



## AREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

### MODIFICACIONES PUNTUALES AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ÚBEDA (PGOU)

ALTERACIÓN DEL USO PROMENORIZADO DEL "PALACIO FRANCISCO DE LOS COBOS", DEL "HOSPITAL DE LOS HONRADOS VIEJOS DE EL SALVADOR" Y DEL "PALACIO MARQUÉS DE MANCERA" DESTINADOS ACTUALMENTE A EQUIPAMIENTO EDUCATIVO, ADMINISTRATIVO Y EDUCATIVO RESPECTIVAMENTE

ENERO de 2023

NOMBRE:  
Juan Manuel Alvarez Perez  
Maria Blanca Sanchez Rivera

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

FECHA DE FIRMA:  
13/01/2023  
16/01/2023

HASH DEL CERTIFICADO:  
BB19DC8499BF665D1BC264A9F72B435057B0730A  
78523EB594DB2E08F128A108B6FC55EF15F285C

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC22E55CB76565E784394

DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que la Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Úbeda, consistente en la modificación para la alteración del uso promenorizado del Palacio Francisco de los Cobos, del Hospital de los Honrados Viejos del Salvador y del Palacio Marques de Mancera, destinados actualmente a equipamiento educativo y administrativo, al que corresponde el presente documento, que consta de 88 páginas, ha sido aprobado Definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión de 12 de septiembre de 2023.  
En Úbeda, según fecha y firma consignadas electrónicamente al pie de esta diligencia.

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación (CSV): 23400IDOC230E969DE938FF64783

NOMBRE:  
Rodrigo Javier Ortega Montoro

PUESTO DE TRABAJO:  
Secretario General

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:  
13/09/2023 7C708B13F74A2D5BACEDFB044116CC3DA029565C

## INDICE GENERAL

---

La presente modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Úbeda, referida a los equipamientos públicos educativo del “Palacio Francisco de los Cobos” (EP-E) y Administrativo del “Hospital de los Honrados Viejos de El Salvador” (EP-A) y al equipamiento privado del “Palacio Marqués de Mancera” (EPr) está compuesta por los siguientes documentos:

1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.
  - 1.1.- ANTECEDENTES.
  - 1.2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.
  - 1.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.
  - 1.4.- MARCO LEGAL Y TRAMITACIÓN.
  - 1.5- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
  - 1.6- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO
  - 1.7- PLAN DE ETAPAS.
  - 1.8- VALORACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO.
  - 1.9-EVALUACIÓN MABIENTAL ESTRATÉGICA
  - 1.10- VALORACIÓN DEL IMPACTO DE LA SALUD
  - 1.11- REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS
  - 1.12-MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA
2. MATERIALIZACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.
  - 2.1.-RESUMEN EJECUTIVO
3. REPORTAJE FOTOGRÁFICO.
4. PLANOS DE INFORMACIÓN.
  - I.1 PLANO Nº 18 DEL PGOU. SUELO URBANO: USOS PORMENORIZADOS
  - I.2 PLANO Nº 19 DEL PGOU. SUELO URBANO: ZONAS VERDES, EQUIPAMIENTO, ALINEACIONES Y USOS.
5. PLANOS DE ORDENACIÓN.
  - II.1 PLANO Nº 18 M DEL PGOU. SUELO URBANO: USOS PORMENORIZADOS
  - II.2 PLANO Nº 19 M DEL PGOU. SUELO URBANO: ZONAS VERDES, EQUIPAMIENTO, ALINEACIONES Y USOS.

## 1.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

---

### 1.1- ANTECEDENTES.

---

Úbeda cuenta con un Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) vigente, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, en sesión celebrada el 5 de diciembre de 1.996 y posteriores modificaciones puntuales incorporadas entre 1998 y 2013. Se publica en el BOJA del día 31 de diciembre de 1.996 la resolución de aprobación definitiva.

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

Las Normas Urbanísticas del PGOU establecen en su artículo 104 los usos permitidos para las zonas de Equipamiento Comunitario (E), limitando éstos a los existentes en cada una de las áreas delimitadas, y los propuestos de nueva creación de acuerdo a los usos del Art. 74, destinando a dicho uso de equipamiento las áreas reflejadas en el plano de usos pormenorizados. El PGOU distingue entre equipamientos de carácter público (EP) y los de carácter privado (EPr).

## AYUNTAMIENTO DE ÚBEDA- ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

complementación de determinados equipamientos con otros usos para poder hacerlos viables, etc.

### EL CONVENIO FUNDACIÓN CASA DUCAL MEDINACELI

Este Ayuntamiento y la Fundación Casa Ducal de Medinaceli han suscrito un convenio titulado “Convenio para la Revitalización del Conjunto Monumental de El Salvador de Úbeda”, firmado el 9 de mayo de 2019 faculta e instrumenta la futura permuta de cesión con una duración de hasta 85 años que faculta al Ayuntamiento, entre otras cosas, a poder destinar el palacio Francisco de los Cobos (PFC a partir de ahora), de titularidad actual de la Fundación Casa Ducal de Medinaceli a usos Educativos (como la UNED), patrimoniales, culturales y de conservación del patrimonio, a cambio de que tal Fundación destine a usos culturales el Hospital de los Honrados Viejos de El Salvador (HHV a partir de ahora), de titularidad actual municipal. Y todo ello en base a la ESTIPULACIÓN 5ª.a del citado convenio.

El convenio citado ya está homologado por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

### EL PALACIO MARQUÉS DE MANCERA

El Palacio Marqués de Mancera (PMM a partir de ahora) se encuentra situado en la zona de mayor relevancia monumental y a pocos metros del Conjunto Arquitectónico de El Salvador de Úbeda. Está a su vez rodeado de equipamientos públicos de carácter

## AYUNTAMIENTO DE ÚBEDA- ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

El palacio pretende acoger el futuro Espacio de Creación Sabina, un espacio de 2000 m<sup>2</sup> destinado a usos culturales y educativos, al responsabilizarse de la conservación y difusión de la obra del autor ubetense, y del desarrollo de programas educativos y didácticos relacionados con la música, la literatura y las artes plásticas.

En el mismo edificio, concretamente en los 1.292 m<sup>2</sup> restantes y correspondientes a la parte más moderna del edificio, se destinarán a uso administrativo, albergando algunas áreas del Ayuntamiento entre las que están el archivo municipal.

### PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL ACTUAL (PGOU)

#### PALACIO FRANCISCO DE LOS COBOS (PFC)

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	8070702VH6087S0001TK  
Localización	CL FRANCISCO DE LOS COBOS 4 Suelo 23400 UBEDA (JAÉN)
Clase	Urbano
Uso principal	Suelo sin edif.

PARCELA CATASTRAL	
	Localización CL FRANCISCO DE LOS COBOS 4 UBEDA (JAÉN)
Superficie gráfica	3.008 m <sup>2</sup>

## AYUNTAMIENTO DE ÚBEDA- ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

esta modificación se reduce al sucinto contenido que el PGOU incluye en las determinaciones de equipamiento comunitario, siendo necesario y en paralelo pues para conseguir los fines del convenio la recalificación de dotaciones previstas en el citado PEPCH y por ello la modificación de éste último instrumento de planeamiento.

El Palacio de Francisco de Los Cobos está determinado como Sistema General de Equipamiento Educativo por la Adaptación a la LOUA del año 2009 del vigente PGOU. El Hospital de los Honrados Viejos está determinado como Sistema Local de Equipamiento Público Administrativo (EP-A) por el PGOU y por el PEPCH. El Palacio Marqués de Mancera está incluido como suelo urbano consolidado de uso global residencial en el Área SUC-1/CASCO INTRAMUROS.

Modificación puntual del PGOU de Úbeda: Palacio Francisco de los Cobos, Hospital de los Honrados Viejos de El Salvador y Palacio Marqués de Mancera.

NOMBRE:  
Juan Manuel Alvarez Perez  
Maria Blanca Sanchez Rivera

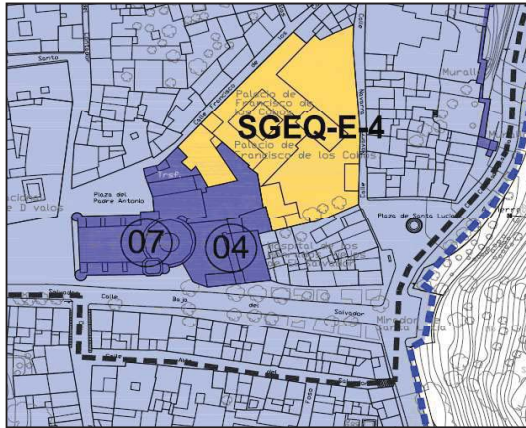
PUESTO DE TRABAJO:  
Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo  
Jefa de Sección de Planeamiento Urbanístico

FECHA DE FIRMA:  
13/01/2023  
16/01/2023

HASH DEL CERTIFICADO:  
BB19DC8499BF655D1BC254A9F72B435057B0730A  
7B523EB594DB82E08F128A108B6FC55EF15F285C

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC22E55CB76565E784394





<b>SGEQ</b>	<b>SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMENTOS</b>	E - EDUCATIVO D - DEPORTIVO S - SIPS O - OTROS
<b>SGEQ-Deportivo</b>		
1	Polideportivo Municipal San Miguel	
2	Complejo Polideportivo Municipal El Viejo	
<b>SGEQ-Educativo</b>		
1	I.E.S. Los Cerros	
2	I.E.S. San Juan de la Cruz	
3	I.E.S. Fco. de Los Cobos	
4	UNED Palacio Fco. De Los Cobos	
5	UNED Cl Gradas	
6	Escuela de Artes y Oficios Casa de Las Torres	
7	Conservatorio Elemental de Música M <sup>ra</sup> de Molina	
8	CE Especial Antonio Machado	

**DETERMINACIONES ESTRUCTURALES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO**

DELIMITACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO D. 04.02.55 BOE N°45 (14/02/55)

- CONJUNTO MONUMENTAL
- - - - ZONA DE RESPETO (100m)



**B.I.C. DECLARADOS MONUMENTOS O INSCRITOS EN EL CGPHA**

PROTECCIÓN ESTRUCTURAL EN NÚCLEO DE ÚBEDA



<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>
<b>USOS GLOBALES</b>
RESIDENCIAL

ADAPTACION PLANOS DE ORDENACION.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LOS NÚCLEOS URBANOS. NÚCLEO DE ÚBEDA

ORD **2.1**  
Escala 1:4.000

**Úbeda**

ADAPTACIÓN

**DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

AYUNTAMIENTO DE ÚBEDA. CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES. FEBRERO 2009

HASH DEL CERTIFICADO:  
BB19DC8499BF65D1BC254A9F72B435057B0730A  
78523EB594DB82E08F128A108B6FC55EF15F285C

FECHA DE FIRMA:  
13/01/2023  
16/01/2023

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

NOMBRE:  
Juan Manuel Alvarez Perez  
Maria Blanca Sanchez Rivera

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC22E55CB76565E784394



## AYUNTAMIENTO DE ÚBEDA- ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

- El Palacio Francisco de los Cobos (PFC): Propiedad de la Fundación Casa Ducal de Medinaceli; sito en la calle Francisco de los Cobos nº 4. Clase de suelo: Urbano Consolidado con la calificación de Equipamiento Público Educativo (EP-E). Además está catalogado también en Grado SEGUNDO por el Tomo I del Catálogo de espacios y edificaciones por el Plan Especial de Protección del Centro Histórico PEPCHE e inventariado en el catálogo de Bienes del patrimonio histórico de Andalucía, y calificado como dotación pública Educativa (E) por tal PEPCHE.

Las superficies actuales son:

El Palacio Francisco de los Cobos y Casa del Padre (PFC): 3.008 m2 de suelo y 3.135 m2 actualmente en construcción y 1.368 m2 construidos a futuro de conforme a lo previsto en el convenio e innovación del planeamiento en la llamada Casa del Padre, al este del solar que ocupa el citado PFC, lo cual como veremos aumenta sustancialmente la edificabilidad del sistema general de equipamiento educativo y cultural (EP-E/C).

### Estado actual del PALACIO FRANCISCO DE LOS COBOS

En el solar actual del palacio existe un edificio a medio reconstruir (ya que solo quedaba la fachada del XVI que daba frente a la calle del mismo nombre) que data de principios de los años 90 sobre proyecto del arquitecto D. José María Pérez González, y que quedaron paralizadas a finales de tal década hasta la fecha. La propuesta de modificación urbanística habilita tras el convenio firmado, la reanudación de las obras de terminación de la reconstrucción en marcha y la reconstrucción del resto con metodología arqueológica del equipamiento público educativo y cultural que se pretende.

Modificación puntual del PGOU de Úbeda: Palacio Francisco de los Cobos, Hospital de los Honrados Viejos de El Salvador y Palacio Marqués de Mancera.

HASH DEL CERTIFICADO:  
BB19DC8499BF655D1BC254A9F72B435057B0730A  
7B523EB594DB82E08F128A108B6FC55EF15F285C

FECHA DE FIRMA:  
13/01/2023  
16/01/2023

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

NOMBRE:  
Juan Manuel Alvarez Perez  
Maria Blanca Sanchez Rivera



Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC22E55CB76565E784394



**HOSPITAL DE LOS HONRADOS VIEJOS DE EL SALVADOR (HHV)**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

Referencia catastral	8070712VH6087S0001XK
Localización	CL BAJA DEL SALVADOR 3 23400 UBEDA (JAÉN)
Clase	Urbano
Uso principal	Edif. singular
Superficie construida	854 m <sup>2</sup>
Año construcción	1500

**PARCELA CATASTRAL**

Parcela construida sin división horizontal

Localización: CL BAJA DEL SALVADOR 3  
UBEDA (JAÉN)

Superficie gráfica: 721 m<sup>2</sup>

**CONSTRUCCIÓN**

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>	Tipo Reforma	Fecha Reforma
PUBLICICO	1	00	01	572		
PUBLICICO	1	01	01	282		

- **El Hospital de los Honrados Viejos (HHV):** Propiedad del Ayuntamiento de Úbeda; sito en la calle Baja de El Salvador nº 3. Clase de suelo: Urbano Consolidado con la calificación de Equipamiento Público Administrativo (EP-A). Está declarado Bien de Interés Cultural (BIC) como Monumento el 4/05/1931. Además está catalogado también en Grado PRIMERO por el Tomo I del Catálogo de espacios y edificaciones por el Plan Especial de Protección del Centro Histórico PEPCH e inventariado en el catálogo de Bienes del patrimonio histórico de Andalucía, y calificado como dotación pública Administrativa (A) por tal PEPCH.

Las superficies actuales son:



## AYUNTAMIENTO DE ÚBEDA- ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

El Hospital de los Honrados Viejos (HHV): Según catastro son 721 m2 de suelo y 757 m2 según medición real; y 854 m2 construidos.

### Estado actual del HOSPITAL DE LOS HONRADOS VIEJOS DE EL SALVADOR

El edificio que está declarado Bien de Interés Cultural (BIC), que data del siglo XVI y que forma parte del conjunto monumental de la Capilla de El Salvador junto con el precitado PFC se encuentra en razonable buen estado de conservación en relación al contenedor histórico. Si bien es cierto que, dedicado actualmente a usos municipales (actual Escuela Municipal de Danza), adolece de falta de instalaciones actualizadas de electricidad, fontanería, saneamiento y redes especiales para el uso administrativo requerido.

### SUPERFICIES AFECTAS DE AMBOS INMUEBLES:

- ZONA A Palacio Francisco de los Cobos y Casa del Padre (PFC): 1.814 m2 de suelo (60,30% del total de 3.008 m2 de la parcela) y 3.135 m2 actualmente en construcción y 1.368 m2 construidos a futuro de conforme a lo previsto en el convenio e innovación del planeamiento.
- ZONA B Hospital de los Honrados Viejos (HHV): 757 m2 de suelo y 854 m2 construidos.
- ZONA C Logia y Zaguanes como espacios de uso compartido, que construirá la Fundación: 286 m2 de logia y zaguán del Palacio y 140 m2 de la Casa del Padre: 426 m2.
- ZONA D Espacios Libres y Ajardinados de conexión entre el conjunto que urbanizará y conservará la Fundación: 1.125 m2.

Modificación puntual del PGOU de Úbeda: Palacio Francisco de los Cobos, Hospital de los Honrados Viejos de El Salvador y Palacio Marqués de Mancera.

