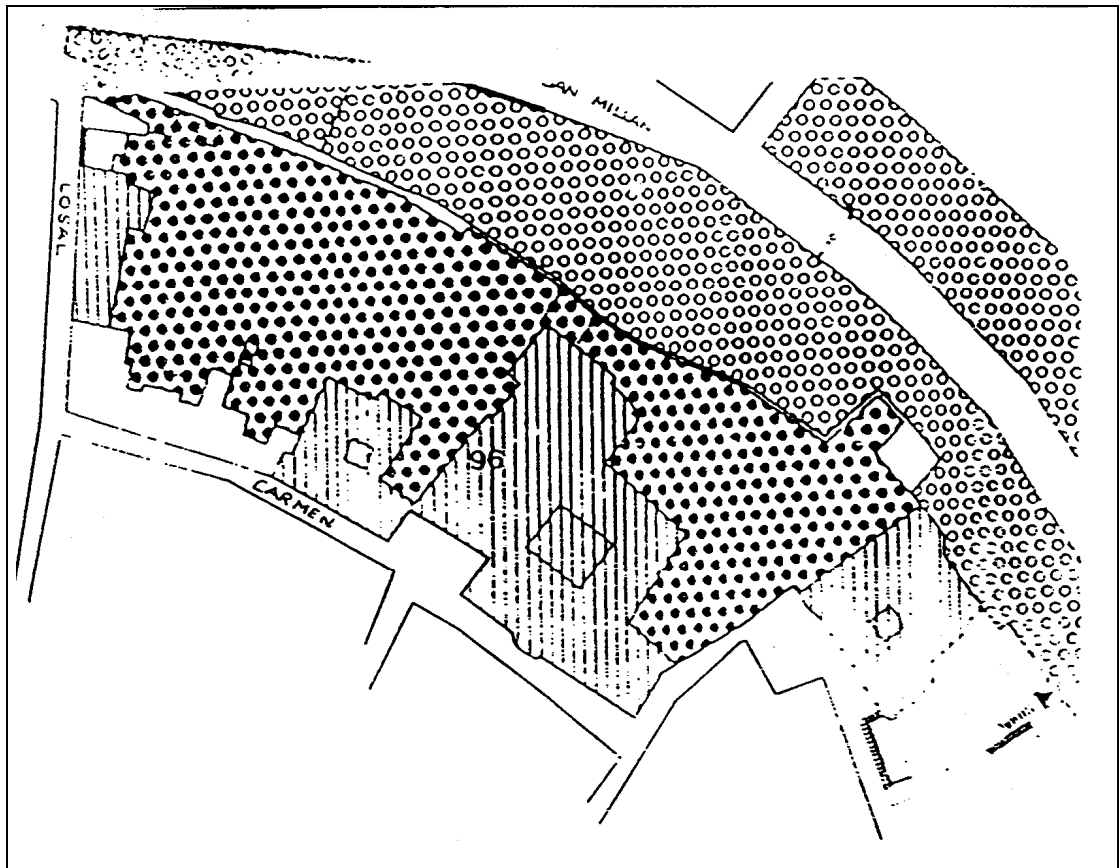
**3. LOSAL-SAN MILLAN**

Manzana 96.

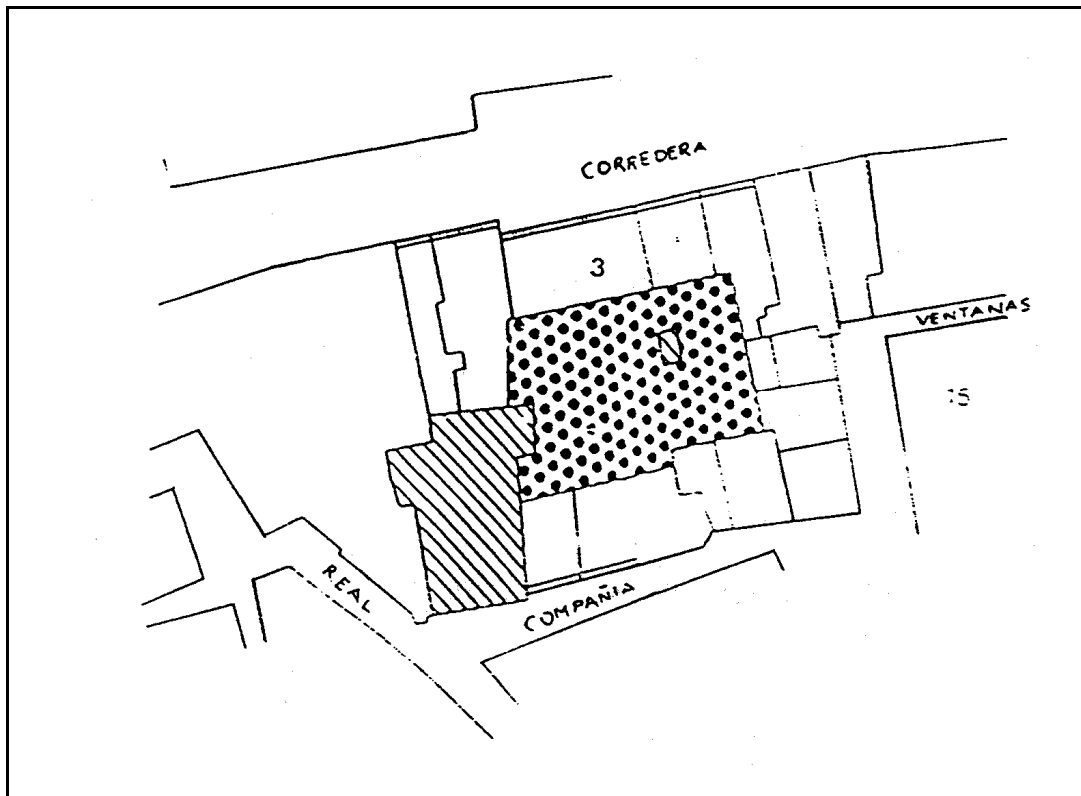
*Eliminación de las edificaciones adosadas al tramo amurallado en la calle Muralla de San Millán. Creación del parque de la Muralla, previsto en el Plan General, y del tramo de la vía de circunvalación desde la puerta del Losal hasta la de Santa Lucía.*

*Conservación del espacio libre de uso privado (círculos negros) para protección del recinto amurallado. Las alineaciones de los edificios catalogados serán las existentes y las de los edificios no catalogados serán las resultantes de aplicar un fondo máximo edificable de 15 metros. Cualquier actuación en torno a la muralla se condiciona al resultado de la incoación de BIC para aquélla y su entorno.*

*Apertura del paso peatonal de la muralla de la Gradeta de Santo Tomás. Urbanización de la Gradeta y adquisición de las edificaciones adyacentes por el Ayuntamiento, que les rehabilitará para uso residencial, conservando alineaciones y volúmenes. Estas actuaciones y las que afecten a la rehabilitación del vecino Patio de Santo Tomás, será objeto de un Estudio de Detalle conjunto y con Informe Arqueológico sobre la Iglesia de Santo Tomás que condicionará tal edificación. Las edificaciones no podrán superar una planta.*



**CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN Nº 4**

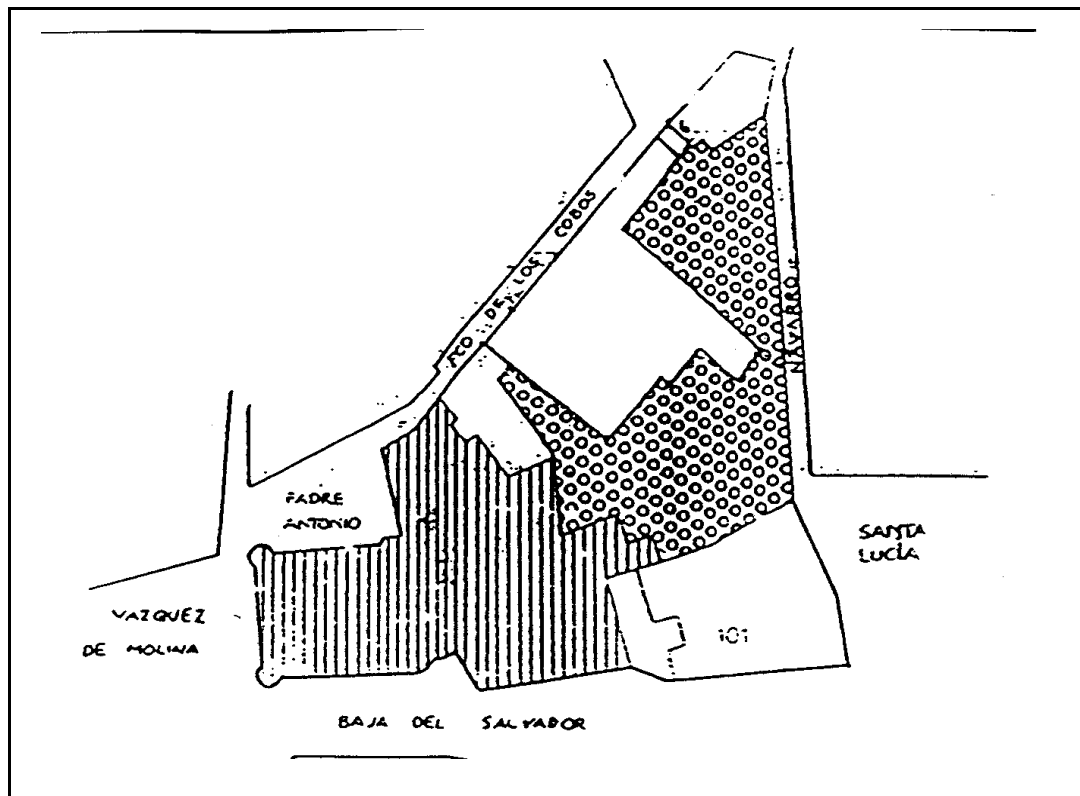


**4. CORREDERA - COMPAÑIA**

*Manzana 3. Las medidas adoptadas tienen por objeto la liberación y puesta en valor del torreón existente en el interior de la manzana, que en la actualidad se encuentra oculto por las edificaciones marginales.*

*Por ello se crea un recinto de protección de uso privado con tratamiento ajardinado. Las alineaciones interiores serán las existentes en los edificios catalogados con grados 1, 2 y 3, los que resulten de la aplicación de las diversas alternativas en el grado 4, con un retranqueo mínimo de cuatro metros desde el torreón, y los que proporcione un fondo máximo edificable de 15 metros en la edificación no catalogada.*

**CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN Nº 5**



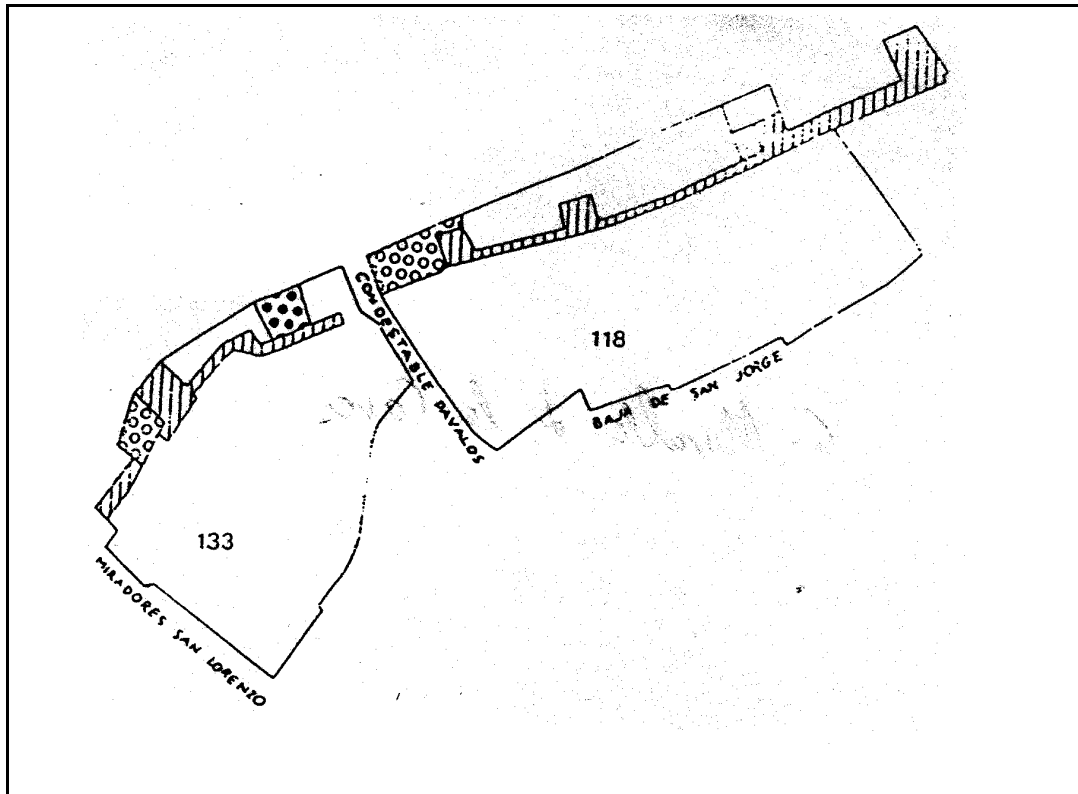
**5. FRANCISCO DE LOS COBOS.**

*Manzana 101. Restauración y rehabilitación del antiguo Palacio con criterios arqueológicos e históricos en una superficie máxima de 1.116 m<sup>2</sup> de acuerdo a la ocupación definida para uso de Equipamiento Público, quedando los restantes 1.986 m<sup>2</sup> del Palacio destinados a Espacios Libres y Zonas Verdes de uso vinculado al Equipamiento.*

*En el nivel inferior (parte Sur) del Palacio podrán albergarse plazas de aparcamiento para descongestionar la zona.*

*En todo caso se conservará la tapia de la calle Navarro.*

**CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN Nº6**



**6. MURALLA DE LA CAVA.**

*Manzana 118. Se propone la eliminación n 41 de la Cava, liberando el torreón y formando un espacio libre de uso público.*

*Manzana 133. Se propone la eliminación de la construcción ruinoso adyacente al torreón, y formación de un espacio libre de uso público.*

*Consolidación como espacio libre privado del existente entre los números 43 y 45 de la Cava.*

*La declaración de la muralla y su entorno como BIC tendrá en cuenta las anteriores condiciones particulares.*

## CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN Nº 7

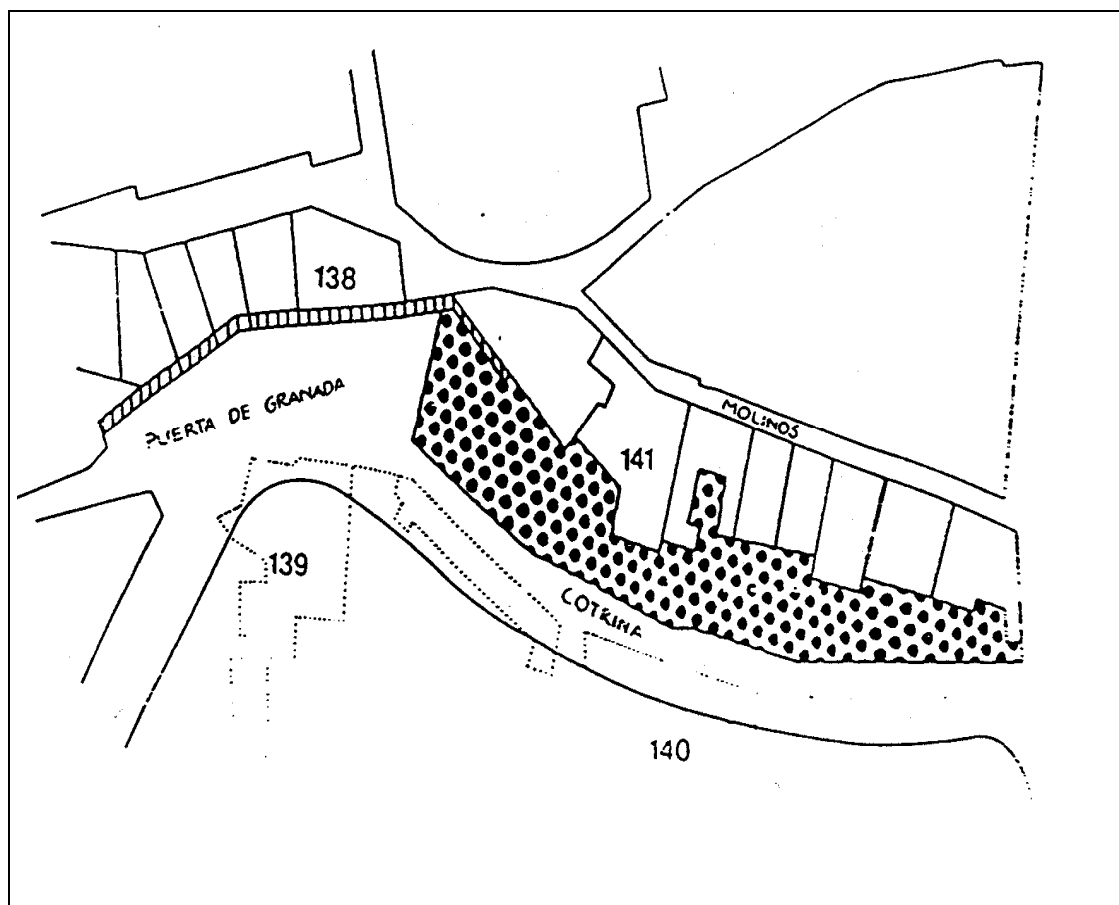
### 7. COTRINA-PUERTA DE GRANADA.

*Manzana 138. Liberación del tramo amurallado de aquellas edificaciones deleznable adosadas y superpuestas al mismo, que perturban su contemplación desde la Puerta de Granada.*

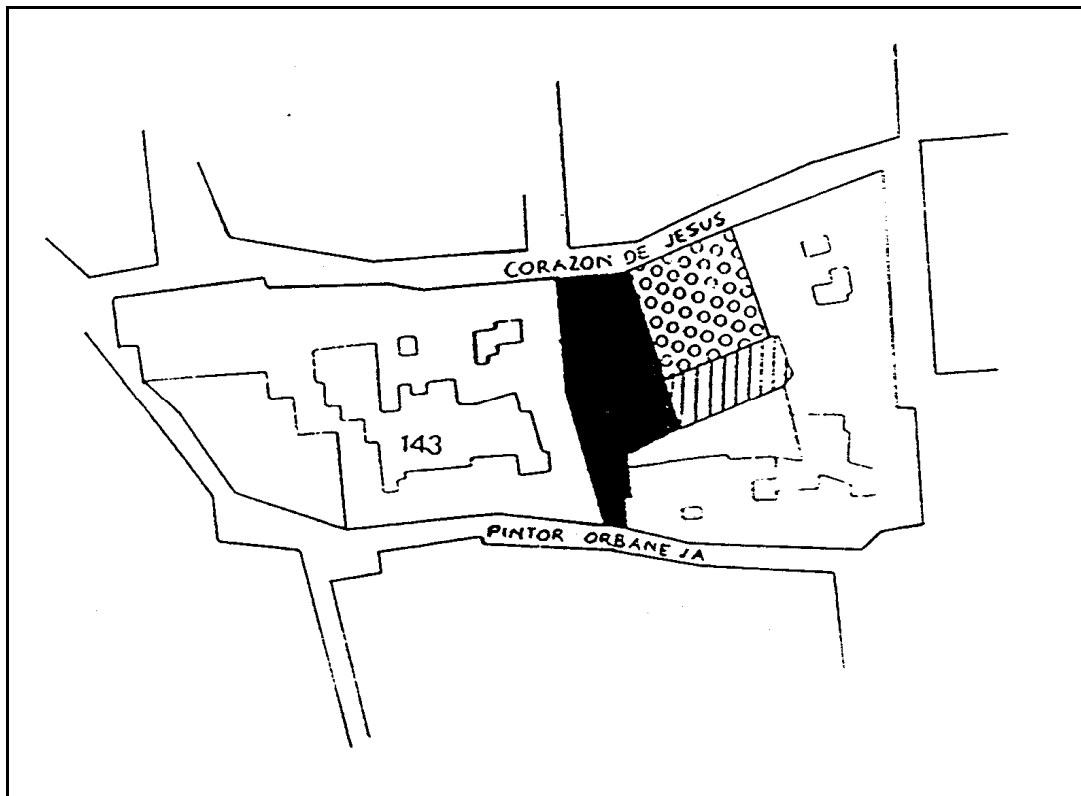
*Manzana 139-140 Eliminación de las edificaciones existentes, para la creación del tramo correspondiente de la vía de circunvalación. El proyecto de ejecución de esta última, contemplará la protección de los elementos agrícolas de valor que puedan existir en los espacios anejos.*

*Manzana 141. Conservación del espacio libre de uso privado (círculos negros), mediante la puesta en valor de los tramos de muralla existentes, la conservación de las alineaciones de los edificios catalogados y la aplicación de las Ordenanzas generales a los no catalogados.*

*Estas precisiones se condicionan a la declaración de la muralla y su entorno como BIC.*



**CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN Nº8**



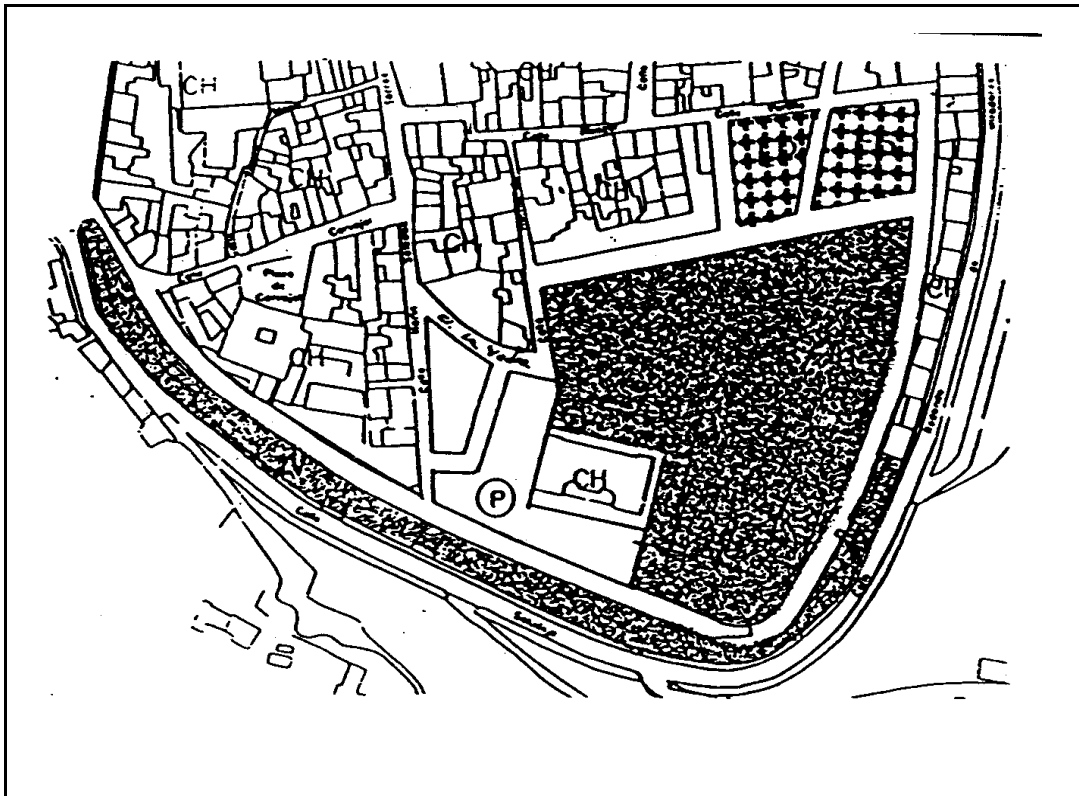
**8. CORAZÓN DE JESÚS.**

*Manzana 143. Recuperación del espacio público existente y del ocupado por los inmuebles 5, 7,9 y 9.D de la calle Corazón de Jesús, mediante la eliminación de los citados inmuebles con el subsiguiente realojo de los citados vecinos en las viviendas de nueva planta que se edifiquen en el espacio destinado a tal fin (señalado con trama oscura) y restituyendo la adecuación ambiental de las medianeras que aparezcan como nuevas fachadas a la plaza y de los edificios existentes.*

*La nueva edificación tendrá dos plantas, uso comercial en planta baja, tras soportal, y resto de planta residencial.*



**CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN Nº 9**



9. PARQUE DE LAS ERAS DEL ALCÁZAR.

*Creación del Parque del Alcázar que no atentará contra los yacimientos existentes.*

*Creación y modificación del viario de carácter peatonal y rodado. Modificación de alineaciones y calificación de usos residencial, equipamiento y aprovechamiento superficial.*

*Apertura de la calle Carvajal a través del borde amurallado liberando el adarve almohade amurallado.*

*Declaración de una zona verde por eliminación de todos los edificios de la calle Saludeja y parte de Redonda de Miradores. Posibilidad de rehabilitación y elevación de una altura, con límite de dos plantas (baja y alta) de los inmuebles de la Redonda de Miradores hasta el número 22 inclusive.*

**CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN Nº 10**

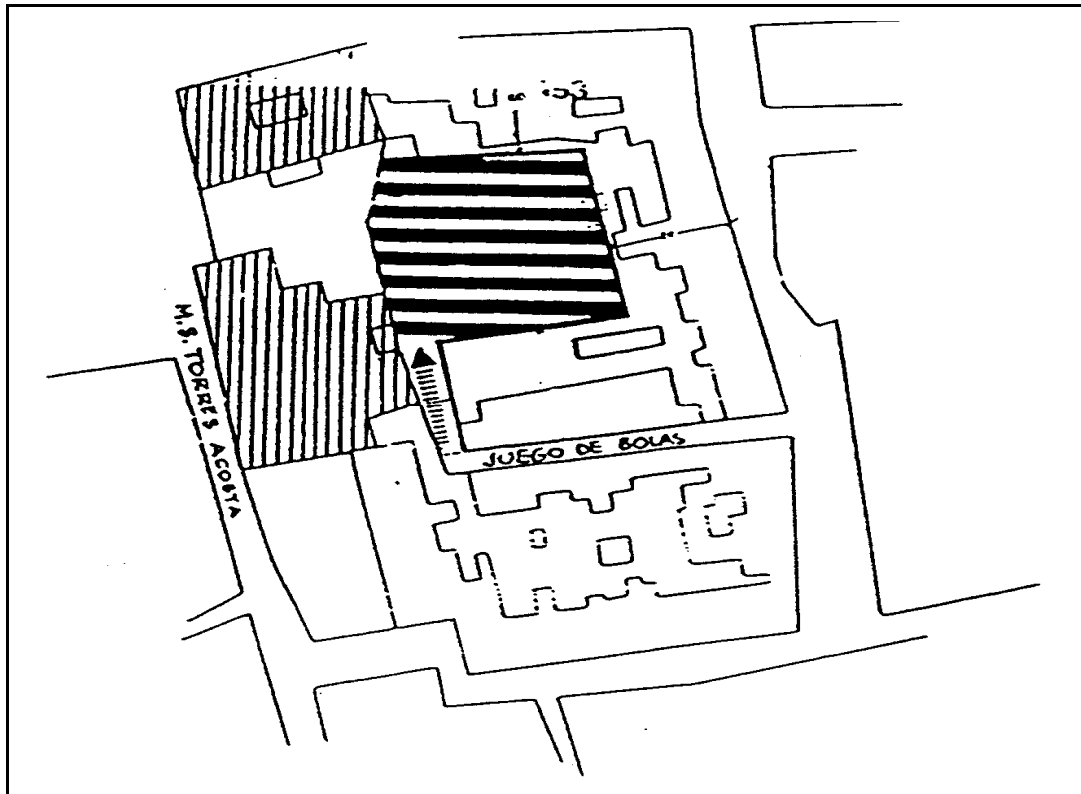


10. LLANA DE SAN MILLAN.

*Manzana 15. Construcción residencial de nueva planta en la zona señalada con trama oscura. Las parcelas resultantes no sobrepasarán los diez metros de fachada y dos alturas. Modificación de alineaciones, para procurar una mejor percepción del conjunto catalogado (iglesia y espacio anexo), al haberse suprimido el parque de la Merced y sustituido por un volumen edificado.*

*Zanja ajardinada de uso público en el lateral derecho de San Millán, cuya fachada será restaurada, eliminándose los añadidos inconvenientes mediante una calle de nueva apertura que unirá San Millán con la Calle Flor.*

**CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN Nº 11**

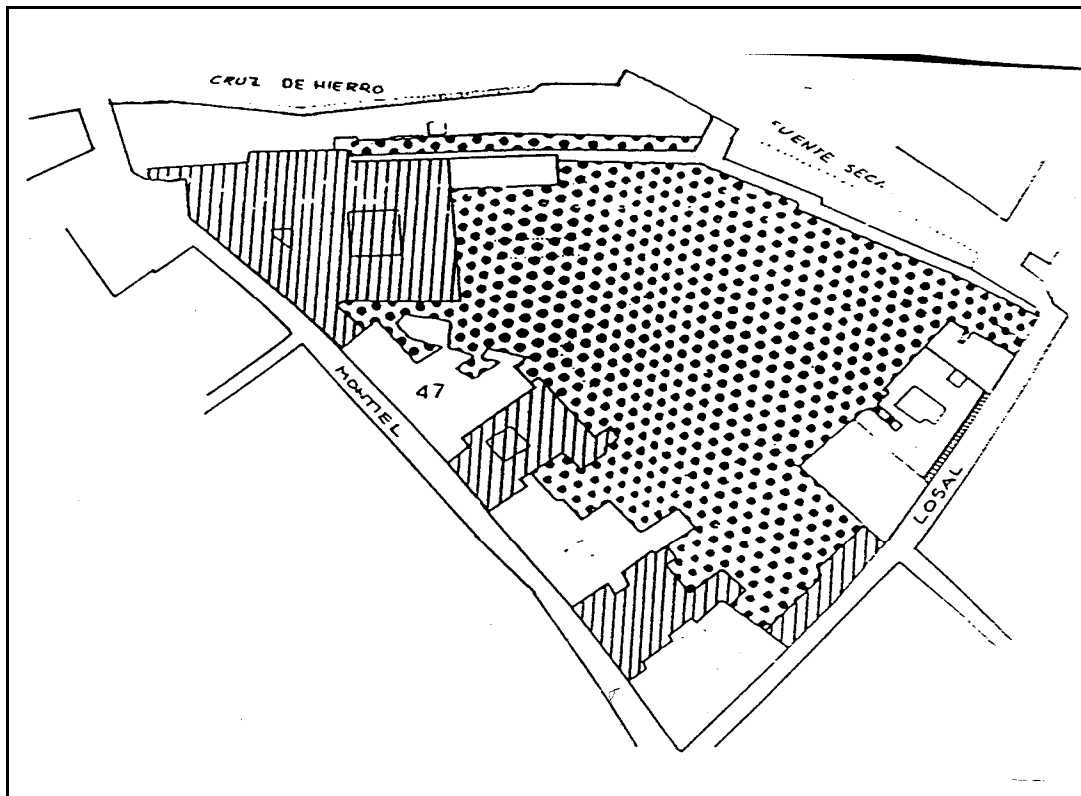


*11. JUEGO DE BOLAS-ALMENAS.*

*Manzana 13. Formación en el espacio libre interior de la manzana, de un espacio libre para equipamiento, sin volumen edificado sobre el terreno. Se justifica por la absoluta carencia de equipamiento en una zona con abundante población, unido a la existencia de un espacio adecuado, sin aprovechamiento.*

