1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

DILIGENCIA DE SECRETARÍA: Para hacer constar que la Innovación a través de la Modificación Puntual del PGOU de Úbeda, para la Reordenación de la SUNC-UE/SU-3, al que corresponde el presente documento, que consta de 370 páginas, ha sido aprobada definitivamente por el Pleno de esta Corporación en sesión celebrada el 03 de noviembre de 2026.
En Úbeda, según fecha y firma consignadas electrónicamente al margen de esta diligencia.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE UBEDA PARA LA REORDENACION DE LA SUNC-UE/SU-3

DICIEMBRE 2.025

VILLAR MARTINEZ JUAN BAUTISTA - 26485530H

Firmado digitalmente por VILLAR MARTINEZ JUAN BAUTISTA - 26485530H
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-26485530H, givenName=JUAN BAUTISTA, sn=VILLAR MARTINEZ, cn=VILLAR MARTINEZ JUAN BAUTISTA - 26485530H
Fecha: 2026.09.17 12:52:56 +02'00'

VERSION TEXTO REFUNDIDO SEPTIEMBRE 2.026

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email: haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

ÍNDICE GENERAL

1.-ANTECEDENTES…….…… 4
2.-AMBITO DE LA ACTUACION…… 5
3.-AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SOCIALES……..… 6
4.-IDENTIFICACION DE LOS IMPACTOS POTENCIALES…….…… 31
5.-OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DE LA SUNC-UE-SU-3……. 37
6.-APROXIMACION HISTORICA, ESTADO ACTUAL PLANEAMIENTO Y PROBLEMÁTICA 37
7.-JUSTIFICACION Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACION……. 45
8.-ALTERNATIVAS...……. 46
9.-ANALISIS DE ALTERNATIVAS…….. 49
10.-ORDENACION PROPUESTA Y NORMATIVA…… 53
11.-JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA …… 62
12.-LEGISLACION APLICABLE……... 65
13.-INCIDENCIA EN LA ORDENACION TERRITORIAL…….. 66
14.-INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA…… 66
15.-ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO……. 73
16.- PLAN DE ETAPAS……..…….. 75
17.- VALORACION DEL IMPACTO DE GENERO……. 75
18.-VALORACION DEL IMPACTO DE LA SALUD…… 75
19.-REDES PUBLICAS DE COMUNICACIONES ELECTRONICAS…….. 89
20.-MEMORIA DE PARTICIPACION E INFORMACION PUBLICA…… 90
21.-TRAMITACION DEL DOCUMENTO……. 93
22.-AMBITO DE APLICACIÓN Y VIGENCIA……. 94
23.-RESUMEN EJECUTIVO…….. 94
24.- ANEXOS……. 96
Documento Ambiental Estratégico……..
Estudio Acústico ……
Valoración Impacto a la Salud…….
Informe Ambiental Estratégico……..

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

PLANOS.

1 PLANO **Nº 01** SITUACION
SIN ESCALA

2 PLANO **Nº 02** ESTADO ACTUAL ALTERNATIVA 0
ESCALA (1/1500)

3 PLANO **Nº 03** ESTADO ORDENACION ALTERNATIVA 1
ESCALA (1/1500)

4 PLANO **Nº 04** ESTADO ORDENACION ALTERNATIVA 2
ESCALA (1/1500)

5. PLANO Nº 05 ALINEACIONES DE EDIFICACION

6.- PLANO Nº 06 ESTADO PREOPERACIONAL. MAPA DE RUIDO Ld.

7.- PLANO Nº 07 ESTADO PREOPERACIONAL. MAPA DE RUIDO Le.

8.- PLANO Nº 08 ESTADO PREOPERACIONAL. MAPA DE RUIDO Ln.

9.- PLANO Nº 09 ZONIFICACION ACUSTICA

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.- ANTECEDENTES.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

El planeamiento actualmente en vigor en Úbeda es su Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 5 de diciembre de 1996 y publicado en el BOP de fecha 24 de febrero de 1.997.

Plan General de Ordenación Urbana de Úbeda fue adaptado parcialmente a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía. Este documento de adaptación parcial fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de fecha 6 de marzo de 2.009 y publicado en el BOP de fecha 12 de septiembre de 2.009.

El 30 de marzo de 2.017, el Ayuntamiento Pleno de Úbeda, aprobó definitivamente la innovación del Plan General de Ordenación Urbanística a través de la Modificación Puntual para la nueva delimitación de la SUNC/UE/SU-3 tras el convenio urbanístico a instancias de D. Segundo González y con el Excmo. Ayuntamiento de Ubeda.

El presente documento para la innovación de Planeamiento, a través de Modificación Puntual se promueve a instancias de D. Francisco Javier Aragón Sánchez con DNI-26.486.423Z como presidente de la Junta de Compensación de la UE-3 del PGOU de Ubeda.

Dicho documento fue elevado el 8 de octubre de 2.024, por parte del Ayuntamiento de Ubeda, a la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente, al objeto de determinar si estaría o no sometido el instrumento de ordenación urbanística a evaluación ambiental Estratégica Simplificada o no estaría sometido el documento en cuestión a evaluación ambiental.

La Delegación Territorial en Jaén de la citada Consejería, emitió el 11 de febrero de 2.025 informe por el cual consideraba que la propuesta de Modificación Puntual se encontraba sometida al trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada.

En tal sentido, ante dicha Delegación, con fecha de 5 de mayo de 2.025, se solicitó el inicio de la Evaluación Estratégica Simplificada del documento de Modificación Puntual. En tal sentido se aportó Borrador de la presente modificación junto a Documento Ambiental Estratégico, Estudio Acústico y Valoración de Impacto a la Salud, todos ellos redactados por el técnico D. Eduardo Bonet Martínez.

Con fecha 23 de octubre de 2.025, por parte de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, Delegación Territorial en Jaén, se emite INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE UBEDA PARA LA REORDENACIÓN DE LA SUN-UE/SU-3 DE TM DE UBEDA con número de expediente EAE/JA/013/2025 y por la que se resuelve que la referida modificación **no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente.**

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Por encargo de la citada Junta de Compensación se redacta el presente documento la mercantil HAUS 9B ARQUITECTURA S.L.P. con CIF-B23675259, domicilio social en C/Andalucía 9 Bajo de Torreperogil con número de registro en el colegio de Arquitectos de Jaén SLP-044. El administrador único de dicha mercantil, representante y proyectista es el arquitecto D. Juan Bautista Villar Martínez, colegiado nº 211 del C.O.A. de Jaén.

2.- AMBITO DE ACTUACION.

Los terrenos objeto de la presente Modificación se encuentran ubicados en el noroeste de la localidad de Úbeda, dentro de la delimitación de la UE-SU-3 del PGOU. Ocupan una superficie de 25.145 m2.

Las coordenadas UTM-ETRS-89 del centro de la UE-SU-3 son las siguientes:

X-466172

Y-4207599

Los terrenos se encuentran en estado baldío, presentando la topografía de la unidad una ligera inclinación de norte a sur.

Los limites de la unidad son los siguientes:

Norte: Unidad de Ejecución UE-SU-2

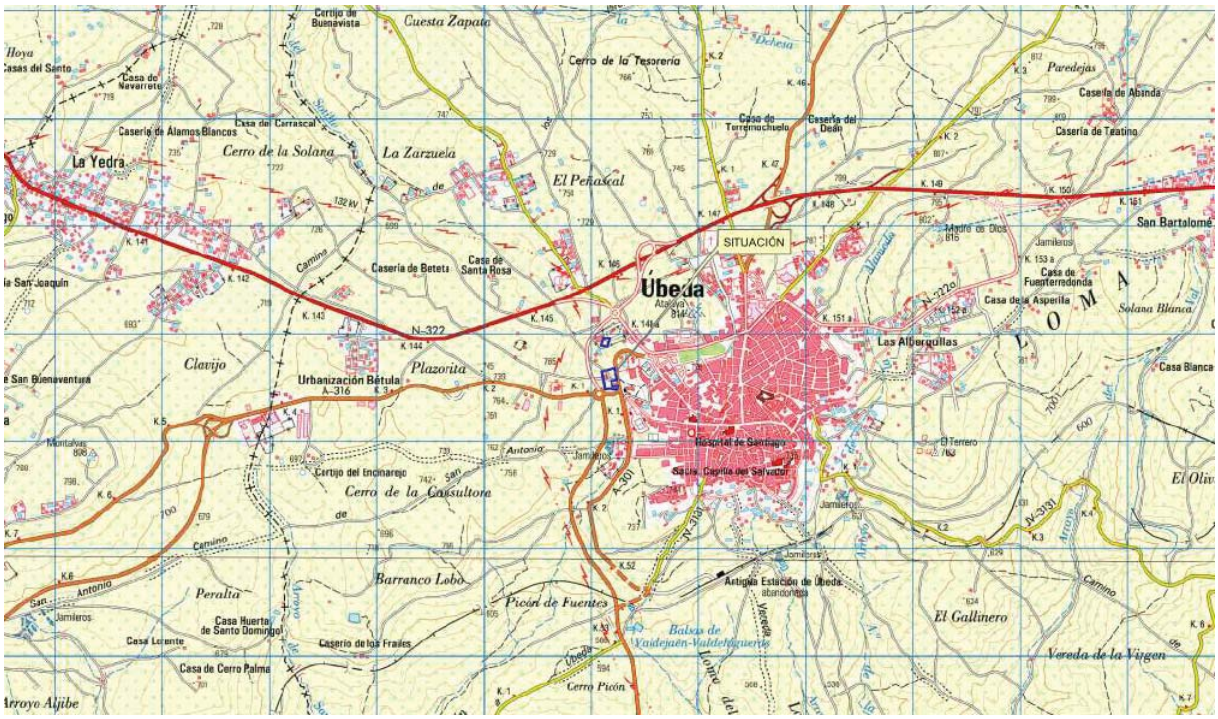
Sur: Ctra. A-316

Este: calle Cronista Juan de la Torre

Oeste: Ctra. A-316

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41



3.- AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SOCIALES.

3.1.- ENTORNO TERRITORIAL Y SOCIAL

A continuación, con objeto de facilitar la posterior valoración de impacto generado por la actividad, se procede a definir el “estado 0” del área susceptible de verse afectada por la actuación , para lo cual se realiza una descripción exhaustiva de los indicadores del medio que definen este estado pre operacional.

Los elementos del medio a analizar son aquellos incluidos en el artículo 35 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

3.1.1- LOCALIZACION

El área de estudio se localiza en la hoja 906 del Mapa Topográfico Nacional, con coordenadas UTM ETRS-89:
X-466172

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Y-4207599

Se localiza al oeste de la localidad, coincidiendo con el borde de la ciudad hacia la carretera A-316.

3.1.2.- GEOLOGIA.

En Andalucía se encuentran representadas las grandes unidades geoestructurales de la Península Ibérica correspondientes a las dos orogenias europeas más importantes.

La unidad hercínica Macizo Hespérico- y la unidad alpina -Cadenas Béticas- integran las franjas norte y sur del territorio andaluz, hallándose separadas por la Depresión del Guadalquivir.

Las formaciones del Macizo Hespérico, con alineaciones aflorantes dirigidas aproximadamente del NO hacia el SE, desaparecen al llegar al río Guadalquivir, hundiéndose con una suave inclinación, para constituir su basamento, bajo conjuntos rocosos más modernos. Las relaciones paleogeográficas entre el Hespérico y las formaciones paleozoicas de las zonas internas béticas ubicadas más al sur, serían en cambio muy remotas, habida cuenta que estas últimas áreas se han emplazado en lugar que ahora ocupan tras una serie compleja de movimientos horizontales relativos de las placas ibérica y africana durante el Mesozoico y Terciario.

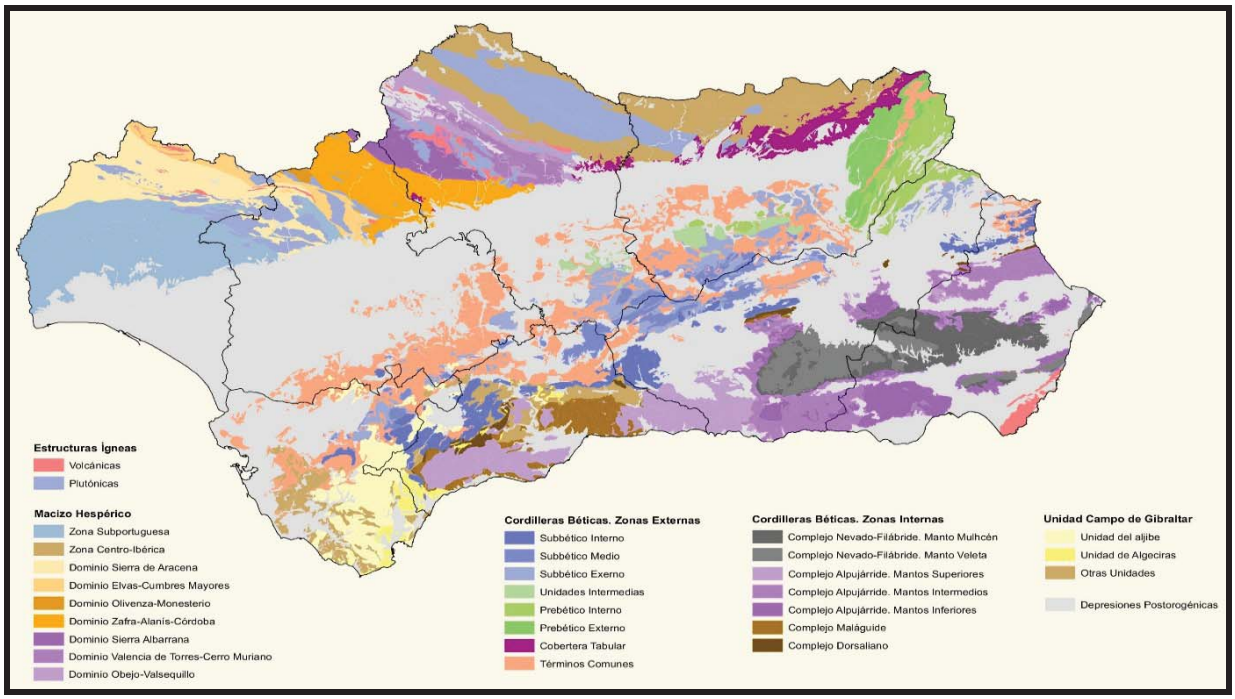
En el caso de Andalucía, la amplia extensión relativa de su territorio explica, que, de norte a sur, aparezcan tres grandes unidades morfoestructurales, que se corresponden con tres dominios geológicos diferentes:

Unidades Morfoestructurales	Unidades Geológicas
Sierra Morena	Macizo Hespérico
Cordillera Bética	Cordillera Bética
Depresión del Guadalquivir y cuencas interiores	Depresiones Neógenas

Tabla. Unidades Geológicas de Andalucía.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41



Mapa geológico de Andalucía en el que se marca la distribución superficial de las diferentes unidades geológicas que afloran en Andalucía.

Geológicamente, el ámbito de estudio se sitúa en la hoja 906 Úbeda del Mapa Geológico Nacional del IGTME a escala 1/50.000. Los materiales que constituyen los terrenos de estudio se corresponden con areniscas y margas del Mioceno.

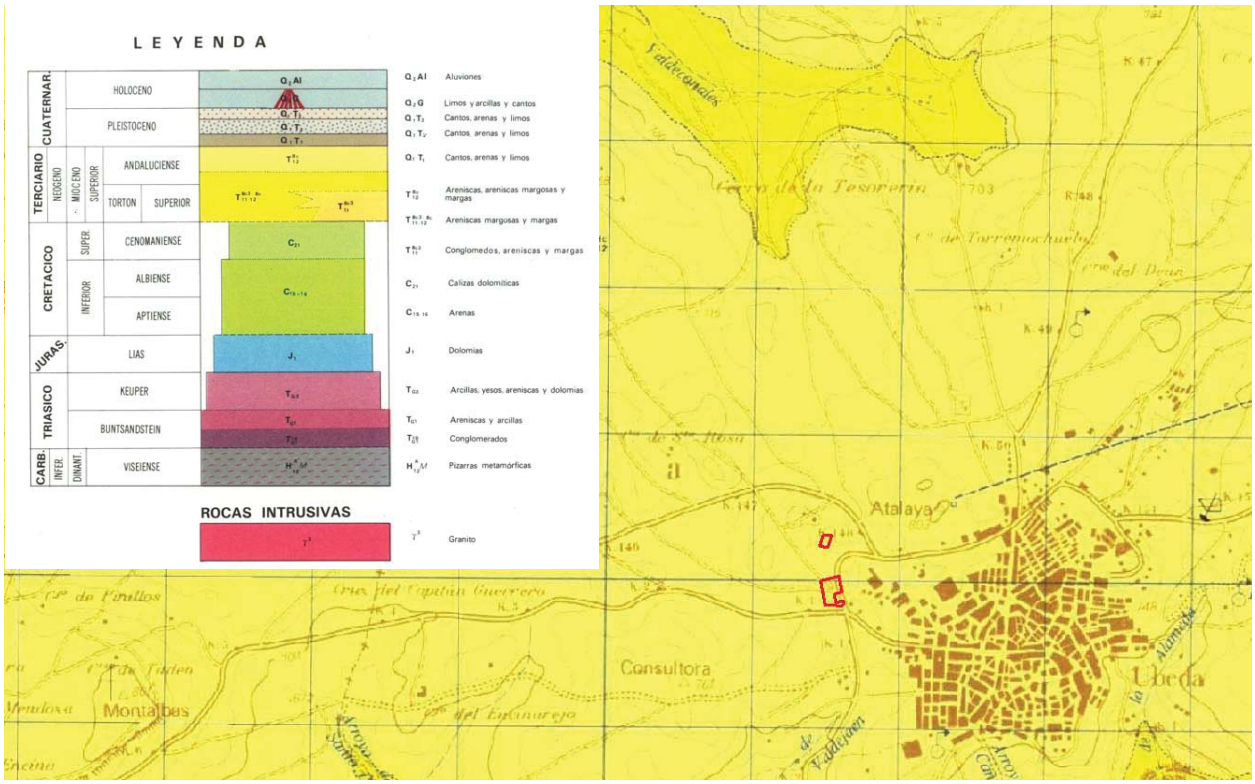
Tramos terminales areniscosos (Andaluciense) (TJ2)

Corona los depósitos marinos del valle del Guadalquivir y está en Ja Hoja muy bien representado. Aparece, al E., donde la erosión ha respetado cotas superiores a los 600 m., notándose al SO., como para el Tortoniense, cotas progresivamente más bajas para su base. Se componen de calizas toscas y areniscas con intercalaciones margosas. Micropaleontológicamente, los foraminíferos más característicos recogidos permiten atribuir una edad probable Andaluciense, confirmada más al E. en las mismas formaciones dentro de la Hoja de Linares.