HASH DEL CERTIFICADO:  
BB19DC8499BF655D1BC254A9F72B435057B0730A  
7B523EB594DB82E08F128A108B6FC55EF15F285C

FECHA DE FIRMA:  
13/01/2023  
16/01/2023

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

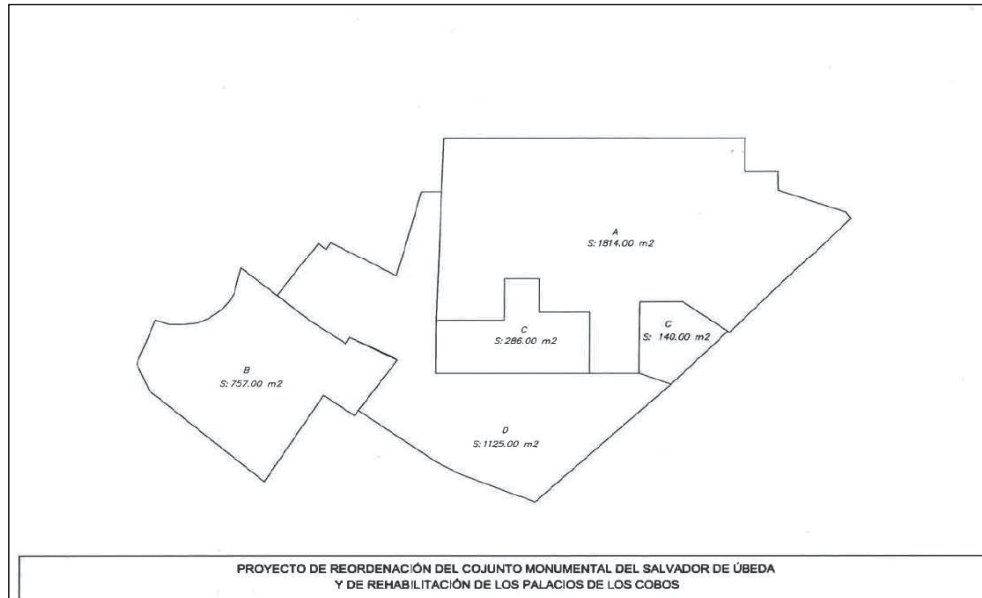
NOMBRE:  
Juan Manuel Alvarez Perez  
Maria Blanca Sanchez Rivera

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC22E55CB76565E784394



AYUNTAMIENTO DE ÚBEDA- ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

ORGANIZACIÓN ESPACIAL:



LEYENDA:

1. A+C+G PALACIO FRANCISCO DE LOS COBOS
2. B. HOSPITAL DE LOS HONRADOS VIEJOS
3. D. ESPACIOS LIBRES Y JARDINES

FECHA DE FIRMA: 13/01/2023  
16/01/2023  
HASH DEL CERTIFICADO: BB19DC8499BF65D1BC264A9F72B435057B0730A  
78523EB594DB32E08F128A108B6FC55EF15F285C

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

NOMBRE:  
Juan Manuel Alvarez Perez  
Maria Blanca Sanchez Rivera

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC22E55CB76565E784394



Modificación puntual del PGOU de Úbeda: Palacio Francisco de los Cobos, Hospital de los Honrados Viejos de El Salvador y Palacio Marqués de Mancera.

**PALACIO MARQUÉS DE MANCERA (PMM)**

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	7969721VH6076N0001QS
Localización	CL M SOLEDAD TORRES ACOSTA 1 23400 UBEDA (JAÉN)
Clase	Urbano
Uso principal	Religioso
Superficie construida	2.434 m <sup>2</sup>
Año construcción	1500

PARCELA CATASTRAL	
	Parcela construida sin división horizontal
Localización	CL M SOLEDAD TORRES ACOSTA 1 UBEDA (JAÉN)
Superficie gráfica	2.052 m <sup>2</sup>

CONSTRUCCIÓN						
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>	Tipo Reforma	Fecha Reforma
RELIGIOSO	1	00	01	1.237		
RELIGIOSO	1	01	01	1.055		
RELIGIOSO	1	02	01	71		
RELIGIOSO	1	03	01	71		

- **El Palacio Marqués de Mancera (PMM)**: Se trata de un edificio de titularidad municipal. Está situado en la calle María Soledad Torres Acosta nº 1. Clase de suelo: Urbano Consolidado con la calificación de Equipamiento Privado (EPr). Además está catalogado también en Grado SEGUNDO por el Tomo I del Catálogo de espacios y edificaciones por el Plan Especial de Protección del Centro Histórico PEPCH, y calificado como dotación privada educativa (E) por el PEPCH de Úbeda. En la ficha del Catalogo se prevén como usos prioritarios el institucional y el dotacional.

Las superficies actuales son:

Modificación puntual del PGOU de Úbeda: Palacio Francisco de los Cobos, Hospital de los Honrados Viejos de El Salvador y Palacio Marqués de Mancera.

HASH DEL CERTIFICADO:  
BB19DCB499BF65D1BC254A9F72B435057B0730A  
78523EB594DB82E08F128A108B6FC55EF15F285C

FECHA DE FIRMA:  
13/01/2023  
16/01/2023

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



Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC22E55CB76565E784394

## AYUNTAMIENTO DE ÚBEDA- ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

El Palacio Marqués de Mancera (PMM) tiene 2.052,00 m2 de suelo según catastro y de 2.078 m2 según registro y reciente medición, lo que las hace prácticamente coincidentes. La superficie construida es de 2.434 m2 según catastro, si bien realmente es mucho mayor 3.292 al incluir en dicha superficie el espacio bajo rasante de las cantinas y el del patio de columnas con montera.

### Estado actual del PALACIO MARQUÉS DE MANCERA

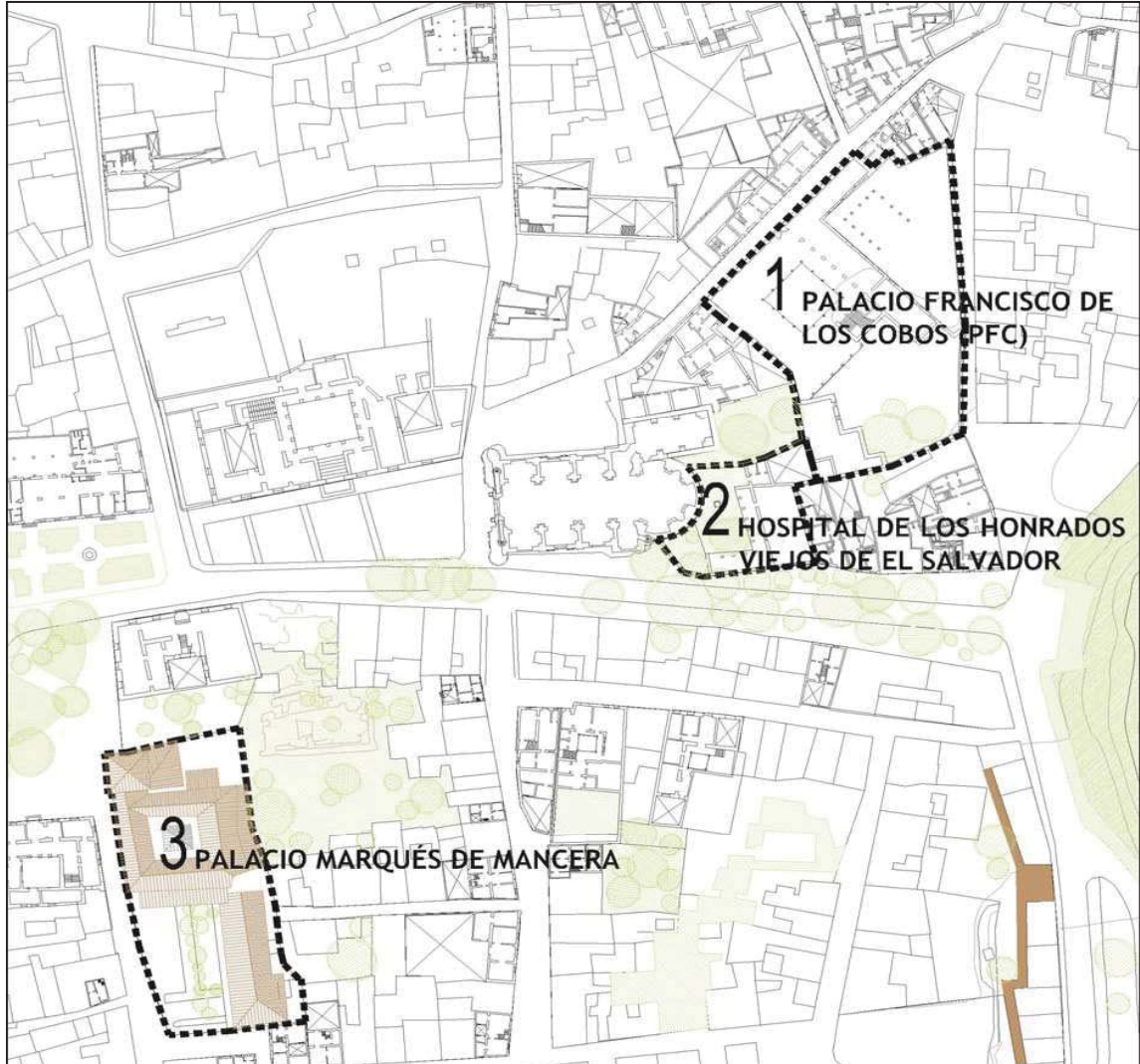
Mandado construir por los hermanos canónigos de la Colegiata de Santa María, D. Antonio y D. Lope de Molina Valenzuela (Tesorero de la Colegiata) al arquitecto renacentista Andrés de Vandelvira a finales del siglo XVI, debe su nombre a su posterior propietario D. Pedro de Toledo, primer marqués de Mancera y virrey del Perú.

El edificio representa el modelo de arquitectura local manierista, en la que siguen estando presentes todos los esquemas del Renacimiento. A la vez, su tipología de casa-torre continúa rememorando arquitectónica y simbólicamente, como herencia medieval, la presencia emblemática de los viejos linajes guerreros de la ciudad. La torre de planta cuadrada, flanquea uno de los laterales de la fachada, y se articula en cuatro cuerpos, destacando el superior a modo de galería abierta con arquitos de medio punto, según el modelo que Vandelvira inaugura en la ciudad en el palacio Vela de los Cobos. En el interior, el patio presenta una sencilla composición de doble galería adintelada con columnas, que en la superior incorpora también balaustres y zapatas de madera.

La portada repite el esquema difundido en la arquitectura civil palaciega a partir de la segunda mitad del siglo XVI.

En buen estado de conservación generalizado, sería necesaria su renovación a nivel de instalaciones y accesibilidad para los nuevos usos educativo, administrativo y cultural.





PLANO DE SITUACIÓN DE LOS INMUEBLES AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

Modificación puntual del PGOU de Úbeda: Palacio Francisco de los Cobos, Hospital de los Honrados Viejos de El Salvador y Palacio Marqués de Mancera.

FECHA DE FIRMA: 13/01/2023  
16/01/2023  
HASH DEL CERTIFICADO: BB19DC8499BF65D1BC254A9F72B435057B0730A  
78523EB594DB32E08F128A108B6FC55EF15F285C

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

NOMBRE: Juan Manuel Alvarez Perez  
Maria Blanca Sanchez Rivera



Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC22E55CB76565E784394

## 1.2-OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

---

Es el Ayuntamiento el que propone pues, y trayendo causa de los compromisos asumidos por el convenio antedicho, la modificación que nos ocupa para que sea viable, por un lado, por parte del Ayuntamiento de Úbeda la terminación de las obras del complejo del PFC, actualmente propiedad de la Fundación Casa Ducal de Medinaceli y que permutará su uso al Excmo. Ayuntamiento de Úbeda por 85 años; y, por otro lado, la restauración y adecuación a usos culturales del HHV, propiedad del citado Consistorio, por parte de la Fundación Casa Ducal de Medinaceli para que entre otros usos culturales y museísticos se exhiba el San Juan Evangelista (El San Juanito en lenguaje coloquial) esculpido por Miguel Ángel Buonarrotti.

Básicamente se trata de la implantación, además del uso de Sistema General Equipamiento público dotacional Educativo existente (EP-E) en el solar del PFC, del uso Equipamiento público cultural (EP-C) y que el PGOU actual califica con el uso pormenorizado de Sistema General de Equipamiento público Educación (EP-E), de tal manera que sea posible, según las circunstancias o necesidades, la implantación tanto de usos Educativos como de usos Culturales (EP-E/C) como son patrimoniales y de conservación del patrimonio. Se trataría de compatibilizar ambos usos entre sí y que por la ubicación, características y dimensiones del inmueble es factible destinar al desarrollo tanto de una actividad educativa, principalmente con la implantación de la sede de la Universidad nacional a Distancia (UNED) unida al desarrollo de numerosas actividades destinadas en la docencia y la enseñanza en muchos ámbitos. Además junto a dicha actividad se pretende compatibilizar, tal y como hemos indicado, una actividad cultural, la cual se encuentra íntimamente vinculada al inmueble histórico y al conjunto arquitectónico en el que se encuentra. En este sentido no debemos olvidar que el PFC cumple una función principal en la conformación de dicho conjunto (Capilla de El Salvador, HHV y PFC), lo que sin duda lo hace merecedor de otorgarle un destino vinculado con la cultura y cualquier actuación afín con ésta.

Por otro lado se pretende con esta modificación puntual además el cambio de uso dotacional público de equipamiento administrativo (EP-A) al uso dotacional de

Equipamiento privado Cultural (EPr-C) en el edificio de HHV calificada por el PGOU actual con el uso pormenorizado de Equipamiento público Administrativo (EP-A), si bien hay que tener en cuenta como veremos que las titularidades de PFC y HHV permanecen inalterables y lo que sí cambia es la afección urbanísticas a usos públicos (EP) para PFC de tal manera que en el PFC no cambia la afección urbanística, más que para compatibilizar el uso educativo actual con el cultural. Y se proponen usos privativos (EPr) para el HHV, algo obviamente lógico toda vez que el horizonte de 85 años permite “de facto” que el planeamiento opere con tales usos propuestos. Solo la alteración de EP a EPr operaría en el HHV ya que permanece como destino EP el PFC igual que está ahora en el PGOU.

Es también objeto de esta modificación la recalificación como Dotación Pública de Equipamiento Educativo, Cultural y Administrativo (EP/E-C-A) del “Palacio del Marqués de Mancera” que hasta ahora figura como dotación privada Educativa por el PEPCH, y que ha sido adquirido por el Ayuntamiento, para así compensar el cambio de uso asignado al HHV de EP Administrativo a EPr Cultural, localizando determinadas áreas Administrativas Municipales en la parte sur del edificio, y para poder implementar y desarrollar los programas Educativos y las actividades Culturales tan ligadas al legado de Joaquín Sabina y a los valores formales, arquitectónicos e históricos del edificio.

En resumidas cuentas, se trata de las tres siguientes modificaciones:

#### **MODIFICACIÓN 1: PALACIO FRANCISCO DE LOS COBOS (PFC)**

Se pretende con esta innovación a través de modificación puntual, posibilitar la implantación, además del uso de Sistema General de Equipamiento público Educativo existente (E) en el solar del PFC, el uso de Sistema General de Equipamiento público Cultural (C) que habilite la implantación de usos culturales o de conservación y promoción de bienes históricos, y que actualmente no es posible con la calificación Educativo (E) por el PGOU. De esta manera según las circunstancias se procederá en función de las necesidades municipales a la implantación tanto de usos Educativos (tal es la sede provincial de la Universidad Nacional de Educación a Distancia UNED) como

Modificación puntual del PGOU de Úbeda: Palacio Francisco de los Cobos, Hospital de los Honrados Viejos de El Salvador y Palacio Marqués de Mancera.

HASH DEL CERTIFICADO:  
BB19DC8499BF65D1BC254A9F72B435057B0730A  
78523EB594DB32E08F128A108B6FC55EF15F285C

FECHA DE FIRMA:  
13/01/2023  
16/01/2023

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

NOMBRE:  
Juan Manuel Alvarez Perez  
Maria Blanca Sanchez Rivera



Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC22E55CB76565E784394



## AYUNTAMIENTO DE ÚBEDA- ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

culturales o de conservación y promoción de bienes históricos, bajo la denominación Equipamiento Educativo/Cultural EP/E-C.

Esta cuestión es obvia y lógica toda vez, como se dijo más arriba, que el horizonte de 85 años permite “de facto” que el planeamiento opere con tales usos propuestos.

Queda claro que en nada se desvirtúa con este añadido de compatibilidad de uso Cultural C, la vocación y dotación pública que existe desde hace treinta años calificada como uso Educativo E, muy al contrario, tal y como hemos indicado anteriormente, la implantación de estos dos usos no sólo son compatibles, sino complementarios, puesto que el inmueble tiene un claro carácter cultural que hace “casi” necesario que dicho uso se encuentre previsto por el planeamiento.

La modificación afecta a la parcela del inmueble del PFC en cuestión de la siguiente manera:

**Palacio Francisco de los Cobos (PFC):** Abarca una superficie de 3.008 m<sup>2</sup> de suelo, más 3.135 m<sup>2</sup> actualmente en construcción y otros 1.368 m<sup>2</sup> a futuro de lo que denomina Casa del Padre; que totalizan 4.503 m<sup>2</sup> de construcción equivalentes a una edificabilidad de 1,59 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. Se incrementa así en otros 1.368 m<sup>2</sup> a construir que supondrá un incremento del equipamiento en la zona que viene a compensar sobradamente (1.368 - 854 = + 514 m<sup>2</sup> más) el equipamiento público administrativo que desaparece de los HHV.

En materia de aprovechamiento urbanístico se entiende que el uso privado o lucrativo del HHV tras la modificación equivale a 853 uas, toda vez que en el SUC del centro histórico la edificabilidad y aprovechamiento coinciden en uso dotacionales o de equipamientos.