*Las alineaciones interiores serán las señaladas en las Ordenanzas, siempre que no superen los límites señalados en el plano. El acceso se realizará mediante paso público desde Juego de Bolas u otro posible.*

**CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN Nº 12**



12. FUENTE SECA-LOSAL.

*Manzana 47. Los espacios libres interiores (círculos negros) tienen por objeto garantizar la debida protección al tramo amurallado, permaneciendo como uso privado. Los edificios catalogados conservarán sus alineaciones, y los catalogados cumplirán las ordenanzas generales.*

*Liberación de la edificación adosada al tramo amurallado de la calle Fuente Seca, si bien cualquier actuación se condiciona a la incoación de la muralla y su entorno como BIC.*

*Eliminación y prohibición de usos de almacenaje e industriales en el interior de la manzana. Supresión de la gran puerta cochera en el nº 9 de la Cuesta del Losal.*

*Fuera de ordenación parcial del edificio de Cruz de Hierro 26.*

**CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN Nº 13**

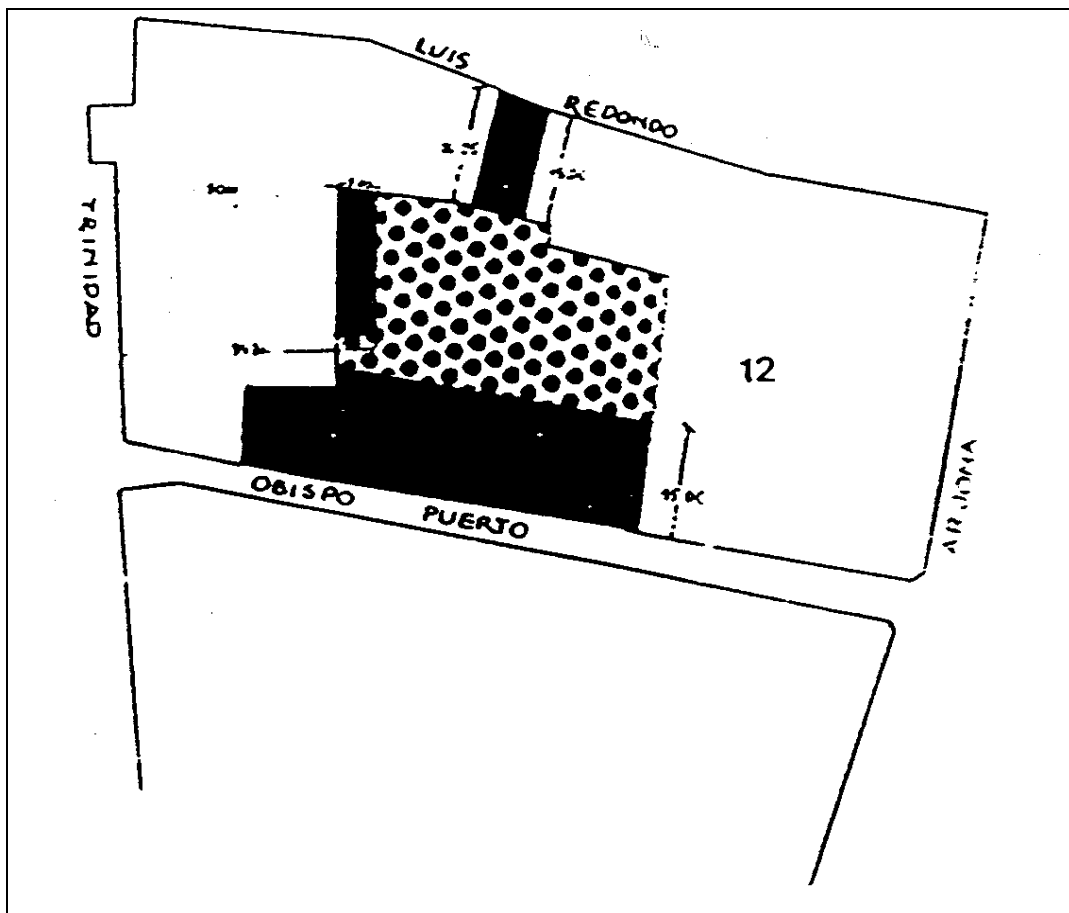
13 BUSIANO.

Manzana 12.

La superficie ocupada por la nueva edificación será la representada con trama oscura. El espacio libre interior será de carácter privado y estará ajardinado. La fachada de la nueva construcción de la calle Obispo Puerto, está fragmentada en cuatro cuerpos diferenciados servidos por los correspondientes portales. El tratamiento y composición de huecos, colores, proporciones y diseño será el adecuado al entorno del palacio. La altura máxima de plantas bajas será de cuatro metros libres, y su diseño y ejecución se realizará hasta el suelo, independientemente de la ocupación y destino de los locales comerciales que albergan.

La fachada trasera del palacio de los Busianos podrá ser reedificada de acuerdo con su aspecto primitivo, añadiendo una crujía posterior de 5 metros de anchura, de acuerdo con lo indicado en el plano adjunto.

Las construcciones restantes estarán sometidas a las ordenanzas generales, con la excepción de las catalogadas.



**CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN Nº 14**



*14 CARRETEROS-SAN NICOLÁS*

*Carreteros: Rectificación de la alineación de calle a línea con el edificio catalogado para aumentar viario. Resultantes dos porciones edificables, una al oeste de régimen de tres alturas a C/ Córcoles y la otra manteniendo un patio lateral de retranqueo de 3 m. mínimo y rehabilitándose en el edificio catalogado, manteniendo el patio del Suroeste (círculos negros).*

*San Nicolás: Apertura de sus patios para uso verde público (círculos blancos), eliminando dos edificaciones adosadas al sur y noroeste de la Iglesia. Reestructuración de alineaciones obteniendo dos calles de uso peatonal con fachadas edificables eliminando parte del inmueble de la calle Llana de San Nicolás.*

# ***TITULO V.***

## ***NORMAS GENERALES.***

***CAPITULO I.***  
***CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN.***



#### **Artículo 54. Edificabilidad.**

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

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

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

3. Las condiciones de edificabilidad serán las siguientes:

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

- a) Cuando el fondo del solar sea igual o menor de 15 metros, podrá ser edificado en su totalidad, siempre que cumpla las condiciones higiénico- sanitarias y las de patio de parcela.
- b) Cuando el fondo del solar sea superior a 15 metros e inferior a 19, podrá ser edificado en la totalidad de su fondo siempre y cuando se incorpore la superficie comprendida entre la línea de 15 metros y el fondo del solar que se ocupa, a los patios interiores que deberán ver incrementada su dimensión mínima con esta superficie.
- c) Cuando el solar tenga un fondo igual o superior a 19 metros, se establecerá un retranqueo de la edificación respecto del lindero de fondo del solar en una dimensión mínima de un tercio de la altura, con un mínimo de 3 metros. En el espacio resultante del retranqueo se deberá poder escribir un círculo cuyo diámetro sea como mínimo el de la dimensión del retranqueo exigido.

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

- d) El fondo máximo de la edificación no excederá en ningún caso de 20 metros.
- e) Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de la existencia previa de servidumbres de luces y vistas, si las limitaciones a la edificabilidad que la mismas imponen fueran superiores a las resultantes de estas determinaciones.

#### **Artículo 55. Alturas.**

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

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

## 2. Altura máxima:

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

## 3. Altura libre de pisos:

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

## **Artículo 56. Alineaciones.**

*El régimen de alineaciones exteriores se ajustará a la situación existente recogida en los planos correspondientes, cuando no se indique lo contrario.*

*Las alineaciones interiores se ajustarán a la normativa del Catálogo, de las Condiciones Particulares de Ordenación y de los fondos edificables.*

*En todo caso se estará a lo contenido en el Plan General sobre ajuste de alineaciones.*

## **Artículo 57. Patios.**

*Podrá obviarse el cumplimiento de esta Ordenanza siempre que física y técnicamente sea imposible y ello razonada y justificadamente.*

### 1. Patios de manzana.

- a) *Se obtienen por aplicación a cada una de las parcelas de las normas de fondos edificados y, en su caso, por la protección de espacios libres interiores contenida en las fichas de Condiciones Particulares de Ordenación.*
- b) *Los patios de manzana resultantes deberán tener en cuenta los existentes en las parcelas colindantes, caso de tratarse de edificación catalogada, con objeto de alcanzar un conjunto coherente.*
- c) *En los patios de manzana no se permitirán otras construcciones que las subterráneas con destino a garajes-aparcamientos, con cubierta que permita, al menos, un 70 % de su superficie, una capa de tierra para ajardinamiento de 0.80 m. de espesa. Este uso quedará prohibido caso de estar afectado dicho patio de manzana por Normas de Protección.*

### 2. Patios de parcela.

- a) *Su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de 3 metros de diámetro mínimo.*

*b) Las luces rectas de las habitaciones vivideras serán como mínimo de un tercio de la altura del muro frontero, contada desde el nivel del suelo de estos locales hasta su coronación, o hasta el límite de la altura máxima autorizable, si dicho muro frontero no alcanzara esta altura permitida. El patio mantendrá esta dimensión mínima en toda su altura.*

*La línea perpendicular mínima entre huecos enfrentados de habitaciones vivideras no será inferior a 6 metros para edificaciones de 4 o más plantas.*

*c) Con prioridad sobre estas Normas, regirán las correspondientes a dimensiones incluidas en las de fondo edificable, en las distintas zonas.*

## **Artículo 58. Cubiertas.**

### 1. Aprovechamiento bajo cubierta.

*Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, con el uso dominante de los edificios correspondientes, con objeto de estimular la rehabilitación de edificios, catalogados o no. Esta norma será de aplicación en la edificación de nueva planta, en la que la utilización se limitará al uso de trasteros e instalaciones.*

### 2. Perfil de la cubierta.

*a) La cubierta se resolverá en paños inclinados, cuya pendiente no excederá, en ningún caso, de 30° sexagesimales.*

*b) La altura máxima de la cumbre de la cubierta, en cualquier punto de la misma, no superará la altura de 4,00 metros, medidos a partir de la cara superior del último forjado. Excepto en edificios de equipamiento que podrá llegar a 5,50 metros.*

*c) No se permitirán otros cuerpos por encima del perfil, que los correspondientes a chimeneas y conducciones, barandilla, y otros elementos de seguridad.*

## **Artículo 59. Parcelación.**

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

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

## **Artículo 59. Bis. Subsidiariedad de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. en las Ordenanzas del Plan Especial.**

*Aquellos aspectos normativos que no encuentren aplicación en las Ordenanzas del Plan Especial y sí aparezcan recogidos en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., y siempre que éstas no contradigan al anterior, podrán aplicarse de forma subsidiaria las citadas Normas del Plan General.*

***CAPITULO II.***  
***CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS.***

### **Artículo 60. Normas de habitabilidad para nuevas viviendas.**

*Las viviendas resultantes de las obras de nueva planta sobre solares existentes, o por sustitución así como las resultantes de intervenciones de reedificación, ampliación o de reforma con vaciado total interior, cumplirán las siguientes condiciones mínimas:*

*a) Todas las viviendas de nueva planta deberán ser exteriores, para lo cual todas sus piezas habitables tendrán huecos que abran a los patios de manzana y parcela que cumplan las presentes normas, y al menos uno de los huecos recaerá sobre espacio libre público o privado abierto a la vía pública.*

*b) La superficie útil no será inferior a los 30 metros cuadrados, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, tendederos ni espacios de altura libre inferior a 220 cm.*

*c) Las diferentes piezas que componen la vivienda tendrán las siguientes superficies y dimensiones mínimas:*

- Estancia, 12 m<sup>2</sup>.
- Estancia-comedor, 14 m<sup>2</sup>.
- Estancia-comedor-cocina, 20 m<sup>2</sup>.
- Cocina 6 m<sup>2</sup>.
- Cocina-comedor, 8 m<sup>2</sup>.
- Dormitorio principal, 12 m<sup>2</sup>.
- Dormitorio sencillo, 7 m<sup>2</sup>.
- Cuarto de aseo, 3 m<sup>2</sup>. Dispondrá al menos de un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro. Su acceso no podrá hacerse desde la cocina, y si se dispone desde la estancia, ambas piezas deberán quedar separadas por un distribuidor con doble puerta.
- Pasillos: tendrán una anchura mínima de 90 cm.
- Tendedero: salvo si existiese tendedero común, o el tendido de la ropa pudiera hacerse en patio de parcela, toda vivienda estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior de, al menos, tres metros cuadrados de superficie destinada a tender ropa.
- Vestíbulo: tendrá una superficie no menor de 140 decímetros cuadrados, y un lado libre mínimo de ciento diez (110) centímetros.