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41



Localización del municipio sobre el Mapa Geológico Nacional 1/50.000 del ITGME

3.1.3.- EDAFOLOGIA

El suelo es un ente de la Naturaleza cuyas características son el resultado de una larga evolución hasta alcanzar un equilibrio con las condiciones naturales. En dichas condiciones naturales no está incluida la acción de las civilizaciones humanas.

El suelo es un componente del medio natural, y por ello se le considera como un suelo virgen, no explotado. Pero es evidente que la continua y abusiva utilización por parte del hombre ha truncado los procesos de evolución de los suelos y ha condicionado negativamente sus propiedades. Como resultado de todo ello, el suelo se degrada, entendiendo como degradación del suelo toda modificación que conduzca a su deterioro. La degradación de un suelo es consecuencia de la utilización del mismo por el hombre, bien como resultado de actuaciones directas (agrícola, forestal, agroquímicos y riego…) o por acciones indirectas (actividades industriales, eliminación de residuos, transporte…).

Además, no sólo se deben considerar los suelos desde un punto de vista ecológico, sino que hay que hacer hincapié también en el potencial productivo de los mismos. El suelo es por tanto el soporte de las actividades humanas: cultivos agrícolas, repoblaciones, aprovechamientos forestales, pastores, etc. Una faceta clave para el estudio del medio físico es la productividad o

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

fertilidad de los suelos, siendo ésta un aspecto complejo que integra características y propiedades del suelo en sentido estricto, junto con prácticas culturales y características ambientales.

Finalmente, el suelo se constituye como el receptor de los impactos. Dichos impactos pueden ejercerse de diversas maneras, que sólo en casos aislados podrán interpretarse de manera separada, sobre las características y potencialidades del suelo: erosión, empobrecimiento de su fertilidad, compactación, pérdida irreversible por recubrimientos artificiales, etc.

Por todo lo anterior, queda patente la gran importancia que tiene el conocer en profundidad la naturaleza edáfica de los suelos que constituyen el soporte de nuestras actividades.

Según consulta al Mapa de Suelos de Andalucía, los suelos donde se localiza la actuación se corresponden con la Unidad Edáfica 48 (Cambisoles vérticos, Regosoles calcáreos y Vertisoles crómicos con Cambisoles cálcicos).

Unidad 48: Cambisoles vérticos, Regosoles calcáreos y Vertisoles crómicos con Cambisoles cálcicos.

La distribución de esta Unidad se correlaciona esencialmente con las características de los materiales originarios, ricos en arcilla hinchable, por lo que se incluyen también como “Bujeos”.

En general, la topografía oscila entre moderadamente escarpada y ondulada, con microtopografía irregular debida a deslizamientos de ladera. Las mejores representaciones se encuentran en las provincial de Málaga y Jaén, en menor extensión en las de Cádiz, Granada y Sevilla.

Existe una toposecuencia bien definida de estos suelos: Vertisoles crómicos que predominan en las áreas más deprimidas, mientras que las zonas más vulnerables a la erosión presentan Cambisoles vérticos que son sustituidos en las cimas por Regosoles calcáreos. Los Cambisoles cálcicos se restringen, como inclusiones, a las áreas donde afloran de modo claro las margocalizas.

3.1.4.- HIDROLOGIA E HIDROGEOLOGIA

El término municipal de Úbeda desde el punto de vista administrativo pertenece al Distrito Hidrográfico del Guadalquivir por su situación geográfica.

Desde el punto de vista **hidrológico**, el ámbito comarcal más inmediato al municipio de Úbeda pertenece a la Subcuenca del GUADALQUIVIR DE EL TRANCO AL GUADALIMAR.

Respecto a las **aguas subterráneas**, buena parte de las tierras municipales, albergan un

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

acuífero de carácter detrítico, denominado Acuífero Carbonatado de la Loma de Úbeda.

La masa de agua subterránea 05.23 Úbeda está situada en el curso alto del Guadalquivir, entre los materiales del Zócalo Paleozoico, al norte y noroeste, los del Prebético de Cazorla al este y las Unidades Olitostrómicas de la Depresión del Guadalquivir al sur, y está constituida por formaciones de la Cobertera Tabular de la Meseta: calizas, dolomías y margas del Trías, discordante sobre el Macizo Ibérico y sirve de base a la Cordillera Bética. Constituyen un sector de materiales triásicos apenas afectados por la tectónica de plegamiento, sobre los que cabalgan los materiales prebélicos.

Se trata de una masa de agua compuesta por dos subunidades cuya edad, geometría y características hidrogeológicas son netamente diferentes y desconectadas en régimen natural:

- Subunidad del acuífero Carbonatado de la Loma de Úbeda: Este acuífero está constituido por las dolomías liásicas de la cobertera tabular de la Meseta. Los materiales triásicos constituyen el impermeable de base y el límite septentrional del acuífero. Hacia el sur se sumerge bajo los depósitos del Mioceno, que lo convierten en un acuífero cautivo y en carga a escasa distancia de sus afloramientos, debido a la naturaleza impermeable de las margas miocenas y a su espesor, de 200 a más de 500 metros, si bien a techo y muro albergan otros niveles productivos de menor interés acuífero.

- Subunidad acuífera del Mioceno de Úbeda: Su espesor total de hasta 100 m, si bien los bancos permeables no suelen superar 20-30 metros. Se trata de un acuífero detrítico multicapa constituido por bancos de areniscas, areniscas margosas y calizas toscas o calcarenitas del Andaluciense, intercaladas en el seno de una formación esencialmente margosa.

3.1.5.- VEGETACION

Vegetación potencial.

La vegetación potencial es aquella comunidad madura en equilibrio con el medio que existiría hipotéticamente en un espacio determinado en función únicamente de estos factores naturales sin que la intervención del hombre hubiese perturbado su evolución.

Del conocimiento de ésta se puede deducir la vegetación que existió en el término municipal de Hornachuelos en otras épocas más remotas, antes de que la acción humana alterara los ecosistemas vegetales naturales provocando el imparable proceso de degradación.

En el ámbito de estudio aparece representada la serie de vegetación: PbQr. Serie meso-

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

mediterránea bética marianiense y araceno-pacense basófila de la encina (*Quercus rotundifolia*). *Paeonio coriaceae-Querceto rotundifoliae sigmetum*.

Distribución: Aparece en todas las zonas básales de las sierras béticas, así como en las depresiones rellenas de materiales cuaternarios (Valle del Guadalquivir y Surco Intrabético).

Descripción: Esta serie, en su etapa clímax, se corresponde con un encinar basófilo bético típicamente mediterráneo, de mediana talla, hoja perenne y esclerófila. Se desarrolla en climas de inviernos suaves y veranos secos y calurosos que ponen a prueba las diferentes adaptaciones vegetales a la xericidad estival.

La cabeza de serie es un encinar *(Paeonio-Quercetum rotundifoliae),* bien estratificado, dominado en su estrato arbóreo por la encina *(Quercus rotundifolia).* El estrato arbustivo, muy diversificado, es rico en enebros *(Juniperus oxycedrus),* majuelos *(Crataegus monogyna)*, torvizco *(Daphne gnidium),* rusco *(Ruscus aculeatus),* etc. Las lianas están muy bien representadas por *Lonicera implexa, Rubia peregrina, Hederá helix, Asparagus acutifolius,* etc. En el estrato herbáceo, a veces es posible observar *Paeonia broteroi.* Como orla y primera etapa de degradación de estos encinares encontramos coscojares *(Crataego-Quercetum cocciferae)*, formación dominada por la coscoja *(Quercus coccifera).* Puede ocupar situaciones más desfavorables como crestas y afloramientos rocosos muy soleados, donde adquiere cierto carácter de comunidad permanente. Las orlas en zonas soleadas están constituidas por retamales *(Genisto speciosae-Retametum sphaerocarpae)* que ocupan suelos de poca pendiente, profundos, bajo ombrotipo estrictamente seco. Estas comunidades están formadas fundamentalmente por *Retama sphaerocarpa y Genista cinérea* subsp. *speciosa.* En zonas con suelos relativamente profundos, pero con una acusada xericidad encontramos espartales *(Thymo gracile-Stipetum tenacissimae)* que proliferan especialmente sobre sustratos de naturaleza margosa. En los medios más degradados y de suelos más pobres y esqueléticos (leptosoles) aparecen romerales y tomillares *(Lavandulo-Echinospartion boissieri)* que presentan una gran variabilidad en la extensión de la serie y son los que dan sin lugar a dudas la mayor originalidad a la misma.

La alteración de estos romerales da paso a un pastizal-tomillar de yesquera *(Phlomido-Brachypodietum ramosi),* que puede tener también un carácter primocolonizador. Sobre suelos removidos y nitrificados por el ganado, normalmente en zonas aclaradas de bosque, bordes de caminos y pistas forestales, aparecen comunidades de caméfitos nitrófilo-colonizadores *(Artemisio glutinosae-Santolinetum canescentis).* En los claros del matorral y en suelos muy poco evolucionados aparecen pastizales terofíticos efímeros de desarrollo primaveral *(Saxifrago-Homungietum petraeaé).* Estos pastizales terofíticos mediante un pastoreo moderado

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

pueden evolucionar hacia prados subnitrófilos *(Medicago-Aegilopetum geniculataé).* Cuando el redileo se hace constante y de manera ordenada se transforman en majadales *(Poo-Astragaletum sesamei).* En esta serie podemos encontrar una gran variedad de comunidades nitrófilas, que han sido fomentadas por la acción antropozoógena, muy fuerte en el dominio de esta serie.

Vegetación actual.

El ámbito del Plan se localiza al noroeste del núcleo urbano de Úbeda, en una zona parcialmente urbanizada, donde los usos del suelo se corresponden con olivar. La vegetación natural existente en la zona dista mucho de la vegetación climácica, y muestra un marcado carácter antrópico debido a las intervenciones realizadas. En las cunetas de los caminos existentes se desarrollan comunidades de plantas ruderales nitrófilas y subnitrófilas, propias de medios muy influidos por el hombre.

Entre las especies que componen esta comunidad destacan las gramíneas (*Piptatherum miliaceum*, *Bromus* sp.), el hinojo (*Phoeniculum vulgare*), la zanahoria silvestre (*Daucus carota*), la malva (*Malva sylvestris*), las crucíferas (*Hirchisfeldia incana*) y las compuestas (*Pycris echioides*, *Lactuca serriola*). Estas comunidades pueden alcanzar un desarrollo importante, formando comunidades densas que superan ampliamente los 80 cm de altura media.

Hábitats Naturales de Interés Comunitario.

La actuación no afecta a Hábitats de Interés Comunitario.

3.1.7.- FAUNA

La simplificación del medio y una continuada presión antrópica imponen condiciones muy restrictivas para la presencia de especies silvestres, tan sólo las oportunistas capaces de sacar partido de estas condiciones proliferan en estos ambientes y por ello, la fauna típica carece de valor ambiental por su carácter antropófilo y lo generalizado de su distribución.

Las elevadas temperaturas y la alta xericidad del medio, así como la escasez de agua no favorecen en absoluto la presencia de anfibios y escasamente reptiles.

La mastofuana aparece dominada por los micromamíferos, básicamente ratones, como el ratón de campo (*Apodemus sylvaticus*) y el ratón doméstico (*Mus musculus*).

Las aves aparecen representadas por especies ligadas a los hábitats urbanos como el gorrión común (*Passer domesticus*), el estornino negro (*Sturnus unicolor*) y la golondrina común

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

(*Hirundo rustica*).

3.1.8.- PAISAJE

De acuerdo con el Atlas de los paisajes de Andalucía, el ámbito de estudio está incluido en la Unidad "Las Lomas (70)" perteneciente a "Campiñas alomadas, acolinadas y sobre cerros", que se describe a continuación.

Las Lomas.

Junto con las Campiñas Altas, estas extensiones de suave relieve ondulado cubierto de olivar constituyen el más representativo paisaje de la provincia de Jaén. Se encuentra flanqueado por la Vega del Guadalquivir tanto al sur como al oeste, y por la Cuenca del Guadalimar en su borde septentrional, limitando en su extremo más oriental con el Piedemonte de Cazorla.

Se trata de un macizo compuesto casi exclusivamente de rocas sedimentarias como margas, calcarenitas y conglomerados (94 %). La acción de la erosión sobre estos materiales blandos ha dado lugar a relieves suaves, de fisonomía tabular en su parte central (38 %) y en forma de colinas en las laderas perimetrales (50 %). Su altitud oscila entre un mínimo de 238 m sobre el nivel del mar en el encuentro con la vega del

Guadalquivir, y un máximo de 1.040 m que se alcanza en la localidad de Iznatoraf. El clima, típico de campiña alta y llanuras interiores, se caracteriza por las fuertes diferencias entre los fríos inviernos y los veranos cálidos, en un régimen de lluvias escasas. Es un ámbito con un intenso aprovechamiento agrícola, en el que apenas quedan áreas naturales. El olivar ocupa un 83 % de la superficie total y continúa su extensión en detrimento del resto de cultivos de secano (8 %). También las superficies urbanas alcanzan una proporción significativa para un contexto agrario, superando el 3 %.

El desarrollo de las agrociudades y su intensa relación con el territorio tiene sus orí-genes en los *oppida* ibéricos emplazados en puntos altos, de fácil defensa y efectivo control sobre los recursos. También la riqueza mineral del entorno de la actual Linares fue determinante de la importancia de la ciudad de Cástulo, capital ibera y, con posterioridad, importante nodo territorial romano. Esta estructura urbana mantuvo su vigencia y se vio ampliada a lo largo del Medievo, pero es en los albores de la Edad Moderna, una vez perdido su carácter fronterizo, cuando tuvo lugar un desarrollo espectacular de centros agrarios como Úbeda y Baeza. Se trató de un auge relativamente efímero, al verse afecta-do por las crisis de los siglos XVII y XVIII. El XIX marcó una inflexión por el resurgimiento de la minería y de la producción de aceite. Así dio comienzo la tendencia hacia el monocultivo olivarero, sector azotado por las crisis agrarias y caídas

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

demográficas de la segunda mitad del siglo XX. En la actualidad, las dinámicas socioeconómicas son estables o incluso progresivas, siempre dependientes del olivar, aunque algunos centros comarcales gozan de economías más diversificadas hacia la industria, las industrias auxiliares, los servicios y el comercio. Es el caso de Linares (60.799 habitantes en 2014), de Úbeda (35.622) y de Baeza (16.446), núcleos clave en la red de ciudades medias del norte de Jaén, en la que se integran mediante la autovía A-32 y la toda-vía incompleta Autovía del Olivar.

Al sobresalir entre las cuencas del Guadalquivir y el Guadalimar, las Lomas establecen importantes relaciones de exposición visual con todo su entorno, si acaso con más fuerza en las laderas meridionales, por quedar enfrentadas a la conspicua Sierra Mágina. A distancias medias, el relieve ondulado dificulta la aparición de perspectivas, siendo este un paisaje muy caracterizado por la monótona sucesión de lomas cubiertas de olivar. Estas se han convertido en una imagen icónica, cuya magnitud se aprecia desde posiciones elevadas y asentamientos erigidos originalmente para el dominio del territorio. El patrimonio construido y territorial abarca un amplísimo espectro, desde los restos de la antigua Cástulo, incluidos en la Red de Espacios Culturales de Andalucía, hasta las diversas instalaciones mineras abandonadas de Linares. Destacan especial-mente los Conjuntos Históricos de Baeza, Úbeda y Sabiote, únicos por su arquitectura renacentista, y de Begíjar e Iznatoraf como muestras del urbanismo andalusí.

Los indicadores de paisaje más significativos son los de diversidad paisajística y de naturalidad, experimentado descensos durante la segunda mitad del siglo XX. No por leves son menos significativas estas reducciones, ya que ambos se encuentran en niveles extremadamente bajos, siendo el dato de diversidad el más bajo de la región. Los últimos tramos de estudio apuntan no obstante a una cierta estabilidad, reflejo de la saturación a la que se aproxima el monocultivo olivarero.

Esta actividad, así como la mejora en las comunicaciones de las últimas décadas, ha contribuido a detener la recesión socioeconómica e introducir un cierto dinamismo. Se ha perdido sin embargo en variedad paisajística, y además los últimos desarrollos urbanos, aun sensibles con el patrimonio construido más relevante, no han sabido conservar las relaciones con el entorno.

En cuanto al paisaje presente en el seno de la zona que recoge la zona de estudio, predominan las parcelas delimitadas con muros o vallados y zonas ocupadas por cultivos de olivar.

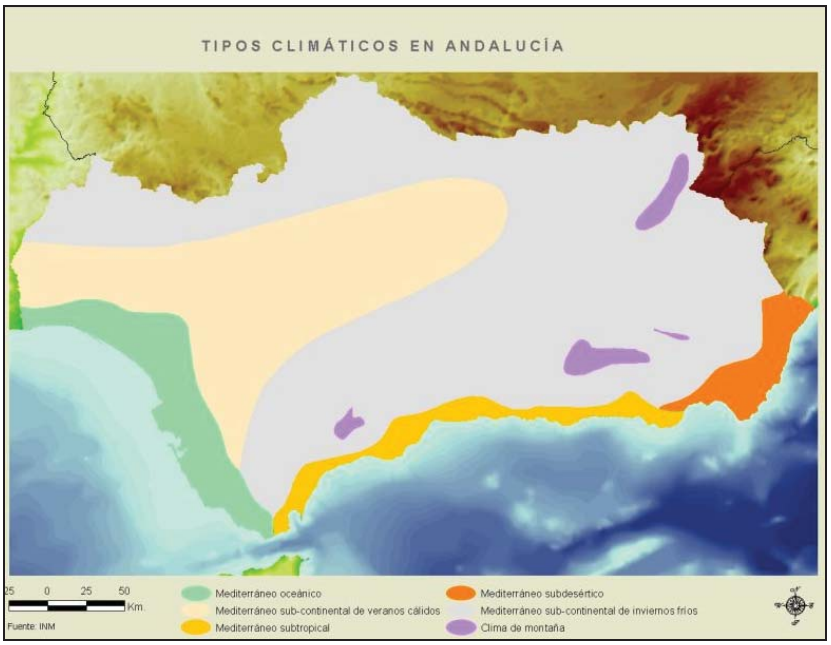
JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

3.1.9.- CLIMATOLOGIA

El análisis del clima se realiza desde dos aspectos claramente diferenciados, por un lado, la descripción de las características climáticas de la zona de estudio y, por otro lado, establecer los potenciales impactos ambientales del Plan tomando en consideración el cambio climático. No es de esperar que el clima sea modificado por el planeamiento, pero si conviene estudiarlo, ya que pueden condicionar alguno de los impactos que pueden producirse.