Partiendo pues de las 1.368 uas asignadas a ampliación del PFC en la Casa del Padre las que compensan sobradamente las de uso dotacional privado de los HHV en 514 uas de aprovechamiento.

La modificación afecta a los planos de Ordenación 18 y 19.

Modificación puntual del PGOU de Úbeda: Palacio Francisco de los Cobos, Hospital de los Honrados Viejos de El Salvador y Palacio Marqués de Mancera.

HASH DEL CERTIFICADO:  
BB19DC8499BF655D1BC254A9F72B435057B0730A  
78523EB594DB82E08F128A108B6FC55EF15F285C

FECHA DE FIRMA:  
13/01/2023  
16/01/2023

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

NOMBRE:  
Juan Manuel Alvarez Perez  
Maria Blanca Sanchez Rivera

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC22E55CB76565E784394



## MODIFICACIÓN 2: HOSPITAL DE LOS HONRADOS VIEJOS DE EL SALVADOR (HHV):

Por otro lado, se pretende con esta modificación puntual además el cambio de uso de Equipamiento público Administrativo (EP-A) al uso a Equipamiento privado Cultural (EPr-C) en el edificio de HHV (calificada por el PEPCH actual con el uso pormenorizado dotacional público Administrativo (A)). Como se dijo antes hay que tener en cuenta que las titularidades de PFC y HHV permanecen inalterables y lo que sí cambia es la afección urbanística a usos privativos (EPr) para el HHV, algo obviamente lógico toda vez que el horizonte de 85 años de duración del convenio. Solo la alteración de EP a EPr operaría en el HHV ya que permanece como destino EP el PFC igual que está ahora en el PGOU.

**Hospital de los Honrados Viejos (HHV):** La parcela sobre la que se ubica el monumento posee 757 m2 de suelo y 854 m2 construidos que permanecerán inalterables (1,13 m2t/m2s de edificabilidad).

La modificación afecta a los planos de Ordenación 18 y 19.

## MODIFICACIÓN 3: PALACIO MARQUÉS DE MANCERA (PMM)

Se pretende con esta innovación a través de modificación puntual el cambio de uso de Equipamiento Privado (EPr-E) al uso de Equipamiento Público Educativo, Cultural y Administrativo (EP/E-C-A) en el edificio de PPM, que habilite la implantación de usos de carácter público Administrativos Educativos y Culturales, en compensación de los administrativos actuales del HHV, albergando algunas áreas del Ayuntamiento entre las que están el archivo municipal, así como el futuro Espacio de Creación Sabina, un espacio de 2000 m<sup>2</sup> destinado a la conservación y difusión de la obra del autor ubetense, y al desarrollo de programas educativos y didácticos relacionados con la música, la literatura y las artes plásticas.

**Palacio Marqués de Mancera (PMM):** La parcela sobre la que se ubica el edificio posee 2078 m<sup>2</sup> de suelo y 3292 m<sup>2</sup> construidos que permanecerán inalterables (1,60 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s de edificabilidad).

La modificación afecta a los planos de Ordenación 18 y 19.

### 1.3-JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Con carácter preliminar, en materia de justificación de la actuación propuesta, cabe hacer una remisión general al Convenio urbanístico para la Revitalización del Conjunto Monumental de El Salvador de Úbeda, suscrito el 9 de mayo de 2019 entre el Ayuntamiento de Úbeda y la Fundación Casa Ducal de Medinaceli, documento en el que se exponen las razones de interés público que justifican la actuación, y que vienen ratificadas por las instituciones representativas del interés público municipal.

Sin perjuicio de esta remisión general, la presente Modificación del PGOU como instrumento de planeamiento general que responde al interés general y que instrumentaliza las previsiones de ese convenio previo, que colabora y desarrolla de manera más eficaz la actividad urbanística, debe fundamentar las razones de interés público que justifican la actuación propuesta.

Las modificaciones propuestas del PGOU, en este sentido, suponen una indudable mejora para el bienestar de la población, y mejoran también la capacidad y funcionalidad de los equipamientos existentes, pretendiendo devolver, de una parte, al Conjunto Monumental renacentista de El Salvador de Úbeda su “unidad” arquitectónica originaria que conforman la Sacra Capilla del Salvador, el HHV y el PFF, de tal forma que mediante la comunicación física de todos se propicie tal efecto de unidad, y ello como parte de un proceso de recuperación y aprovechamiento cultural, social y económico del patrimonio histórico urbano, siempre bajo la premisa de la revitalización del citado Conjunto Monumental. Y, de otra parte, permiten la

## AYUNTAMIENTO DE ÚBEDA- ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

focalización de las actividades administrativas, educativas y culturales en el PMM situado en el eje central del área administrativa del conjunto Renacentista de la Plaza.

Pues bien, las modificaciones previstas en el presente documento redundan en definitiva en la puesta en valor dicho Conjunto Monumental, al compatibilizar y asignar nuevos usos a los inmuebles del PFC, HHV y PMM que son los más adecuados a las características histórico monumentales de los mismos, consiguiendo, junto con la Sacra Capilla de El Salvador, volver a la tríada monumental unitaria de este conjunto único en España, tal y como se concibió originalmente.

De este modo, se tiende a consolidar el interés público, al tratarse de una operación urbanística carente de cualquier interés especulativo o lucrativo, más bien, repleto de actuaciones en las que prima la puesta en valor de un importante patrimonio histórico mundial. Se compatibilizan así usos y ajustan dotaciones que son más adecuadas con las características de los inmuebles afectados, con independencia de la titularidad pública o privada de aquellos, que queda en muy segundo plano tras la importante operación de regeneración del patrimonio histórico andaluz.

Pues bien, para conseguir dicho objetivo es necesario llevar a cabo una innovación de Plan General de Ordenación Urbanística, Plan Especial de Protección del Centro Histórico, las correspondientes fichas del Catálogo de Edificios de dicho Plan Especial y las Condiciones Particulares nº 5 y 11, a través de la correspondiente modificación puntual, siendo objeto de este expediente la correspondiente modificación que afecta al PGOU.

Ya ha quedado dicho que es el Ayuntamiento el que propone pues, a instancias de los compromisos derivados de las estipulaciones del convenio urbanístico antedicho, la modificación que nos ocupa para que sea viable la terminación de las obras del complejo del PFC, la restauración y adecuación a usos culturales del HHV para que entre otros usos museísticos se exhiba el San Juan Evangelista (“El San Juanito” en lenguaje coloquial) atribuido con alto grado de veracidad a Miguel Ángel Buonarotti,

Modificación puntual del PGOU de Úbeda: Palacio Francisco de los Cobos, Hospital de los Honrados Viejos de El Salvador y Palacio Marqués de Mancera.

HASH DEL CERTIFICADO:  
BB19DC8499BF65D1BC254A9F72B435057B0730A  
78523EB594DB82E08F128A108B6FC55EF15F285C

FECHA DE FIRMA:  
13/01/2023  
16/01/2023

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

NOMBRE:  
Juan Manuel Alvarez Perez  
Maria Blanca Sanchez Rivera



Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC22E55CB76565E784394

## AYUNTAMIENTO DE ÚBEDA- ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

algo casi único para la museística española y la implementación de actividades administrativas, educativas y culturales de carácter público en el PMM que hasta ahora figuraba como dotación privada Educativa (lo que compensa sobradamente, por otra parte, los 854 m<sup>2</sup> de superficie con uso Administrativo del HHV).

Como se ha descrito antes se proponen pues en este expediente tres modificaciones:

Modificación 1: Palacio Francisco de los Cobos (PFC);

Modificación 2: Hospital de los Honrados Viejos de El Salvador (HHV)

Modificación 3: Palacio Marqués de Mancera (PMM)

### **Justificación de la modificación 1: Palacio Francisco de los Cobos (PFC):**

1. La propuesta, tal como más arriba se explicitó, se justifica por el hecho de que el uso educativo atribuido al equipamiento por el PGOU puede complementarse con otros usos culturales o de conservación y promoción de bienes históricos que en pleno corazón de la zona declarada de Valor Universal Excepcional (VUE) por la UNESCO cobra todo el sentido que se le requiere al complejo monumental de El Salvador. Se devuelve así a este conjunto monumental su unidad originaria como parte de un proceso de recuperación y aprovechamiento cultural, social y económico del patrimonio histórico urbano, todo ello bajo la premisa de la revitalización del citado conjunto monumental.
2. Redunda en la puesta en valor dicho conjunto monumental, al compatibilizar y asignar nuevos usos a los inmuebles del PFC y HHV que son los más adecuados a las características histórico monumentales de los

Modificación puntual del PGOU de Úbeda: Palacio Francisco de los Cobos, Hospital de los Honrados Viejos de El Salvador y Palacio Marqués de Mancera.

HASH DEL CERTIFICADO:  
BB19DC8499BF655D1BC254A9F72B435057B0730A  
78523EB594DB82E08F128A108B6FC55EF15F285C

FECHA DE FIRMA:  
13/01/2023  
16/01/2023

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

NOMBRE:  
Juan Manuel Alvarez Perez  
Maria Blanca Sanchez Rivera

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC22E55CB76565E784394



mismos al tratarse de una operación urbanística en la que prima la puesta en valor de un importante patrimonio histórico mundial.

3. Se compatibilizan usos y ajustan dotaciones que son más adecuadas con las características de los inmuebles afectados, con independencia de la titularidad pública o privada de aquellos.
4. La edificabilidad materializable respecto a los espacios actuales mediante la recuperación de los hallazgos arqueológicos del ala nordeste o “Casa del padre” del PFC supone un incremento en otros 1.368 m<sup>2</sup> a construir que en comparación con los 854 m<sup>2</sup> construidos en el HHV favorece en +514 m<sup>2</sup> de construcción de sistema general de equipamiento público con esta modificación, y favorecen de forma positiva la necesidad de contemplar tales elementos espaciales y refuerzan el sentido de la modificación. Este aumento de superficie del equipamiento público supone sin duda una considerable mejora tanto para el conjunto monumental como para el sistema de dotaciones de la zona, consiguiendo además mejorar el cumplimiento de los fines de dicho sistema de dotaciones, al aumentar la superficie de éstas y permitiendo así compatibilizar el uso educativo (E) con el cultural (C), los cuales son complementarios entre sí, especialmente al desarrollarse en los inmuebles indicados, donde dichos usos consiguen una mayor puesta en valor de los mismos, incidiendo en su carácter histórico y devolviéndoles el sentido para el que fueron conceptuados.
5. Se propicia así, vía convenio suscrito el pasado 9 de mayo de 2019, la posibilidad de generar un nuevo espacio de equipamiento de primer orden cual será la sede universitaria provincial de la UNED, espacios acordes con ella, con lo que ello conlleva de acceso a la cultura y a la regeneración del centro histórico, vieja aspiración de esta ciudad desde hace más de tres décadas.

**Justificación de la modificación 2: Hospital de los Honrados Viejos de El Salvador (HHV):**

## AYUNTAMIENTO DE ÚBEDA- ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Las características esenciales del HHV como edificio histórico están mucho más cercanas del uso Cultural que del Administrativo, y en nuestro caso tal cambio dotacional no plantea problema alguno toda vez que el uso Cultural está más en concordancia que el Administrativo actual como luego se fundamentará, y reiterando lo dicho antes para el PFC sobre la pregnancia del monumento en la zona VUE de la declaración de la UNESCO.

Debemos partir que no todas las dotaciones pueden localizarse en cualquier edificación, ya que habrá que estudiar tanto las características del inmueble como el lugar en el que se encuentran y ello puesto que las reservas para dotaciones deben cumplir varios fines. Así es fundamental la búsqueda del interés público, el cual debe informar cualquier actuación que se lleve a cabo por la Administración, máximo cuando se trata de regular aspectos que van relacionados con los equipamientos y las dotaciones públicas. Pero es que además el establecimiento de los equipamientos y las dotaciones deben tener un carácter prioritario, sin que el interés particular deje aquellos con un carácter residual o complementario. Es por ello que con la presente modificación se pretende conseguir un equilibrio en cuanto a las dotaciones propuestas que mantengan los estándares que resultan necesarios en la zona y que a su vez sirvan de elemento vertebrador para la puesta en valor del conjunto arquitectónico al que nos referimos.

Pues bien con la innovación de planeamiento que se plantea se pretende buscar dichos objetivos compatibilizando usos dotacionales (en el caso del PFC) y sustituyendo el actual equipamiento público Administrativo por un equipamiento privado Cultural (en el HHV), más adecuado tanto a las características del inmueble como a las necesidades y exigencias dotacionales de la zona, siendo más adecuado el uso dotacional que se propone que el actual previsto por el planeamiento, lo que pasa por convertir el equipamiento público Administrativo previsto por un equipamiento público Cultural, con el fin de dar cumplimiento a las determinaciones del convenio urbanístico suscrito por el Ayuntamiento de Úbeda y la Fundación Casa Ducal de Medinaceli, con el fin de



## AYUNTAMIENTO DE ÚBEDA- ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

conseguir la unidad del conjunto monumental histórico artístico que conforman los dos inmuebles junto con la Sacra Capilla de El Salvador.

El cambio de dotación de equipamiento público a privado del HHV se fundamenta, pues, por las siguientes consideraciones:

1. La protección del inmueble de HHV como su adecuado destino desaconsejan asignarle el uso Administrativo actual, ya que no sólo no aportaría nada al conjunto monumental en el que se encuadra, sino que además desvirtuaría el mismo y daría lugar a un nulo aprovechamiento del espacio, con las consecuencias tan negativas que ello supone tanto para el inmueble como para el citado conjunto monumental dada la configuración arquitectónica renacentista que está llamada al uso Cultural por excelencia, y por tanto dicha configuración limita el uso del mismo al no cumplir con las necesidades que requeriría un uso administrativo.
2. La existencia de uso de equipamiento público Administrativo (EP-A) se encuentra más que satisfecho con las necesidades que actualmente precisa la ciudad y este Consistorio, ya que incluso los equipamientos administrativos municipales del entorno, como son el Palacio de la Cadenas, Palacio Anguís de Medinilla, Palacio Marqués de Contadero, Palacio de Don Luis de la Cueva y sobre todo después de la adquisición por el Ayuntamiento del PMM, no se encuentran ocupados al cien por cien para este uso, lo que denota la innecesidad de contar con más equipamientos administrativos en el entorno.

Precisamente, el PMM, con más de 3.000 m<sup>2</sup> construidos y a escasos 200 metros del PFC, de titularidad y uso municipal, se destina con la presente modificación de forma efectiva a usos Administrativos y Culturales, con lo que no solo se mantiene, sino que se aumenta la calidad de dotaciones con asignación de este tipo de uso en la trama urbana, y viene a compensar





con creces el hipotético déficit que pueda generarse en este cambio dotacional.

3. El actual espacio arquitectónico del HHV de grandes crujeas únicas en planta baja y alta no facilita el uso Administrativo a que se destina actualmente, y de hecho el uso provisional de Escuela de danza Municipal a que se destina “de facto” el edificio en la actualidad poco ayuda a ensalzar un espacio mucho más adecuado a la cultura museística (que pretende el convenio) y a la conservación de este BIC monumental que es.

El hecho de que no esté en uso Administrativo actualmente el HHV pone de manifiesto, precisamente, que no cumple su función pública, ni permite tampoco el desarrollo del servicio público a que está llamado por la actual calificación, lo que revela la innecesariedad del destino del suelo, y la conveniencia y oportunidad de sustituir aquel por otro tipo de uso que resulte más adecuado y coherente a las características y funcionalidad del edificio, como es el uso Cultural, que sí permitiría el desarrollo de este tipo de servicios a la ciudadanía.

4. El cambio de designación de equipamiento público (EP) a privado (EP<sub>r</sub>) es menos trascendental que la utilidad pública que se plantea con el uso cultural abierto al público que supondrá el uso museístico con la exhibición primigenia del San Juan Bautista de Miguel Ángel Buonarrotti y otras colecciones ducales. En este sentido debemos indicar que el cambio de EP EP<sub>r</sub> no supone la asignación de un uso lucrativo urbanístico en sentido estricto, ya que ese supuesto aprovechamiento lo es para un destino concreto, que no es otro que el que la propia dotación privada de carácter cultural a asignar al inmueble, acorde con su capacidad y funcionalidad, lo que supone una limitación directa e inmediata sobre el mismo y por tanto minimiza esa desafectación que en ningún caso persigue otro objetivo que la consecución del interés público en el sentido explicado anteriormente.

5. El conjunto de la Sacra Capilla de El Salvador y HHV supondrá la recuperación de la unidad arquitectónica que tuvo desde el inicio de sus tiempos allá por el S. XVI y que ahora queda reconocida urbanísticamente con esta modificación.
6. El cómputo pues de equipamientos al servicio ciudadano se acrecenta por superficie construida tal como hemos advertido arriba, pero además el paso de intitular como privado temporalmente (por 85 años) el inmueble de los HHV simplemente supone un modo de gestión privada cultural propio del uso museístico a que se destinará dicho inmueble para albergar parte de las colecciones de la Casa Ducal Medinaceli. Por ello se debe entender que no hay descompensación o déficit alguno de dotaciones y equipamientos, sino todo lo contrario.