*d) Toda pieza habitable tendrá luz, y ventilación directa por medio de huecos de superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local.*

*e) Se permitirán las chimeneas de ventilación, conductos de ventilación y ventilación forzada en aseos, cuartos de baño, locales de calefacción, basuras, instalaciones y despensas.*

*f) Las escaleras con utilización para el público, no podrán tener un ancho inferior a un metro.*

*g) Se permitirá la iluminación y ventilación de escaleras por medio de lucernarios, con superficies superiores a los 2/3 de la que tenga la caja de escalera.*

*h) El portal tendrá desde el hueco de entrada hasta el núcleo de comunicaciones verticales un ancho mínimo de 180 cm.*

### **Artículo 61. Normas de habitabilidad para viviendas rehabilitadas.**

*Las viviendas resultantes de las obras no contempladas en el artículo 61, cumplirán las condiciones mínimas especificadas en el Anexo I (Nivel 2).*

***CAPITULO III.***  
***CONDICIONES DE USO.***

### **Artículo 62. Uso de la edificación.**

*Se clasifica en:*

- . Uso de vivienda.*
- . Uso de garaje y aparcamiento.*
- . Uso de industria y almacén.*
- . Uso comercial.*
- . Uso de oficinas.*
- . Uso hostelero.*
- . Uso público para Dotaciones de Equipamiento*

*Comunitario.*

### **Artículo 63. Uso de la vivienda.**

*1. Tipologías: Se entiende por vivienda unifamiliar la situada en parcela independiente en edificio aislado, adosado o agrupado con otros, con acceso exclusivo desde la vía pública. Se entiende por vivienda colectiva la situada en edificios con accesos comunes para varias residencias.*

*2. Condiciones: las viviendas de nueva planta cumplirán las Normas de Habitabilidad del Capítulo II, artículo de las presentes Ordenanzas.*

*Las viviendas rehabilitadas cumplirán las condiciones especificadas en el Anexo III, Nivel 2, de las presentes Ordenanzas.*

### **Artículo 64. Uso de garajes y aparcamientos.**

*1. Se denomina garaje-aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase.*

*2. Se establecen las siguientes categorías:*

- a) Garaje-aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.*
- b) Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótanos y sótanos.*
- c) Garaje-aparcamiento en parcela interior, patios de manzana y espacios libres privados.*
- d) Garaje-aparcamiento en edificio exclusivo.*
- e) Taller del automóvil, considerando como tal el lugar destinado a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase.*

### **Artículo 65. Uso de industria y almacén.**

*1. Lugares destinados a la elaboración, reparación y almacenamiento al por mayor, de productos y elementos manufacturados.*

*2. A los efectos del Centro Histórico de Úbeda estos establecimientos se dividen en las siguientes categorías:*

- Talleres artesanales: fabricación de productos tradicionales de carácter artístico o artesanal, como pueden ser los cerámicos, de forja, los procedentes de fibras vegetales, etc.*
- Industrias relacionadas con la elaboración de productos alimenticios: panaderías, obradores de pastelería, bodegas.*

- *Talleres de servicios: industrias relacionadas con la construcción y el mobiliario (cerámicas, carpinterías), mecánicas, eléctricas y metalúrgicas.*

- *Almacenes: lugares destinados al depósito de mercancías y ventas al por mayor.*

#### **Artículo 66. Uso comercial.**

*1. Es el que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compraventa al por menor, incluyendo las superficies de almacenamiento.*

#### **Artículo 67. Usos de hostelería.**

*Se dividen en dos grupos:*

*a) Servicios de restaurante, café, cafetería, bar, taberna, etc.*

*b) Servicio de hospedaje, uso que corresponde a un servicio público destinado al alojamiento temporal, incluyendo las instalaciones complementarias.*

#### **Artículo 68. Usos de oficinas.**

*Se incluyen a este uso las actividades privadas o públicas de carácter administrativo, burocrático, financiero, gestor y de profesiones liberales o despachos privados. Se exceptúan los servicios administrativos oficiales.*

*Se dividen en dos grupos:*

*a) Oficinas, agencias, gestorías, bancos y cajas de ahorros.*

*b) Servicios privados de consulta, asesoría, despachos y estudios profesionales.*

#### **Artículo 69. Usos públicos para dotaciones de equipamientos comunitarios.**

*1. El equipamiento comunitario forma parte de los sistemas integrantes de las dotaciones urbanísticas, y está constituido por centros destinados a diversos usos, que satisfacen la organización de un servicio público o comunitario.*

*2. A los efectos del Centro Histórico de Ubeda se clasifican de la siguiente forma:*

*a) Uso sanitario: engloba usos hospitalarios y extrahospitalarios (consultorio, ambulatorio, casa de socorro).*

*b) Uso asistencial: engloba usos de guardería, residencia de ancianos, centros de la Tercera edad y servicios diversos.*

*c) Uso cultural: abarca los usos de centros sociales (casas de cultura), bibliotecas y museos.*

*d) Uso docente: puede dividirse en preescolar, primaria, media, COU, y Formación Profesional y Superior.*

*e) Uso religioso: Templos y centros parroquiales.*

*f) Uso de espectáculo, recreativo y de reunión: Comprende salas de espectáculos (teatros y cines), salones recreativos.*

*g) Uso administrativo: engloba los diversos servicios y oficinas de carácter oficial.*



*h) Uso deportivo: abarca las instalaciones deportivas al aire libre y los gimnasios, piscinas y pistas cubiertas.*

## **Artículo 70. Zonificación.**

*Independientemente de los usos permitidos en los edificios catalogados (artículo 49), se establecen dos zonas ZU1 y ZU2, cuyos regímenes de uso serán los siguientes:*

### ZONA ZU1

*1. Uso residencial: (art. 64)*

- vivienda unifamiliar.
- vivienda colectiva.

*2. Garaje-aparcamiento: (art. 65)*

- Anexo a vivienda unifamiliar.
- En plantas bajas y sótanos de viviendas colectivas.

*3. Industria y almacén: (art. 66)*

- Talleres artesanales, de alimentación y de servicios, con superficie menor de 500 m<sup>2</sup>, potencia máxima instalada en maquinaria de 30 CV, situados en plantas bajas, sótanos o edificio exclusivo, y con niveles de ruidos y vibraciones máximos que no sobrepasen lo estipulado en la Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio Ambiente contra la emisión de ruidos.
- Almacenes en planta baja y sótano.

*4. Comercios: (art. 66)*

- Local comercial en cualquier planta.

*5. Hostelería: (art. 67)*

- Restaurantes, bares, cafeterías y similares en cualquier planta.
- Servicio de hospedaje, en edificios completos o en cualquier planta.

*6. Oficinas: (art.69)*

- Oficinas, agencias, gestorías, bancos y cajas de ahorros, en cualquier planta.
- Despachos y estudios profesionales, anejos o no a la vivienda del titular, en cualquier planta de edificios residenciales o edificios completos.

*7. Equipamiento sanitario, asistencial, cultural y docente:*

- Sin limitación.

*8. Espectáculos, reuniones y recreativos:*

- Salas de espectáculos.
- Salones de juegos recreativos en planta baja.

*9. Administrativo:*

- Oficinas administrativas en cualquier planta, y ocupando la totalidad de edificios destinados a este tipo de equipamiento.

*10. Deportivo:*

- Instalaciones deportivas al aire libre o cubiertas.

### ZONA ZU2

*Además de los indicados para la ZU1, se autorizarán los usos siguientes:*

*3. Industria y almacén: (art. 66)*

- Talleres artesanales, con las mismas características que la ZU1, pero situados en edificios exclusivos.
- Talleres de servicios, con las mismas características de los talleres artesanales, situados en plantas bajas.

*- Almacén, en planta baja y sótano sin limitación de superficie.*

*4. Comercios: (art. 66)*

- Local comercial en cualquier planta.*
- Comercio agrupado en cualquier planta.*

*6 Oficinas: (art. 69)*

- Oficinas públicas en cualquier planta.*

*Quedan prohibidas las actividades no incluidas en la relación anterior.*

**Artículo 71. Usos existentes.**

*Los usos existentes que cuenten con licencia y que incumplan la actual normativa se consideran fuera de ordenación.*

***CAPITULO IV.***  
***CONDICIONES ESTÉTICAS.***

### Artículo 72. Fragmentación de fachadas.

*En el caso de que la parcela sobrepase los 20 metros de anchura, la fachada servida por un único portal se limitará a vez y media el ancho medio de las fachadas del tramo correspondiente. Este fraccionamiento se acusará en el tratamiento y composición de huecos, colores, cubiertas, proporciones y diseño. Para el cálculo de la anchura media no se tendrán en cuenta los edificios monumentales, singulares y especiales, no los construidos con posterioridad a 1.940.*

### Artículo 73. Cubiertas.

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

### Artículo 74. Fachadas.

*1. Los materiales de fachada serán los precisos para garantizar una adecuación correcta del edificio a su entorno. Con este fin se utilizarán fachadas de sillería o de ladrillo enfoscado, revocado, encalado o pintado, de forma que por textura y colorido se produzca tal adecuación.*

*2. En calles Real, María de Molina, Juan Montilla, Jun Ruiz, Trinidad, Corredera y Rastro, y la plaza de Andalucía, el color de las fachadas no será blanco, si no de aquellos tonos sienas y tierras que permitan una adaptación al ambiente general del espacio.*

*En la calle Fuente Risas, el barrio del Alcázar y el barrio de San Millán, las fachadas serán de color blanco.*

*3. Se prohíben las imitaciones y falsos chapados de materiales nobles, así como la utilización de materiales pétreos pulimentados, o de elementos y materiales prefabricados. Se admiten chapados de piedra abujardada del país y de 5 cm., de grueso despiezado en sillarejos de 30 x 60.*

### Artículo 75. Huecos.

*1. El diseño y la proporción de los huecos de fachada se adecuará al carácter de los frentes edificados del entorno.*

*2. Se prohíben los balcones corridos a lo largo de la fachada que excedan de una longitud doble del ancho del hueco que les da acceso.*

*3. Tendrá especial importancia el diseño de la carpintería de huecos exteriores, aceptándose los materiales no reflectantes y de color adecuado como aluminio lacado, P.V.C., acero, madera pintada o barnizada, etc. La cerrajería, de elementos macizos, será de diseño tradicional, evitándose la incorporación de elementos disonantes. Se prohíbe expresamente el aluminio en su color, color bronce y acero inoxidable.*

### Artículo 76. Plantas bajas.

*1. Las plantas bajas conservarán la composición, el ritmo de huecos y el tratamiento del resto de la fachada, diferenciándose el hueco del portal. Su diseño y ejecución quedarán totalmente completadas en el curso de la obra.*

*2. Los establecimientos comerciales respetarán la estructura de planta baja, no pudiéndose modificar los machones ni la altura uniforme de dinteles.*

*3. En la totalidad de los edificios de la zona ZU1 (excepto los catalogados de 1, 2 y 3 grado que tienen su normativa propia), y en los edificios catalogados de 4 grado, de la zona ZU2, la apertura de puertas cocheras y comercios y almacenes, en el supuesto de que su uso esté autorizado, se regirá por lo dispuesto en el Anejo V de las*

presentes Ordenanzas. Queda prohibida la ejecución de más de una puerta cochera en una fachada cuando sirva a un solo portal.

#### **Artículo 77. Medianerías.**

*Los proyectos de reforma y nueva planta, incluirán el diseño y tratamiento de las medianerías existentes o que puedan aparecer como consecuencia de la obra realizada.*

*Quedan prohibidas las medianerías recubiertas con materiales disonantes respecto a las fachadas (fibrocemento, chapa, etc.)*

#### **Artículo 78. Cuerpos volados.**

*1. Los balcones y aleros tendrán un saliente máximo de 1/10 de ancho de calle, con una anchura máxima de 0.50 metros. Se prohíbe los vuelos con forjado.*

*2. En la zona ZU1 (artículo 63) y edificios catalogados, quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados o cierres a partir del paramento de la fachada. En la zona ZU2 podrán ser de 2.50 m. máximos y como miradores sobrepuestos a balconadas.*

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

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

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

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

#### **Artículo 80. Presentación de proyectos en edificios no catalogados.**

*Los proyectos de intervención en parcelas con edificios no catalogados, aportarán una memoria justificativa de la adecuación al carácter de la zona de la composición, materiales y detalles (carpintería, cerrajería, albañilería) de las fachadas, medianerías, cubiertas, portal y escaleras del nuevo edificio, así como un plano a escala 1/100 del frente de manzana donde se inserta la intervención al menos en los primeros 20 m. laterales.*

*Además, los proyectos técnicos de intervención en parcelas o edificios no catalogados incluirán un estudio histórico-arqueológico sobre la actuación identificando y definiendo los elementos de interés o no y propuestas de cautelas a tomar.*

# ***TITULO VI.***

## ***INTERVENCIONES DE URBANIZACIÓN.***

### **Artículo 81. Definición.**

*Se consideran intervenciones de urbanización las obras de conservación, restauración, reforma o ampliación de los elementos de urbanización (redes de servicios urbanos, pavimentación y elementos de jardinería) y mobiliario urbano (conjunto de objetos a colocar en los espacios públicos superpuestos o adosados a los elementos de urbanización o de edificación, con unas características tales que su modificación o traslado no genere modificaciones sustanciales de aquellos.*

### **Artículo 82. Catalogación de espacios.**

*En cumplimiento de lo dispuesto en las Leyes del Suelo y del Patrimonio Histórico, se ha realizado la catalogación de los espacios libres del Centro Histórico, de acuerdo con las siguientes categorías, cuya calificación detallada queda reflejada en el Anexo II:*

- 1. Espacios de primer grado: son aquellos que unen a unas excepcionales características históricas y formales, la existencia de una o varias edificaciones de marcados valores histórico artísticos.*
- 2. Espacios de segundo grado: son aquellos que presentan un marcado valor histórico, formal o urbano, pudiendo contener o no edificios de cierto carácter.*
- 3. Espacios de tercer grado: son aquellos que ofrecen una apreciable contribución a la escena urbana, por las características visuales del espacio y la edificación que lo conforma.*

*En el catálogo anexo, algunos espacios de las tres categorías anteriores vienen señalados con asteriscos, lo que indica que, aparte de su categoría intrínseca, son susceptibles de reutilización o puesta en valor, a través de un tratamiento de adición o supresión de determinados elementos.*

### **Artículo 83. Tipos de intervención.**

*De acuerdo con el estado de formalización y la previsión de usos de los diferentes espacios, se definen tres tipos de intervención:*

- 1. Reforma: consiste en la modificación de las condiciones formales del espacio para mejorar su aspecto y su funcionalidad, para lo que se procederá al rediseño del mismo, y a la eliminación de elementos inadecuados.*
- 2. Reposición: consiste en la sustitución parcial o total de los elementos y materiales existentes, que se encuentran deteriorados o resultan insuficientes o inadecuados.*
- 3. Conservación: consiste en la necesaria labor de mantenimiento en aquellos espacios cuyas condiciones formales no requieran modificación y cuyos materiales estén adaptados ambientalmente y se encuentre en buen estado.*

*Esta clasificación se entiende sin perjuicio de intervenciones mixtas.*

### **Artículo 84. Aplicación de los tipos de intervención a los diferentes espacios.**

*1. Espacios de primer grado: están permitidas las intervenciones muy respetuosas de reposición y conservación, tanto de elementos urbanos como edificios. En los espacios marcados con asterisco, se hará precisa la intervención de reforma.*

*La edificación catalogada cumplirá sus normas específicas, y la restante será conservada en perfectas condiciones, debiendo eliminarse los elementos inadecuados. En caso de sustitución o reforma se extremarán las*

*precauciones en la ejecución y el control del Proyecto, que presentarán una documentación complementaria semejante a la exigida en el artículo 53.*

*Quedan prohibidos los elementos vistos y las conducciones aéreas de instalaciones y servicios.*

*Queda prohibida la circulación de vehículos pesados y, de ser posible, cualquier tipo de transporte y tránsito rodado.*

*Queda prohibido el aparcamiento público de vehículos, así como las actividades que generen tráfico o aparcamiento.*

*Queda prohibido cualquier tipo de actividades industriales o de almacenamiento.*

*Las instalaciones comerciales cumplirán las normas dictadas para el tratamiento de plantas bajas en edificios de protección integral. El mobiliario exterior de bares, restaurantes y establecimientos similares presentará un diseño adecuado.*

*Será obligatoria la conservación de la vegetación existente, tanto en los espacios públicos como en los privados que resulten perceptibles desde aquellos.*

*Cualquier edificio exterior al espacio perceptible desde el mismo, cumplirá las mismas condiciones de adecuación que los edificios interiores.*

*Los elementos y materiales a emplear serán los tradicionales, empleándose para la pavimentación la piedra desde la losa al adoquín, o los pavimentos historiados de canto rodado, evitándose los rústicos e irregulares. Los elementos de mobiliario urbano serán asimismo de piedra (evitándose los chapados) y hierro forjado. Queda prohibida la utilización de materiales prefabricados, sintéticos o reflectantes, así como los elementos de diseño inadecuado. A esos efectos, los Servicios Técnicos municipales confeccionarán un catálogo de soluciones formales de carácter tradicional.*

*2. Espacios de segundo grado: regirán las mismas condiciones que en los espacios de carácter monumental, en las siguientes excepciones:*

*a) Prohibición de tránsito de vehículos pesados, con excepción del transporte urbano.*

*b) Permitido el aparcamiento siempre que no perjudique o impida la percepción de edificios catalogados.*

*3. Espacios de tercer grado: regirán las mismas condiciones que en los espacios de carácter relevante, con las siguientes excepciones:*

*a) Se admiten las intervenciones de reforma que respeten y pongan en valor las condiciones ambientales existentes.*

*b) Las instalaciones comerciales cumplirán las normas dictadas para el tratamiento de plantas bajas, según la calificación de cada edificio.*

*4. Espacios restantes: prohibición del tránsito rodado de vehículos pesados, a partir de 10 tm. para las zonas ZU1 y ZU2 respectivamente.*



# ***A N E X O S:***

## **ANEXO I. NIVELES DE ACTUACIÓN.**

El artículo 4 del Real Decreto 2329/1983, establece que la ejecución de las obras protegidas de rehabilitación deberán garantizar su coherencia técnica y constructiva con el estado del edificio y con las restantes obras que pudieran realizarse. En desarrollo de este precepto, se establecen los tres siguientes niveles de actuación, que podrán ejecutarse de acuerdo con los siguientes criterios:

- No se protegerán obras pertenecientes al nivel 2, que no incluyan los necesarios para la consecución del nivel 1.
- No se protegerán obras del nivel 3, que no incluyan los necesarios para la consecución de los niveles 1 y 2.