Tipos de Clima en Andalucía. Fuente: Consejería de Medio Ambiente

La ubicación que el municipio de Úbeda, se encuadra dentro del clima mediterráneo sub-continental de verano cálido, cuyas características más significativas las describimos a continuación:

En Úbeda, las condiciones climáticas se clasifican en templadas y moderadas. En Úbeda, las precipitaciones son más abundantes en invierno que en verano. Según Köppen y Geiger, el clima se clasifica como Csa. La temperatura media que prevalece en la ciudad de Úbeda se registra como 16.2 °C, según datos estadísticos. En un año, la precipitación es 585 mm.

Úbeda se encuentra en el hemisferio norte. El comienzo del verano se observa al concluir el junio y su culminación tiene lugar en el septiembre. Los meses que constituyen esta estación se

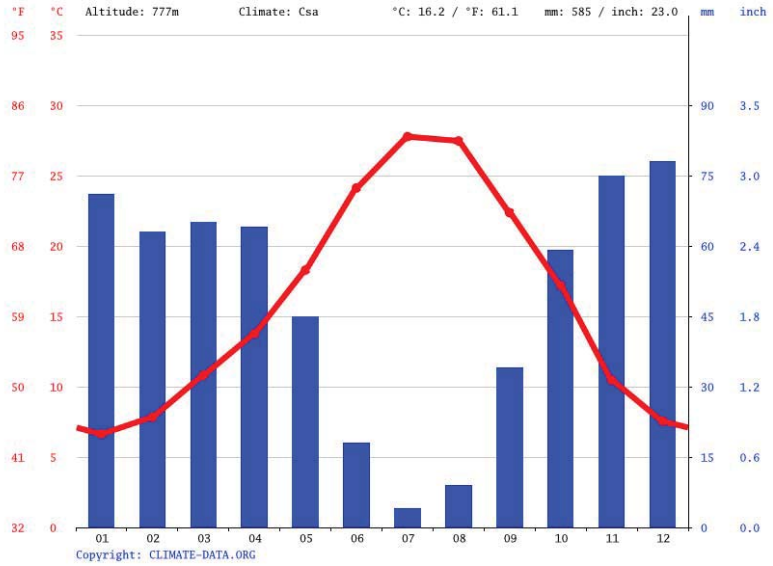
JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

conocen como junio, julio, agosto, septiembre. Se recomienda encarecidamente planificar la visita durante los meses de junio, julio, agosto, septiembre para disfrutar de una experiencia óptima.

En este gráfico podemos observar de forma general la evolución climática del municipio a lo largo de un año. La estacionalidad de las precipitaciones, así como la fluctuación de las temperaturas, resaltan la situación climática del municipio.



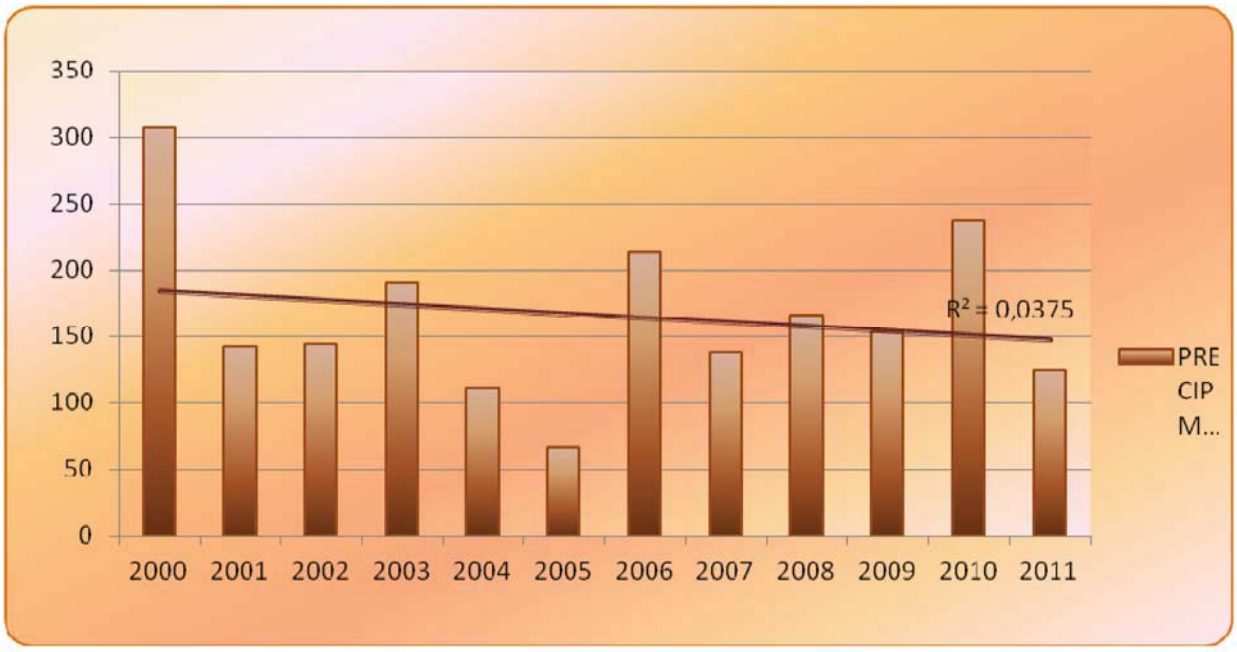
Evolución climatológica del municipio en el año 2011 (IFAPA)

En la siguiente gráfica podemos observar cómo ha variado la cantidad de agua caída en el municipio con este registro histórico de lluvia, de la que podemos destacar un descenso paulatino de la misma con algunos picos que separan las épocas de sequía de las de abundancia de agua.

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9barquitectura@gmail.com

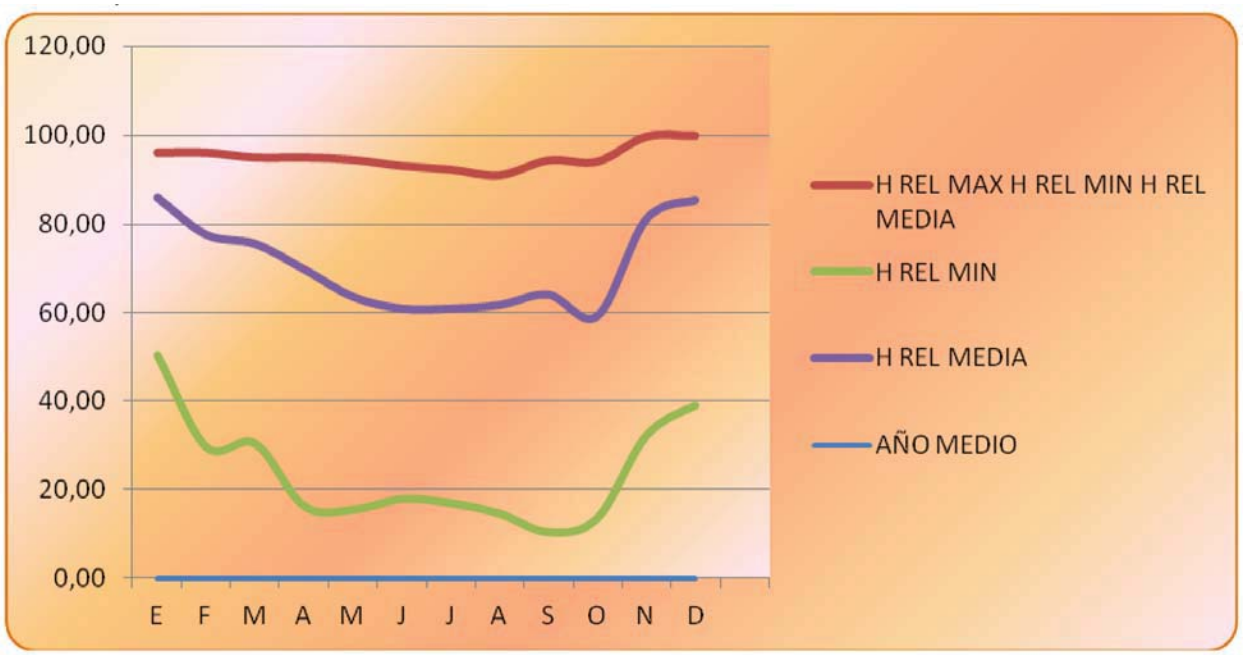
CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41



Precipitaciones caídas en el municipio desde 2000 hasta 2011 (IFAPA)

La humedad relativa es la relación porcentual entre la cantidad de vapor de agua real que contiene el aire y la que necesitaría contener para saturarse a la misma temperatura. La fluctuación de la humedad relativa en el municipio de Úbeda se ve reflejada en la siguiente gráfica, donde el registro menor lo tenemos en los meses de verano, acentuándose en el otoño para volver a valores máximos en los meses de invierno.



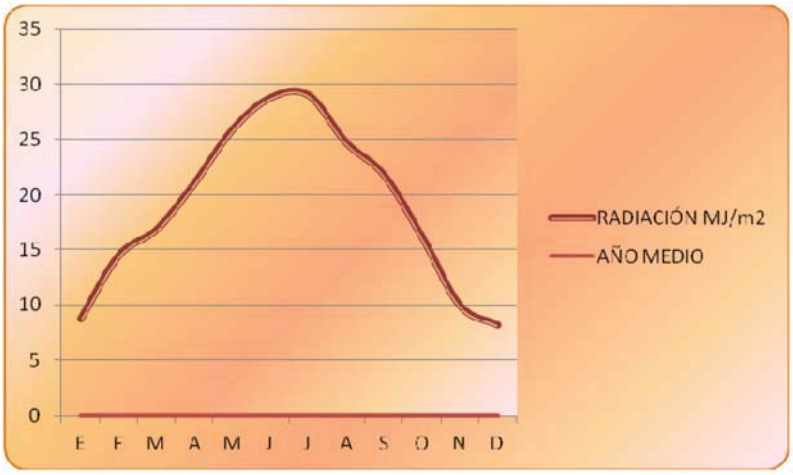
JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Humedad Relativa en el municipio en el último año (2011, IFAPA).

La insolación es la responsable de la temperatura, así como de la humedad ambiental y la evaporación. En la siguiente grafica se aprecia que en los meses de verano la curva es más acusada, ya que son los
meses de con mayor horas de Sol y en menor medida en los meses de invierno, ya que las horas de Sol y la incidencia de la radiación es menor.



Horas de Sol en el municipio en el último año (2011, IFAPA).

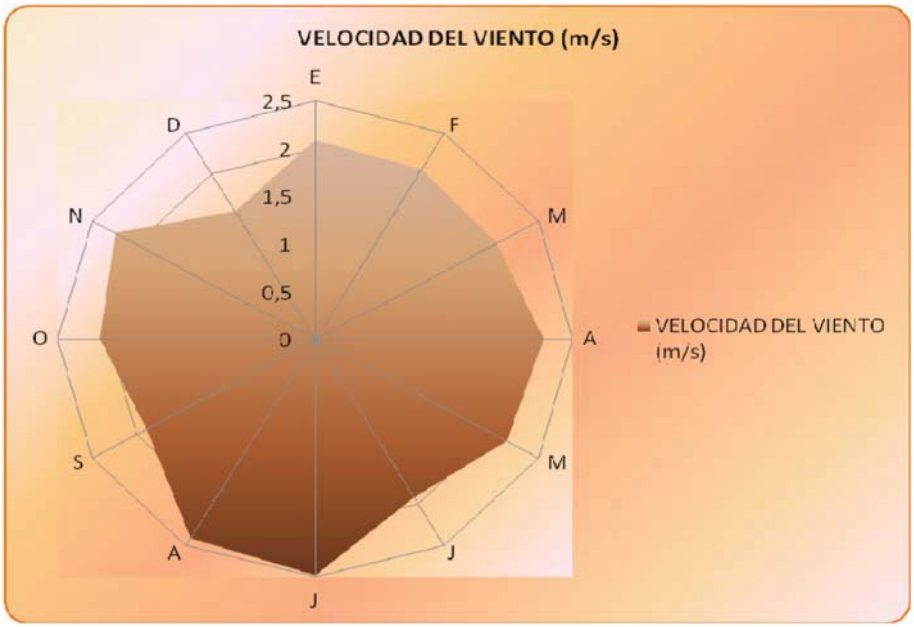
VIENTOS

Se ha estudiado la frecuencia de velocidad de los vientos en el último año, que ha quedado representada en la gráfica expuesta a continuación:

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41



Velocidad del viento en el último año (2011, IFAPA)

La velocidad media del viento se aproxima a los 2 m/s, con una subida en los meses de verano hasta 2.5 m/s y una significativa bajada en el de Diciembre hasta 1.5m/s.

3.1.10.- ESPACIOS PROTEGIDOS

Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA).

El ámbito de estudio no se encuentra incluido dentro de ningún espacio de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA).

Red Natura 2000.

El ámbito de planeamiento no se sitúa próximo a ningún espacio de la Red Natura 2000.

Espacios de interés para la avifauna.

El ámbito de estudio no se sitúa dentro de ninguna Zona de importancia para aves IBA-*Important Birds Area*.

Montes Públicos.

No existen Montes Públicos con afección en la zona de estudio.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Planes de Conservación y Recuperación de Especies.

No existe afección a Planes de Conservación y/o Recuperación de Especies Amenazadas.

3.1.11.- PATRIMONIO HISTORICO

Al margen de la incidencia social o económica de las actuaciones proyectadas, conviene investigar la posible existencia de ciertos recursos que tienen un valor o mérito para ser conservado que los hacen merecedores de una especial protección, y que denominamos como "valores culturales".

No existen elementos del patrimonio histórico que puedan verse afectadas en las proximidades del área de estudio.

No obstante, durante el transcurso de las obras para el desarrollo de la UE-SU-3 se estará lo dispuesto en el articulo 81 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (Decreto 19/95).

3.1.12.- VIAS PECUARIAS

La Ley 3/1995, de 23 de marzo de vías pecuarias define las vías pecuarias como aquellas rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurriendo tradicionalmente el tránsito ganadero. Asimismo, establece que las vías pecuarias podrán ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales, e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, buscando el mantenimiento de la diversidad paisajística y biológica, la gestión de los espacios forestales y del patrimonio cultural, así como el fomento del contacto social con la naturaleza.

Las vías pecuarias son bienes de dominio público que se encuentran reguladas por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías pecuarias y, en Andalucía, por el correspondiente Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Esta condición de Dominio Público las hace, tal como establece la Ley 3/1995 de Vías pecuarias, inalienables, inembargables e imprescriptibles.

Las vías pecuarias se clasifican, en función de su ancho legal, en:

Cañadas: Aquellas cuya anchura no exceda de los 75 m.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Cordeles: Aquellas cuya anchura no sobrepase los 37,5 m

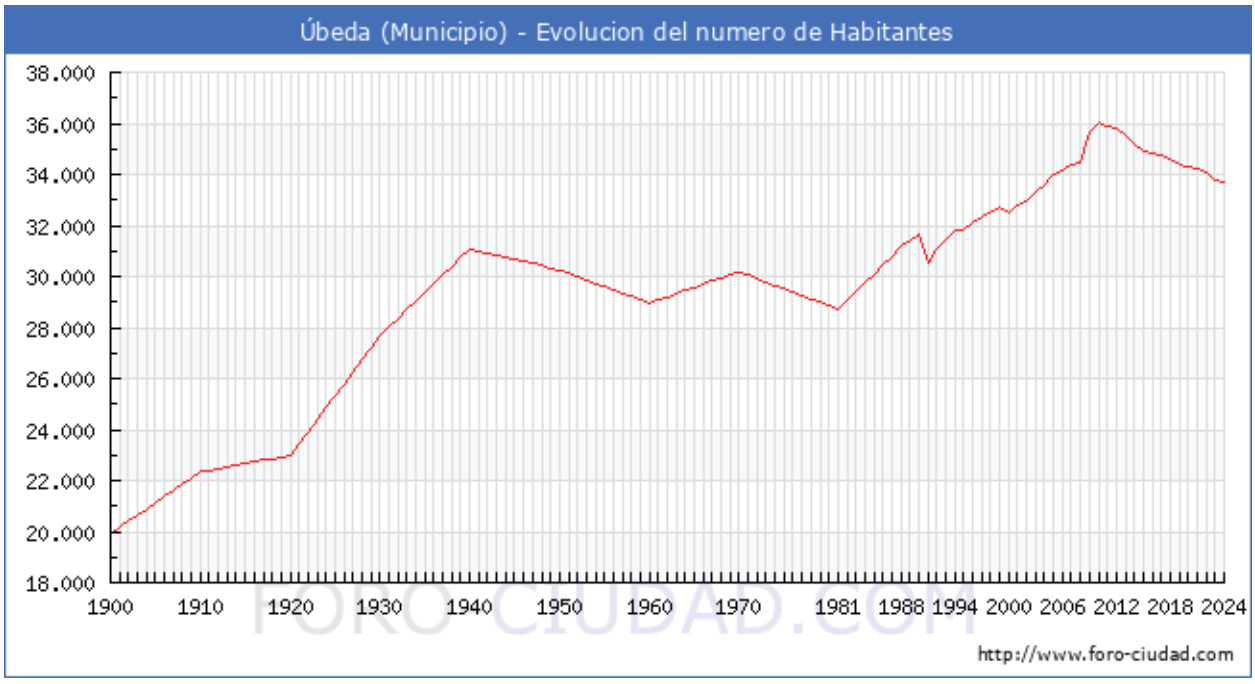
Veredas: Aquellas que tienen una anchura no superior a los 20 m

Los abrevaderos, descansaderos, majadas y demás lugares asociados al tránsito ganadero tendrán la superficie que determine el acto administrativo de clasificación de vías pecuarias. Asimismo, la anchura de las coladas será determinada por dicho acto de clasificación.
Puesto que las actuaciones se desarrollarán en suelo urbano no existe afección sobre vías pecuarias.

3.1.13.- DEMOGRAFIA Y SOCIOECONOMIA

Variables socioeconómicas.

Según los datos publicados por el INE a 1 de Enero de 2024 **el número de habitantes en Úbeda es de 33.674**, 136 habitantes menos que el en el año 2023. En el grafico siguiente se puede ver cuantos habitantes tiene Úbeda a lo largo de los años.