**Justificación de la modificación 3: Palacio Marqués de Mancera (PMM):**

1. La propuesta se justifica por el hecho de que el Uso educativo atribuido al equipamiento por el PEPCH puede complementarse con otros usos Culturales y Administrativos, toda vez que los más de 3.000 m<sup>2</sup> construidos lo hacen capaz de alojar tales usos.
2. La mayor edificabilidad pretendida y contenida en el PMM con destino a uso Administrativo en esta modificación puntual, respecto a los espacios u uso administrativo actual del HHV, se compensa aquí sobradamente y refuerzan el sentido de la modificación, tal como antes se ha desarrollado.
3. El espacio futuro Joaquín Sabina en el PMM supone el mantenimiento del uso Educativo al crearse un espacio creativo y didáctico del legado del autor ubetense.

4. La incorporación de nuevos usos Administrativos, así como el archivo municipal en el PMM hacen necesario recalificar como uso administrativo el obsoleto palacio y antiguo convento de las Siervas de María.

## CONCLUSIONES

Como conclusión, la ordenación propuesta supone mejoras para el bienestar de la población y optimiza los usos para el equipamiento, porque permite la clasificación más amplia para la Equipamiento público (EP) y más óptima para la Equipamiento privado (EPr) en cuestión, algo que ha quedado fundamentado, y que al fin y a la postre consigue reagrupar con sentido el conjunto monumental entorno a El Salvador y la zona de equipamientos públicos de la zona Patrimonio de la Humanidad.

No empece para nada el mantenimiento de los usos de equipamiento en que la apertura al público queda garantizada, y, en todo caso, la permuta de uso que facultaría el convenio, tras el correspondiente expediente patrimonial, lo hace por 85 años sin pérdida de la titularidad municipal del inmueble de HHV manteniéndose la prestación de los servicios públicos y administrativos característicos de la vida urbana, por lo que debe de ser asumido y conveniente el cambio de dicho uso pormenorizado según las circunstancias o necesidades de la población del ámbito urbano donde se localice. Además con la modificación se permitirá la consecución del resultado de aumentar en más 514 m2 la superficie construida al compararla con la existente en el HHV respecto a la que genera la Casa del Padre en el PFC, siendo un saldo más que positivo y que inclina sustancialmente la balanza de forma favorable al ajuste de dotaciones en comparación con las actuales.

Las modificaciones propuestas permiten, de tal modo, el mejor cumplimiento de los fines de la ordenación urbanística del desarrollo sostenible y cohesionado del municipio en términos de aprovechamiento cultural, social y económico del patrimonio histórico urbano aquí afectado, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar



las condiciones de calidad de vida de la población, así como permiten vincular los usos del suelo asegurando el respeto a las normas de protección del patrimonio.

Igualmente, tales modificaciones permiten el mejor cumplimiento del principio de desarrollo sostenible, y en concreto de los principios generales de ordenación de viabilidad social (la ordenación propuesta se basa en el interés general, compatibilizando y asignando usos de los equipamientos referidos que se estiman necesarios para la consecución de los fines antes señalados), de viabilidad paisajística (con dicha compatibilización y asignación de usos en los equipamientos se vela por la preservación y puesta en valor del patrimonio cultural e histórico de la Ciudad, al permitir la consecución de la “unidad” del Conjunto Monumental renacentista de El Salvador de Úbeda y la puesta en valor y asignación de usos de servicio público al PMM), de ocupación sostenible del suelo (revitalización del ámbito urbano que nos ocupa), y gobernanza en la toma de decisiones (se integra también mediante la presente modificación la cooperación entre la Administración Pública municipal y el sector privado, con el objetivo de la mejora de la ordenación propuesta, según el convenio urbanístico suscrito antes referenciado).

#### 1.4-MARCO LEGAL Y TRAMITACIÓN.

Esta modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Úbeda se redacta para su tramitación la cual corresponde al municipio conforme a lo establecido en el art. 75.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA).

Tal y como se indica en el Artículo 78.4 de la LISTA, la aprobación de la modificación del instrumento de planeamiento requerirá de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento.

La presente innovación tiene el carácter de modificación en virtud de lo establecido en el art. 86.3 de la LISTA puesto que no supone el cambio del modelo de ordenación establecido por el instrumento de ordenación urbanística.

Dado que la presente modificación de planeamiento no afecta a dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes, en virtud de lo establecido en el art. 86.3 de la LISTA no se requiere dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía, si bien por su contenido requiere informes de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y de la Consejería de Cultura y de la Consejería competente en materia de Educación ya que con la modificación planteada se pretende por un lado posibilitar en el Palacio Francisco de los Cobos, además del uso público Educativo previsto en el solar, un uso dotacional de equipamiento público Cultural, y por otro el cambio de uso de Equipamiento Privado Educativo del Palacio Marqués de Mancera al uso de Equipamiento Público Educativo, Cultural y Administrativo.

### **1.5- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

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

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

### **1.6- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO**

---

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

### **1.7- PLAN DE ETAPAS**

---

La presente Modificación Puntual no afecta a las previsiones de programación y gestión de la ordenación, y tampoco prevé la ejecución de obras de urbanización, ni de edificación, no siendo necesaria la inclusión de un Plan de Etapas puesto que la ejecución de las actuaciones de tipo genérico contenidas en estas normas.

### **1.8- VALORACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO.**

---

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

### **1.9- EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

---

Por lo que se refiere al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica, por parte del Ayuntamiento de Úbeda se realizó, con fecha 23/05/2022, consulta a la Delegación Territorial en Jaén de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía, acerca de si la Modificación Puntual al PGOU de Úbeda para la alteración del uso pormenorizado del Palacio Francisco de los Cobos y del Hospital de los Honrados Viejos de El Salvador destinadas actualmente a equipamiento educativo y administrativo respectivamente, debe someterse a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica, con remisión del borrador del documento.

Con fecha 23/09/2022, en relación con dicha consulta la Delegación Territorial emite Informe señalando que atendido su objeto, *“resulta que dichas modificaciones no establecen el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental, ni requieren una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad”*, y que, igualmente, el órgano ambiental comparte *“que las modificaciones propuestas no producen afecciones ambientales ya que no se alteran las condiciones de flujos, contaminación, emisiones, huella de carbono, etc., ni afectan al territorio por no alterarse las condiciones de edificabilidad, intensidad de utilización de los inmuebles, ni la cualificación de equipamientos y dotaciones”*, con lo que concluye que *“la propuesta de Modificación Puntual al Plan General de Ordenación Urbanística de Úbeda no se encuentra sometida a evaluación ambiental estratégica, por no encontrarse en los supuestos establecidos en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental”*.

## 1.10- VALORACIÓN DEL IMPACTO DE LA SALUD

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

### 1.10.1- INTRODUCCIÓN

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

## AYUNTAMIENTO DE ÚBEDA- ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

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

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

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

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

*“1. El documento de valoración del impacto en la salud contendrá al menos la siguiente información: a) Descripción de la actuación que incluya información relativa a su finalidad, objetivos, características generales, área geográfica de ubicación o población a la que va dirigida, así como sus principales acciones o ejes de actuación. b) Descripción de las principales características del entorno físico, socioeconómico y demográfico de las comunidades o poblaciones afectadas por la actuación, que permitan establecer un perfil de sus condiciones de vida. c) Identificación y valoración de los impactos. Se analizarán y valorarán los impactos previsibles en la salud y sus determinantes como consecuencia de los cambios que la actuación puede inducir en las condiciones de vida de la población afectada, indicando los métodos utilizados para la previsión y valoración de los impactos. Asimismo se indicarán, en su caso, las medidas previstas para la protección de la salud frente a los impactos negativos y para la promoción de los impactos positivos. d) Conclusiones de la valoración. e) Documento de síntesis, sin argot técnico, fácilmente comprensible. f) Anexos en los que se recoja la documentación que ha servido de apoyo al proceso de valoración de los impactos. 2. La valoración de impacto en salud de los planes y programas se realizará conforme a la ficha recogida en el Anexo III. 3. La valoración de impacto en la salud se incorporará en la Memoria del plan, como documentación del mismo, de acuerdo con lo*

Modificación puntual del PGOU de Úbeda: Palacio Francisco de los Cobos, Hospital de los Honrados Viejos de El Salvador y Palacio Marqués de Mancera.

FECHA DE FIRMA: 13/01/2023  
16/01/2023  
HASH DEL CERTIFICADO: BB19DC8499BF65D1BC254A9F72B435057B0730A  
78523EB594DB82E08F128A108B6FC55EF15F285C

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

NOMBRE: Juan Manuel Alvarez Perez  
Maria Blanca Sanchez Rivera



Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC22E55CB76565E784394



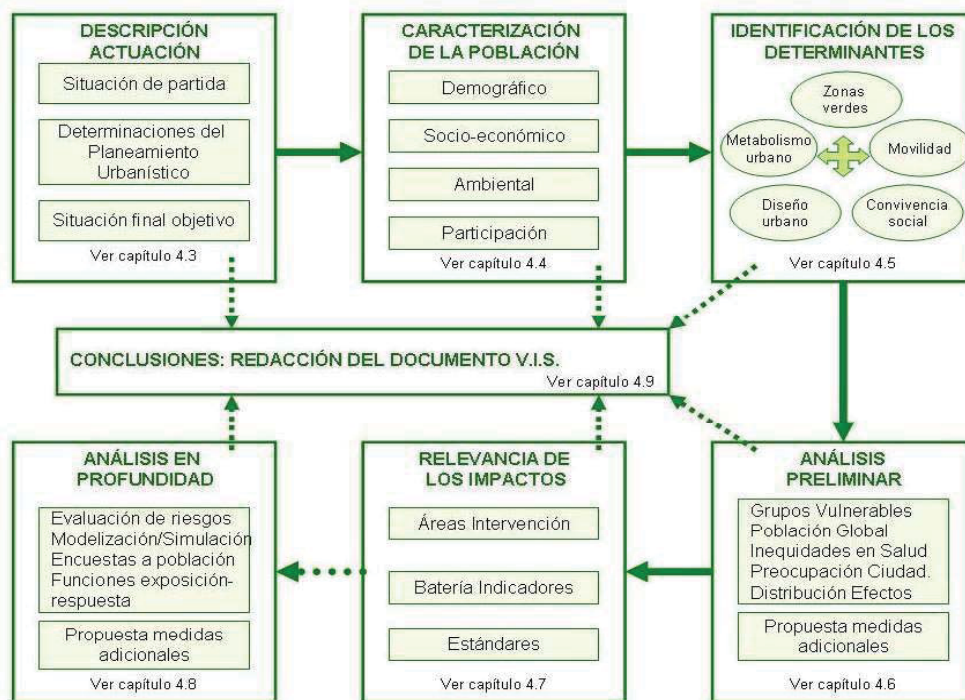
AYUNTAMIENTO DE ÚBEDA- ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

regulado en el artículo 19, apartados 1.a) y 2, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.”

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

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

SQUEMA METODOLOGICO DEL MANUAL



Modificación puntual del PGOU de Úbeda: Palacio Francisco de los Cobos, Hospital de los Honorados Viejos de El Salvador y Palacio Marqués de Mancera.

HASH DEL CERTIFICADO:  
BB19DC8499BF65D1BC254A9F72B435057B0730A  
16/01/2023  
78523EB594DB32E08F128A108B6FC55EF15F285C

FECHA DE FIRMA:  
13/01/2023  
16/01/2023

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



NOMBRE:  
Juan Manuel Alvarez Perez  
Maria Blanca Sanchez Rivera  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC22E55CB76565E784394

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

El presente documento de Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Úbeda tiene por objeto la implantación, además del uso de Sistema General Equipamiento público dotacional Educativo existente (EP-E) en el solar del Palacio Francisco de los Cobos, el uso Equipamiento público cultural (EP-C) y que el PGOU actual califica con el uso pormenorizado de Sistema General de Equipamiento público Educación (EP-E), de tal manera que sea posible, según las circunstancias o necesidades, la implantación tanto de usos Educativos como de usos Culturales (EP-E/C) como son patrimoniales y de conservación del patrimonio.

Por otro lado se pretende con esta modificación puntual además el cambio de uso dotacional público de equipamiento administrativo (EP-A) al uso dotacional de Equipamiento privado Cultural (EPr-C) en el edificio de Los Honrados Viejos del Salvador, calificado por el PGOU actual con el uso pormenorizado de Equipamiento público Administrativo (EP-A).

Las modificaciones propuestas en este documento de innovación **afectan a las determinaciones de carácter estructural, modifican determinaciones relativas al espacio público dotacional y a los usos del suelo pormenorizados.**

La modificación propuesta afecta a los planos del P.G.O.U vigente y consiste en la sustitución del texto graficado sobre la parcela de equipamiento del Palacio Francisco de los Cobos (PFC) como EQUIPAMIENTO PÚBLICO EDUCATIVO (EP-E), por el de EQUIPAMIENTO PÚBLICO EDUCATIVO/CULTURAL (EP-E/C). En la del Hospital de los Honrados Viejo de el Salvador (HHV) que aparece como EQUIPAMIENTO PÚBLICO ADMINISTRATIVO (EP-A) pasaría a EQUIPAMIENTO PRIVADO CULTURAL (EPr-C) y en Palacio Marqués de Mancera el cambio de uso de Equipamiento Privado (EPr-E) al uso de Equipamiento Público Educativo, Cultural y Administrativo (EP/E-C-A).

. La planimetría modificada es la correspondiente a los **planos:**

- **Núm. 18.- Suelo Urbano: Usos Pormenorizados**

Modificación puntual del PGOU de Úbeda: Palacio Francisco de los Cobos, Hospital de los Honrados Viejos de El Salvador y Palacio Marqués de Mancera.

FECHA DE FIRMA: 13/01/2023  
16/01/2023  
HASH DEL CERTIFICADO: BB19DC8499BF65D1BC254A9F72B435057B0730A  
78523EB594DB82E08F128A108B6FC55EF15F285C

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

NOMBRE: Juan Manuel Alvarez Perez  
Maria Blanca Sanchez Rivera

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC22E55CB76565E784394



- **Núm. 19.- Suelo Urbano: Zonas Verdes, Equipamiento, Alineaciones y Usos.**

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

A. Delimitación del ámbito de actuación.

El ámbito de la Modificación está ceñido a las parcelas catastrales 8070702VH6087S0001TK, 8070712VH6087S0001XK y 7969721VH6076N0001QS, correspondientes con los inmuebles de la calle Francisco de los Cobos, 4, de la calle Baja del Salvador, 3 y de la calle María Soledad Torres Acosta nº1, respectivamente.

Dichas parcelas ocupan una superficie de 5.843,00 m<sup>2</sup> de suelo urbano del núcleo de Úbeda.

B. Caracterización de la población afectada.

El ámbito de la Modificación está calificado por el planeamiento con uso global residencial, afectando a un pequeño porcentaje de la población de Úbeda.

C. Participación pública.

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

D. Identificación de los determinantes.

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

AYUNTAMIENTO DE ÚBEDA- ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

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

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

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

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



AYUNTAMIENTO DE ÚBEDA- ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

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

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

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

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

HASH DEL CERTIFICADO:  
BB19DC8499BF655D1BC254A9F72B435057B0730A  
7B523EB594DB82E08F128A108B6FC55EF15F285C

FECHA DE FIRMA:  
13/01/2023  
16/01/2023

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

NOMBRE:  
Juan Manuel Alvarez Perez  
Maria Blanca Sanchez Rivera

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC22E55CB76565E784394



## AYUNTAMIENTO DE ÚBEDA- ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

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

### Diseño urbano y ocupación del territorio:

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

### Zonas verdes/ espacios vacíos/espacios de uso público

La modificación influye en el espacio de uso dotacional público del municipio al potenciar el uso cultural y educativo del complejo monumental de El Salvador, devolviéndole su unidad originaria como parte de un proceso de recuperación y aprovechamiento cultural, social y económico del patrimonio histórico urbano, todo ello bajo la premisa de la revitalización del citado conjunto monumental.

La influencia en este área podemos asociarla al impacto que en materia cultural y educativa produce la disponibilidad de espacios de uso público culturales y educativos en el barrio y en la sociedad ubetense, con nivel medio de probabilidad, intensidad y permanencia, en definitiva INFLUENCIA SIGNIFICATIVA en función de la concurrencia de los factores adicionales relativos al desarrollo de las actividades futuras que se implementen en el complejo monumental.

### Movilidad sostenible y accesibilidad a servicios.

La modificación supone una mejora de la accesibilidad a los servicios culturales y educativos en el conjunto histórico, al introducir equipamientos en la ciudad consolidada generadores de demanda de redes de transporte público en detrimento del vehículo privado. La influencia en esta área podemos asociarla al impacto que en la calidad del aire produce el tráfico de vehículos, con bajo nivel de probabilidad, intensidad y permanencia, en definitiva INFLUENCIA NO SIGNIFICATIVA.