### NIVEL 1 - Condiciones generales precisas para evitar el deterioro de una construcción.

#### 1. Relativa a la solidez y la seguridad de los elementos estructurales y constructivos:

- Disponer de cimentación adecuada.
- La ausencia de desplomes en elementos portantes.
- La ausencia de flechas en vigas y forjados.
- La ausencia de deterioro del material constructivo de los elementos estructurales, garantizándose que la resistencia de los mismos permanece inalterada.
- La garantía de seguridad antes del desprendimiento de elementos constitutivos de las partes voladas del edificio.
- Las garantías de sujeción y amarre de los elementos de seguridad ante caídas.
- Las garantías de seguridad ante el desprendimiento de otros elementos tales como tejas, aplanados de fachada, chimeneas, vierteaguas, dinteles y cristales.

#### 2. Relativas a la estanqueidad frente a la lluvia y la humedad:

- La ausencia de goteras.
- La integridad de los elementos constitutivos de la cubrición.
- La ausencia de materias extrañas en cubierta.
- La ausencia de humedades en fachadas.
- La ausencia de humedades en soleras, cuando sobre ella se ubiquen viviendas.

#### 3. Relativas al buen estado de las instalaciones:

- La estanqueidad de las instalaciones de agua, saneamiento y recogida de pluviales.
- La instalación general eléctrica empotrada o entubada.

#### 4. Relativas a condiciones de seguridad contra incendios:

- Protección de los elementos estructurales metálicos.
- Buen estado de los elementos de fumistería.
- Instalación de extintores de acuerdo con la NBE-CPI-91.

### NIVEL 2. Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas rehabilitadas.

1. Que la vivienda se componga, al menos de dos espacios habitables diferenciados, que alberguen las áreas de cocina, comedor, sala de estar y un dormitorio doble y un aseo.

No podrán situarse en el mismo espacio las áreas correspondientes a cocina y dormitorio.

2. Que las habitaciones sean independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al aseo. En el caso de un único dormitorio, el aseo podrá estar incorporado a él.

3. *Que los espacios habitables, exceptuando los aseos y despensa, dispongan de aberturas acristaladas directas al exterior. En casos extremos en los que la solución arquitectónica no sea viable, se permitirán que un espacio se ilumine a través de otro iluminado o a través del hueco de escalera siempre que éste se encuentre suficientemente iluminado centralmente. La superficie total que se ilumine a su través, salvo la iluminación a través de la caja de escalera que podrá reducirse a la mitad de los valores anteriores.*

4. *Que todos los espacios, excepto los destinados a aseos, cocinas y despensas tengan ventilación directa al exterior, con una superficie igual a 1/3 de la superficie de los huecos de iluminación. Se admiten los mismos extremos que en el apartado 3.*

*Los aseos que no tengan ventilación directa no podrán ventilarse a través de otra habitación, debiéndolos dotar de un sistema de ventilación forzada, que permita la renovación de aire y su limpieza. Su acceso deberá hacerse por paso cerrado comunicado con la casa.*

*La cocina deberá dotarse en todo caso de una extracción forzada independiente, que permita la evacuación de vapor de agua, gases o humos que se producen en dicho espacio.*

5. *Que los patios proporcionen luz y ventilación a los espacios habitables y sean de nueva creación o remodelación, tengan una superficie no inferior a siete metros cuadrados y luz recta o inferior a dos metros.*

*En aquellos casos en los que el patio ya existe y no se efectúe sobre él ninguna remodelación, podrán mantenerse las dimensiones actuales.*

6. *Que la vivienda tenga una superficie útil no inferior a 30 metros cuadrados.*

*Los espacios no serán inferiores a los siguientes superficies:*

Cocina	6 m <sup>2</sup>
Cocina-comedor	8 m <sup>2</sup>
Estar	10 m <sup>2</sup>
Dormitorio principal	10 m <sup>2</sup>
Dormitorio doble	8 m <sup>2</sup>
Dormitorio sencillo	6 m <sup>2</sup>
Aseo	1,5 m <sup>2</sup>
Vestíbulo	1,5 m <sup>2</sup>

*Toda la vivienda deberá tener, al menos, un dormitorio principal.*

*El área total correspondiente a cocina, estar, comedor no será inferior a 20 m<sup>2</sup>.*

7. *En toda vivienda situada en un edificio, cuya seguridad estructural sea correcta, se podrán mantener las alturas existentes siempre que sean superiores a 2.20 metros.*

*En el caso de espacios abuhardillados no se computarán como metros cuadrados útiles las superficies con altura libre inferior a 1.20 metros, y su volumen será superior al correspondiente a una habitación de la misma superficie y 2.20 metros de altura.*

8. *En el caso de existir viviendas en planta baja, se deberá asegurar el aislamiento técnico e impermeabilización por medio de materiales hidrófugos y aislantes adecuados.*

9. *Que tengan resuelto el vertido de aguas negras, mediante tuberías impermeables y ventiladas, a la red general de alcantarillado. En caso de no existir dicha red, se utilizarán fosas sépticas adecuadas que permitan el depurado del líquido afluente antes de verterlo a las aguas corrientes o entregarlo al terreno.*

10. *Que el aseo contenga como mínimo inodoro, lavabo y ducha, siendo aconsejable siempre que fuera posible la utilización de polibanos o medias bañeras.*

*11. La instalación eléctrica de la vivienda cumplirá el Reglamento de baja Tensión.*

*Obras que conducen al nivel 3.*

- *La redistribución interior de la vivienda.*
- *La instalación interior de fontanería.*
- *La instalación interior de saneamiento.*
- *La instalación interior de electricidad según normativa Baja Tensión.*
- *El aislamiento térmico y acústico.*
- *La eliminación de barreras arquitectónicas.*
- *La ventilación forzada de cocinas, baños y aseos.*
- *La iluminación natural.*
- *La aireación natural.*
- *Todas las obras de acabados que sean motivadas por las actuaciones anteriores (aseos, alicatados, solados, carpintería, pinturas).*

*NIVEL 3. Condiciones de las unidades edificatorias.*

*1. En relación con el acabado general:*

- *La instalación de ascensor.*
- *Las instalaciones especiales tales como pararrayos, gas, audiovisuales, etc.*
- *Acabados que no sean motivados por actuaciones de niveles anteriores, tanto en servicios comunes como en viviendas tales como aseos, alicatados, solados, carpintería, pintura, etc.*
- *La mejora de la calidad de acabado de las fachadas.*

*2. En relación con la recuperación de los valores culturales, históricos o arquitectónicos:*

- *La restauración de fachadas.*
- *La restauración de espacios interiores.*
- *La supresión de añadidos degradantes.*
- *Cualquier otra específicamente impuesta con este objetivo por el Plan Especial de Rehabilitación.*

*3. En relación con los terrenos no edificados que forman parte de una unidad edificatoria:*

- *Las obras de urbanización.*

## **ANEXO II.-ACTIVIDADES PREFERENTES.**

*De conformidad con el artículo 32 de las Ordenanzas se establece el siguiente Catálogo de actividades preferentes, agrupadas por zonas en donde su implantación se considera idónea en función de su efecto revitalizador.*

*El régimen de financiación y ayudas será el establecido por el Real Decreto 2.329 y podrá ser mejorado con exenciones y subvenciones municipales, así como por las que decida la Comisión de Seguimiento en el ámbito de las Areas de Rehabilitación Integrada.*

### *1. Actividades preferentes en zonas peatonales y de interés turístico y cultural.*

- Restaurantes, bares y cafeterías.
- Antigüedades.
- Artesanía.
- Hoteles y hostales.
- Agencias de viajes.
- Salas de exposiciones.
- Bancos.
- Despachos profesionales.
- Pequeños talleres profesionales.

### *2. Actividades preferentes de carácter local en los barrios de San Lorenzo, Santa María, Santo Tomás y San Millán.*

- Alimentación, vinos, licores y dulces.
- Farmacias.
- Librería, papelería, prensa.
- Guardería.

### *3. Actividades preferentes en la zona señalada como Centro Comercial de la plaza de la Aguardentería.*

- Textil, piel, complementos.
- Deporte.
- Joyería, relojería.
- Electrodomésticos.
- Fotografía.
- Peluquería y salones de belleza.

## **ANEXO III. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN**

### 1. Edificios fuera de ordenación.

*1. De acuerdo con lo señalado en el artículo 30 de estas Ordenanzas, se consideran expresamente fuera de ordenación, además de los edificios e instalaciones cuya demolición sea necesaria para ejecutar la urbanización y aquellos cuyo uso sea incompatible en forma radical con la ordenación, los que este Plan considera de necesaria supresión.*

*2. Se declaran de necesaria supresión, a este efecto, las edificaciones siguientes:*

- Corredera, 4-8-40-44-46-52.*
- Cava, 1.*
- Rastro, 19-20.*
- Doctor Quesada, 3.*

### 2. Edificios fuera de ordenación parcial.

*Tienen el carácter de edificios fuera de ordenación parcial, con los efectos que señala el artículo 31 de estas Ordenanzas, las edificaciones siguientes:*

*1. Cruz de Hierro, 26: supeditada a la supresión del hastial de cubierta y del mirador metálico, sustituyéndolos por elementos tradicionales definidos por estas Ordenanzas.*

*Cuesta del Losal, 9, supeditada a la supresión de la puerta cochera de grandes dimensiones.*

*2. Las situadas en la zona ZUI (ver plano de zonificación de usos), que presenten alguno de los siguientes elementos:*

- Cierres o miradores y barandillas de diseño inadecuado o contruidos con materiales tales como perfiles metálicos normalizados.*
- Puertas de garaje de anchura superior a 2,70 metros, altura que sobrepase los dinteles de los huecos de planta baja, y hojas formadas por elementos o materiales inadecuados.*
- Medianerías revestidas con chapa o láminas metálicas o de fibrocemento, o de cualquier otro tratamiento que desentone con la fachada.*
- Cubiertas de chapa o láminas metálicas o de fibrocemento.*

*La disconformidad de cada uno de estos elementos con el Plan, determina que la eliminación de la calificación del edificio se subordine a la supresión, o adecuación a estas ordenanzas, del elemento de que se trate.*

## **ANEXO IV. VIALES CON LIMITACIÓN DEL TRÁNSITO RODADO.**

*De conformidad con el artículo 19 de las Ordenanzas, se proponen a los siguientes viales para la aplicación de una serie de niveles de utilización que oscilarán entre el control del tránsito rodado, con limitaciones horarias, de velocidad y carga y descarga, al estricto establecimiento de zonas peatonales. La aplicación de estos niveles quedará subordinada a la ejecución de aquellas intervenciones que proporcionen alternativas de tráfico, tales como la vía de circunvalación y los aparcamientos previstos en la Aguardentería, Francisco de los Cobos y Prior Monteagudo.*

*Las zonas de limitación establecidas son las siguientes (ver Plano 7):*

<i>Zona de San Isidoro:</i>	<i>calles de San Isidoro, Mesones, Cronista Cazaban, Cronista Muro, Gradadas, zona occidental de la plaza de Andalucía.</i>
<i>Zona de Dr. Quesada:</i>	<i>plaza del doctor Quesada, calle Real (hasta Muñoz Garnica), Compañía, Bailén, Jerquíá Alta, Prior Blanca.</i>
<i>Zona de San Pedro:</i>	<i>plaza de San Pedro, calle.</i>
<i>Zona de Santa Clara:</i>	<i>plaza de Santa Clara, calle y plaza de Alvaro de Torres.</i>
<i>Zona de San Jorge:</i>	<i>Baja de San Jorge, Redondos.</i>
<i>Zona de San Lorenzo:</i>	<i>Miradores y plaza de San Lorenzo, zona sur del Rastro.</i>
<i>Zona de San Pablo:</i>	<i>Josefa Manuel, Hernán Crespo, Ginés Gómez, Cervantes, Roque Rojas y zona Norte de la plaza del Primero de Mayo.</i>
<i>Zona del Ayuntamiento:</i>	<i>plazas del Ayuntamiento, Vázquez de Molina y Padre Antonio.</i>
<i>Zona de Santa María:</i>	<i>todo el barrio con la excepción de las calles Soledad Torres Acosta y Yedra.</i>
<i>Zona del Losal:</i>	<i>mitad oriental de la cuesta del Losal.</i>

## **ANEXO V.-APERTURA DE PUERTAS COCHERAS, ALMACENES Y COMERCIOS.**

*Este Anexo es de aplicación a las Puertas Cocheras, de Almacén y Comercios de la totalidad de los edificios de las Zonas ZU1 y ZU2, excepto los catalogados en 1 , 2 y 3 ya que tienen su propia normativa. En relación con los distintos tipos de huecos existentes (ver página siguiente) se establecen las siguientes condiciones:*

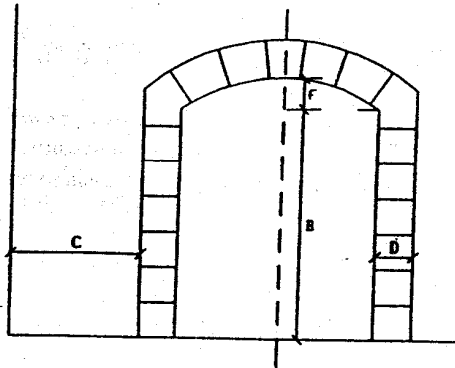
### **APERTURA DE PUERTAS COCHERAS, ALMACÉN Y COMERCIO:**