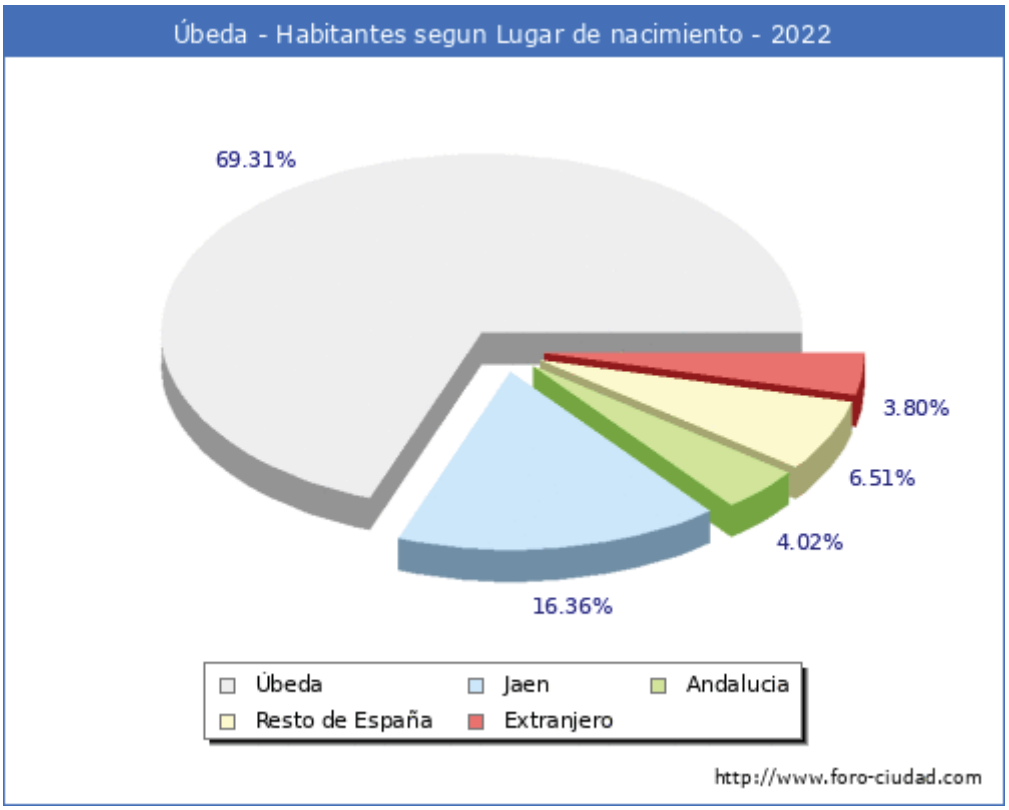


Actualmente la densidad de población en Úbeda es de 83,36 habitantes por Km2.
Según los datos publicados por el INE procedentes del padrón municipal de 2022 **el 69.31% (23.610) de los habitantes empadronados en el Municipio de Úbeda han nacido en dicho municipio**, el 26.89% han emigrado a Úbeda desde diferentes lugares de España, el 16.36%

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

(5.572) desde otros municipios de la provincia de Jaén, el 4.02% (1.369) desde otras provincias de la comunidad de Andalucía, el 6.51% (2.217) desde otras comunidades autónomas y el 3.80% (1.294) han emigrado a Úbeda desde otros países.



En el siguiente gráfico podemos ver la **evolución de la estructura de la población en el municipio de Úbeda** si lo comparamos con 2021 vemos

- Disminuyen (-154) los habitantes nacidos en Úbeda, pasando del 69.47% al 69.31%.
- Disminuyen (-69) los habitantes nacidos en la provincia de Jaén, pasando del 16.49% al 16.36%.
- Aumentan (4) los habitantes nacidos en la comunidad de Andalucia, pasando del 3.99% al 4.02%.
- Disminuyen (-1) los habitantes nacidos en el resto de España, pasando del 6.48% al 6.51%.

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

- Aumentan (74) los habitantes nacidos en otros países, pasando del 3.57% al 3.80%.

y si lo comparamos con 1996 hasta 2022

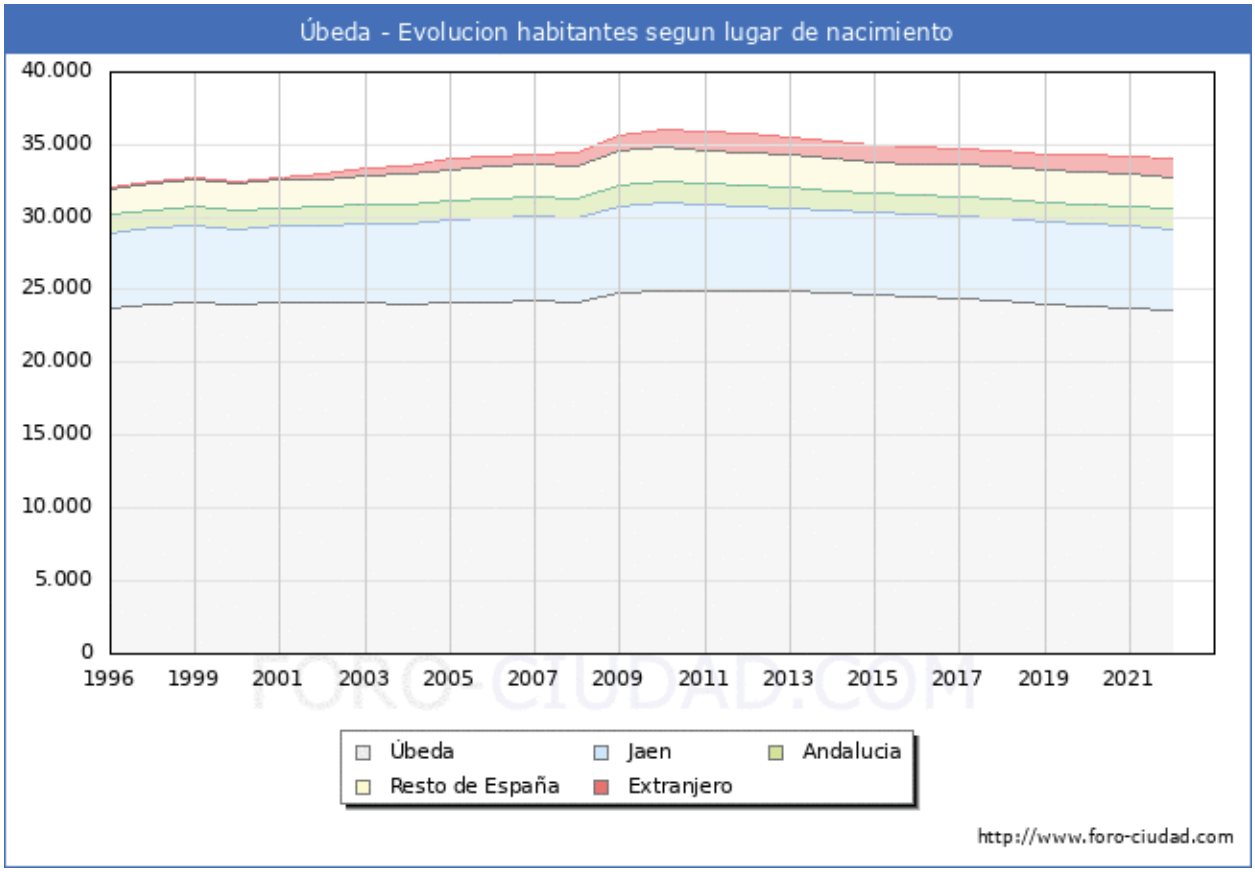
- Disminuyen (-66) los habitantes nacidos en Úbeda, pasando del 73.79% al 69.31%.

- Aumentan (319) los habitantes nacidos en la provincia de Jaén, pasando del 16.37% al 16.36%.

- Aumentan (126) los habitantes nacidos en la la comunidad de Andalucia, pasando del 3.87% al 4.02%.

- Aumentan (415) los habitantes nacidos en el resto de España, pasando del 5.62% al 6.51%.

- Aumentan (1.182) los habitantes nacidos en otros países, pasando del 0.35% al 3.80%.



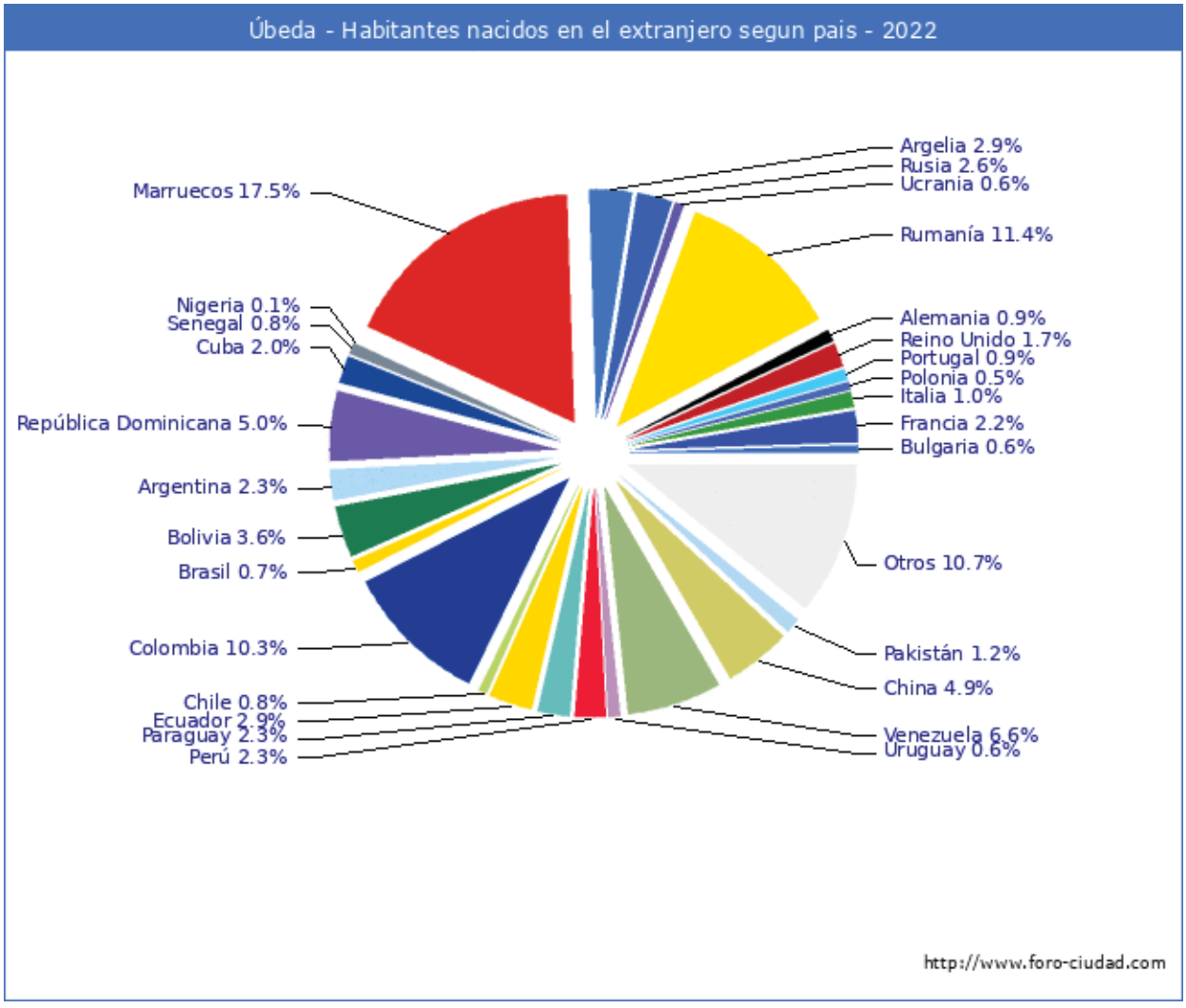
Segun los datos ofrecidos por el INE en la estadistica del Padrón los habitantes empadronados

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

en Úbeda que han nacido en otros países ascienden a 1.294.

- 570 habitantes, 218 hombres y 352 mujeres nacidos en América.
- 306 habitantes, 193 hombres y 113 mujeres nacidos en África.
- 93 habitantes, 47 hombres y 46 mujeres nacidos en Asia.
- 2 habitantes, 1 hombre y 1 mujer nacidos en Oceanía.



La media de edad de los habitantes de Úbeda es de 43,37 años, 1,83 años mas que hace un lustro que era de 41,54 años.

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9barquitectura@gmail.com

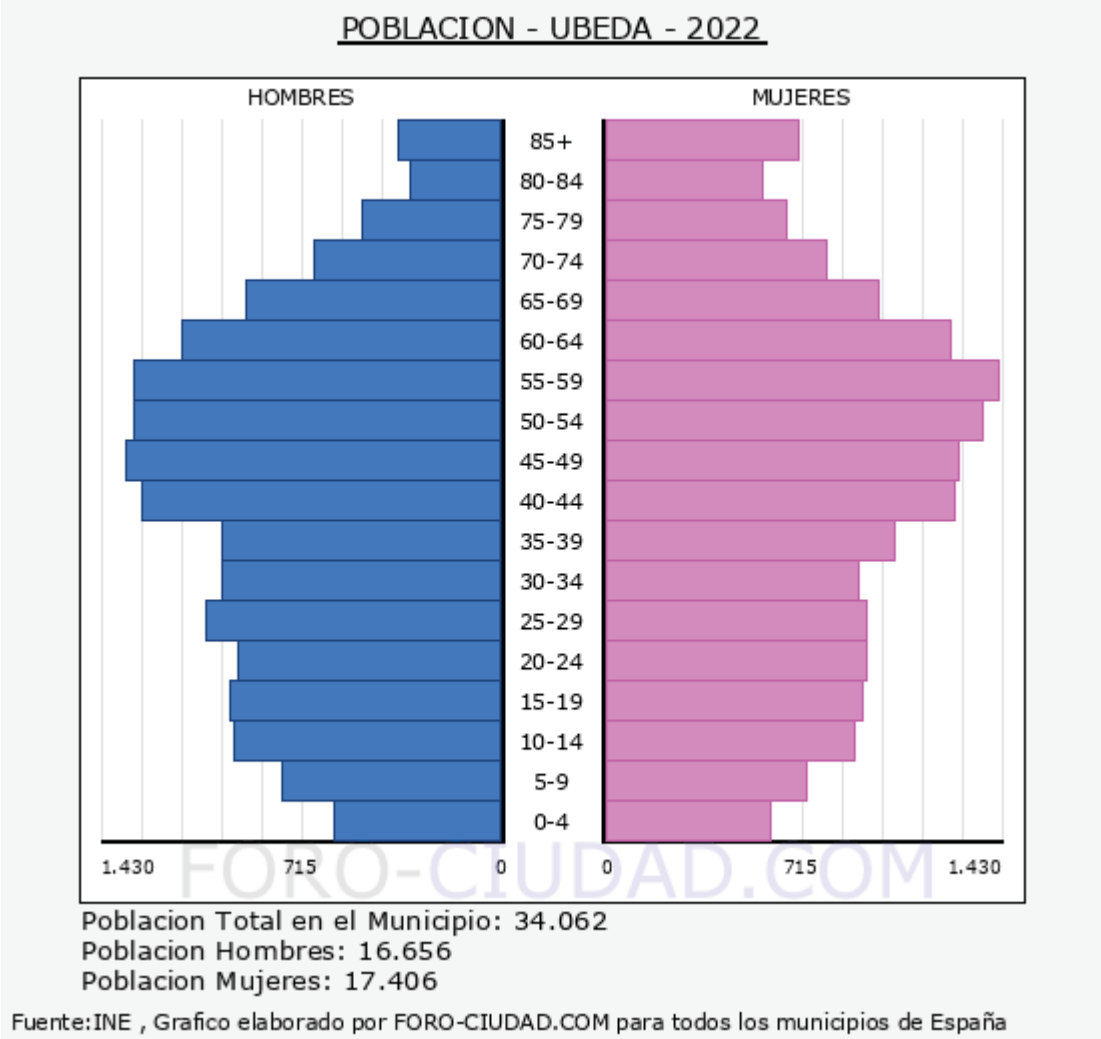
CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

La poblacion menor de 18 años en Úbeda es de 5.809 (2.991 H, 2.818 M), el 17,1%.

La poblacion entre 18 y 65 años en Úbeda es de 22.088 (11.041 H, 11.047 M), el 64,8%.

La poblacion mayor de 65 años en Úbeda es de 6.165 (2.624 H, 3.541 M), el 18,1%.



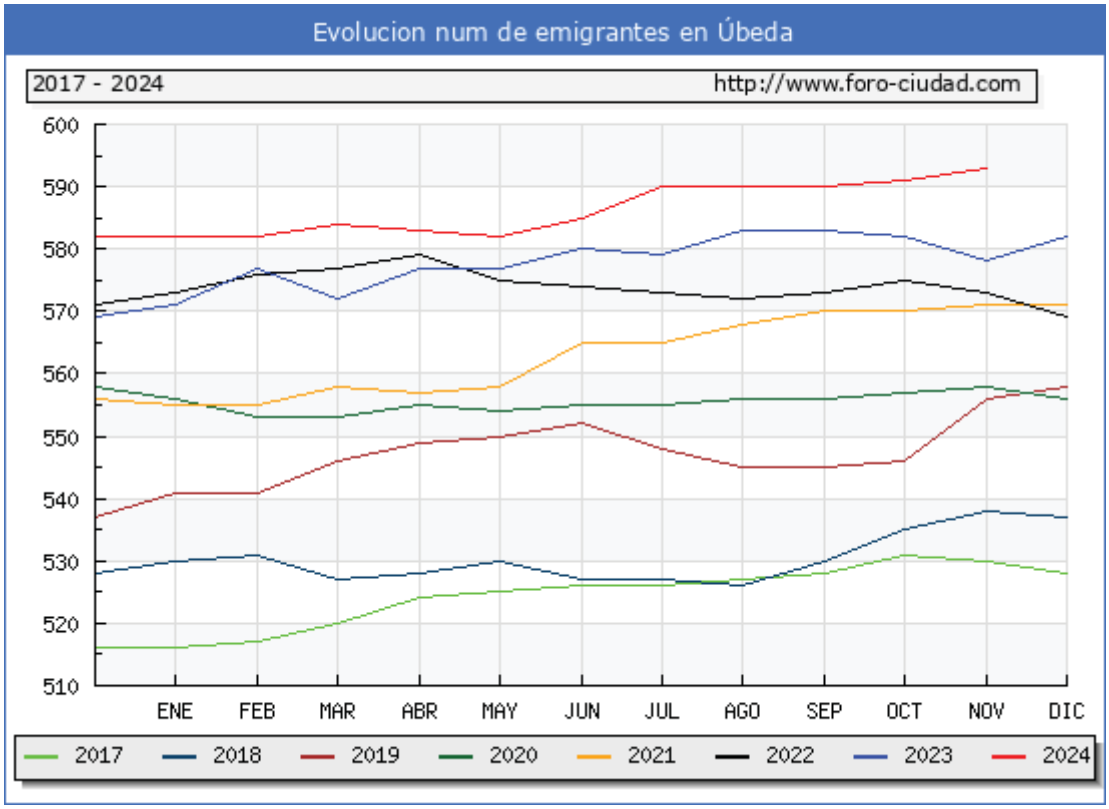
El crecimiento natural de la población en el municipio de Úbeda, según los últimos datos publicados por el INE para el año 2022 ha sido Negativo, con 142 defunciones mas que nacimientos.

Segun los datos publicados por el INE en el CERA, Censo Electoral de españoles **residentes en el extranjero a 1 de Noviembre de 2024** los los españoles que residen habitualmente en el extranjero o han trasladado al extranjero su residencia habitual mayores de 18 años **eran 593 personas** con municipio de origen en Úbeda.