### Metabolismo urbano

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

### Convivencia social.

Modificación puntual del PGOU de Úbeda: Palacio Francisco de los Cobos, Hospital de los Honrados Viejos de El Salvador y Palacio Marqués de Mancera.

HASH DEL CERTIFICADO:  
BB19DC8499BF65D1BC254A9F72B435057B0730A  
78523EB594DB82E08F128A108B6FC55EF15F285C

FECHA DE FIRMA:  
13/01/2023  
16/01/2023

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

NOMBRE:  
Juan Manuel Alvarez Perez  
Maria Blanca Sanchez Rivera

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC22E55CB76565E784394



## AYUNTAMIENTO DE ÚBEDA- ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

La influencia en este área podemos asociarla al impacto que en las relaciones sociales, el estilo de vida y mejora de empleo de los habitantes del barrio, pueda producir la puesta en marcha de actividades culturales, con bajo nivel de probabilidad, intensidad y permanencia, en definitiva INFLUENCIA NO SIGNIFICATIVA.

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

### E. Características de la población afectada.

Pues bien, la modificación tiene un carácter universal y afecta pues al 100% de la población en todo su entorno social, en un sentido u otro, por lo que adjuntamos las características económicas, sociales, ambientales, económicas, edad, sexo, etc. del municipio de Úbeda. Se adjunta estudio actual característico de la población:

#### E.1. ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO.

##### E.1.1. Introducción.

A continuación, durante el desarrollo de este apartado, se llevará a cabo un análisis de la situación actual del municipio de Úbeda, describiendo sus principales características.

El municipio de Úbeda se encuentra en la provincia andaluza de Jaén. Concretamente se localiza en el centro de ésta y tiene una extensión de 403,5 km<sup>2</sup> de superficie (Fuente: SIMA 2019). El municipio tiene 34.345 habitantes en el año 2019, distribuidos entre sus 7 núcleos de población, tal y como se indica a continuación.



AYUNTAMIENTO DE ÚBEDA- ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Tabla 2: Población del Municipio de Úbeda

POBLACIÓN DEL MUNICIPIO DE ÚBEDA		
NÚCLEO	POBLACIÓN (2019)	
DONADÍO	198	0,58%
SAN MIGUEL	16	0,05%
SANTA EULALIA	274	0,80%
SAN BARTOLOMÉ-EL CAMPILLO	90	0,26%
SOLANA DE TORRALBA	213	0,62%
<b>ÚBEDA</b>	<b>33.169</b>	<b>96,58%</b>
VERACRUZ	98	0,29%
POBLACIÓN EN DISEMINADOS	287	0,84%
<b>TOTAL MUNICIPIO DE ÚBEDA</b>	<b>34.345</b>	<b>100,00%</b>

Ilustración 1: Localización del Municipio de Úbeda y sus diseminados.



Como se puede comprobar, el principal núcleo poblacional es la capital (Úbeda) en la que habita el 96,58% de la población del municipio completo.

Modificación puntual del PGOU de Úbeda: Palacio Francisco de los Cobos, Hospital de los Honrados Viejos de El Salvador y Palacio Marqués de Mancera.

NOMBRE:  
Juan Manuel Alvarez Perez  
Maria Blanca Sanchez Rivera

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

FECHA DE FIRMA:  
13/01/2023  
16/01/2023

HASH DEL CERTIFICADO:  
BB19DC8499BF65D1BC254A9F72B435057B0730A  
78523EB594DB82E08F128A108B6FC55EF15F285C

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC22E55CB76565E784394





A continuación, se expone un plano de situación del municipio de objeto de estudio.

Ilustración 2: Situación del municipio de Úbeda.



El municipio de Úbeda pertenece a la comarca de La Loma, donde se incluyen otros municipios como son Baeza, Begíjar, Ibros, Lupión, Torreblascopedro, Rus, Canena, Sabiote y Torreperogil.

Ilustración 3: Comarca de La Loma (Jaén).



Modificación puntual del PGOU de Úbeda: Palacio Francisco de los Cobos, Hospital de los Honrados Viejos de El Salvador y Palacio Marqués de Mancera.



## AYUNTAMIENTO DE ÚBEDA- ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Úbeda fue declarada, junto con Baeza, en el año 2009 Patrimonio Cultural de la Humanidad por la Unesco. Es conocida como la “ciudad de los cerros” y es un gran centro de atracción del turismo y la ciudadanía de la provincia de Jaén.

Entre la actividad económica tiene gran importancia el sector terciario (comercio y servicios) y la agricultura, ambas ocupan casi la totalidad de la población activa del municipio.

Adicionalmente tiene gran importancia el cultivo de la oliva y la producción de aceite, además, destaca que la Comarca de La Loma, en la que se incluye, es la mayor productora de oro líquido a nivel mundial.

En el municipio de Úbeda destacan además otras actividades como son la industria, ganadería y el turismo cultural incipiente.

El municipio de Úbeda pertenece a la comarca de La Loma, donde se incluyen otros municipios como son Baeza, Begíjar, Ibros, Lupión, Torreblascopedro, Rus, Canena, Sabiote y Torreperogil.

### E.1.2. Población

#### E.1.2.1. Situación actual

Seguidamente se lleva a cabo un análisis comparativo de la **situación actual respecto a la población** de los municipios que conforman la Comarca de la Loma de Jaén, en la que se incluye el municipio de Úbeda.

Tabla 3: Situación actual de la población de los municipios de la Comarca de La Loma.

SITUACIÓN ACTUAL POBLACIÓN	
TERRITORIO	POBLACIÓN (HABITANTES)
	2.019
Andalucía	8.414.240
Jaén (provincia)	633.564
Jaén (capital)	112.999
Baeza	15.841
Begíjar	3.029
Canena	1.831
Ibros	2.832
Lupión	842
Rus	3.547
Sabiote	3.918
Torreblascopedro	2.546
Torreperogil	7.276
Úbeda	34.345

Modificación puntual del PGOU de Úbeda: Palacio Francisco de los Cobos, Hospital de los Honrados Viejos de El Salvador y Palacio Marqués de Mancera.

HASH DEL CERTIFICADO:  
BB19DC8499BF655D1BC254A9F72B435057B0730A  
78523EB594DB32E08F128A108B6FC55EF15F285C

FECHA DE FIRMA:  
13/01/2023  
16/01/2023

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

NOMBRE:  
Juan Manuel Alvarez Perez  
Maria Blanca Sanchez Rivera



Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC22E55CB76565E784394

Ilustración 4: Situación actual de la población de los municipios de la Comarca de La Loma.

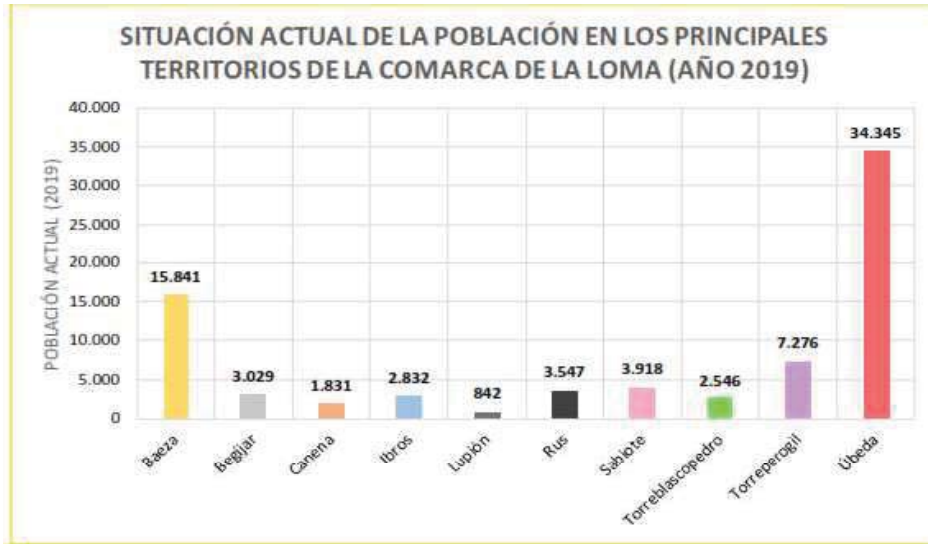
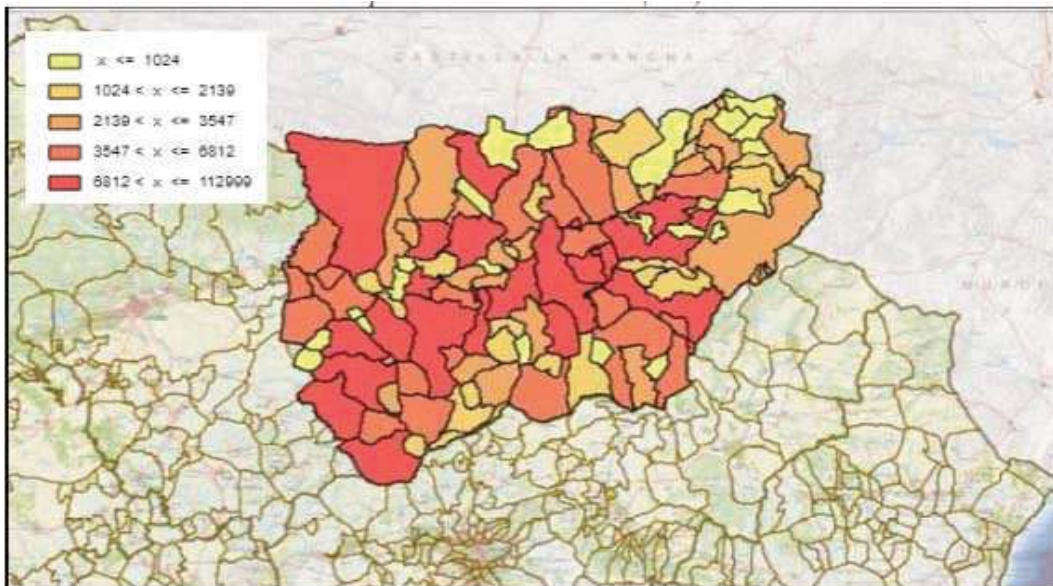


Ilustración 5: Población de los Municipios de la Provincia de Jaén (2019).



FECHA DE FIRMA: 13/01/2023  
16/01/2023  
HASH DEL CERTIFICADO: BB19DC8499BF655D1BC254A9F72B435057B0730A  
78523EB594DB82E08F128A108B6FC55EF15F285C

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

NOMBRE: Juan Manuel Alvarez Perez  
Maria Blanca Sanchez Rivera



Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC22E55CB76565E784394

## AYUNTAMIENTO DE ÚBEDA- ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Se comprueba, tras la realización del análisis de la situación actual de la población en los municipios de Jaén pertenecientes a la Comarca de La Loma, la diferencia poblacional que existe entre Úbeda y el resto de territorios analizados.

Es destacable que el municipio de Úbeda (34.345 habitantes) corresponda al 45% de la población de toda la comarca de La Loma (76.007 habitantes).

El siguiente municipio con mayor población, y significativamente superior al resto, aunque inferior a la población de Úbeda, es el municipio de Baeza con 15.841 habitantes.

Entre los dos territorios anteriores (Úbeda y Baeza) conforman el 66% de la población total de la comarca en la que se incluyen.

### E.1.1.2.2. Evolución

En este apartado se lleva a cabo un análisis de la evolución de la población en el periodo 2009-2019 de los municipios expuestos anteriormente y que conforman la Comarca de La Loma, donde se incluye Úbeda.

Tabla 3: Evolución de la población de los municipios de la Comarca de La Loma.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN ENTRE LOS AÑOS 2009-2019						
Territorio	Población 2.009	Población 2.014	Población 2.019	Evolución anual 2009-2014	Evolución anual 2014-2019	Evolución anual 2009-2019
Andalucía	8.302.923	8.402.305	8.414.240	0,24%	0,03%	0,13%
Jaén (provincia)	669.782	659.033	633.564	-0,32%	-0,79%	-0,55%
Jaén (capital)	116.557	115.837	112.999	-0,12%	-0,49%	-0,31%
Baeza	16.253	16.215	15.841	-0,05%	-0,47%	-0,26%
Begíjar	3.165	3.133	3.029	-0,20%	-0,67%	-0,44%
Canena	2.083	1.981	1.831	-1,00%	-1,56%	-1,28%
Ibros	3.122	3.002	2.832	-0,78%	-1,16%	-0,97%
Lupión	981	924	842	-1,19%	-1,84%	-1,52%
Rus	3.801	3.695	3.547	-0,56%	-0,81%	-0,69%
Sabiote	4.291	4.101	3.918	-0,90%	-0,91%	-0,91%
Torreblascopedro	2.801	2.783	2.546	-0,13%	-1,76%	-0,95%
Torreperogil	7.225	7.600	7.276	1,02%	-0,87%	0,07%
Úbeda	35.649	35.177	34.345	-0,27%	-0,48%	-0,37%

Modificación puntual del PGOU de Úbeda: Palacio Francisco de los Cobos, Hospital de los Honrados Viejos de El Salvador y Palacio Marqués de Mancera.

HASH DEL CERTIFICADO:  
 BB19DC8499BF65D1BC254A9F72B435057B0730A  
 7B523EB594DB82E08F128A108B6FC55EF15F285C

FECHA DE FIRMA:  
 13/01/2023  
 16/01/2023

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

NOMBRE:  
 Juan Manuel Alvarez Perez  
 Maria Blanca Sanchez Rivera



Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC22E55CB76565E784394

## AYUNTAMIENTO DE ÚBEDA- ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Se comprueba que la tendencia general de toda la comarca, e incluso, de toda la provincia de Jaén es una disminución de la población en el periodo estudiado (2009-2019).

Adicionalmente destaca la diferencia entre la tendencia de los territorios analizados de la Provincia de Jaén y la Comunidad Autónoma de Andalucía, ya que la primera presenta una disminución del número de habitantes, mientras que la población andaluza crece, en general, en el mismo periodo.

Tras realizar el análisis de la evolución anual de la población en los distintos municipios que conforman la comarca de La Loma, se realiza un estudio pormenorizado centrado en el Municipio de Úbeda, objeto de este proyecto.

A continuación, se expone una gráfica en la que se puede apreciar la evolución de la población en los últimos 10 años en el municipio, comprobando que únicamente entre los años 2009 y 2010 se aprecia un incremento poblacional y, en el resto del periodo el número de habitantes censados en el territorio decrece considerablemente hasta alcanzar su valor más bajo en el año 2019.

*Ilustración 6: Evolución de la población en el municipio de Úbeda entre los años 2009-2019.*



Modificación puntual del PGOU de Úbeda: Palacio Francisco de los Cobos, Hospital de los Honrados Viejos de El Salvador y Palacio Marqués de Mancera.

HASH DEL CERTIFICADO:  
BB19DC8499BF65D1BC254A9F72B435057B0730A  
78523EB594DB82E08F128A108B6FC55EF15F285C

FECHA DE FIRMA:  
13/01/2023  
16/01/2023

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

NOMBRE:  
Juan Manuel Alvarez Perez  
Maria Blanca Sanchez Rivera

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC22E55CB76565E784394



#### E. Conclusiones de la Valoración.

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

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

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

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

- Identificar y contribuir a potenciar los impactos positivos sobre la salud, el bienestar y la calidad de vida de las comunidades afectadas.
- Identificar los impactos negativos y señalar medidas de protección adecuadas para evitarlos o reducirlos a límites aceptables, o, a falta de otras alternativas, establecer las medidas de compensación para las comunidades afectadas.
- Identificar las inequidades en salud existentes y aprovechar las oportunidades que la actuación pueda ofrecer para disminuirlas.

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

El presente documento de Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Úbeda tiene por objeto la implantación, además del uso de Sistema General Equipamiento público dotacional Educativo existente (EP-E) en el solar del Palacio

Francisco de los Cobos, el uso Equipamiento público cultural (EP-C) y que el PGOU actual califica con el uso pormenorizado de Sistema General de Equipamiento público Educación (EP-E), de tal manera que sea posible, según las circunstancias o necesidades, la implantación tanto de usos Educativos como de usos Culturales (EP-E/C) como son patrimoniales y de conservación del patrimonio.

Las modificaciones propuestas en este documento de innovación **afectan a las determinaciones de carácter estructural, modifican determinaciones relativas al espacio público dotacional y a los usos del suelo pormenorizados.**

El ámbito de la Modificación está ceñido a las parcelas catastrales 8070702VH6087S0001TK, 8070712VH6087S0001XK\* y 7969721VH6076N0001QS, correspondientes con los inmuebles de la calle Francisco de los Cobos, 4, de la calle Baja del Salvador, 3 y de la calle María Soledad Torres Acosta nº1 respectivamente.

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

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

### **1.11- REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS**

A los efectos previstos en el artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones se declara expresamente que la actuación objeto de esta Innovación del PGOU de Úbeda no tiene afección alguna al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

## 1.12 MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

---

Debemos partir que las actuaciones que las Administraciones Públicas llevan a cabo en materia urbanística tienen se conciben como una función pública mediante la que se pretende garantizar el derecho a la información de los ciudadanos y de las entidades representativas de los intereses afectados por los procesos urbanísticos, así como la participación ciudadana en la ordenación y gestión urbanísticas.