- 1. El eje del hueco coincidirá con alguno existente si la fachada es de composición rígida en las plantas restantes.*
- 2. A será la anchura no mayor a 2,70 m.*
- 3. H o B + F son la altura de hueco no mayor a la altura del dintel de puerta de acceso a la casa de otro hueco no siendo puerta en la planta baja así mismo.*
- 4. D` no superará el ancho de los recercados existentes si es que estos existen.*
- 5. D no superará el ancho del dintel existente si es que existe este.*
- 6. C o C` + D, según caso, no será menor de 50 cm.*
- 7. La relación de vano/macizo resultante será 1/1 una vez abierto el hueco.*

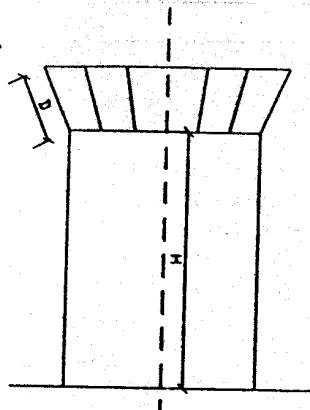
*Queda prohibida la colocación de más de una puerta cochera en una fachada y que sirva a un solo portal.*



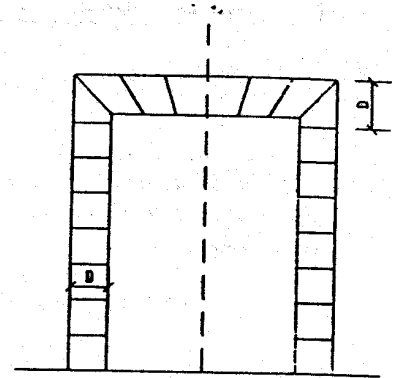
**APERTURA DE PUERTAS COCHERAS, ALMACEN Y COMERCIO**



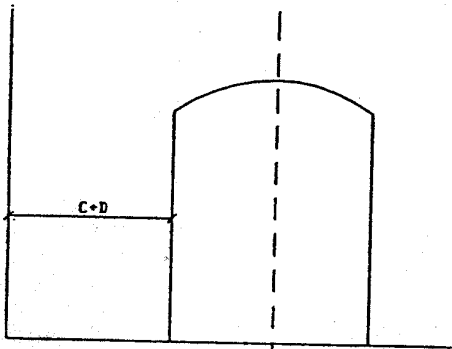
①



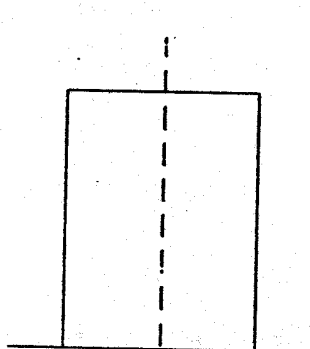
②



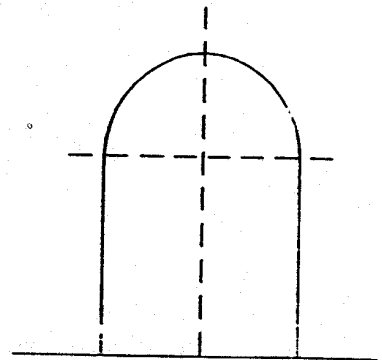
③



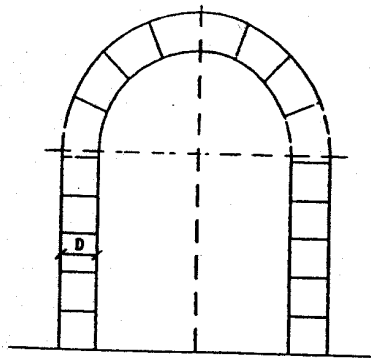
④



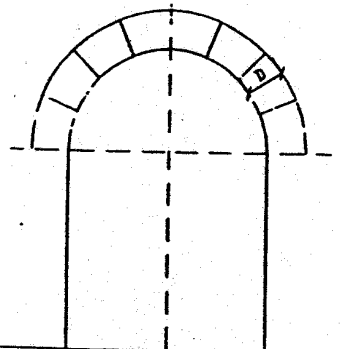
⑤



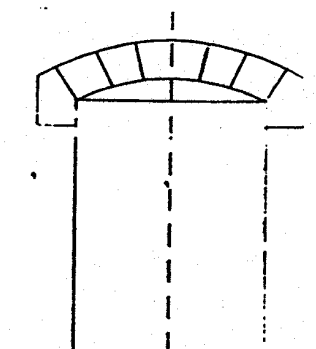
⑥



⑦



⑧



⑨

## **ANEXO VI. ZONIFICACION ARQUEOLÓGICA**

*Se considerará todo el Centro Histórico de Ubeda delimitado por este Plan como áreas de interés arqueológico sometida a las cautelas de los art. 51 y 80 de las Ordenanzas. En particular se definen exactamente las zonas arqueológicas siguientes:*

### **1. ZONA TIPO A**

*Incluye las superficies con existencia objetiva y probada de restos arqueológicos de relevante importancia.*

*Ocupa todo el área que se denomina barrio de "El Alcázar", ya que en esta zona se situaba la antigua Alcazaba de la ciudad musulmana, y que fue mandada arrasar por los Reyes Católicos en la mitad del siglo XV.*

*Queda delimitada esta zona en su perímetro por el lienzo de muralla, bien conservado generalmente, excepto en el frente norte donde quedó arrasado por las nuevas construcciones realizadas en le S.XVI, y en el frente sur destruida por la reciente construcción de un enorme muro de contención en 1.985, en el tramo Fuente de la Saludeja-Redonda de Miradores.*

*En toda esta zona se ha comprobado la existencia de restos arqueológicos (cerámicas, construcciones, utensilios, etc.) que pertenece a las siguientes épocas: Edades del Cobre, Edad del Bronce (Argárico y Final), Romano Tardío, Visigodo y Musulmana, desde la fundación en el 857 según las fuentes escritas hasta la conquista de la ciudad por Fernando III el Santo en 1.231, desde que se continuó su ocupación hasta la actualidad en gran parte de la zona.*

*La superposición en este espacio relativamente reducido (unos 9.000 metros cuadrados de superficie) de tan enorme cantidad de ocupaciones casi sucesivas y de un gran densidad de ocupación del espacio, ha provocado una gran acumulación de restos superpuestos de unos 7 m. de potencia en casi toda la zona, donde sin duda se guardan una gran cantidad de datos arqueológicos, tanto históricos como de la prehistoria referentes a la evolución de la ciudad desde sus más remotos orígenes y además del desarrollo de unas etapas fundamentales para el desarrollo posterior de esta parte de Andalucía Oriental.*

#### **SUBZONA 1 A: "LAS ERAS DEL ALCAZAR"**

*Actualmente se trata de un espacio abierto, sin ninguna construcción y que tradicionalmente se dedicaba a eras para trillar el cereal. Ocupa casi un tercio del barrio y se sitúa en su extremo Sureste.*

*En el Plan Especial de Protección del Centro Histórico de Ubeda, se cataloga como "Parque Arqueológico" formando parte fundamental del área d rehabilitación integrada de "El Alcázar", y con la pretensión de aglutinar por un lado la satisfacción de carencias de índole cultural que tiene el barrio, creando a su vez una zona de atracción turística y una zona ajardinada, aprovechando la presencia de los restos arqueológicos.*

### **2. ZONAS TIPO "B"**

*La que aún incluyendo superficies con existencia objetiva y probad ad restos arqueológicos, requiere la verificación previa de su valor en relación con el destino urbanístico del suelo.*

*Se trata de la mitad S.E. de la ciudad, su límite queda conformado por una línea casi diagonal que la cruza en dirección N.E.-S.W. y que la divide en dos partes, siendo la que nos interesa en este punto la mitad más septentrional. Las áreas tipo "B" las subdividimos a su vez en varias zonas.*

#### **SUBZONA B.1.: RECINTO INTRAMUROS**

*Se trata de la ciudad que quedaba incluida en el interior de la fortificación musulmana y más tarde mantenida por los cristianos tras la ocupación. En ella tuvo lugar el desarrollo de la medina musulmana y la posterior ciudad cristiana (algo más reducida) que buscaban cobijo tras la poderosa muralla que la circunvalaba.*

**SUBZONA B.2: BARRIOS EXTRAMUROS DE LA ZONA SUR. LOS SANJUANES.**

*Queda incluida en esta zona toda la parte más meridional de la ciudad, concretamente su reborde sur. Actualmente es una zona de huertas que ocupa unos 100 m. desde la línea de fortificación hacia el exterior. Existen construcciones y restos de muros de posibles fortificaciones existiendo documentación en el archivo histórico de Ubeda dando una población correspondiente a dos parroquias.*

*San Juan Bautista y San Juan Evangelista, de aquí que se les denomina popularmente como los "Sanjuanés". ambas parroquias serían la muestra del crecimiento de la ciudad por el sur, seguramente como pervivencia de época musulmana.*

*Aparecen también junto con los restos de las construcciones mencionadas anteriormente y fragmentos de cerámica fabricada a mano, sin que por el momento se pueda clasificar en una época determinada, ya que aparece en fragmentos muy pequeños y bastante rodados. Por la tipología del terreno y por la presencia de un poblado de la Edad del Cobre en las inmediaciones (el barrio del Alcázar), es probable que en esta zona puedan existir restos de la necrópolis de esa época, de no ser así habría que explicar la aparición de los restos de cerámica a mano como transportados por la erosión de la ladera o bien como transportados en la tierra con la que construyeron los muros (comúnmente de adobes) de las casas que formaban esta zona de la ciudad. Esta zona se extiende por el exterior de la muralla, desde la Plaza de Santa Lucía hasta la Fuente de las Risas.*

**SUBZONA B.3. ARRABAL DE SAN MILLAN.**

*Queda conformado por lo que actualmente es el barrio de San Millán. Según los datos aportados por las fuentes históricas, este barrio existió desde época musulmana y tenía mezquita propia (parece que tras la conquista se transformó en iglesia). Por los restos arqueológicos que han ido apareciendo, puede concluirse que tales planteamientos pudieron ser ciertos, y que este barrio fuera uno de los arrabales musulmanes más populosos de la ciudad, cabiendo incluso la posibilidad de que fuera una judería.*

**SUBZONA B.4. "LOS ALFARES DE LA CALLE VALENCIA"**

*Esta zona de la ciudad ha estado ocupada siempre por los magníficos talleres de Ubeda, productores desde época musulmana de una serie de piezas de enorme interés.*

*En todas las casas de esta calle (sobre todo en las de la acera de los pares, que es la que está orientada hacia el sur), existen o han existido hasta hace muy poco tiempo alfares, muchos de los cuales están ocupando estos lugares desde época musulmana, algunos perfectamente conservados por el celo de los alfareros y por el uso continuo hasta hoy; otros, hasta casi la veintena de ellos, han desaparecido arrasados por las nuevas construcciones siendo continuas las apariciones de hornos, escombreras de alfares, construcciones de adobe, etc. así como grandes cantidades de cerámica de distintas épocas, lo que demuestra que en esta calle la tradición alfarera perdura desde hace tiempo.*

**ZONAS TIPO "C". LA EXPANSIÓN DEL SIGLO XVI**

*La que incluye superficies con alta probabilidad de contener restos arqueológicos de interés, aunque éstos puedan aparecer dañados, alterados en su deposición original o su ubicación no sea segura en toda la zona.*

**SUBZONA C.**

*Se trata de los barrios que se formaron tras la expansión que tuvo la ciudad en el siglo XVI, fundamentalmente los barrios de San Isidoro y San Nicolás, junto con los conventos extramuros que más tarde fueron engullidos por el crecimiento urbano.*

*En toda esta zona existe un gran número de restos del s. XVI, muchos de los cuales están encubiertos por construcciones más modernas, e incluso sepultados, como les pasó a gran número de los conventos (San Francisco, San Juan de Dios, etc.). La presencia del Hospital de Santiago en la ruta de entrada que viene por el camino de Toledo, provocó una desfiguración de la hasta ahora racional expansión urbana de la ciudad. Las motivaciones pueden estar en la existencia de gran cantidad de mesones (Calle Mesones) y nuevas construcciones (Calle Nueva) que se formaron en busca de los viajeros que acudían a Úbeda por este camino, sin duda el más concurrido de la ciudad.*

***INDICE***

***DE EDIFICACIONES  
CATALOGADAS  
MAYO 1.995***

**EDIFICACIONES CATALOGADAS  
EN GRADO 1º**

<b>NOMBRE DE LA VIA</b>	<b>DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE</b>
ANDALUCÍA (PLAZA)	TORRE DEL RELOJ
AYUNTAMIENTO (PLAZA)	PALACIO DE LAS CADENAS (M.H)
BAJA DEL SALVADOR	HOSPITAL DEL SALVADOR (M.H)
CARRERA DE SANTIAGO	HOSPITAL DE SANTIAGO (M.H)
CORREDERA DE SAN FERNANDO	TORRE OCTOGONAL
CRONISTA MURO (PLAZA)	IGLESIA DE SAN ISIDORO
FUENTE SECA	PUERTA DEL LOSAL (LOSAR O ROSAL)
MARQUÉS (PLAZA)	PALACIO DEL MARQUES DE LA RAMBLA
PRIMERO DE MAYO (PLAZA)	IGLESIA DE SAN PABLO (M.H)
SAN LORENZO (PLAZA)	CASA DE LAS TORRES
SAN NICOLÁS (PLAZA)	IGLESIA DE SAN NICOLÁS (M.H)
TRINIDAD, 2	IGLESIA Y CONVENTO DE LA TRINIDAD
VÁZQUEZ DE MOLINA (PLAZA)	CAPILLA DEL SALVADOR (M.H)
VÁZQUEZ DE MOLINA (PLAZA)	IGLESIA DE SANTA MARIA (M.H)
RECINTO AMURALLADO	

**EDIFICACIONES CATALOGADAS  
EN GRADO 2º**

<b>NOMBRE DE LA VIA</b>	<b>DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE</b>
ALAMINOS, 3	CASA PARTICULAR
ALVARO DE TORRES, 6	PALACIO DE LOS OROZCO
BAJA DEL MARQUES	PALACIO DEL MARQUES DE CONTADERO
CABALLERIZO ORTEGA	PORTADA DEL PALACIO DE CABALLERIZO
CARMEN	CONVENTO DE SAN MIGUEL
CARVAJAL (PLAZA) 5	PALACIO DE CARVAJAL
COMPAÑIA, 1	ANTIGUO CASINO
DESCALZAS (PLAZA)	CONVENTO DE CARMELITAS
FCO. DE LOS COBOS	FACHADA DEL PALACIO FC. DE LOS COBOS
GINÉS GÓMEZ, 4	CASA PARTICULAR
HORNO DE CONTADOR, 9	PALACIO DE LOS MANUELES
JOSEFA MANUEL, PLAZA	PALACIO DE D.LUIS DE LA CUEVA
JUAN MONTILLA, 6	PALACIO DE VELA DE LOS COBOS
JURADO GOMEZ, 7	PALACIO DE LOS MEDINILLAS
LOSAL, 9	FACHADA DE LA CASA DEL OBISPO CANTERO
Mº. SOLEDAD TORRES ACOSTA, 1	PALACIO DE LA MANCERA
MONTIEL, 22	FACHADA DEL PALACIO PLATERESCO
OBISPO COBOS	CONVENTO DE LA VICTORIA
PARRAS, 22	PALACIO DE LOS FORCELES
PRIMERO DE MAYO (PLAZA), 34	ANTIGUAS CASAS CONSISTORIALES
REAL	PALACIO DEL CONDE DE GUADIANA
SAGASTA	PLAZA DE TOROS
SAN FRANCISCO (PLAZA)	IGLESIA DE SAN LORENZO
SAN MILLÁN	IGLESIA DE SAN MILLÁN
SAN PEDRO (PLAZA)	IGLESIA DE SAN PEDRO
SANTA CLARA	CONVENTO DE SANTA CLARA
SANTO DOMINGO (GRADAS)	IGLESIA DE SANTO DOMINGO
SANTO DOMINGO (GRADAS)	PALACIO DE LOS MORALES
TRINIDAD, 6	PALACIO DE LOS BUSIANOS
VAZQUEZ DE MOLINA (PLAZA)	PALACIO DEL DEÁN ORTEGA