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41



Segun los datos hechos publicos por el Ministerio de Hacienda la renta bruta media por declarante, en el municipio de Úbeda en 2019 fue de 23.531€, 578€ mas que en el año 2018 . Una vez descontada la liquidacion por IRPF y lo aportado a la Seguridad Social la renta disponible media por declarante se situó en 19.709€, 420€ mas que en el año 2018.

En 2019 Úbeda se sitúa como el municipio nº4 con una mayor renta bruta media de la provincia de Jaén, y en la posición nº66 en la comunidad de Andalucia, el 1683 a nivel Nacional (sin PV y Navarra).

Los habitantes de Úbeda liquidaron 46.941.040€ en concepto de IRPF en el año 2019 y recibieron por parte de las diferentes administraciones de forma directa en el **presupuesto municipal** (capitulo 4 Y 7) 14.083.180€ un 30,00% de lo aportado.

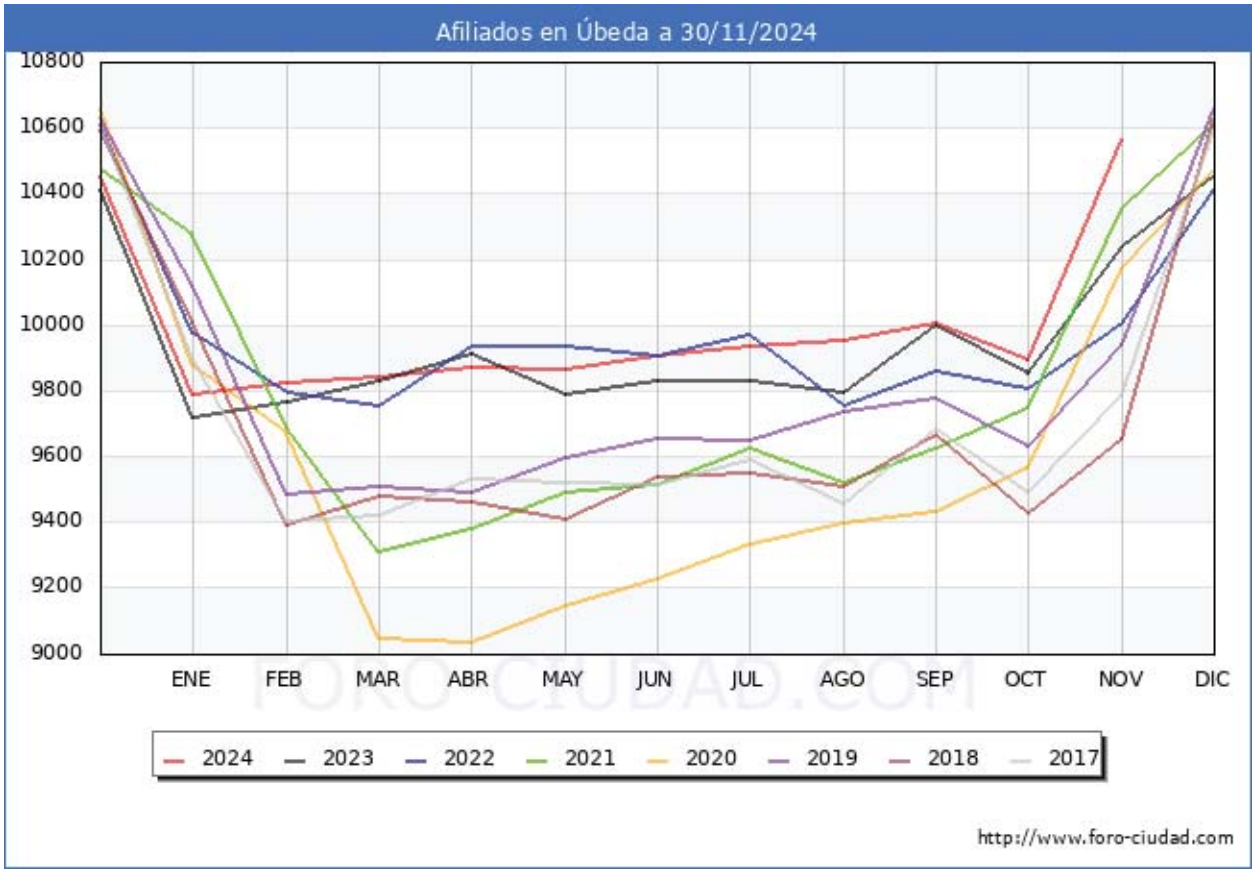
Afiliados a la Seguridad Social.

Noviembre 2024	Total Afiliados	Variacion			
		Mensual		Anual	
		Absoluta	Relativa	Absoluta	Relativa
Total	10567	+672	6.79 %	+329	3.21 %

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Noviembre 2024	Total Afiliados	Variacion			
		Mensual		Anual	
		Absoluta	Relativa	Absoluta	Relativa
REGIMEN:					
GENERAL	6476	+101	1.58 %	+87	1.36 %
AUTONOMOS	2601	+19	0.74 %	+47	1.84 %
AGRARIO	1364	+550	67.57 %	+214	18.61 %
HOGAR	126	+2	1.61 %	-19	-13.10 %
MAR	0	0	0 %	0	0 %
CARBON	0	0	0 %	0	0 %



Paro registrado.

Segun los datos publicados por el SEPE en el mes de Noviembre **el número de parados ha bajado en 148 personas**. De las 148 personas que salieron de la lista del paro en Úbeda

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

descendio en 94 hombres y 54 mujeres.

El número total de parados es de 2441, de los cuales 746 son hombres y 1695 mujeres.

Las personas mayores de 45 años con 1397 parados son el grupo de edad mas afectado por el paro, seguido de los que se encuentran entre 25 y 44 años con 853 parados, el grupo menos numeroso son los menores de 25 años con 191 parados.

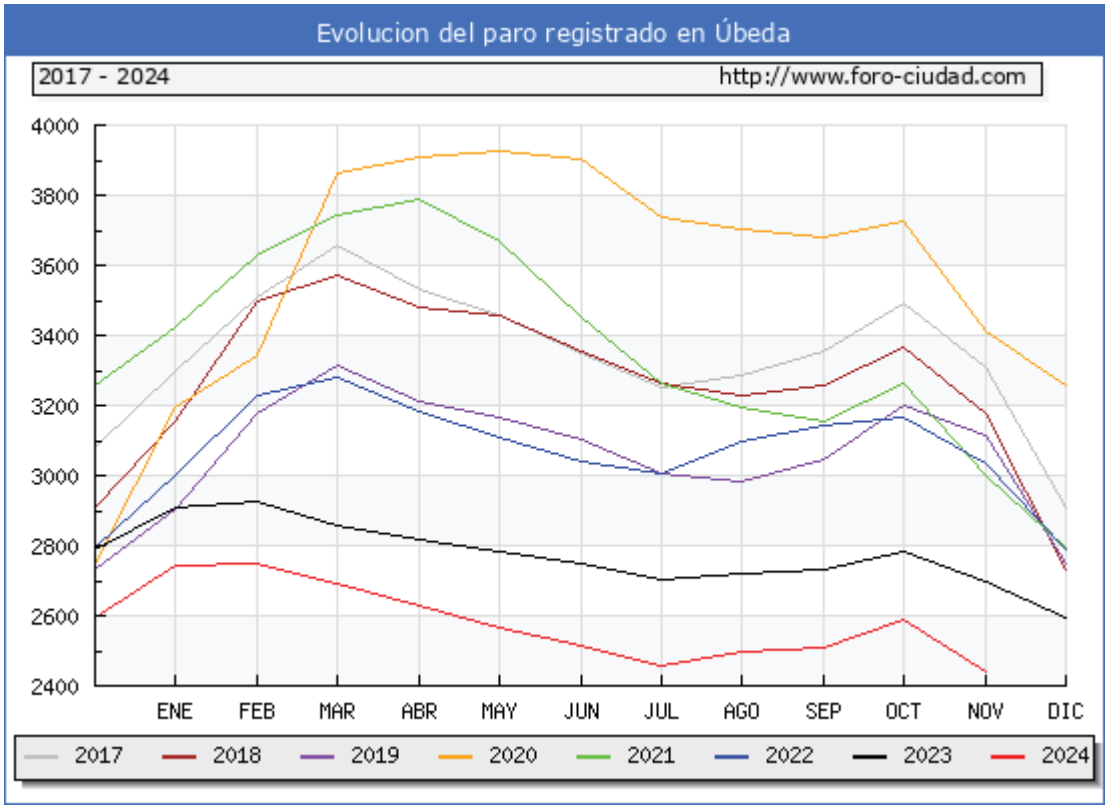
Por sectores vemos que en el sector servicios es donde mayor número de parados existe en el municipio con 1716 personas, seguido de las personas sin empleo anterior con 303 parados, la agricultura con 213 parados, la industria con 124 parados y por ultimo la construcción con 85 parados. Noviembre 2024	Total Parados	Variacion			
		Mensual		Anual	
		Absoluta	Relativa	Absoluta	Relativa
Total	**2441**	**-148**	**-5.72 %**	**-255**	**-9.46 %**
HOMBRES	746	-94	-11.19 %	-107	-12.54 %
MUJERES	1695	-54	-3.09 %	-148	-8.03 %
MENORES DE 25 AÑOS:	191	-42	-18.03 %	-30	-13.57 %
HOMBRES	85	-33	-27.97 %	-12	-12.37 %
MUJERES	106	-9	-7.83 %	-18	-14.52 %
ENTRE 25 Y 44 AÑOS	853	-68	-7.38 %	-121	-12.42 %
HOMBRES	258	+6180	2,087.84 %	-34	-11.64 %
MUJERES	595	-30	-4.80 %	-87	-12.76 %
MAYORES DE 45 AÑOS	1397	-38	-2.65 %	-104	-6.93 %
HOMBRES	403	-23	-5.40 %	-61	-13.15 %
MUJERES	994	-15	-1.49 %	-43	-4.15 %
SECTOR:					
AGRICULTURA	213	-44	-17.12 %	-71	-25.00 %

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

INDUSTRIA	124	-1	-0.80 %	-4	-3.13 %
CONSTRUCCIÓN	85	-15	-15.00 %	-18	-17.48 %
SERVICIOS	1716	-71	-3.97 %	-141	-7.59 %
SIN EMPLEO ANTERIOR	303	-17	-5.31 %	-21	-6.48 %



3.1.14.- INFRAESTRUCTURAS

Las principales infraestructuras presentes en el ámbito de la zona de estudio son:

1. Carreteras: Autovía del Olivar, A-316 que se localiza a escasos 100 metros de la zona de actuación y a su oeste. autovía A-32 Linares – Albacete.
2. Ferrocarril: existe una línea de ferrocarril en desuso, línea Baeza-Utiel, y totalmente desmantelada a una distancia de unos 2km.
3. Depuradoras: la EDAR de Úbeda se ubica a unos 7 km.
4. Gaseoducto: La línea de transporte de gas natural Linares – Villacarrillo discurre al norte del área y a unos 3 km.

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

3.1.15.- UNIDADES AMBIENTALES

Como síntesis del inventario ambiental y de su expresión geográfica, en el EIA de la modificación puntual del PGOU de Úbeda se definieron seis unidades ambientales dentro del término municipal. Su determinación y delimitación se ha realizado por superposición cartográfica de los mapas temáticos de Usos del Suelo, Geología y Topografía, a los que se suman otros factores que pueden ser relevantes a efectos de ordenación y regulación de usos, como zonas de recarga de acuíferos, áreas geotécnicamente desfavorables, grado de alteración por incidencia de las actividades humanas etc. Estos criterios se consideran suficientes, ya que al nivel de detalle estudiado la homogeneidad geomorfológica supone homogeneidad de relieve, litología, hidrografía, erosionabilidad y suelos, y la homogeneidad de usos de suelo supone homogeneidad en cuanto a vegetación, comunidades animales y productividad. Por último, la homogeneidad respecto a ambos factores supone también homogeneidad perceptual.

De esas unidades, el área de estudio se incluye dentro de la siguiente:

UNIDAD AMBIENTAL Nº 1. Zonas Urbanas Residenciales

Esta unidad engloba las áreas donde la alteración del medio por el asentamiento humano es más fuerte.

4.- IDENTIFICACION DE LOS IMPACTOS POTENCIALES (AFECCIONES).

La Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental establece que el Documento Inicial Estratégico debe incluir los potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático. El presente apartado analiza los efectos ambientales derivados de la modificación puntual del PGOU de Úbeda en relación con los distintos factores ambientales, considerando tanto impactos positivos como negativos y las medidas correctoras o compensatorias necesarias.

Efectos sobre la Atmosfera.

1.- Calidad del aire.

La calidad del aire puede verse afectada durante las obras de urbanización como una vez finalizadas las mismas. En un primer momento, los principales impactos vienen por el aumento de partículas en suspensión procedentes de los movimientos de tierras, el incremento de emisión de gases contaminantes a la atmósfera por parte de la maquinaria utilizada, el

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

transporte de materiales, circulación de maquinaria pesada, etc.
La alternativa 1 y 2 generarían este tipo de emisiones, la alternativa 0 no, pero no posibilitaría el desarrollo del plan urbanístico.

2.-Ruidos y vibraciones.
De igual modo, la presencia de maquinaria de obra durante las fases de ejecución de las mismas y los incrementos de tráfico de vehículos consecuencia de la urbanización de estas zonas, conlleva un aumento del nivel de ruido.
Las alternativas 1 y 2 generarían este tipo de emisiones, la alternativa 0 no, pero no posibilita el desarrollo urbanismo del plan.

3.- Contaminación lumínica.
Los equipos de iluminación artificial pueden generar un gran impacto ambiental debido a la contaminación lumínica que estos crean. Unas luminarias mal orientadas o con una intensidad superior a la necesaria, se pueden convertir en un contaminante a tener en cuenta en un análisis ambiental de una infraestructura. Se han descrito interacciones con fauna nocturna (avifauna y quiropterofauna) debido a una inapropiada instalación de este tipo de dispositivos.
Las luminarias a instalar serán tipo Led (bajo consumo energético) y las emisiones hemisféricas serán proyectadas en su totalidad por debajo de las líneas de horizonte.
Las alternativas 1 y 2 generarían este tipo de emisiones, la alternativa 0 no, pero no posibilita el desarrollo urbanismo del plan.

Efectos sobre el geología y Suelo.

La modificación no implica movimientos de tierras significativos ni cambios en la geología del entorno. Sin embargo, en las fases de ejecución de futuras actuaciones derivadas de la modificación podrían generarse alteraciones superficiales del suelo, principalmente por compactación y remoción.
La alternativa 1 y 2 generan una ocupación idéntica de la superficie que pretende desarrollarse; la alternativa 0 no ocuparía esta zona pero no posibilita el desarrollo de la Unidad.

Efectos sobre la hidrología.

1.- Aguas superficiales.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

La calidad de las aguas puede verse afectada durante las actuaciones que implican el desarrollo urbanístico, especialmente en el caso de las que tengan lugar en las proximidades de ríos y arroyos. Estas afecciones pueden deberse al aumento de los sólidos en suspensión como consecuencia de los movimientos de tierra en estas zonas, que producen efectos nocivos sobre las características físicas del agua. Dicho efecto se ve incrementado si se produce al mismo tiempo pérdida de vegetación y modificación de la estructura del suelo.

El derrame accidental de aceites y grasas procedentes de la maquinaria de obra, también es causa de alteración de la calidad de las aguas, con impacto indirecto sobre elementos como la fauna y flora.

Teniendo en cuenta que actualmente se abandonan residuos irregularmente en la zona y que por lixiviado de estos se pueden producir episodios de contaminación de aguas superficiales, el desarrollo de la unidad evitará que se genere este impacto ambiental.

Las edificaciones que se pretenden implantar con el desarrollo de la Unidad, deberán contar con un adecuado sistema de depuración de aguas, antes de ser vertidas o reutilizadas.

Las alternativas 1 y 2 ofrecen una solución para evitar el vertido actual de escombros ty así evitar la posible contaminación de las aguas, mientras la alternativa 0 no posibilitaría evitar este impacto.

2.-Aguas Subterráneas.

Las aguas subterráneas pueden verse afectadas como consecuencia de la actividad de vertidos incontrolados, en la actualidad se produce. El desarrollo de la unidad evitaría la probabilidad de filtraciones de sustancias contaminantes debido que la zona se encontrará edificada y el abandono de residuos se verá frenado.

Las alternativas 1 y 2 ofrecen una solución para evitar el vertido actual de escombros y así evitar la posible contaminación de las aguas, mientras que la alternativa 0 no nos posibilitaría evitar este evento.

3.- Incremento del consumo de agua.

Este impacto aparecería ligado al aumento al aumento de edificaciones en la zona de estudio, lo que conlleva a su vez el aumento de las aguas residuales que deben ser depuradas. En cualquier caso, las alternativas propuestas deben garantizar un suministro y depuración suficientes, que cumplan con las condiciones marcadas en la legislación vigente, de modo que no se esperan efectos relevantes debidos a esta afección. La zona presenta vocación urbana y el número de edificaciones que presenta la Unidad no se estima relevante como para dar mayor importancia a un posible aumento del consumo de agua.

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Las alternativas 1 y 2 generarán un aumento en el consumo de agua, mientras que la alternativa 0 no posibilitaría evitar este evento.

Efectos sobre el Clima.

El principal modo en que el desarrollo de la Unidad puede afectar al clima a nivel local de forma directa, es incidiendo sobre la calidad del aire durante la ejecución de la actuación proyectada. Las alternativas 1 y 2 generarían este tipo de impacto, la alternativa 0 no, pero no posibilita el desarrollo del plan urbanístico.

Efectos sobre la Vegetación.

La ocupación del suelo implica la pérdida de vegetación natural, con la consiguiente pérdida de biodiversidad. Sin embargo, en la zona de estudio, cuenta con un incipiente aprovechamiento agrícola de olivar y vegetación esporádica. Teniendo en cuenta que este tipo de vegetación no tiene valores ambientales de interés, dada la escasa entidad superficial de la delimitación y el entorno urbano donde se localiza, no se estima de importancia su eliminación con lo cual se estima que el impacto no es relevante en cualquiera de las alternativas planteadas.

Efectos sobre la Fauna.