De esta manera tras la entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), ha quedado reforzada la participación ciudadana en el sentido de que la agilización y simplificación de los procedimientos no debe menoscabar dicha participación, sino más bien reforzarla. Así una de las formas en las que se ha llevado a cabo dicha participación ha sido en los actos preparatorios de los instrumentos de planeamiento, donde se requiere una consulta pública, cuando se trate de instrumentos de ordenación urbanística general y de sus revisiones. Si bien ello es así recientemente se ha aprobado el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la ley 7/2021, y establece en el art. 121.2.c) que “En las modificaciones podrán omitirse los actos preparatorios del procedimiento de aprobación”. Por tanto cuando estemos ante la tramitación de modificaciones de la ordenación urbanística (entendiéndose por tales toda innovación que no suponga un cambio del modelo de ordenación establecido por el instrumento de ordenación urbanística, tal y como establece el art. 86 de la LISTA) no será preceptiva la consulta pública en cuanto acto preparatorio. Pero no porque puedan omitirse tales actos preparatorios, ello supone una menor participación ciudadana en la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística, por lo que deberán articularse medios suficientes para hacer efectiva la misma.

En este sentido el art. 10 de la LISTA establece que “La ciudadanía, las entidades representativas de los intereses de la ciudadanía y, en su caso, las entidades de participación ciudadana reguladas en la legislación en materia de participación ciudadana tienen derecho:



## AYUNTAMIENTO DE ÚBEDA- ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

“a) A participar en los procesos, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución territorial y urbanística. a tal fin, las Administraciones Públicas adoptarán cuantas medidas e iniciativas sean precisas para garantizar dicha participación y para velar por el derecho a la participación y a la transposición de dichos procesos. En todo caso, esos procesos participativos se acompañarán de las labores de difusión necesarias que garanticen el efectivo ejercicio del derecho.”

Por su parte el art. 62 de la LISTA exige, dentro del contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística, en su apartado 1.a).2º “Memoria de participación e información pública, que contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública.”. Así mismo con el Resumen Ejecutivo, que también forma parte de la documentación a incorporar dentro del contenido documental de los instrumentos de ordenación, se pretende facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

A pesar de lo anterior, en aras a conseguir una suficiente y adecuada participación pública se ha procedido por parte del Ayuntamiento a redactar un documento de Avance de las modificaciones de planeamiento propuestas para la modificación del PGOU y PEPCH para la alteración del uso pormenorizado del “Palacio Francisco de los Cobos”, del “Hospital de los Honrados Viejos del Salvador” y del “Palacio Marqués de Mancera”, destinados actualmente a equipamiento educativo, administrativo y educativo, respectivamente, en el que se han incluido las principales afecciones territoriales, patrimoniales, ambientales y sectoriales, las determinaciones del planeamiento vigente y la descripción y justificación de la modificación, las alternativas de la ordenación, técnica, ambiental y económicamente viables y las propuestas generales de la alternativa seleccionada, así como un anexo con el contenido sustantivo previsible de la modificación puntual. Dicho documento de Avance ha sido sometido a consulta pública, mediante su publicación en los distintos tablones de anuncios y en el portal de transparencia del Ayuntamiento durante el plazo de diez días hábiles (en concreto del 16 al 30 de diciembre de 2022) con el fin de recabar la opinión de la ciudadanía y del resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración del instrumento de ordenación urbanística para que pudieran opinar y hacer aportaciones acerca de los problemas que se pretende solucionar, la necesidad y

Modificación puntual del PGOU de Úbeda: Palacio Francisco de los Cobos, Hospital de los Honrados Viejos de El Salvador y Palacio Marqués de Mancera.

HASH DEL CERTIFICADO:  
BB19DC8499BF65D1BC254A9F72B435057B0730A  
78523EB594DB82E08F128A108B6FC55EF15F285C

FECHA DE FIRMA:  
13/01/2023  
16/01/2023

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

NOMBRE:  
Juan Manuel Alvarez Perez  
Maria Blanca Sanchez Rivera

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC22E55CB76565E784394



## AYUNTAMIENTO DE ÚBEDA- ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

oportunidad de su aprobación, los objetivos de la misma y las posibles soluciones alternativas propuestas. Transcurrido el plazo citado no se han realizado aportaciones o sugerencias en el citado trámite de consulta pública, tal y como consta en la diligencia suscrita por el Secretario General en fecha 10 de enero de 2023.

Debemos partir que el legislador distingue entre principio de información pública y el de participación ciudadana. Así en el art. 82 de la LISTA, dentro del Capítulo II (tramitación, aprobación y vigencia de los instrumentos de ordenación urbanística) se encarga primero de establecer medidas tendentes a hacer efectivo dicho principio de información pública (publicación en Boletines Oficiales, depósito municipal y autonómico de instrumentos de ordenación). Por su parte la participación ciudadana se materializa en la implantación de medidas tendentes al desarrollo de acciones que, en función del tipo, ámbito y objeto del instrumento a aprobar, sean más adecuadas para incentivar y hacer más efectiva la participación ciudadana, facilitando su conocimiento por medios telemáticos durante las fases de su tramitación. En este sentido el art. 121.2.d) del Reglamento de la LISTA establece que “En la tramitación de las modificaciones de los planes de ordenación urbana que afecten a áreas de suelo urbano de ámbito reducido deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública, con la finalidad de que la población afectada recaiga la información que pudiera afectarle”.

Si bien lo anterior es cierto, no lo es menos que la participación ciudadana en el procedimiento de elaboración de los planes, dota a éstos de una legitimación con el fin de asegurar su legalidad, acierto y oportunidad, lo cual no significa que la decisión que deba adoptar la Administración responsable haya de coincidir necesariamente con lo instado durante la participación ciudadana, ya que con esta lo que debe garantizarse es proporcionar elementos de juicio a la Administración, pero la decisión le corresponde a los órganos competentes, si bien deberán tener en cuenta y valorar las alegaciones y sugerencias como una posibilidad entre otras.

Por tanto, la participación ciudadana deber perseguir la consecución de una participación real y efectiva, a través de diferentes mecanismos que permitan:



## AYUNTAMIENTO DE ÚBEDA- ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

- Instrumentar un marco eficaz que haga posible el ejercicio efectivo del derecho de participación ciudadana en la elaboración del planeamiento.
- Transmitir a la Administración directamente las inquietudes y necesidades de los ciudadanos en materia urbanística y los objetivos que quieren alcanzar a través del mismo.
- Contribuir a una resolución más eficaz de los problemas y prevenir conflictos futuros.
- Facilitar que los intereses de los ciudadanos sean tenidos en cuenta.
- Proporcionar mayor legitimidad a las decisiones alcanzadas.

Por tanto la participación ciudadana se configura dentro del derecho urbanístico como un principio de la propia actividad urbanística, recayendo en la Administración el deber de su ejercicio a través del establecimiento de los cauces necesarios que la permitan. En este sentido, se concibe como complemento de la democracia representativa y no como alternativa a ésta, permitiendo perfeccionar el sistema de control de los representados sobre sus representantes.

No obstante, la democratización del urbanismo tiene también sus límites. Por un lado, en la esfera de la ciudadanía, la responsabilidad que debe asumir a la hora de entender los criterios y estrategias que deben prevalecer de cara a la toma de decisiones sobre la ordenación del territorio y su utilización. Por otro, la potestad del Ayuntamiento para compartir con la ciudadanía la capacidad decisoria que ostenta sobre la materia urbanística.

En este sentido la jurisprudencia, en sucesivas sentencias, ha delimitado el derecho de participación y su extensión, estableciéndolo como una posibilidad de la ciudadanía para expresar sus opiniones con el fin de que sirvan de fuente de información a la Administración y puedan favorecer así el acierto y oportunidad de la medida que se vaya a adoptar, así como establecer un cauce para la defensa de los intereses individuales o colectivos de los potencialmente afectados, haciendo un llamamiento a personas o grupos interesados al objeto de que puedan intervenir en el procedimiento de adopción de acuerdos.

### OBJETIVOS A ALCANZAR.

Modificación puntual del PGOU de Úbeda: Palacio Francisco de los Cobos, Hospital de los Honrados Viejos de El Salvador y Palacio Marqués de Mancera.

FECHA DE FIRMA:  
13/01/2023  
16/01/2023

HASH DEL CERTIFICADO:  
BB19DC8499BF65D1BC254A9F72B435057B0730A  
78523EB594DB82E08F128A108B6FC55EF15F285C

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

NOMBRE:  
Juan Manuel Alvarez Perez  
Maria Blanca Sanchez Rivera



Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC22E55CB76565E784394

## AYUNTAMIENTO DE ÚBEDA- ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

- Publicitar el documento urbanístico en sus diferentes fases.
- Facilitar el derecho de la ciudadanía a la información y conocimiento del Plan.
- Promover y fomentar activamente la participación de los ciudadanos en la elaboración y tramitación del planeamiento general.
- Hacer accesible y facilitar la comprensión y entendimiento a la ciudadanía de un documento eminentemente técnico.
- Dar la oportunidad a la ciudadanía de intervenir en el proceso de planeamiento, dando su opinión sobre el modelo propuesto, así como del conjunto de propuestas y medidas particulares que afectan a los diferentes ámbitos de ordenación.

### ACTUACIONES PARA LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

- Redacción de documento de Avance y consulta pública del mismo mediante publicación en los distintos tablones y en el Portal de Transparencia (con el resultado indicado anteriormente).
- Publicación del documento urbanístico en los Boletines Oficiales.
- Publicación del documento en el Portal de Transparencia del Excmo. Ayuntamiento de Úbeda.
- Dar traslado y participación a las asociaciones representativas de derechos e intereses ciudadanos de la zona.
- Anuncio del acuerdo de aprobación inicial en un diario de mayor circulación
- Facilitar el acceso al contenido del documento urbanístico, tanto de forma material en la sede del Área de Urbanismo, como a través de la web del Ayuntamiento.
- Poner a disposición de los ciudadanos a los Servicios Técnicos y Jurídicos Municipales con el fin de aclarar todas aquellas dudas que pudieran surgir a la ciudadanía.

Tras las distintas acciones para el fomento y efectividad de la participación ciudadana, por parte del Ayuntamiento se adoptarán las medidas necesarias para tener en cuenta todas aquellas propuestas que mejoren la oportunidad y conveniencia de la

Modificación puntual del PGOU de Úbeda: Palacio Francisco de los Cobos, Hospital de los Honrados Viejos de El Salvador y Palacio Marqués de Mancera.

HASH DEL CERTIFICADO:  
BB19DC8499BF65D1BC254A9F72B435057B0730A  
7B523EB594DB32E08F128A108B6FC55EF15F285C

FECHA DE FIRMA:  
13/01/2023  
16/01/2023

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

NOMBRE:  
Juan Manuel Alvarez Perez  
Maria Blanca Sanchez Rivera



Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC22E55CB76565E784394

AYUNTAMIENTO DE ÚBEDA- ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

modificación del instrumento de ordenación planteada, de forma que la propuesta final de ordenación haga efectiva la citada participación ciudadana.

Modificación puntual del PGOU de Úbeda: Palacio Francisco de los Cobos, Hospital de los Honrados Viejos de El Salvador y Palacio Marqués de Mancera.



NOMBRE:  
Juan Manuel Alvarez Perez  
Maria Blanca Sanchez Rivera

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

FECHA DE FIRMA:  
13/01/2023  
16/01/2023

HASH DEL CERTIFICADO:  
BB19DCB499BF65D1BC254A9F72B435057B0730A  
7B523EB594DB32E08F128A108B6FC55EF15F285C

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC22E55CB76565E784394

## 2-MATERIALIZACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

### 2.1- RESUMEN EJECUTIVO

Para dar cumplimiento al artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y al artículo 62.1 de la LISTA, se incorpora el presente resumen ejecutivo.

La modificación propuesta afecta a los planos del P.G.O.U vigente y consiste en la sustitución del texto graficado sobre la parcela de equipamiento del Palacio Francisco de los Cobos (PFC) como EQUIPAMIENTO PÚBLICO EDUCATIVO (EP-E), por el de EQUIPAMIENTO PÚBLICO EDUCATIVO/CULTURAL (EP-E/C). En la del Hospital de los Honrados Viejo de el Salvador (HHV) que aparece como EQUIPAMIENTO PÚBLICO ADMINISTRATIVO (EP-A) pasaría a EQUIPAMIENTO PRIVADO CULTURAL (EPr-C). Y en el Palacio Marqués de Mancera (PMM) que aparece como EQUIPAMIENTO PRIVADO (EPr) pasaría a EQUIPAMIENTO PÚBLICO EDUCATIVO, CULTURAL Y ADMINISTRATIVO (EP/E-C-A)

La planimetría modificada es la correspondiente a los **planos**:

- **Núm. 18.- Suelo Urbano: Usos Pormenorizados**
- **Núm. 19.- Suelo Urbano: Zonas Verdes, Equipamiento, Alineaciones y Usos.**

Úbeda, septiembre de 2022  
Oficina Técnica. Área de Urbanismo  
(firmas digitales)

Fdo.: Juan Manuel Álvarez Pérez  
Arquitecto Jefe de Los Servicios Técnicos  
de Arquitectura y Urbanismo

Fdo: Blanca Sánchez Rivera  
Arquitecta Jefa de la Sección de Planeamiento

Modificación puntual del PGOU de Úbeda: Palacio Francisco de los Cobos, Hospital de los Honrados Viejos de El Salvador y Palacio Marqués de Mancera.

HASH DEL CERTIFICADO:  
BB19DC8499BF65D1BC254A9F72B435057B0730A  
78523EB594DB82E08F128A108B6FC55EF15F285C

FECHA DE FIRMA:  
13/01/2023  
16/01/2023

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

NOMBRE:  
Juan Manuel Álvarez Pérez  
Maria Blanca Sanchez Rivera

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC22E55CB76565E784394



### 3.-REPORTAJE FOTOGRÁFICO

---

Modificación puntual del PGOU de Úbeda: Palacio Francisco de los Cobos, Hospital de los Honrados Viejos de El Salvador y Palacio Marqués de Mancera.



NOMBRE:  
Juan Manuel Alvarez Perez  
Maria Blanca Sanchez Rivera

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

FECHA DE FIRMA:  
13/01/2023  
16/01/2023

HASH DEL CERTIFICADO:  
BB19DCB499BF655D1BC254A9F72B435057B0730A  
7B523EB594DB32E08F128A108B6FC55EF15F285C

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC22E55CB76565E784394

## HOSPITAL DE LOS HONRADOS VIEJOS DE EL SALVADOR



### FACHADA



HASH DEL CERTIFICADO:  
BB19DC8499BF655D1BC254A9F72B435057B0730A  
7B523EB594DB32E08F128A108B6FC55EF15F285C

FECHA DE FIRMA:  
13/01/2023  
16/01/2023

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

NOMBRE:  
Juan Manuel Alvarez Perez  
Maria Blanca Sanchez Rivera

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC22E55CB76565E784394

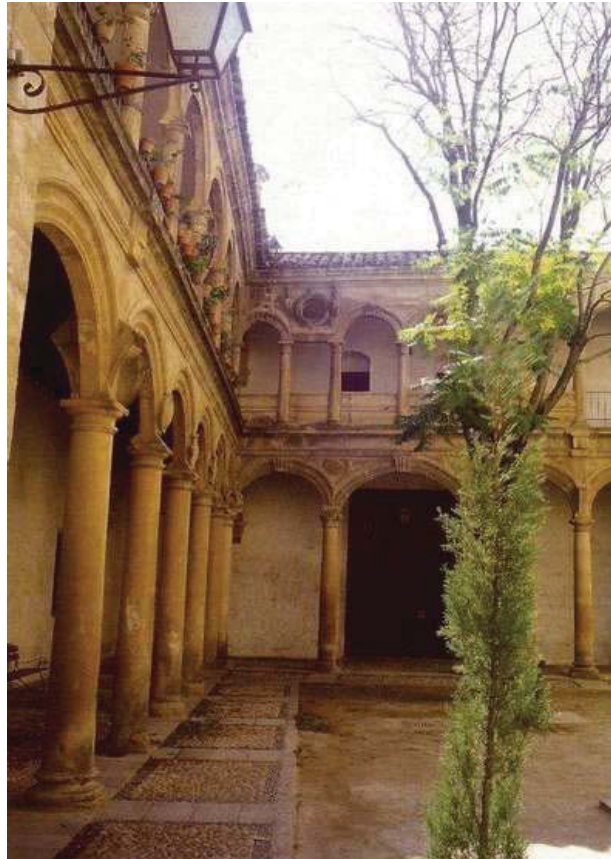




AYUNTAMIENTO DE ÚBEDA- ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO



PATIO DE COLUMNAS



HASH DEL CERTIFICADO:  
BB19DC8499BF655D1BC254A9F72B435057B0730A  
78523EB594DB32E08F128A108B6FC55EF15F285C

FECHA DE FIRMA:  
13/01/2023  
16/01/2023

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

NOMBRE:  
Juan Manuel Alvarez Perez  
Maria Blanca Sanchez Rivera

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC22E55CB76565E784394



Modificación puntual del PGOU de Úbeda: Palacio Francisco de los Cobos, Hospital de los Honrados Viejos de El Salvador y Palacio Marqués de Mancera.