**EDIFICACIONES CATALOGADAS  
EN GRADO 3º**

<b>NOMBRE DE LA VIA</b>	<b>Nº CALLE</b>
ALCÁZAR (PLAZA)	3 Y 4
ALCÁZAR	3,8,14,16
ALMENAS	2,3,12,16,20. 24
ALVARO DE TORRES	2
ANDÚJAR	6
ANTONIO MEDINA	1
ALTA DEL SALVADOR	2,6,10
ANCHA	46
ANDALUCÍA	4,7,8
BAJA DEL MARQUÉS	1, 3
BAJA DEL SALVADOR	5, 16
BELTRÁN DE LA CUEVA	1,6,8,11,16
CARMEN (PLAZA)	5
CARMEN	1
CARRETEROS	1
CARVAJAL	8
CARVAJAL (PLAZA)	9
CAVA	14
CERVANTES	4, 6
CORAZÓN DE JESÚS	11
DON JUAN	8, 29
GALLEGO DIAZ, PLAZA MERCADO	
GRADAS	6 Y 8
HERNÁN CRESPO	3, 9
HORNO DE CONTADOR	5
JERQUIA ALTA	1,10,12
JUAN MONTILLA	14
JUAN PASQUAU	5
JUEGO DE BOLAS	4
LORENZO SOTO	5
LOSAL	18,20
LUNA Y SOL	13,15
MARQUÉS DE LA RAMBLA	3, 6
MATILLAS	4, 5
MESONES	38
MONTIEL	13,19
MORAL	8
MUÑOZ GARNICA	2
NARVÁEZ	4,12
NARVÁEZ, CALLEJÓN	3
NAVARRO	5
OBISPO COBOS	15,17
PRIMERO DE MAYO	10,11
PRIOR BLANCA	7
PRIOR MONTEAGUDO	8,22
REAL	53
SAN FERNANDO, CORREDERA	28,32
SAN JUAN DE LA CRUZ	5,6,10,12,14
SAN PEDRO	1
SANTA MARÍA	2
VÁZQUEZ DE MOLINA (ANTIGUO DEPÓSITO)	3
VÁZQUEZ DE MOLINA (JUZGADOS)	4



**EDIFICACIONES CATALOGADAS  
EN GRADO 4º**

<b>NOMBRE DE LA VÍA PÚBLICA</b>	<b>Nº CALLE</b>	<b>Nº FICHA</b>
AFÁN DE RIVERA	1	1
AFÁN DE RIVERA	3	2
AFÁN DE RIVERA	4	3
AFÁN DE RIVERA	9	4
AFÁN DE RIVERA	16	5
AGUA	5	6
AGUA	7	7
AGUA	9	8
AGUA	13	9
AGUA	16	10
AGUA	17	11
AGUA	22	12
AGUA	26	13
AGUA	27	14
AGUA	30	15
AGUA	34	16
AGUARDENTERÍA, PLAZA	4 Y 6	17
ALAMINOS	2	18
ALAMINOS	4	19
ALAMINOS	6	20
ALAMINOS	6-B	21
ALAMINOS	8	22
ALAMINOS	10	23
ALCOLEA	4	24
ALMENAS	20	25
ALTA DEL SALVADOR	8	26
ALTOZANO, PLAZA	3 y 4	28
ALTOZANO, PLAZA	5	29
ALTOZANO, PLAZA	7	30
ALVARO DE TORRES, PLAZA	1	31
ALVARO DE TORRES, PLAZA	5	32
ALVARO DE TORRES, PLAZA	4	33
ALVARO DE TORRES, CALLE	3 y 5	34
ALVARO DE TORRES, CALLEJÓN	5	35
ANCHA	2	36
ANCHA	3	37
ANCHA	5	38
ANCHA	6	39
ANCHA	8	40
ANCHA	9	41
ANCHA	10	42
ANCHA	11	43
ANCHA	12	44
ANCHA	20	45
ANCHA	25	46
ANCHA	26	47
ANCHA	29	48
ANCHA	31	49
ANCHA	33	50
ANCHA	34	51
ANCHA	35	52

<b>NOMBRE DE LA VIA</b>	<b>Nº CALLE</b>	<b>Nº FICHA</b>
ANCHA	36	53
ANDALUCÍA	1	54
ANDALUCÍA	1	55
ANDALUCÍA	2	56
ANDALUCÍA	10	57
ANDALUCÍA	11	58
ANDALUCÍA	12	59
ANDALUCÍA	13	60
ANDALUCÍA	14	61
ANDUJAR	4	62
ANDUJAR	4	63
ANGEL	1	64
ANGEL	2	65
ANGEL	5	66
ANGEL	6	67
ANGEL	12	68
ANTONIO MEDINA	6	69
ANTONIO MEDINA	8	70
ANTONIO MEDINA	10	71
ARJONA	4	72
ARJONA	7	73
ARJONA	9 Y 10	74
ATARAZANAS	2	75
ATARAZANAS	4	76
AYUNTAMIENTO, PLAZA	1	77
AYUNTAMIENTO, PLAZA	2	78
AYUNTAMIENTO, PLAZA	3	79
AYUNTAMIENTO, PLAZA	4	80
BAILEN	1	81
BAILEN	2	82
BAILEN	3	83
BAJA DE SAN JORGE	8	84
BAJA DE SAN JORGE	16	85
BAJA DE SAN JORGE	18	86
BAJA DEL MARQUÉS	2	87
BAJA DEL SALVADOR	4	88
BAJA DEL SALVADOR	6	89
BELTRÁN DE LA CUEVA	1	90
BELTRÁN DE LA CUEVA	3	91
BELTRÁN DE LA CUEVA	7	92
BELTRÁN DE LA CUEVA	8	93
BELTRÁN DE LA CUEVA	10	94
BELTRÁN DE LA CUEVA	11	95
CABALLERIZO	1 Y 2	96
CABALLERIZO	7	97
CABALLERIZO	9	98
CABALLERIZO	17	99
CABALLERIZO	20	100
CALDEREROS	2	101
CALDEREROS	4	102
CALDEREROS	8	103

<b>NOMBRE DE LA VIA</b>	<b>Nº CALLE</b>	<b>Nº FICHA</b>
CALDEREROS	10	102 BIS
CALDEREROS	11	103 BIS
CALDEREROS	12	104
CALDEREROS	13	105
CALDEREROS	14	106
CALDEREROS	16	107
CALDEREROS	20	108
CALDEREROS	22	109
CALDEREROS	24	110
CALDEREROS	28	111
CALDEREROS	30	112
CALDEREROS	34	113
CAMPANARIO	5	116
CAMPANARIO	19	117
CAMPANARIO	25 Y 27	118
CAMPANARIO	28	119
CAMPANARIO	29	120
CAMPANARIO	30	121
CAMPANARIO	33	122
CARMEN	8	126
CARMEN	10	127
CARRERA	1 Y 3	129
CARRERA	5	130
CARVAJAL	10	131
CARVAJAL	13	132
CAVA	17	133
CAVA	19	134
CAVA	20	135
CAVA	21	136
CAVA	33	137
CERVANTES	10	138
CERVANTES	11	139
CERVANTES	12	140
CERVANTES	14	141
CHIRINOS	3	142
CHIRINOS	4	143
CHIRINOS	6	144
CHIRINOS	10	145
CHIRINOS	12	146
CHIRINOS	14	147
CHIRINOS	16	148
CHIRINOS	21	150
CHIRINOS	39	151
CHIRINOS	46	153
CHIRINOS	66	156
CHIRINOS	84	158
COBATILLAS	2 Y 4	159
COBATILLAS	5	160
COBATILLAS	8 Y 10	161
COMPAÑIA	2	163
COMPAÑIA	3	164

<b>NOMBRE DE LA VIA</b>	<b>Nº CALLE</b>	<b>Nº FICHA</b>
COMPañIA	4	165
COMPañIA	5	166
COMPañIA	7	167
COMPañIA	8	168
COMPañIA	10	169
COMPañIA	13	170
CONDESA	4	171
CONDESA	8	172
CONDESA	10	173
CONDESA	12	174
CONDESTABLE DÁVALOS	7	175
CONDESTABLE DÁVALOS	16	176
CONDESTABLE DÁVALOS	18	177
CONDESTABLE DÁVALOS	19	178
CORAZÓN DE JESÚS	5	179
CORAZÓN DE JESÚS	8	180
CORAZÓN DE JESÚS	13	181
CORAZÓN DE JESÚS	15	182
CORAZÓN DE JESÚS	17	183
CÓRCOLES	7	184
CÓRCOLES	8	185
CÓRCOLES	9	186
CÓRCOLES	10	187
CÓRCOLES	11	188
CÓRCOLES	17	190
CÓRCOLES	19	191
CORREDERA DE SAN FERNANDO	1	192
CORREDERA DE SAN FERNANDO	3	193
CORREDERA DE SAN FERNANDO	9	194
CORREDERA DE SAN FERNANDO	11	195
CORREDERA DE SAN FERNANDO	12	196
CORREDERA DE SAN FERNANDO	13	197
CORREDERA DE SAN FERNANDO	14	198
CORREDERA DE SAN FERNANDO	18	199
CORREDERA DE SAN FERNANDO	19	200
CORREDERA DE SAN FERNANDO	20	201
CORREDERA DE SAN FERNANDO	21	202
CORREDERA DE SAN FERNANDO	22	203
CORREDERA DE SAN FERNANDO	25	204
CORREDERA DE SAN FERNANDO	29	205
CORREDERA DE SAN FERNANDO	31	206
CORREDERA DE SAN FERNANDO	36	207
CORREDERA DE SAN FERNANDO	44	208
CRUZ DE HIERRO	2	210
CRUZ DE HIERRO	3	211
CRUZ DE HIERRO	4	212
CRUZ DE HIERRO	8	213
CRUZ DE HIERRO	10	214
CRUZ DE HIERRO	11	215
CRUZ DE HIERRO	12	216
CRUZ DE HIERRO	13	217

<b>NOMBRE DE LA VIA</b>	<b>Nº CALLE</b>	<b>Nº FICHA</b>
<i>CUESTA DE LA MERCED</i>	3	219
<i>CUESTA DE LA MERCED</i>	5	221
<i>CUESTA DE LA MERCED</i>	6	222
<i>CUESTA DE LA MERCED</i>	7	223
<i>CUESTA DE LA MERCED</i>	13	224
<i>CUESTA PERALEDA</i>	1	226
<i>DOCTOR QUESADA (SOMBRERÍA)</i>	3	227
<i>DOCTOR QUESADA</i>	4	228
<i>DOCTOR QUESADA</i>	6	229
<i>DON JUAN</i>	1	230
<i>DON JUAN</i>	2	231
<i>DON JUAN</i>	3 Y 5	232
<i>DON JUAN</i>	4	233
<i>DON JUAN</i>	15	234
<i>DON JUAN</i>	17	236
<i>DON JUAN</i>	17	237
<i>DON JUAN</i>	18	238
<i>DON JUAN</i>	19	239
<i>DON JUAN</i>	20	240
<i>DON JUAN</i>	21	241
<i>DON JUAN</i>	25	242
<i>ESQUINAS CORTIJOS</i>	6	243
<i>FERNANDO BARRIOS</i>	1 Y 3	244
<i>FERNANDO BARRIOS</i>	3	245
<i>FRANCISCO DE LOS COBOS</i>	1	247
<i>FRANCISCO DE LOS COBOS</i>	7	248
<i>FRANCISCO DE LOS COBOS</i>	11	249
<i>FRANCISCO DE LOS COBOS</i>	15	250
<i>FUENTE RISAS</i>	13	251
<i>FUENTE RISAS</i>	23	252
<i>FUENTE RISAS</i>	28	253
<i>FUENTE RISAS</i>	39	254
<i>FUENTE RISAS</i>	60	256
<i>FUENTE RISAS</i>	68	258
<i>FUENTE SECA</i>	23	259
<i>GALLEGO DIAZ, PLAZA</i>	1	260
<i>GALLEGO DIAZ, PLAZA</i>	2-B	261
<i>GALLEGO DIAZ, PLAZA</i>	3	262
<i>GALLO</i>	8	265
<i>GALLO</i>	11	266
<i>GALLO</i>	17	267
<i>GALLO</i>	18	268
<i>GALLO</i>	20	270
<i>GALLO</i>	21	271
<i>GALLO</i>	35	272
<i>GALLO</i>	37	273
<i>GARCIA PRETEL</i>	1	274
<i>GARCIA PRETEL</i>	3	275
<i>GINES GÓMEZ</i>	1	276
<i>GINES GÓMEZ</i>	3	277
<i>GINÉS GÓMEZ</i>	5	278

<b>NOMBRE DE LA VIA</b>	<b>Nº CALLE</b>	<b>Nº FICHA</b>
<i>GINES GOMEZ</i>	8	279
<i>GRADAS</i>	3	280
<i>GRADAS</i>	7	281
<i>GRADAS</i>	9	282
<i>GRADAS</i>	11	283
<i>GRADAS</i>	12 Y 14	284
<i>GRADAS</i>	16	285
<i>GRADAS</i>	18	286
<i>GRADAS</i>	20 Y 22	287
<i>GRADAS</i>	21 Y 23	288
<i>GRADAS</i>	26	289
<i>GRADAS</i>	27	290
<i>GRADAS</i>	28 Y 30	291
<i>GRADAS</i>	29	292
<i>GRADAS</i>	32	293
<i>GRADAS</i>	34 Y 36	294
<i>GRADETA DE SANTO TOMÁS</i>	2	295
<i>GRADETA DE SANTO TOMÁS</i>	3	296
<i>GRADETA DE SANTO TOMÁS</i>	4	297
<i>HERNÁN CRESPO</i>	6	298
<i>HERNÁN CRESPO</i>	8	299
<i>HERNÁN CRESPO</i>	12	300
<i>HORNO DE SANTA CLARA</i>	1	301
<i>HORNO DE SANTA CLARA</i>	2	302
<i>HORNO DE SANTA CLARA</i>	4	303
<i>HORNO DE SANTA CLARA</i>	6	304
<i>HORNO DE SANTA CLARA</i>	11	305
<i>HORNO DE SAN PABLO</i>	5	308
<i>HORNO DE SAN PABLO</i>	6	309
<i>JERQUIA ALTA</i>	3	310
<i>JERQUIA BAJA</i>	7	311
<i>JOSEFA MANUEL, PLAZA DE</i>	2	312
<i>JOSEFA MANUEL, PLAZA DE</i>	5	313
<i>JUAN RUIZ GONZALEZ</i>	1	314
<i>JUAN RUIZ GONZALEZ</i>	2	315
<i>JUAN RUIZ GONZALEZ</i>	8	316
<i>JUAN RUIZ GONZALEZ</i>	12	317
<i>JUAN RUIZ GONZALEZ</i>	16	318
<i>JUAN RUIZ GONZALEZ</i>	18	319
<i>JUAN RUIZ GONZALEZ</i>	25	320
<i>JUAN RUIZ GONZALEZ</i>	26	321
<i>JUAN RUIZ GONZALEZ</i>	7	322
<i>JUAN MONTILLA</i>	2	323
<i>JUAN MONTILLA</i>	3	324
<i>JUAN MONTILLA</i>	4	325
<i>JUAN MONTILLA</i>	16	326
<i>JUAN MONTILLA</i>	18	327
<i>JUAN MONTILLA</i>	20	328
<i>JUAN MONTILLA</i>	22	329
<i>JUAN MONTILLA</i>	24	330
<i>JUAN MONTILLA</i>	26	331