1.- Afección a hábitats de interés para la fauna.
Los efectos sobre la fauna responderán sobre todo a la modificación de sus hábitats. No se ha encontrado en la zona objeto de desarrollo hábitats que puedan ser modificados o territorios de cría de especies catalogadas con figuras de protección. Dada la presencia de un olivar que se extiende por gran parte del territorio aledaño (al oeste de la unidad), el desarrollo de la unidad no genera alteración alguna para las especies que ocupan este biotopo.
En este punto se debe tener en cuenta que en las alternativas 1 y 2 se prevé la creación de una zona verde que podrá generar un hábitat donde diferentes especies faunísticas puedan utilizarlo como refugio en incluso zona de alimentación o cría. La alternativa 0 no prevé la creación de zona verde alguna.
2.- Afección a especies protegidas.
No se prevé afecciones sobre especies protegidas por el desarrollo de la unidad, por una parte debido a la escasez de hábitats de interés para la fauna que ya hemos mencionado, a lo que hay que sumar que todas las alternativas, tanto en su planteamiento como en su posterior

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

desarrollo, deberán atenerse a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de especies protegidas.

Efectos sobre Espacios Protegidos.

En el área delimitada por la unidad, no existen espacios naturales protegidos en relación a la normativa vigente.

Efectos sobre la Población y el Medio Socioeconómico.

1.- Efectos sobre la población.

La existencia de un planeamiento urbanístico adecuado siempre supone un impacto positivo para la calidad de vida. En este sentido, hay que considerar que esta unidad de ejecución, puede ser una oportunidad excelente para solucionar problemas concretos de urbanización, contaminación de aguas, olores, vertidos sin tratamiento. .etc.

Los principales efectos generados por el desarrollo del plan en la población serán los derivados de las molestias por ruido, aumento de partículas en el aire y aumento del tráfico de maquinaria durante la ejecución de las actuaciones.

Una vez realizadas las actuaciones, en el ámbito urbanizado, puede desarrollarse una modificación de las condiciones de circulación, en el consiguiente incremento de la contaminación acústica y de partículas en la atmósfera, así como de la contaminación lumínica consecuencia de la iluminación de las nuevas zonas. La aplicación de las medidas correctoras y preventivas pueden minimizar y controlar estos impactos en gran medida.

2.- Efectos sobre el desarrollo económico.

La actuación propuesta tiene una repercusión directa sobre la creación de empleo, tanto en el proceso constructivo como el futuro desarrollo de servicios dentro de la unidad, tras la puesta en servicio de una importante bolsa de suelo de Equipamiento Sanitario y que permitirá afrontar futuras ampliaciones del Hospital Comarcal San Juan de la Cruz.

Efectos sobre el Paisaje.

La modificación no supone alteraciones significativas en la estructura paisajística del municipio.

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Se recomienda que las futuras actuaciones se integren adecuadamente en el entorno mediante el uso de materiales y colores compatibles con la estética local.

Efectos sobre el Patrimonio Cultural.

No se han identificado elementos catalogados que puedan verse afectados. En caso de hallazgos arqueológicos durante las fases de ejecución, se actuará conforme a lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Efectos sobre la Infraestructura y los Servicios.

No se prevén afecciones negativas sobre infraestructuras y servicios existentes. La modificación del planeamiento facilitará una mejor dotación de equipamientos y redes de servicios urbanos, mejorando la accesibilidad y la prestación de servicios a la población, tanto para la alternativas 1 y 2. La alternativa 0 no prevé la creación y dotación de equipamientos.

Efectos sobre el Modelo de Movilidad y Accesibilidad Funcional.

Se espera que la modificación contribuya a una mejor estructuración de la movilidad urbana, facilitando la conexión entre distintas áreas del municipio. Se recomienda garantizar la accesibilidad universal y fomentar medios de transporte sostenibles, como el transporte público y la movilidad peatonal.

Conclusión.

La modificación del planeamiento no genera afecciones ambientales significativas, siempre que se implementen las medidas preventivas y correctoras indicadas. Se concluye que la modificación es ambientalmente viable dentro del marco normativo vigente.

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

5.- OBJETO DE LA MODIFICACION DE LA SUNC-UE-SU-3

El objeto de la presente modificación tiene varios objetivos:

1.- Reordenar el trazado del vial que haga ser consecuente la conexión entre la UE-SU-3 con la UE-SU-2 al tiempo de crear viales de mayor anchura que redundarán en una mejora de la fluidez del tráfico.

2.- Implantar varias tipologías de viviendas por manzanas, en consecuencia, con lo previsto en el UE-SU-2 y que permitan poder alcanzar el aprovechamiento medio de la unidad, garantizándose por tanto su viabilidad económica y que redundará en un desarrollo inmediato.

6.- APROXIMACION HISTORICA. ESTADO ACTUAL DE PLANEAMIENTO Y PROBLEMATICA

La incoherencia del actual trazado de viales de la UE-SU-3, sus reducidas dimensiones y

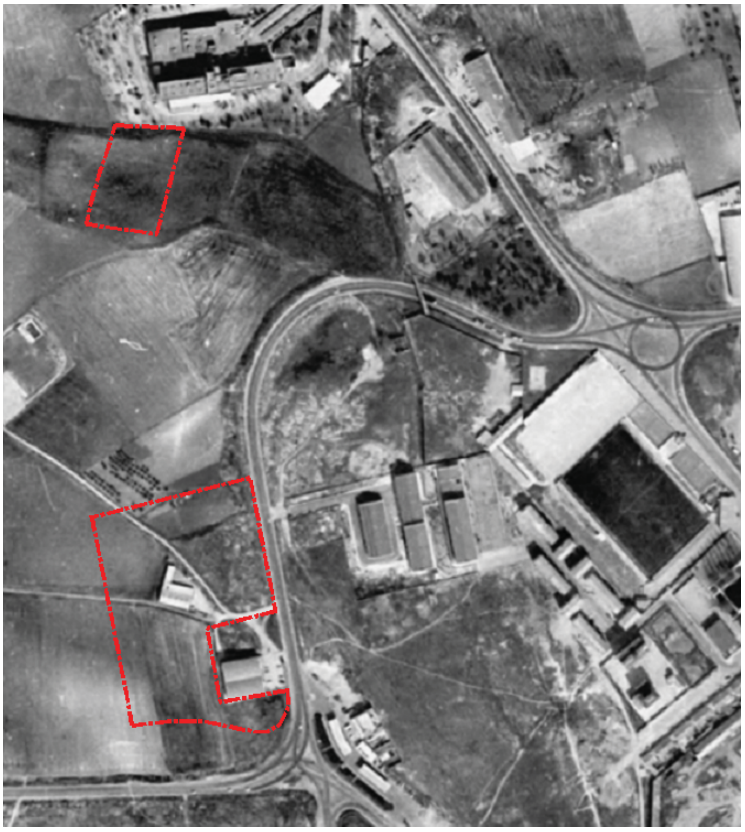
El Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 5 de diciembre de 1996 contemplaba el crecimiento de la localidad a su noroeste con la delimitación y previsión de varias Unidades de Ejecución en Suelo Urbano entorno a importantes hitos de la localidad como el Centro Comercial Carrefour, el Hotel Ciudad de Ubeda, IES “Los Cerros” o bien el Hospital Comarcal “San Juan de la Cruz”. La previsión de estas Unidades de Ejecución, como la UE-SU-1 , 2, 3, 4, 5, 13, 13 y 35, todas de uso residencial, intentan conformar y colmatar los vacíos existentes allá por el año de 1.996.

Del vuelo aéreo de 1.987, diez años antes a la aprobación del vigente PGOU, aparece la zona que nos ocupa totalmente libre de ciudad, ocupada sólo por el Hospital Comarcal San Juan de la Cruz, IES “Los Cerros”, actual concesionario Citroën, Gasolinera del Leon y Campo de Fútbol (actual centro comercial Carrefour). Por entonces la Carretera variante de Úbeda, la actual A-316, discurría por lo que hoy es la Calle Cronista Juan de la Torre.

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41



Delimitación de la UE-SU-3 sobre vuelo de 1.987

El PGOU de 1.996 ya contempla la actual variante A-316 y que se situaba al oeste de la UE-SU-3 tal y como la conocemos en la actualidad. La ejecución de esta nueva variante oeste contemplo la ejecución de dos grandes rotondas que conectarían la antigua A-316 con la nueva. Este diseño es el que conformó el actual limite sur de la UE-SU-3.

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41



Delimitación de la UE-SU-3 sobre vuelo de 2.005. A los nueve años de vigencia del PGOU, ya estaban desarrolladas las Unidades 1,4 y 35.

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41



Vuelo de 2.007. Coincidente con el inicio de la crisis financiera y que afectó al sector de la construcción, se finaliza el desarrollo y construcción de la UE-SU-1. Desde esa fecha no hay nuevos desarrollos de ámbitos, de los previsto del PGOU en esta zona.

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41



Ultimo vuelo publicado de 2.022.

Desde el año 2.007 solo se realizó un intento fallido en el desarrollo de la UE-SU-2, situada justo al norte y colindante con la UE-SU-3. El 20 de febrero de 2.007 se aprobó definitivamente una modificación puntual de la UE-SU-2 del PGOU de Ubeda promovido por su Junta de Compensación y que tenía como objeto la corrección de errores y descrepancias detectados entre la planimetría del PGOU y la realidad, al tiempo que planteaba una ordenación con unos viales más lógicos en cuanto a sus dimensiones. Se plantaba incialmente viales de norte a sur de un ancho no mayor a los tres metros. El trazado que actualmente tiene previsto el PGOU para la UE-SU-2 es el recogido en la citada modificación puntual.

Con posterioridad, el 30 de marzo de 2.017 se aprobó otra modifiación puntual del PGOU y que afectaba directamente a la UE-SU-3, redelimitándola a tenor del convenio urbanístico firmado entre Ayuntamiento y D. Segundo Gonzalez Gómez y por el cual se excluía de los limites de la UE-SU-3 las instalaciones de Gonzales de Automoción S.L.

Tras la reciente constitución de la Junta de Compensación de la UE-SU-3, se han iniciados los trabajos para el desarrollo de la Unidad, advirtiendose desde el primer momento la misma problemática que existía en la UE-SU-2 y que derivó en la modificación puntual del PGOU de 20 de febrero de 2.007:

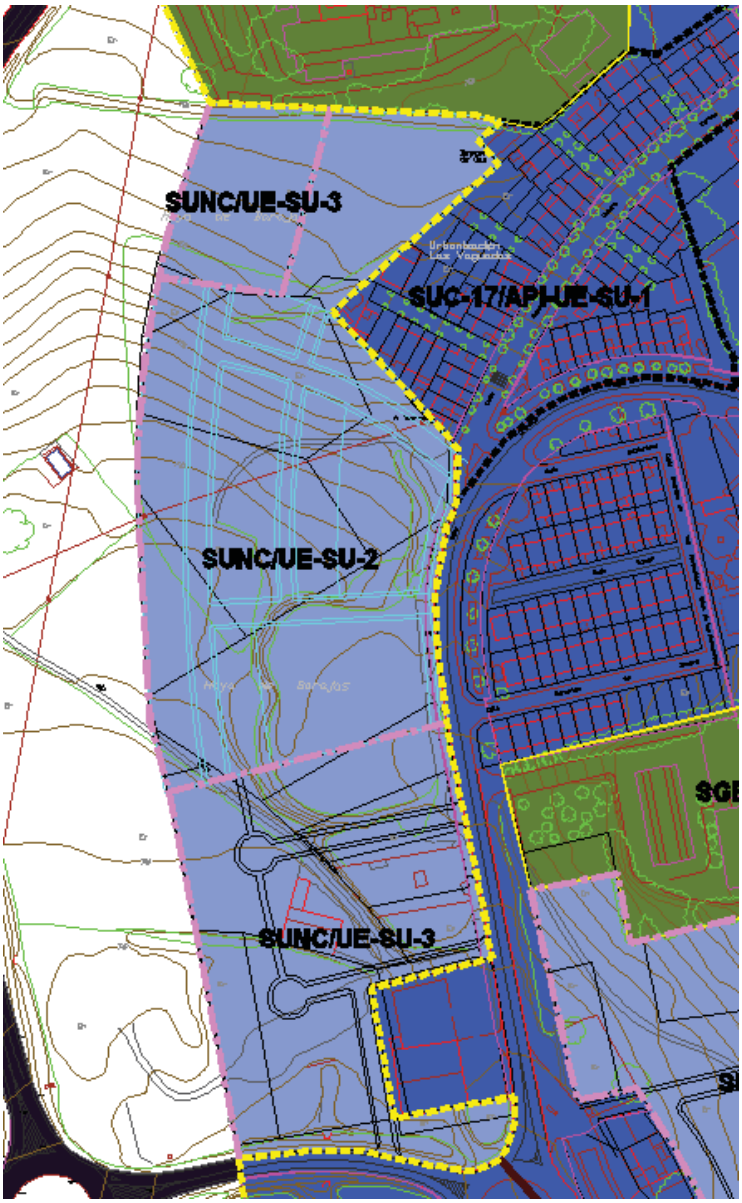
JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

diferencias considerables en cuanto a la realidad y ficha del la unidad, cesión de Equipamiento Público Santiario (para ampliación de Hospital Comarcal) cuya superficie es mucho mayor a la prevista en tablas de aprovechamientos, viales con anchos no acordes a las necesidades actuales, pérdida de aprovechamiento y espectativa de viabilidad en su desarrollo…etc.

La aprobación de la nueva ordenación de la UE-SU-2 hace totalmente necesario a su vez la modificación de la actual UE-SU-3. Como podemos comprobar, no existe conexión entre los viales de la UE-SU-2 y la 3 previstos de norte a sur de ambas unidades.



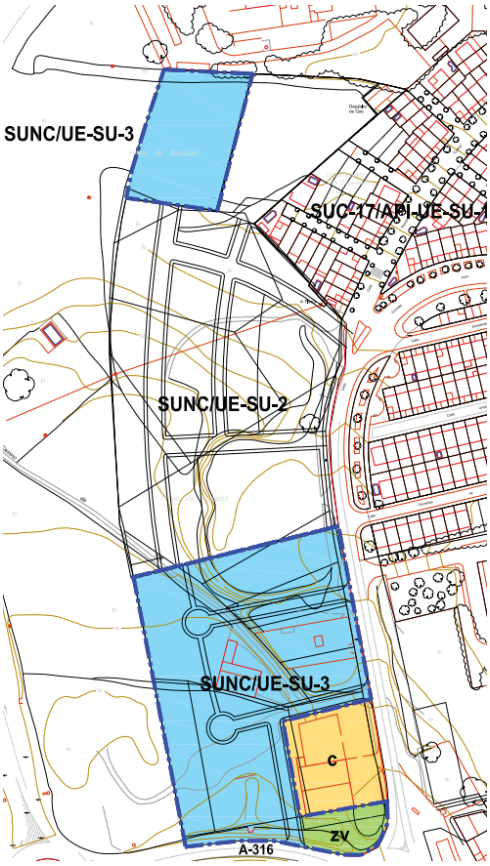
Trazado viales y delimitación de la UE-SU-2 Y 3 del documento de Adaptación a la LOUA de 2.009.

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

El documento de adaptación parcial a la LOUA del PGOU de Úbeda recoge la unidad de ejecución SUNC-UE-SU-3 y en el que se mantiene como sistema de ejecución el de compensación al igual que en el documento de PGOU de 1.997. Se mantiene igualmente la ordenación pormenorizada ya propuesta en el documento del 1.997, solo mermada en su superficie tras la modificación aprobada en el 2.017 para su re delimitación tras el convenio urbanístico entre Ayuntamiento y González de Automoción S.L. El actual cuadro de aprovechamiento para la unidad es el siguiente:



Situación, delimitación y ordenación pormenorizada actual. (Planimetría sin escala).

Cuadro de aprovechamiento actual de la Unidad de Ejecución 3.

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

SUNC/UE-SU-03

DETERMINACIONES DE ORDENACION DE CARÁCTER ESTRUCTURAL	
Clase de suelo: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
Superficie bruta m2:	26.294

Ámbito



DETERMINACIONES DE ORDENACION DE CARÁCTER PORMENORIZADO	
Uso Global:	RESIDENCIAL
Superficie edificable total m2t:	11.645
APROVECHAMIENTO Y GESTION	
Aprovechamiento Objetivo UA:	11.645
Aprovechamiento Medio:	0,44
Área de reparto:	AR-Nº 3
Coeficiente de Sector:	1
VIVIENDA	
Viviendas sometidas a algún régimen de protección:	0
Viviendas no sometidas a algún régimen de protección:	62
Total número de viviendas:	62

USO E INTENSIDAD

Usos, edificaciones y tipologías:

Clave	Tipología y ordenanza	Edificabilidad m2t
RUE	Unifamiliar extendida	11.645

Usos incompatibles:

Clave	Usos incompatibles
IP	Industria Pesada
IL	Industria Ligera
IA	Industria Agrícola
R	Residencial General
RUC	Unifamiliar Compacta

DOTACIONES (Superficie en m2)

Viario:	Zonas verdes	Dotaciones:	Tipo de dotación:
4.093	1.389	2.300	Ep-Sa

DESARROLLO

Sistema de actuación: Compensación

Figura de planeamiento:

OBSERVACIONES:

El área de reparto sólo incluye esta actuación

Ficha obtenida del documento de Adaptación Parcial a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía del año 2.009.

				N° VIVIENDAS: 62		
UNIDAD EJEC.	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
UE-SU-3	RUE	19.409	0.60	11.645	IP-IL-IA R-RUC	300
	VIARIO	3.196	---			
	EP-Sa	2.300	1.50	8.244*		
	Z.V.	1.389	1.50	8.244*		
	TOTAL	26.294		11.645		
EDIFICAB. GLOBAL		---	0.442	---	---	---

* El aprovechamiento de E.P. no computa a efectos de cálculo de derechos de aprovechamiento

Cuadro obtenido del P.G.O.U. de Úbeda aprobado en 1.997.

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

7.- JUSTIFICACION Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

La incoherencia del actual trazado de viales de la UE-SU-3, sus reducidas dimensiones y la falta de conexión entre esta unidad y la situada a su norte (UE-SU-2), con viales enfrentados, así como errores existentes entre la superficies de los equipamientos entre la realidad, lo grafiado y lo recogido en fichas del PGOU, hacen totalmente necesario la presente modificación y que, en línea de la ya aprobada en su momento para la UE-SU-2, se reordene el ámbito con viales de dimensiones lógicas, se respete el espíritu del PGOU sobre la superficie real de cesión para equipamiento sanitario (muy superior a la recogida en cuadro de aprovechamientos) y que entendemos más que necesario y no se merme el aprovechamiento previsto para la UE-SU-3 y por tanto no se ponga en peligro su desarrollo por falta de viabilidad.

Tras la modificación puntual del PGOU del 2.017 para la redelimitación de la UE-SU-3, la superficie que se recoge en el PGOU es de 26.294 m2 cuando la realidad arroja una superficie de 25.144,67 m2, ello supone una merma de superficie sobre lo previsto inicialmente del 4,37 %.

Igualmente el cuadro de las determinaciones de la ordenación pormenorizada recoge una cesión de Equipamiento Sanitario para ampliación del Hospital Comarcal San Juan de la Cruz de 2.300 m2, cuando, implantando la bolsa para tal fin que prevé el PGOU sobre la realidad, esta arroja una superficie real de 4.749,11m2. Nuevamente esto supone una importante merma en las previsiones de aprovechamiento lucrativo y un incremento de la cesión prevista en ficha del 206,48 %.