AYUNTAMIENTO DE ÚBEDA- ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

SALA PRINCIPAL DEDICADA A ESCUELA MUNICIPAL DE DANZA



PORTÓN DE ACCESO



HASH DEL CERTIFICADO:  
BB19DC8499BF655D1BC254A9F72B435057B0730A  
13/01/2023  
16/01/2023  
78523EB594DB82E08F128A108B6FC55EF15F285C

FECHA DE FIRMA:  
13/01/2023  
16/01/2023

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

NOMBRE:  
Juan Manuel Alvarez Perez  
Maria Blanca Sanchez Rivera

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC22E55CB76565E784394



Modificación puntual del PGOU de Úbeda: Palacio Francisco de los Cobos, Hospital de los Honrados Viejos de El Salvador y Palacio Marqués de Mancera.

AYUNTAMIENTO DE ÚBEDA- ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO



DOS VISTAS DEL JARDÍN Y PATIO



FECHA DE FIRMA:  
13/01/2023  
16/01/2023

HASH DEL CERTIFICADO:  
BB19DC8499BF655D1BC254A9F72B435057B0730A  
78523EB594DB32E08F128A108B6FC55EF15F285C

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

NOMBRE:  
Juan Manuel Alvarez Perez  
Maria Blanca Sanchez Rivera

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC22E55CB76565E784394



Modificación puntual del PGOU de Úbeda: Palacio Francisco de los Cobos, Hospital de los Honrados Viejos de El Salvador y Palacio Marqués de Mancera.

DOS VISTAS DEL JARDÍN Y PATIO TRASERO



Modificación puntual del PGOU de Úbeda: Palacio Francisco de los Cobos, Hospital de los Honrados Viejos de El Salvador y Palacio Marqués de Mancera.

NOMBRE:  
Juan Manuel Alvarez Perez  
Maria Blanca Sanchez Rivera

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

FECHA DE FIRMA:  
13/01/2023  
16/01/2023

HASH DEL CERTIFICADO:  
BB19DC8499BF655D1BC254A9F72B435057B0730A  
78523EB594DB32E08F128A108B6FC55EF15F285C

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC22E55CB76565E784394



## ESPACIOS DE UNIÓN ENTRE EL HOSPITAL DE LOS HONRADOS VIEJOS, CAPILLA DE EL SALVADOR Y PALACIO FRANCISCO DE LOS COBOS



ZONA ENTRE HHV Y EL SALVADOR



Modificación puntual del PGOU de Úbeda: Palacio Francisco de los Cobos, Hospital de los Honrados Viejos de El Salvador y Palacio Marqués de Mancera.

HASH DEL CERTIFICADO:  
BB19DC8499BF655D1BC254A9F72B435057B0730A  
7B523EB594DB32E08F128A108B6FC55EF15F285C

FECHA DE FIRMA:  
13/01/2023  
16/01/2023

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

NOMBRE:  
Juan Manuel Alvarez Perez  
Maria Blanca Sanchez Rivera



Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC22E55CB76565E784394



TAMBOR DE EL SALVADOR DESDE HUERTO ENTRE PFC, HHV Y EL SALVADOR

Modificación puntual del PGOU de Úbeda: Palacio Francisco de los Cobos, Hospital de los Honrados Viejos de El Salvador y Palacio Marqués de Mancera.

HASH DEL CERTIFICADO:  
BB19DC8499BF665D1BC264A9F72B435057B0730A  
7B523EB594DB32E08F128A108B6FC55EF15F285C

FECHA DE FIRMA:  
13/01/2023  
16/01/2023

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

NOMBRE:  
Juan Manuel Alvarez Perez  
Maria Blanca Sanchez Rivera



Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC22E55CB76565E784394

AYUNTAMIENTO DE ÚBEDA- ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO



BARDAL QUE SEPARA EL HHV Y EL SALVADOR Y ABAJO HUERTO TRASERO DE EL SALVADOR QUE CONECTA CON PFC



HASH DEL CERTIFICADO:  
BB19DC8499BF655D1BC254A9F72B435057B0730A  
7B523EB594DB32E08F128A108B6FC55EF15F285C

FECHA DE FIRMA:  
13/01/2023  
16/01/2023

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

NOMBRE:  
Juan Manuel Alvarez Perez  
Maria Blanca Sanchez Rivera

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC22E55CB76565E784394



Modificación puntual del PGOU de Úbeda: Palacio Francisco de los Cobos, Hospital de los Honrados Viejos de El Salvador y Palacio Marqués de Mancera.

## PALACIO FRANCISCO DE LOS COBOS

Modificación puntual del PGOU de Úbeda: Palacio Francisco de los Cobos, Hospital de los Honrados Viejos de El Salvador y Palacio Marqués de Mancera.



NOMBRE:  
Juan Manuel Alvarez Perez  
Maria Blanca Sanchez Rivera

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

FECHA DE FIRMA:  
13/01/2023  
16/01/2023

HASH DEL CERTIFICADO:  
BB19DCB499BF655D1BC254A9F72B435057B0730A  
7B523EB594DB32E08F128A108B6FC55EF15F285C

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC22E55CB76565E784394



AYUNTAMIENTO DE ÚBEDA- ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO



VISTAS DE LA LOGIA DE ACCESO AL SUR



HASH DEL CERTIFICADO:  
BB19DC8499BF655D1BC254A9F72B435057B0730A  
78523EB594DB32E08F128A108B6FC55EF15F285C

FECHA DE FIRMA:  
13/01/2023  
16/01/2023

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

NOMBRE:  
Juan Manuel Alvarez Perez  
Maria Blanca Sanchez Rivera

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC22E55CB76565E784394



Modificación puntual del PGOU de Úbeda: Palacio Francisco de los Cobos, Hospital de los Honrados Viejos de El Salvador y Palacio Marqués de Mancera.



HUERTO DE ENTRADA Y TAPIA HACIA CALLEJÓN DE NAVARRO CON EL ESPACIO DE LA CASA DEL PADRE



FECHA DE FIRMA: 13/01/2023  
16/01/2023  
HASH DEL CERTIFICADO: BB19DC8499BF655D1BC254A9F72B435057B0730A  
7B523EB594DB32E08F128A108B6FC55EF15F285C

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

NOMBRE:  
Juan Manuel Alvarez Perez  
Maria Blanca Sanchez Rivera

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC22E55CB76565E784394





CUERPO DEL ALA SUR EN PLANTA BAJA Y PARAMENTO EXTERIOR LINDERO AL SOLAR DE LA CASA DEL PADRE



HASH DEL CERTIFICADO:  
BB19DC8499BF655D1BC254A9F72B435057B0730A  
7B523EB594DB32E08F128A108B6FC55EF15F285C

FECHA DE FIRMA:  
13/01/2023  
16/01/2023

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

NOMBRE:  
Juan Manuel Alvarez Perez  
Maria Blanca Sanchez Rivera

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC22E55CB76565E784394



AYUNTAMIENTO DE ÚBEDA- ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO



FACHADA LATERAL DEL ALA ESTE Y SOLAR DE LA CASA DEL PADRE



NOMBRE:  
Juan Manuel Alvarez Perez  
Maria Blanca Sanchez Rivera

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

FECHA DE FIRMA:  
13/01/2023  
16/01/2023

HASH DEL CERTIFICADO:  
BB19DC8499BF655D1BC254A9F72B435057B0730A  
7B523EB594DB32E08F128A108B6FC55EF15F285C

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC22E55CB76565E784394



AYUNTAMIENTO DE ÚBEDA- ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO



SOLAR DE LA CASA DEL PADRE HACIA EL ESTE Y PATIO DE ACCESO



FECHA DE FIRMA: 13/01/2023  
16/01/2023  
HASH DEL CERTIFICADO: BB19DC8499BF655D1BC254A9F72B435057B0730A  
78523EB594DB32E08F128A108B6FC55EF15F285C

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

NOMBRE: Juan Manuel Alvarez Perez  
Maria Blanca Sanchez Rivera

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC22E55CB76565E784394



Modificación puntual del PGOU de Úbeda: Palacio Francisco de los Cobos, Hospital de los Honrados Viejos de El Salvador y Palacio Marqués de Mancera.

AYUNTAMIENTO DE ÚBEDA- ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO



GALERÍA ALTA DEL PATIO CENTRAL Y JARDÍN DE ACCESO DESDE EL SUR AL PFC



FECHA DE FIRMA: 13/01/2023  
16/01/2023  
HASH DEL CERTIFICADO: BB19DC8499BF655D1BC254A9F72B435057B0730A  
78523EB594DB82E08F128A10886FC55EF15F285C

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

NOMBRE: Juan Manuel Alvarez Perez  
Maria Blanca Sanchez Rivera

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC22E55CB76565E784394



Modificación puntual del PGOU de Úbeda: Palacio Francisco de los Cobos, Hospital de los Honrados Viejos de El Salvador y Palacio Marqués de Mancera.

AYUNTAMIENTO DE ÚBEDA- ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO



VISTA DEL HHV DESDE LA PLANTA ALTA DEL ALA ESTE DEL PFC



FECHA DE FIRMA: 13/01/2023  
16/01/2023  
HASH DEL CERTIFICADO: BB19DC8499BF655D1BC254A9F72B435057B0730A  
78523EB594DB32E08F128A108B6FC55EF15F285C  
Código Seguro de Verificación: 23400IDOC22E55CB76565E784394

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

NOMBRE: Juan Manuel Alvarez Perez  
Maria Blanca Sanchez Rivera

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC22E55CB76565E784394



Modificación puntual del PGOU de Úbeda: Palacio Francisco de los Cobos, Hospital de los Honrados Viejos de El Salvador y Palacio Marqués de Mancera.

AYUNTAMIENTO DE ÚBEDA- ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO



ALA ESTE DESDE EL ALA NORTE DANDO AL SOLAR DE LA CASA DEL PADRE



FECHA DE FIRMA: 13/01/2023  
16/01/2023  
HASH DEL CERTIFICADO: BB19DC8499BF655D1BC254A9F72B435057B0730A  
7B523EB594DB82E08F128A108B6FC55EF15F285C

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

NOMBRE: Juan Manuel Alvarez Perez  
Maria Blanca Sanchez Rivera

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC22E55CB76565E784394



Modificación puntual del PGOU de Úbeda: Palacio Francisco de los Cobos, Hospital de los Honrados Viejos de El Salvador y Palacio Marqués de Mancera.





DESDE EL ÁTICO DEL PFC VISTA DE EL SALVADOR Y LA CUBIERTA DEL PATIO DE COLUMNAS



FECHA DE FIRMA: 13/01/2023  
16/01/2023  
HASH DEL CERTIFICADO: BB19DC8499BF65D1BC254A9F72B435057B0730A  
78523EB594DB82E08F128A108B6FC55EF15F285C

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

NOMBRE: Juan Manuel Alvarez Perez  
Maria Blanca Sanchez Rivera

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC22E55CB76565E784394





CUBIERTA DEL ALA NORTE Y EL ÁTICO QUE CORONA EL ALA ESTE



FECHA DE FIRMA: 13/01/2023  
16/01/2023  
HASH DEL CERTIFICADO: BB19DC8499BF655D1BC254A9F72B435057B0730A  
7B523EB594DB32E08F128A108B6FC55EF15F285C

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

NOMBRE: Juan Manuel Alvarez Perez  
Maria Blanca Sanchez Rivera

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC22E55CB76565E784394



## PALACIO MARQUÉS DE MANCERA

### FACHADAS EXTERIORES



HASH DEL CERTIFICADO:  
BB19DC8499BF655D1BC264A9F72B435057B0730A  
78523EB594DB32E08F128A108B6FC55EF15F285C

FECHA DE FIRMA:  
13/01/2023  
16/01/2023

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

NOMBRE:  
Juan Manuel Alvarez Perez  
Maria Blanca Sanchez Rivera

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC22E55CB76565E784394



AYUNTAMIENTO DE ÚBEDA- ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO



HASH DEL CERTIFICADO:  
BB19DC8499BF655D1BC254A9F72B435057B0730A  
7B523EB594DB32E08F128A108B6FC55EF15F285C

ECHA DE FIRMA:  
3/01/2023  
16/01/2023

Jefe de Sección de Planeamiento Urbanístico

NOMBRE:  
Juan Manuel Alvarez Pe  
Maria Blanca Sanchez Rivera

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC22E55CB76565E784394



Modificación puntual del PGOU de Úbeda: Palacio Francisco de los Cobos, Hospital de los Honrados Viejos de El Salvador y Palacio Marqués de Mancera.

PATIO DE COLUMNAS



FECHA DE FIRMA:  
13/01/2023  
16/01/2023

HASH DEL CERTIFICADO:  
BB19DC8499BF655D1BC254A9F72B435057B0730A  
78523EB594DB32E08F128A108B6FC55EF15F285C

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

NOMBRE:  
Juan Manuel Alvarez Perez  
Maria Blanca Sanchez Rivera

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC22E55CB76565E784394



AYUNTAMIENTO DE ÚBEDA- ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO



Modificación puntual del PGOU de Úbeda: Palacio Francisco de los Cobos, Hospital de los Honrados Viejos de El Salvador y Palacio Marqués de Mancera.

NOMBRE:  
Juan Manuel Alvarez Perez  
Maria Blanca Sanchez Rivera

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

FECHA DE FIRMA:  
13/01/2023  
16/01/2023

HASH DEL CERTIFICADO:  
BB19DC8499BF655D1BC254A9F72B435057B0730A  
7B523EB594DB32E08F128A108B66FC55EF15F285C

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC22E55CB76565E784394



#### 4.- PLANOS DE INFORMACIÓN: PLANEAMIENTO ACTUAL

---

Modificación puntual del PGOU de Úbeda: Palacio Francisco de los Cobos, Hospital de los Honrados Viejos de El Salvador y Palacio Marqués de Mancera.



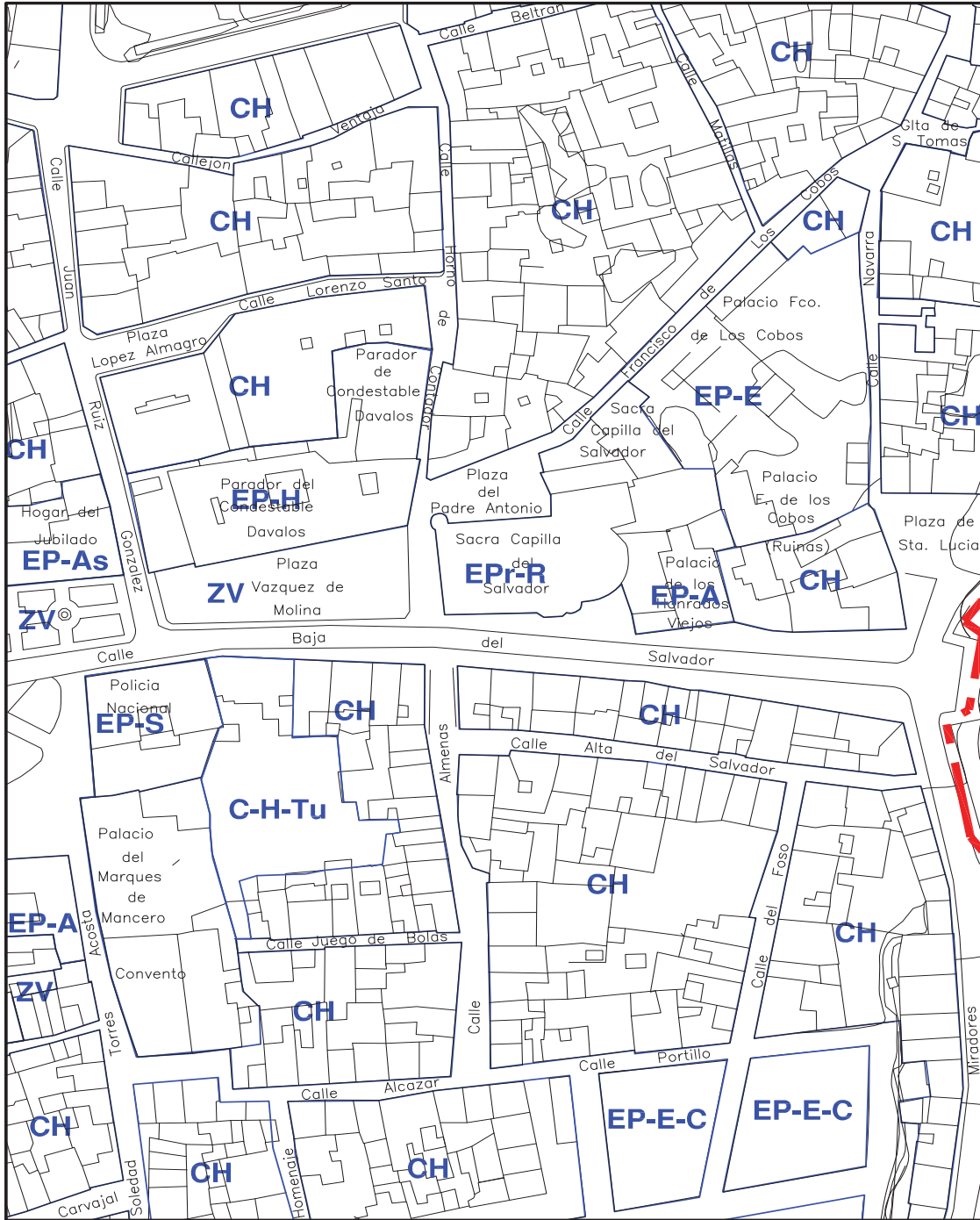
NOMBRE:  
Juan Manuel Alvarez Perez  
Maria Blanca Sanchez Rivera

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

FECHA DE FIRMA:  
13/01/2023  
16/01/2023

HASH DEL CERTIFICADO:  
BB19DC8499BF655D1BC254A9F72B435057B0730A  
7B523EB594DB32E08F128A108B6FC55EF15F285C

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC22E55CB76565E784394



**PGOU N° 18  
VIGENTE**

NOMBRE: Juan Manuel Alvarez Perez  
 Maria Blanca Sanchez Rivera  
 PUESTO DE TRABAJO: Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo  
 Jefa de Sección de Planeamiento Urbanístico  
 FECHA DE FIRMA: 13/01/2023  
 16/01/2023  
 HASH DEL CERTIFICADO: BB19DC8499BF65D1BC254A9F72B435057B0730A  
 78523EB594DB82E08F128A108B6FC5EF15F285C  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC22E55CB76565E784394





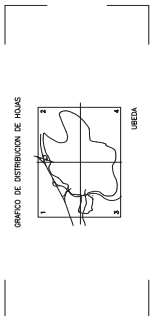




HEBERRERÍA Y ASOCIADOS S.A. E.S.P.A.