<b>NOMBRE DE LA VIA</b>	<b>Nº CALLE</b>	<b>Nº FICHA</b>
JUAN MONTILLA	28	332
JURADO GOMEZ (CINE PRINCIPAL)	3	333
JURADO GOMEZ	10	334
JURADO GOMEZ	13	335
JURADO GOMEZ	14	336
JURADO GOMEZ	15	337
LAGARTO	2	338
LAGARTO	6	339
LAGARTO	9	340
LAGARTO	17	342
LAGARTO	29	345
LAGARTO	33	346
LLANA DE SAN MILLÁN	6	349
LLANA DE SAN MILLÁN	11	350
LLANA DE SAN MILLÁN	12	351
LLANA DE SAN MILLÁN	27	352
LLANA DE SAN NICOLÁS	6	354
LLANA DE SAN NICOLÁS	10	355
LOPEZ ALMAGRO, PLAZA	1	356
LOPEZ ALMAGRO	2	357
LORENZO SOTO	1	358
LORENZO SOTO	3	359
LOSAL	2	360
LOSAL	4	361
LOSAL	6	362
LOSAL	9	363
LOSAL	13	364
LOSAL	20	365
LUIS REDONDO MARTINEZ REY	1	367
LUIS REDONDO MARTINEZ REY	5	368
LUIS REDONDO MARTINEZ REY	6	369
LUIS REDONDO MARTINEZ REY	7	370
LUIS REDONDO MARTINEZ REY	12	371
LUIS REDONDO MARTINEZ REY	14	372
LUIS REDONDO MARTINEZ REY	16	373
LUIS REDONDO MARTINEZ REY	17	374
LUIS REDONDO MARTINEZ REY	19	375
LUIS REDONDO MARTINEZ REY	21	376
LUIS REDONDO MARTINEZ REY	22	377
LUIS REDONDO MARTINEZ REY	23	378
LUIS REDONDO MARTINEZ REY	27	379
LUIS REDONDO MARTINEZ REY	35	380
LUIS REDONDO MARTINEZ REY	37	381
LUIS REDONDO MARTINEZ REY	41 Y 43	382
LUNA Y SOL	1	383
LUNA Y SOL	10	384
LUNA Y SOL	12	385
LUNA Y SOL	15	386
MADROÑAL	10	387
MADROÑAL	15	388
MANDROÑA	2	391

<b>NOMBRE DE LA VIA</b>	<b>Nº CALLE</b>	<b>Nº FICHA</b>
MARIA DE MOLINA	9	392
MARIA DE MOLINA	11	393
MARIA DE MOLINA	14	394
MARIA DE MOLINA	15	395
MARIA DE MOLINA	18	396
MARIA DE MOLINA	20	397
MATILLAS	2	398
MATILLAS	5	399
MATILLAS	5	400
MATILLAS	6	401
MESONES	1 Y 3	402
MESONES	2	403
MESONES	4	404
MESONES	5	405
MESONES	6 Y 8	406
MESONES	10	408
MESONES	12	409
MESONES	11 Y 13	410
MESONES	14	411
MESONES	18	412
MESONES	20	413
MESONES	22	414
MESONES	24	415
MESONES	28	416
MESONES	30	417
MESONES	36	418
MINAS	1	419
MINAS	3	420
MINAS	5	421
MINAS	6	422
MINAS	9	423
MINAS	15 Y 17	424
MINAS	16	425
MINAS	24	426
MINAS	43	429
MINAS	46	430
MINAS	431	431
MINAS	63	433
MINAS	64	434
MINAS	67	435
MINAS	69	436
MIRADORES DE SAN LORENZO	8	437
MIRADORES DE SAN LORENZO	10	438
MOLINOS	3	440
MOLINOS	4	441
MOLINOS	5	442
MOLINOS	11	443
MOLINOS	15	444
MONTIEL	1	445
MONTIEL	2	446
MONTIEL	10	448



<b>NOMBRE DE LA VIA</b>	<b>Nº CALLE</b>	<b>Nº FICHA</b>
MONTIEL	12	449
MONTIEL	19	450
MORAL	4	451
MORAL	7	452
MUÑOZ GARNICA	1	453
MUÑOZ GARNICA	3	454
MUÑOZ GARNICA	5	456
MUÑOZ GARNICA	6	457
MUÑOZ GARNICA	10	458
NADAL	1	460
NADAL	3	461
NADAL	7	462
NADAL	9	463
NADAL	10	464
NADAL	11	465
NADAL	14	467
NADAL	16	468
NADAL	18	469
NARVAEZ	3	470
NARVAEZ	6	471
NARVAEZ	8	472
NARVAEZ	13	474
NARVAEZ	14	475
OBISPO COBOS	2	477
OBISPO COBOS	3	478
OBISPO COBOS	13	480
OBISPO COBOS	25	481
OBISPO COBOS	29	482
OBISPO COBOS	31	483
OBISPO COBOS	35	485
OBISPO COBOS	43	486
OBISPO COBOS	26	502
OBISPO COBOS	47	503
OBISPO CUEVAS	2	488
OBISPO CUEVAS	4	489
OBISPO CUEVAS	6	490
OBISPO CUEVAS	11	492
OBISPO CUEVAS	12	493
OBISPO CUEVAS	20	494
OBISPO CUEVAS	22	495
OBISPO TORAL	1	496
OBISPO TORAL	3	497
OBISPO TORAL	5	498
OBISPO TORAL	6	499
OBISPO TORAL	7	500
OBISPO TORAL	11	501
OBISPO PUERTO	20	504
OBISPO PUERTO	22 Y 24	505
OLLEROS, PLAZA	1 Y 2	507
OLLEROS, PLAZA	4	508
OLLEROS, PLAZA	6	509

<b>NOMBRE DE LA VIA</b>	<b>Nº CALLE</b>	<b>Nº FICHA</b>
OLLEROS, PLAZA	9	511
OLLEROS, PLAZA	11	512
OLLEROS, PLAZA	15	513
OLLEROS, PLAZA	17	514
OLLEROS, PLAZA	19	515
PADILLA	4	516
PADILLA	8	517
PARAISO	13	518
PARAISO	14	519
PARAISO	15	520
PARAISO	18	521
PARAISO	21	522
PARAISO	26	523
PARAISO	30	524
PARRAS	6	525
PARRAS	7	526
PARRAS	10	527
PARRAS	17	529
PARRAS	21	530
PARRAS	23	531
PARRAS	27	532
PARRAS	31	533
PARRAS	32	534
PASTORES	1	535
PASTORES	4	536
PASTORES	9	537
PASTORES	17	538
PASTORES	18	539
PASTORES	25	541
PASTORES	34	542
PINTOR ORBANEJA	6	543
PRIMERO DE MAYO	1	544
PRIMERO DE MAYO	2	545
PRIMERO DE MAYO	3	546
PRIMERO DE MAYO	4	547
PRIMERO DE MAYO	5	548
PRIMERO DE MAYO	6	549
PRIMERO DE MAYO	11 (12)	550
PRIMERO DE MAYO	12	551
PRIMERO DE MAYO	13	552
PRIMERO DE MAYO	14	553
PRIMERO DE MAYO	15	554
PRIMERO DE MAYO	18	555
PRIMERO DE MAYO	19	556
PRIMERO DE MAYO	20	557
PRIMERO DE MAYO	21	558
PRIMERO DE MAYO	22	559
PRIMERO DE MAYO	23	560
PRIMERO DE MAYO	24	561
PRIMERO DE MAYO	24	562
PRIMERO DE MAYO	25	563

<b>NOMBRE DE LA VIA</b>	<b>Nº CALLE</b>	<b>Nº FICHA</b>
PRIMERO DE MAYO	26	564
PRIMERO DE MAYO	27	565
PRIMERO DE MAYO	28	566
PRIMERO DE MAYO	31	567
PRIMERO DE MAYO	32	568
PRIMERO DE MAYO	33	569
PRIMERO DE MAYO	33	570
PRIMERO DE MAYO	34	571
PRIMERO DE MAYO	35	572
PRIMERO DE MAYO	36	573
PRIMERO DE MAYO	37	574
PRIMERO DE MAYO	38	575
PRIMERO DE MAYO	39	576
PRIOR BLANCA	8	577
PRIOR MONTEAGUDO	1	578
PRIOR MONTEAGUDO	4	579
PRIOR MONTEAGUDO	8	580
PRIOR MONTEAGUDO	10	581
PRIOR MONTEAGUDO	22	582
PUERTOLLANO	8	583
RASTRO	3	584
RASTRO	4	585
RASTRO	9	586
RASTRO	11	587
RASTRO	13	588
RASTRO	14	589
RASTRO	22	591
REAL	2	593
REAL	3	594
REAL	4	595
REAL	8	596
REAL	9	597
REAL	23	598
REAL	24	599
REAL	25	600
REAL	27	601
REAL	37	602
REAL	38	603
REAL	43	605
REAL	45	606
REAL	47	607
REAL	49	608
REAL	50	609
REAL	55	610
REAL	57	611
REAL	59 Y 61	612
REDONDOS	2	613
REDONDOS	16	614
ROQUE ROJAS	1	615
ROQUE ROJAS	2	616
ROQUE ROJAS	3	617

<b>NOMBRE DE LA VIA</b>	<b>Nº CALLE</b>	<b>Nº FICHA</b>
ROQUE ROJAS	4	618
ROQUE ROJAS	5	619
ROQUE ROJAS	8	620
ROQUE ROJAS	9	621
ROQUE ROJAS	11	622
ROQUE ROJAS	13	623
ROQUE ROJAS	15	624
ROQUE ROJAS	19	625
SACRAMENTO	4	626
SACRISTÁN	11	630
SACRISTÁN	13	631
SACRISTÁN	15	632
SACRISTÁN	19	633
SACRISTÁN	21	634
SAGASTA	4	635
SAGASTA	6	636
SAGASTA	12	637
SAN CRISTÓBAL	1	638
SAN CRISTÓBAL	2	639
SAN NICOLÁS	2	640
SAN NICOLÁS	11 Y 13	641
SAN NICOLÁS	13	642
SAN NICOLÁS	14	643
SAN NICOLÁS	20	644
SAN NICOLÁS	25	645
SAN NICOLÁS	27	646
SAN NICOLÁS	24 Y 26	647
SAN JORGE	1	648
SAN JORGE	2	649
SAN JORGE	9	651
SAN JORGE	11	652
SAN JORGE	13	653
SAN JORGE	15	654
SAN JORGE	16	655
SAN JORGE	19	656
SAN JORGE	21	657
SAN JORGE	26	659
SAN JORGE	32	660
SAN JUAN DE LA CRUZ	2	661
SAN JUAN DE LA CRUZ	6	662
SAN FRANCISCO, PLAZA	1	663
SAN FRANCISCO, PLAZA	3	664
SAN FRANCISCO	11	665
SAN LORENZO, PLAZA	4	666
SAN LORENZO, PLAZA	5	667
SAN LORENZO, PLAZA	8	668
SAN LORENZO, PLAZA	14	669
SAN LORENZO, PLAZA	16	670
SAN PEDRO, PLAZA	2	671
SANTA CLARA	2	672
SANTA CLARA	6	673

<b>NOMBRE DE LA VIA</b>	<b>N1 CALLE</b>	<b>N1 FICHA</b>
SANTA LUCÍA	14	674
SANTA LUCÍA	30	675
SANTA LUCÍA, PLAZA	4	676
SANTA LUCÍA, PLAZA	7	677
SANTA LUCÍA, PLAZA	10	678
SANTA ISABEL	5 Y 7	679
SANTA ISABEL	12	680
SANTO CRISTO	5	681
SANTO CRISTO	12	682
SANTO CRISTO	14	683
SANTO DOMINGO	4	684
SANTO DOMINGO	12	685
SANTO DOMINGO	16	686
SANTO DOMINGO	20	687
SANTO DOMINGO	25	688
SANTO DOMINGO	32	689
SANTO DOMINGO	40	690
SANTO DOMINGO, GRADETA	1	691
TOLENTINO	3	692
TOLENTINO	4	693
TORNO DE MONJAS	1	694
TORRE NUEVA	2	695
TRILLO	10	698
TRILLO	23	699
TRILLO	31	701
TRINIDAD	29	700
TRINIDAD	7	702
TRINIDAD	9	703
TRINIDAD	10	704
TRINIDAD	15	706
TRINIDAD	16	707
TRINIDAD	20	708
TRINIDAD	21	709
TRINIDAD	22	710
TRINIDAD	24	711
TRINIDAD	25	712
TRINIDAD	27	713
TRINIDAD	28	714
TRINIDAD	31	715
TRINIDAD	33	716
TRINIDAD	35	717
TRINIDAD	37	718
TRINIDAD	41	719
TRINIDAD	45	720
TRINIDAD	53	721
TRINIDAD	55	722
VALENCIA	3	723
VALENCIA	11	724
VALENCIA	13	725
VALENCIA	20 Y 22	726
VALENCIA	29	727

<b>NOMBRE DE LA VIA</b>	<b>N1 CALLE</b>	<b>Nº FICHA</b>
VALENCIA	32	728
VALENCIA	36	728
VALENCIA	38	730
VALENCIA	39	731
VALENCIA	40	732
VALENCIA	41	733
VALENCIA	44	734
VALENCIA	48	735
VALENCIA	57	736
VALENCIA	61	737
VALENCIA	78	738
VALENCIA	92	739
VAZQUEZ DE MOLINA, PLAZA	5	740
VAZQUEZ DE MOLINA, PLAZA	7	741
VAZQUEZ DE MOLINA, PLAZA	10	742
VAZQUEZ DE MOLINA, PLAZA	11	743
VENTAJA	2	744
VENTAJA	8	745
VENTAJA	12	746
VENTAJA	14	747
VENTANAS	8	748
ZAUS	14	751

*Ubeda, Julio de 2.000.  
EL EQUIPO REDACTOR*

*Fdo.: Juan Manuel Alvarez Pérez.  
Arquitecto Municipal,  
Coordinador de los trabajos.*