Se hace también necesaria realizar una modificación de ubicación y tamaño de los viales de tal forma que exista un acuerdo funcional entre las Unidades 2 y 3, a parte de insistir en crear viales que permitan una circulación generosa.

Todos estos aspectos redundan inequívocamente en una reducción del aprovechamiento medio de la Unidad que pasa del fijado en planeamiento de 0.44 m2/m2 al real de 0.36 m2/m2.

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

8.- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

La presente actuación se realiza a partir de la búsqueda de distintas soluciones y procedimientos administrativos, en orden a una óptima elección en cuanto a aceptación social, funcionalidad, optimización de recursos municipales, rapidez de ejecución y puesta en servicio. Debido a las reducidas dimensiones del ámbito del planeamiento, se han identificado las siguientes alternativas:

- Alternativa 0: No realizar actuación alguna, dejando el planeamiento en la situación actual.
- Alternativa 1: Modificación parcial del PGOU.
- Alternativa 2. Modificación del PGOU de Úbeda para reordenación del sector.

Alternativa 0. Situación actual, no actuar.

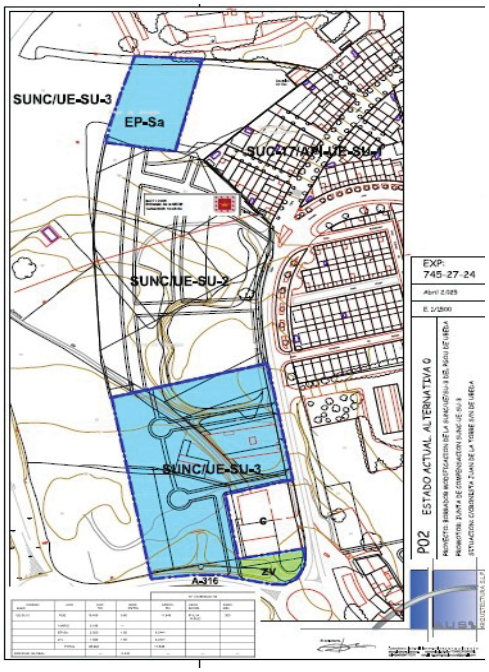
Se define como “Opción Cero” la propuesta que decide mantener la situación actual existente, a todos los niveles: medioambientales, paisajístico, funcional y espacial. Esto es no modificar el Plan General.

Se mantiene la normativa vigente sin introducir modificaciones en la red viaria ni ajustes en la ordenación, en las mismas condiciones y circunstancias urbanísticas con que aparece actualmente en el PGOU, lo que conllevaría:

- Persistencia de incoherencias en la conexión entre UE-SU-2 y UE-SU-3.
- Déficit de viabilidad económica en la UE-SU-3 por la reducción del aprovechamiento medio.
- Continuación de las discrepancias en la superficie de cesión de equipamiento sanitario.
- Impacto ambiental bajo, pero sin mejoras en movilidad y calidad urbana.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41



Definición gráfica de la Alternativa 0

Alternativa 1: Modificación parcial del PGOU.

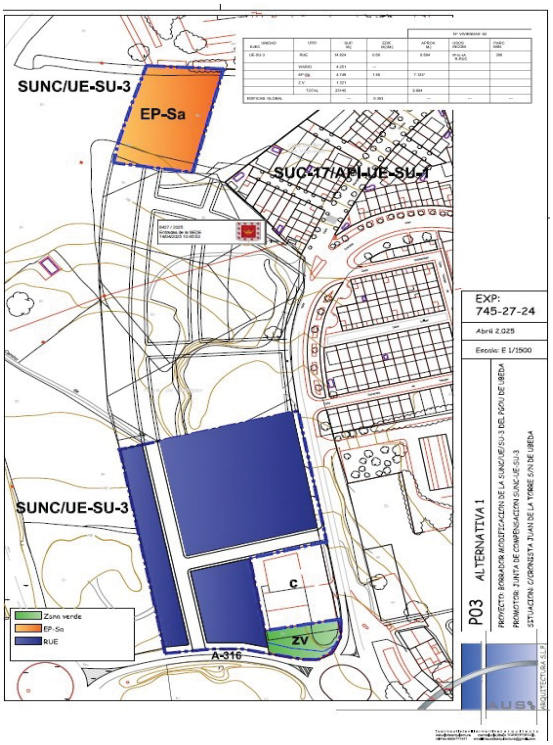
Esta alternativa realiza un ajuste del viario sin modificar la distribución de usos ni la tipología edificatoria, lo que se traduce en:

- Se mejora la conectividad viaria.
- No se optimiza el aprovechamiento medio, afectando a la viabilidad del desarrollo.
- Menor impacto ambiental que la alternativa completa, pero sin solución integral.

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41



Definición gráfica de la alternativa 1

Alternativa 2: Modificación del PGOU de Úbeda para reordenación del sector.

El objeto de la modificación tiene varios objetivos:

1) Reordenar el trazado del vial que haga ser consecuente la conexión entre la UE-SU-3 con la UE-SU-2 al tiempo de crear viales de mayor anchura que redundarán en una mejora de la fluidez del tráfico.

2) Implantar varias tipologías de viviendas por manzanas, en consecuencia, con lo previsto en el UE-SU-2 y que permitan poder alcanzar el aprovechamiento medio de la unidad, garantizándose por tanto su viabilidad económica y que redundará en un desarrollo inmediato.

Esto se traduce en:

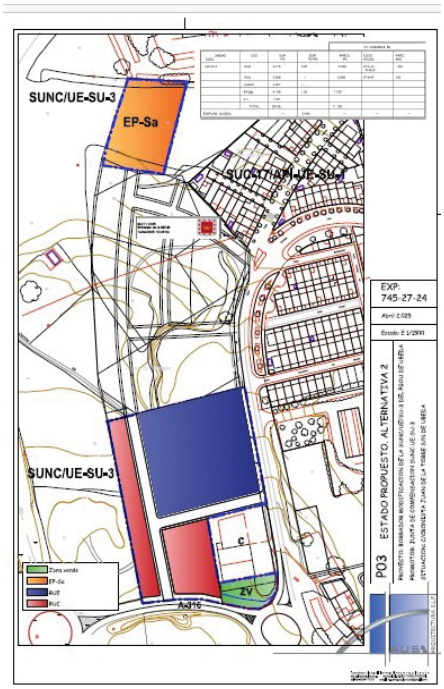
- Mejora de la conectividad entre unidades de ejecución.
- Ajuste del equipamiento sanitario a la realidad.
- Incremento del aprovechamiento medio y garantía de viabilidad.

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

- Impacto ambiental controlado mediante medidas de mitigación.



Definición gráfica de la Alternativa 2

9.- ANALISIS DE ALTERNATIVAS

Los criterios ambientales que sirven para evaluar y analizar las diferentes alternativas son los extraídos de la Estrategia de la Sostenibilidad Urbana, Estrategia Territorial Europea, Estrategia de Española de desarrollo sostenible, Estrategia Española de cambio climático y /energía limpia, Ley 7/2007 de 9 de junio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
Entre ellos destacan los siguientes:

- Garantizar la preservación de los recursos naturales, la biodiversidad y la seguridad, considerando la capacidad de acogida del territorio a la hora de la asignación de usos.

- Evitar la localización de nuevos elementos discordantes y la práctica de actividades impactantes desde el punto de vista de la percepción.

- Respetar los objetivos de la calidad paisajística.

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9barquitectura@gmail.com

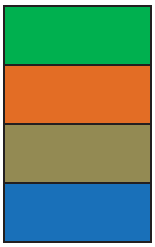
CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Se muestra a continuación la compatibilidad de cada una de las alternativas planteadas con los objetivos y criterios ambientales expuestos:

	CRITERIOS Y OBJETIVOS AMBIENTALES		
	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Garantizar la preservación de los recursos naturales			
Limitar la transformación de los ecosistemas naturales y evitar su invasión			
Condicionar la valoración del territorio desde el punto de vista ecológico, paisajístico y científico cultural			
Respetar los objetivos de calidad paisajística			
Evitar la localización de nuevos elementos discordantes			
Integrar la ciudad en el medio natural, adaptando y sacando provecho de las características del mismo			

Magnitud e importancia de los impactos



Totalmente compatible

Parcialmente compatible

Incompatible

No considerada

AFECCIONES AMBIENTALES

A continuación, se mostrará una tabla con la comparación de las variables ambientales más destacables.

Se han seleccionado los siguientes elementos potencialmente susceptibles de recibir

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

impactos:

- Afección a la calidad paisajística
- Aumento de la contaminación acústica
- Aumento de la contaminación lumínica
- Afección del tráfico
- Afección de la movilidad
- Mejora de la calidad del medio ambiente urbano
- Afección sobre el suelo
- Afección económico-social

El análisis del modelo, inspirado en la matriz de Leopold, se organiza de las siguientes fases:

1. Identificación de los elementos de recibir impactos para cada una de las alternativas.
2. Estimación de la magnitud de impacto en una escala cualitativa de muy alta, alta, media, baja, muy baja y sin impacto.

Magnitud e importancia de los impactos Muy alta Alta Media Baja Muy baja Sin impacto	Afección a la calidad paisajística	Aumento de la contaminación acústica	Aumento de la contaminación lumínica	Afección del tráfico	Afección de la movilidad	Mejora calidad medio ambiente urbano	Afección sobre el suelo	Afección económico social	Minimización de los factores influyentes en el cambio climático
Alternativa 0									
Alternativa 1									
Alternativa 2									

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email: haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Número total de potenciales impactos	Muy alta	Alta	Media	Baja	Muy baja	Sin impacto
Alternativa 0	0	3	1	3	0	2
Alternativa 1	0	4	2	2	1	0
Alternativa 2	0	0	1	7	0	1

De las 3 alternativas la que presenta menos impacto ambiental es la alternativa 2.

Justificación de la Alternativa Seleccionada.

La alternativa seleccionada (Alternativa 2) permite corregir los errores del PGOU, mejorar la funcionalidad del viario y garantizar la viabilidad económica de la UE-SU-3, asegurando un desarrollo sostenible y acorde con las necesidades urbanísticas y ambientales de Úbeda.

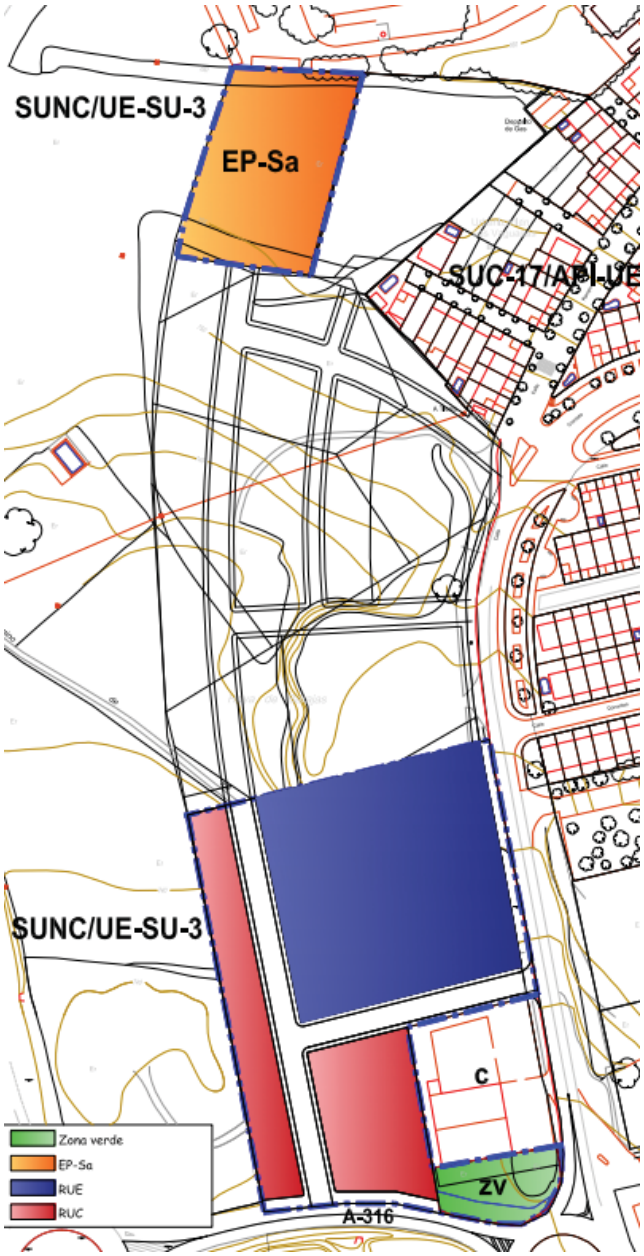
JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

10.- ORDENACION PROPUESTA Y NORMATIVA

La nueva unidad de ejecución SUNC-UE-SU-3, queda ordenada como sigue:



JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

El cuadro de aprovechamientos y usos ahora propuesto para la SUNC-UE-SU-3 es el siguiente:

SUNC-UE-SU-3			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DE CARÁCTER ESTRUCTURAL			
CLASE DE SUELO		SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
SUPERFICIE BRUTA EN m2		25.145	
ORDENACION DE CARÁCTER PORMENORIZADO			
USO GLOBAL		RESIDENCIAL	
SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL m2		14.624	
APROVECHAMIENTO Y GESTION			
APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO UAS	
RUC	0.88	5.609	
RUE	1.00	5.529	
APROVECHAMIENTO UAS		11.138	
APROVECHAMIENTO MEDIO		0.442	
AREA DE REPARTO		AR-Nº-3	
COEFICIENTE DEL SECTOR		1	
VIVIENDA			
SOMETIDAS A ALGUN REGIMEN DE PROTECCION		0	
NO SOMETIDAS A ALGUN REGIMEN DE PROTECCIÓN		62	
TOTAL NUMERO VIVIENDAS		62	
USO E INTENSIDAD			
CLAVE	Tipologia y ordenanza	Edificabilidad m2/t	
RUC	Residencial Unifamiliar Compacta	5.609	
RUE	Residencial Unifamiliar Extensiva	5.529	
	TOTAL	11.138	
	EDIFICABILIDAD MEDIA Eg	0.442	
USOS INCOMPATIBLES			
ZONA		USOS INCOMPATIBLES	
R.U.C.		IP-Industria Pesada – IA-Industria Agraria – R Residencial General	
R.U.E.		IP-Industria Pesada –IL-Industria Ligera - IA-Industria Agraria – R Residencial General – RUC-Residencial Unifamiliar Compacta	
DOTACIONES (Superficies en m2)			
Viario	Zonas Verdes	Dotacionales	Tipo Dotación
4.251	1.321	4.749	EP-Sanitario
DESARROLLO			
Sistema de actuación		COMPENSACION	

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email: haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

Figura de Planeamiento	
OBSERVACIONES	
El área de reparto solo incluye esta actuación	

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

				Nº VIVIENDAS: 62		
UNIDAD EJEC.	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
UE-SU-3	RUE	9.215	0.60	5.529	IP-IL-IA R-RUC	300
	RUC	5.609	1	5.609	IP-IA-R	150
	VIARIO	4.251	---			
	EP-Sa	4.749	1.50	7.123*		
	Z.V.	1.321				
	TOTAL	25145		11.138		
EDIFICAB. GLOBAL		---	0.442	---	---	---

* El aprovechamiento de E.P. no computa a efectos de cálculo de derechos de aprovechamiento.

NORMATIVA URBANISTICA DE APLICACIÓN

Constituye la normativa urbanística de aplicación en toda la Unidad de Ejecución 3 la medidas correctoras establecidas en el **Documento Ambiental Estratégico**, que se acompaña como anexo a este documento, así como las medidas recogidas en el **Informe Ambiental Estratégico** y que son:

10.1.-En materia de Ruido.

Para asegurar que se cumplen los valores objetivos de las áreas de sensibilidad acústica se adoptan medidas preventivas y correctoras.

10.1.1.-Según lo establecido en el estudio acústico, la zona de Servidumbre Acústica establece la Línea de Edificación para uso Residencial, por lo que La línea de construcción de las viviendas se retranqueará de manera que quede fuera de la zona de servidumbre, que el estudio acústico ha determinado como la isófona Ln > 50 dBA.

Este retranqueo queda reflejado los planos de ordenación, fijándose para la zona RUC, una línea de edificación que se sitúa fuera del la isófona Ln > 50 dBA.

Para la zona RUE, no se hace necearia por cuanto por normativa urbanística para esta tipología, el retranqueo de las edificaciones a vial es de 3 metros mínimos, quedando por tanto, en cualquier punto, la línea de edificación fuera de la isófona Ln > 50 dBA.

10.1.2.- En el interior de las viviendas, establecimientos de alojamiento y oficinas se deberán

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

cumplir los objetivos de calidad acústica para ruidos aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a viviendas de uso residenciales y administrativos. El cumplimiento de dichos valores se demostrará con la realización de un ensayo acústico con anterioridad de la emisión de la licencia de primera ocupación.

10.1.3.- La zona sanitaria se ha clasificado como zona tipo e, “Sectores con predominio de suelo de uso sanitario” con índices que superan los 5 dB en horario nocturno con el sector situado al este y sur, que son áreas tipo a,"Sectores con predominio de suelo de uso residencial, por lo que atendiendo a lo establecido en el artículo 37,2 del Decreto 50/2025, se establecerá una zona de transición en el proceso de construcción de la zona sanitaria y que asegure el cumplimiento de los valores objetivos de esta zona.

10.1.4.- Se prestará especial interés a los planos de zonificación acústica que recogen las áreas de sensibilidad acústica y que se acompañan a este documento.

10.2. <u>En materia de contaminación atmosférica.</u>

10.2.1 En caso de solicitarse la implantación de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera recogidas en el Real Decreto 100/2011, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación, o legislación que la sustituya, con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal de actividad, se deberá obtener la autorización de emisiones a la atmósfera, que se tramitará y solicitará de acuerdo la legislación vigente (Decreto 239/2011, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía), debiéndose tener en cuenta las actividades cuyo seguimiento corresponde al Ayuntamiento.

Asimismo, se especificará que las emisiones no canalizadas de partículas de estas actividades cumplirán los límites y determinaciones establecidas en la legislación vigente (Decreto151/2006, de 25 de julio, por el que se establecen los valores límite y la metodología a aplicar en el control de las emisiones no canalizadas de partículas por las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera). Las actividades deberán cumplir lo establecido en la legislación vigente de calidad del aire, debiendo tener las autorizaciones establecidas en la misma.

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

10.3. En materia de contaminación lumínica:

A efectos de cumplimiento del Decreto 37/2025, de 11 de febrero, el sector se clasifica como zona E-3 y el alumbrado exterior corresponde al tipo 1, alumbrado vial. Este tipo de alumbrado, según lo recogido en el artículo 10 del Decreto de lumínica debe cumplir con los criterios ambientales del Anexo I.