### PLANEAMIENTO VIGENTE

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA		AÑO DE ELABORACION	
ORDENACION		AÑO DE VIGENCIA	
SUELO URBANO: USOS POTENCIALIZADOS		AÑO DE ELABORACION	
18p		AÑO DE ELABORACION	



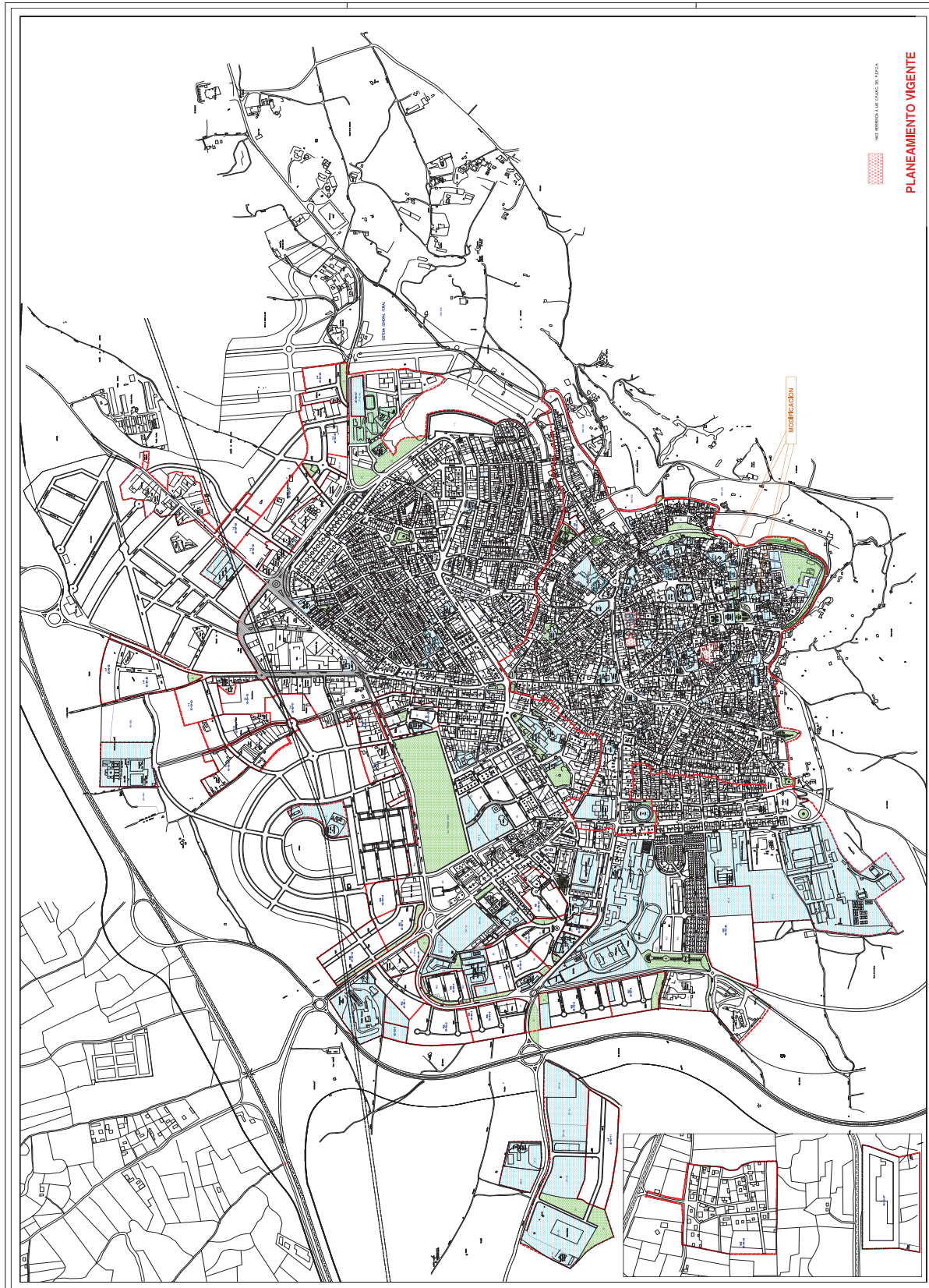
URBANA

---	SUELO URBANO
---	CENTRO HISTORICO
---	LINEA DE EDIFICACION

AVANZAMIENTO URBANO

---	URBANA
-----	--------

18p



HOJA NÚMERO 19p DEL TERCERO DE LA ESCALA DE 1:25,000

**PLANEAMIENTO VIGENTE**

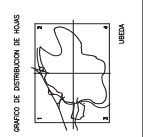
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA  
 DEL MUNICIPIO DE URDEDA

**ORDENACION**

SUELO URBANO:  
 ZONAS VERDES, EQUIPAMIENTO,  
 ALBERGUES Y USOS

**19p**

URDEDA



**LEYENDA**

- EQUIPAMIENTO
- ZONAS VERDES
- URBANO
- MODIFICACION

**LEYENDA**

- ZONAS VERDES
- URBANO
- MODIFICACION

## 5.- PLANOS DE ORDENACIÓN: ORDENACIÓN PROPUESTA

---

Modificación puntual del PGOU de Úbeda: Palacio Francisco de los Cobos, Hospital de los Honrados Viejos de El Salvador y Palacio Marqués de Mancera.



NOMBRE:  
Juan Manuel Alvarez Perez  
Maria Blanca Sanchez Rivera

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

FECHA DE FIRMA:  
13/01/2023  
16/01/2023

HASH DEL CERTIFICADO:  
BB19DCB499BF655D1BC254A9F72B435057B0730A  
7B523EB594DB32E08F128A108B6FC55EF15F285C

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Úbeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC22E55CB76565E784394



**PGOU N° 18  
PROPUESTO**

NOMBRE:  
Juan Manuel Alvarez Perez  
Maria Blanca Sanchez Rivera

FECHA DE FIRMA:  
13/01/2023  
16/01/2023

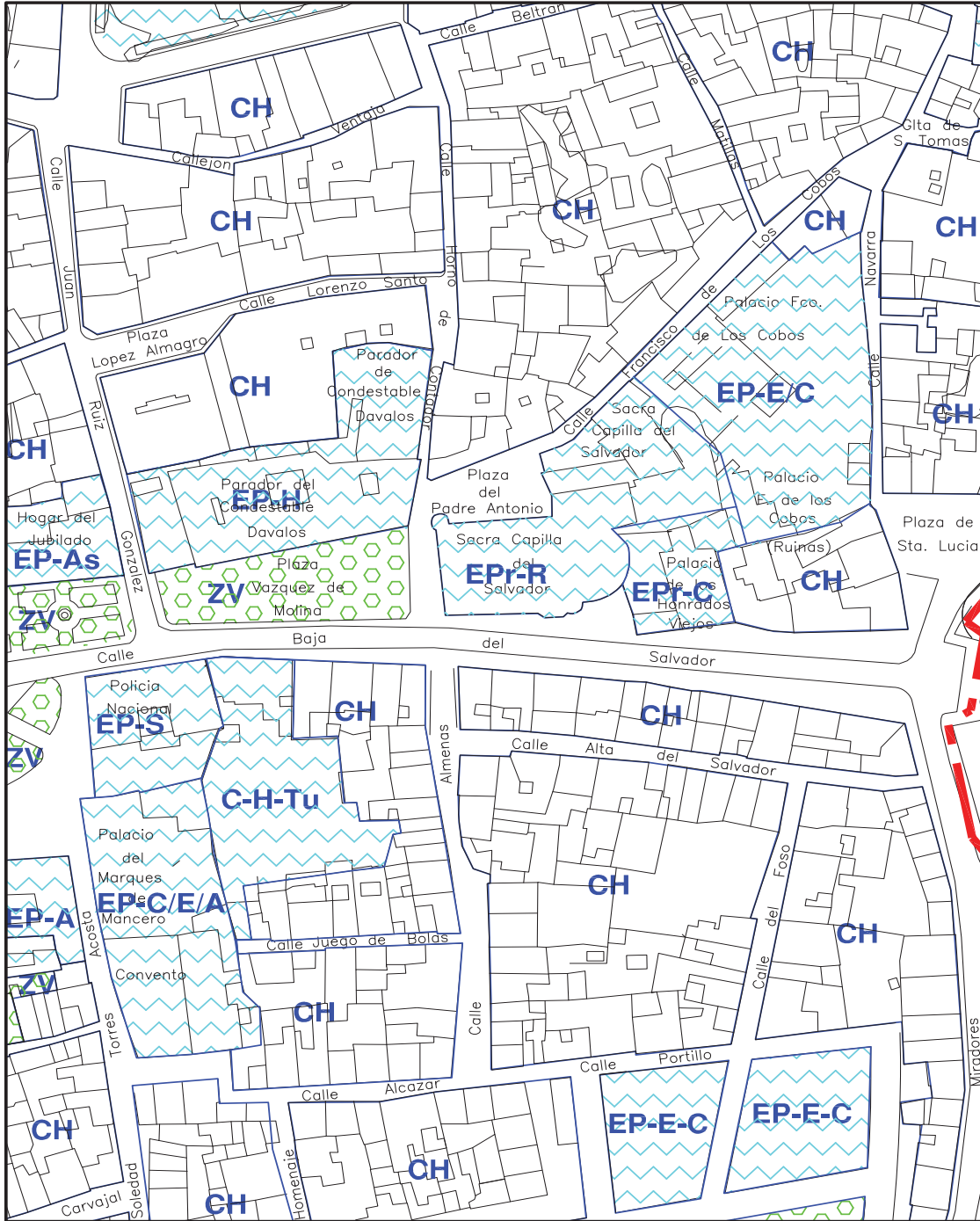
HASH DEL CERTIFICADO:  
BB19DC8499BF65D1BC254A9F72B435057B0730A  
78523EB594DB82E08F128A108B6FC55EF15F285C

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

FECHA DE TRABAJO:  
13/01/2023  
16/01/2023

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC22E55CB76565E784394





**PGOU N° 19  
PROPUESTO**

NOMBRE: Juan Manuel Alvarez Perez  
 Maria Blanca Sanchez Rivera  
 PUESTO DE TRABAJO: Jefe Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo  
 Jefa de Sección de Planeamiento Urbanístico  
 FECHA DE FIRMA: 13/01/2023  
 16/01/2023  
 HASH DEL CERTIFICADO: BB19DC8499BF65D1BC254A9F72B435057B0730A  
 78523EE594DB82E08F128A108B6FC55EF15F285C  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - <https://sede.ubeda.es> - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC22E55CB76565E784394





INFORMACIÓN GENERAL DEL PLAN

### PLANEAMIENTO PROPUESTO

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

ORDENACIÓN

SUELO URBANO:

USOS PORMENORIZADOS

PROYECTO

FECHA: 10/05/2024

18p

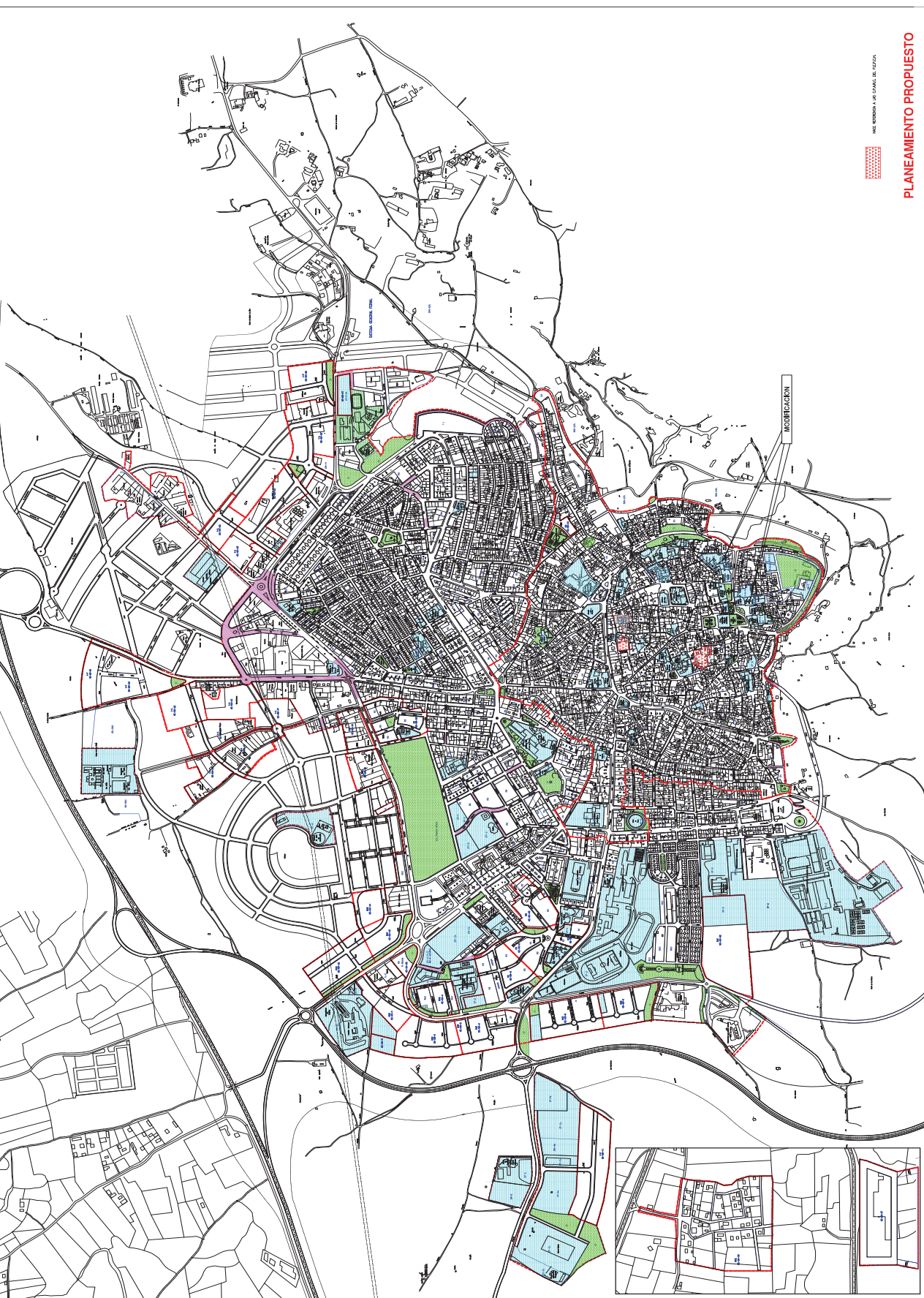
MAPA DE COORDINACIÓN DE USOS



LEYENDA

- SUELO URBANO
- CENTRO HISTÓRICO
- ÁREAS DE ELECCIÓN

UBEDA



0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000 metros

## PLANEAMIENTO PROPUESTO

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

ORDENACIÓN  
 SUELO URBANO:  
 ZONAS VERDES, EQUIPAMIENTO,  
 ALINEACIONES Y USOS

AYUNTAMIENTO  
 DE LLANES  
 ASTURIA

DISTRITO DE DISTRIBUCIÓN DE HOJAS  
 19p



LEYENDA

- EQUIPAMIENTO
- ZONA VERDE
- ALINEA ALBUZACION
- SUELO URBANO
- - - CENTROS HISTORICOS
- LINEAS DE ELECCION

0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000 metros