10.4 En materia de residuos

CONDICIONES GENERALES.

Acorde con la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, en su artículo 12.5. atribuye las siguientes competencias a las entidades locales:

10.4.1.- Como servicio obligatorio, en todo su ámbito territorial, la recogida, el transporte y el tratamiento de los residuos domésticos en la forma en que establezcan sus respectivas ordenanzas, de conformidad con el marco jurídico establecido en esta ley, en las leyes e instrumentos de planificación que, en su caso, aprueben las comunidades autónomas y en la normativa sectorial en materia de responsabilidad ampliada del productor. A estos efectos, se deberá disponer de una red de recogida suficiente que incluirá puntos limpios o, en su caso, puntos de entrega alternativos que hayan sido acordados por la entidad local para la retirada gratuita de los mismos. La prestación de este servicio corresponde a los municipios que podrán llevarla a cabo de forma independiente o asociada, conforme a lo establecido en la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

10.4.2.- En el artículo 23 del Reglamento de Residuos de Andalucía, aprobado por Decreto 73/2012, de 20 de marzo, se establece con el objetivo de favorecer el reciclaje y la valorización de los residuos municipales, las entidades locales contribuirán, en el ámbito de sus competencias, al cumplimiento de los objetivos definidos en el artículo 49 mediante la prestación del servicio de recogida selectiva de las diversas fracciones de residuos, utilizando los sistemas de separación y recogida que resulten más eficientes y que sean más adecuados a las características de su ámbito territorial.

10.4.3.- La gestión de los residuos generados en el municipio será acorde a las directrices establecidas en el Decreto 131/2021, de 6 de abril, por el que se aprueba el Plan Integral de Residuos de Andalucía. Hacia una Economía Circular en el Horizonte 2030.

RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

El titular de la actuación, como entidad productora o poseedora de estos residuos deberá dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y la gestión de los residuos de la construcción y demolición. En concreto, las siguientes:

- Se responsabilizará de que el proyecto de ejecución de la obra contemple un estudio de gestión de RCD´s con el contenido mínimo que se indica en el artículo 4.a).
- Deberá disponer de la documentación que acredite que estos residuos producidos en la fase de ejecución de las obras, han sido gestionados en obra o entregados a una instalación de valorización o eliminación para su tratamiento por gestor de residuos autorizado, en los términos establecidos en el artículo 4.c).

• Igualmente, el titular dará cumplimiento a las obligaciones establecidas en el art. 88 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo. En concreto, las siguientes:

- Separar los residuos peligrosos de los no peligrosos, independientemente de la cantidad generada, siempre que sea técnicamente viable. En caso de no separase, todos tendrán la consideración de peligrosos.
- Entregar los residuos a entidad autorizada o registrada para que realice operaciones de gestión de residuos.
- Separar en obra las fracciones de residuos previstas en el art. 5.5 del Real Decreto105/2008, de 1 de febrero, siempre que que la generación individualizada supere los umbrales previstos en dicho artículo.

• En el caso de que las tierras de excavación no se reutilicen el mismo lugar donde se produjeron, se estará a lo regulado en la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, sobre normas generales de valorización de materiales naturales excavados para su utilización en operaciones de relleno y obras distintas a aquellas en las que se generaron.

• De las obligaciones se excluye a los productores y poseedores de RCD´s en obras menores de construcción y reparación domiciliaria, habida cuenta de que tienen la consideración de residuo urbano y por tanto de competencia municipal.

10.5 <u>En materia de medio natural</u>

• En cuanto a las zonas verdes y espacios libres, vinculados a la modificación puntual, se deberá tener en cuenta que:

a) Se prohibe la plantación de especies de carácter invasor, incluidas en el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras.

b) Se potenciará la utilización de especies vegetales de carácter autóctono. Se apostará por

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

la utilización de especies adaptadas a la sequía o que requieran menos consumo de agua.

c) Se evitará el uso de especies alergénicas, potenciando la utilización de especies vegetales hipoalergénicas minimizando el efecto nocivo sobre la población humana.

d) Se supervisará su mantenimiento adecuado y permanente por parte del Ayuntamiento, principalmente en periodos de sequía.

e) Las plantaciones de vegetación se realizarán con especies y formas parecidas al paisaje existente, evitando las formas geométricas y realizando plantaciones en general con bordes difusos, teniendo en cuenta el entorno en que se realizan y la capacidad de drenaje del terreno.

f) Además se procurará que se utilicen materiales tipo albero o arena, evitando en la medida de lo posible materiales como el hormigón, ya que no permiten el refugio de micro fauna.

g) Las semillas y las plantas utilizadas, procederán de viveros autorizados que en todo caso dispondrán del correspondiente certificado de material genético seleccionado o se podrán recolectar semillas de plantas silvestres de la zona y vegetación arbustiva autóctona de crecimiento rápido.

h) En el diseño se procurará la incorporación de muretes y rocallas cuyas formas irregulares sirvan de refugio a reptiles y pequeña avifauna.

i) Se procurará el uso de tratamientos fitosanitarios integrales en los que se dé prioridad a la lucha biológica para el tratamiento de plagas.

j) Se tomarán las medidas necesarias para evitar la contaminación de acuíferos y los daños a la flora y fauna relacionados.

- En caso de demolición de edificaciones existentes se deberá llevar a cabo un estudio de la existencia de nidificaciones o presencia de fauna en las mismas, con objeto de compensar las pérdidas producidas por dicha actividad y tomar las medidas necesarias, en su caso.
- Se deberá cumplir con lo dispuesto en el Decreto 178/2006, de 10 de octubre, por el que se establecen normas para la protección de la avifauna para las instalaciones eléctricas de alta tensión y Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra colisión y electrocución en las líneas eléctricas de alta tensión, tanto en las nuevas líneas a ejecutar como la necesidad de adaptar aquellas existentes en las zonas de protección que obliga el citado RD1432/2008.
- Con anterioridad al inicio de los trabajos vinculados al desarrollo de esta

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

modificación puntual, deberá inspeccionarse la zona de actuación por personal técnico competente para detectar la posible existencia de ejemplares de especies amenazadas, tanto de flora como de fauna, evitando su afección directa o indirecta y en su caso tomar las medidas preventivas necesarias.

- Con carácter general se deben contemplar en esta modificación, el correcto tratamiento de vertidos, la evacuación de residuos, las medidas que garanticen las necesidades sostenibles de abastecimiento, saneamiento y accesos, así como las soluciones consideradas necesarias para asegurar el cumplimiento de la normativa vigente y la ausencia de impacto negativo sobre los recursos naturales, flora y fauna.
- Deberán cumplirse con todas las medidas preventivas y correctoras necesarias para evitar afecciones a la destacable biodiversidad existente o itinerante en el ámbito de actuación así como el cumplimiento de la normativa de aplicación vigente en materia de conservación y protección de flora y fauna.

10.6. Patrimonio cultural

En virtud del principio de cautela, la urbanización y actuaciones con afección al subsuelo deberán quedar condicionadas a la realización de un control arqueológico de movimiento de tierras conforme a lo dispuesto por el artículo 3.d del Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía. En el caso de documentarse restos relacionados con el ámbito de aplicación de la Ley 2/2017, de 28 de marzo, de Memoria Histórica y Democrática de Andalucía, se actuaría conforme al procedimiento dispuesto en el Título I de la misma.

Toda intervención arqueológica está sujeta al procedimiento de Autorización o de Declaración Responsable, procedimientos ambos fijados en la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía y en el Reglamento de Actividades Arqueológicas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, debiendo ser realizadas estas actividades por profesionales de la arqueología debidamente autorizados. El ordenamiento legal vigente en materia de protección del patrimonio arqueológico es la Ley 16/85 de 25 de junio de Patrimonio histórico Español (BOE 155), la ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía (BOJA 248), el Decreto 19/95 de 7 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de protección y Fomento del Patrimonio histórico de Andalucía (BOJA 43), el Decreto 168/2003 de 17 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA 134), el Decreto 379/2009 que lo modifica, el Decreto-ley 26/2021, de

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

14 de diciembre, por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa y mejora de la calidad regulatoria para la reactivación económica en Andalucía, el Decreto-Ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía, y la Orden de 26 de abril de 2022, por la que se aprueba el modelo normalizado de declaración responsable para actividades de control arqueológico de movimientos de tierra.

10.7.- Bienes Materiales

A- Modificación de los viales del Sector UE-SU-3 y nuevo acceso a la N-321(7) tramo 1.

a) La conexión que se realice al tramo 1 de la carretera N-321(7) se realizará a través de un carril adicional donde se realicen las incorporaciones, salidas y trenzados sin afectar la seguridad vial y el nivel de servicio de la carretera. Se dispondrá en la margen donde se realiza la conexión y discurrirá entre la glorieta de intersección de la carretera C-325 y la glorieta del p.k. 0+800 de la A-401 (intersección de las carreteras A-401 y A-316). No se podrán realizar giros a la izquierda ni desde la carretera ni desde el acceso.

b) Las prescripciones sobre alineaciones de edificación se estará a lo dispuesto en el artículo 56 de la ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía (LCA), donde se establece la zona de protección de carreteras de No Edificación considerando la carretera N-321(7) como carretera convencional.En tramos urbanos dichas prescripciones serán fijadas por los instrumentos de planeamiento, que para el caso que sean distintas de las fijadas en la LCA, deberá recabarse, con posterioridad a su aprobación inicial, informe vinculante de esta Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

B.- Modificación de los viales del sector UE-SU-3 y nuevo acceso a la N-321(7) tramo 2 calle Cronista Juan de la Torre. No se establecen condiciones adicionales a lo que se dispone en el PGOU vigente y en la modificación propuesta. Se remite en este apartado a lo prescrito en el apartado anterior referente a la zona de protección de no edificación de carreteras.

11.- JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

De carácter general:

La nueva ordenación pormenorizada para la SUNC-UE-3 pretende dar respuesta a la problemática que surge tras las diferencias de superficies reales con las previstas en el PGOU y dar continuidad y concordancia con el tramado previsto para la SUNC-UE-2.

La nueva ordenación propuesta NO supone incremento de edificabilidad sobre lo previsto en el actual documento de PGOU y se incrementan las dotaciones respecto lo previsto en las fichas existentes del PGOU y haciéndolo concordar con la planimetría.

La siguiente tabla comparativa muestra claramente el punto de partida y el previsto.

	ESTADO ACTUAL según PGOU	PROPUESTO	DIFERENCIAL
Superficie Bruta (m2)	26.294	25.145	-1.149
Superficie Edificable (m2)	19.409	14.824	-4.585
Edificabilidad media	0.442	0.442	Invariable
Edificabilidad total	11.645	11.138	507
Nº viviendas	62	62	Invariable
Viario (m2)	3.196	4.251	+1.055
Zonas Verdes (m2)	1.389	1.321	-68
DotacionesEP-Sa (m2)	2.300	4.749	+2.449

Sobre la Red Viaria:

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

La ordenación pormenorizada propuesta afecta a la superficie de los viales inicialmente previsto. Se produce un considerable aumento de superficie, pasando de los 3.196 m2 previstos inicialmente a los 4.251 m2.

La nueva ordenación de viales da solución a la conexión norte-sur entre las dos unidades SUNC-UE-SU-3 / 2 ya que la ordenación aprobada actualmente entre ambos sectores no permite su interconexión.

Se proyectan viales más acordes a las nuevas necesidades de tráfico, pasando a una anchura total de 13.00 metros. Hemos de tener en cuenta que el vial circundante inicialmente previsto norte-sur y más situado al oeste tenían una anchura de 3 metros y los que daban salida de este hacia la Calle Cronista Juan de la Torre, tenían una anchura de 10 metros.

El vial situado más al sur y colindante con las instalaciones de González de Automoción S.L. , también de 10 metros de anchura, se desplaza hacia el oeste y se unifica al nuevo proyectado que discurre de norte a sur conectando las dos unidades de ejecución y ahora con una anchura de 13 metros.

La conexión de este vial a la A-316 se resuelve rectificando las alineaciones de las manzanas previstas en el PGOU (cuya alineación se sitúa prácticamente en la bionda actual) y desplazándola hacia el norte 5 metros, que permitirá crear un carril en paralelo para una correcta entrada y salida.

Sobre las Zonas Verdes:

Se mantiene la zona verde prevista tal cual; su implantación sobre la realidad supone una pequeña merma de 68 m2 y que no afectará a su configuración.

Sobre los Equipamientos:

El suelo dotacional destinado a Equipamiento Publico-Sanitario (EP-Sa), se ubica en el mismo sitio del previsto si bien ahora se materializa correctamente su superficie y ajustada a la realidad.

Sobre la zona Residencial:

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Como ya se apuntó anteriormente, para poder materializar el aprovechamiento previsto en el PGOU con esta nueva ordenación y correcciones de errores, es necesario incorporar nuevos usos, diferenciados por manzanas. Así, al uso previsto para la SUNC-UE-SU-3, residencial unifamiliar extensivo RUE, se incorpora otro residencial, RUC residencial unifamiliar compacto. Ello permite poder materializar el aprovechamiento previsto y garantizar la viabilidad económica del desarrollo de la unidad.

La ordenación de usos por manzanas responde a la misma configuración que ya se recogió en la modificación de la Unidad 2.

Sobre los coeficientes de ponderación:

En la ficha resultante de la SUNC-SU-UE-3 se recogen los siguiente coeficientes de ponderación para cada tipo de uso de los previstos.

APROVECHAMIENTO Y GESTION		
APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO UAS
RUC	0.88	5.609
RUE	1.00	5.529
APROVECHAMIENTO UAS		11.138
APROVECHAMIENTO MEDIO		0.442
AREA DE REPARTO		AR-Nº-3
COEFICIENTE DEL SECTOR		1

Los coeficientes de ponderación para RUC y RUE, son los recogidos en el epígrafe 6º de la memoria justificativa de ordenación del PGOU de 1.997 para la zona predominante con uso RUE.

Area de reparto:

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

La Unidad SUNC-UE-SU-3 constituye una única área de reparto denominada AR-Nº-3, con las características siguientes:

AR. Nº-3		
SUPERFICIE DEL AREA DE REPARTO		25.145 m2
APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO UAS
RUC	0.88	5.609
RUE	1,00	5.529
APROVECHAMIENTO UAS		11.136
APROVECHAMIENTO MEDIO		0.442
AREA DE REPARTO		AR-Nº-3
COEFICIENTE DEL SECTOR		1

Sobre la Afeccion al PGOU:

La modificación aquí propuesta no afecta ni al Programa de Actuación ni al Estudio Económico del PGOU.

12.- LEGISLACION APLICABLE

Al presente documento de es de aplicación:

- Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.
- Decreto 550/2022 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre.
- Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- El PGOU de UBEDA de 1.997 y su Adaptación Parcial a la Ley 7/2002 de 2.009.

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

13.- INCIDENCIA EN LA ORDENACION TERRITORIAL

La presente innovación se circunscribe a un ámbito territorial muy limitado y no supone alteración integral de la ordenación establecida por el PGOU de Úbeda, ni una alteración de su ordenación estructural. Por lo cual, procede llevar a cabo la innovación mediante su modificación puntual.

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.

14.- INFORME DE SOSTENIBLIDAD ECONOMICA

El art. 22.4 del Texto Refundido de la Ley 7/2015 de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo de 30 de octubre recoge la obligación de elaborar un "Informe o Memoria de sostenibilidad económica" a incorporar a los planes de ordenación y gestión correspondientes en el que deberá analizarse el impacto que producirá en las Haciendas Pública el mantenimiento, conservación e implantación de las infraestructuras derivadas de la ejecución de las actuaciones urbanizadoras previstas en aquellos planes que contemplen cesiones dotacionales a las Administraciones Públicas. Igualmente el informe debe hacer referencia a la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos generadores de empleo y actividad económica.

En base a dicha disposición legal todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, siempre que comporten la obtención de suelo público destinado a infraestructuras o equipamientos deberán ser sometidos a evaluación económica además de, en su caso, a la ambiental.

El informe de sostenibilidad económica implica fundamentalmente un análisis económico en el que se determinen **tanto los gastos públicos de inversión** por la construcción de infraestructuras y equipamientos como los **gastos corrientes de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y los derivados de la prestación de nuevos servicios.**

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Tratándose de una actuación de urbanización de gestión privada, la Administración actuante recibe los terrenos destinados a dotaciones, locales (vialidad, zonas verdes, equipamiento, etc…) con las consiguientes redes de servicios que se insertan en el conjunto de redes públicas, siendo de cuenta de la promoción privada los costes de implantación de todas estas redes y de la urbanización de los terrenos destinados a dotaciones locales. La transmisión de estos terrenos se producirá a través del proyecto de equidistribución, recibiendo además el Ayuntamiento la cesión del 10% de edificabilidad libre de cargas o su compensación económica equivalente.

Del resultado del estudio se deduce un saldo netamente favorable a la implantación, sin necesidad de afinar en todo los ingresos posibles (Plusvalías por transmisión de terrenos, etc…).

IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL

Para analizar el impacto de la actuación en la Hacienda Pública Municipal se estiman los gastos de inversión y corrientes que el Ayuntamiento deberá asumir por la construcción de las nuevas infraestructuras y el mantenimiento (gastos de funcionamiento) de la nueva actuación urbanizadora, así como los ingresos que genera el desarrollo de la actuación.

Estimación de la inversión municipal

Como ya hemos señalado la actuación urbanizadora para el desarrollo del U.E-3, se circunscribe a una superficie de 25.145 m^2 de uso residencial, con un nuevo techo edificable total de 18.261 m^2. Dentro de la actuación se prevén parcelas de uso RUC con un total de 5.609 m2 edificables y una parcela de uso RUE con una superficie de 9.215 m2 y edificabilidad máxima de 5.529m2.

El sistema de actuación previsto es el de compensación, por el que los propietarios del ámbito asumen la totalidad de las cargas de urbanización para la implantación de los servicios necesarios, así como la cesión de los terrenos destinados al dominio público (dotaciones locales), y la cesión del 10% de edificabilidad libre de cargas de

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

urbanización.

Por tanto, no corresponde al Ayuntamiento gasto alguno en cuanto a la urbanización del UE-3, salvo el mantenimiento de los terrenos y redes de servicios en las superficies destinadas a dominio público, una vez se haya producido la recepción de las obras de urbanización.

La propuesta que nos ocupa plantea una red viaria que no solo asegura las conexiones principales con el núcleo urbano, su desarrollo y continuidad con ámbitos colindantes, sino también el propio funcionamiento interno del Sector y su articulación interna en general. Todas estas actuaciones serán asumidas por la propiedad privada.

A.- Infraestructuras y servicios a renovar, ampliar o implantar

Las infraestructuras que se pretende ejecutar en el sector vienen detalladas en el Plan Parcial. Son fundamentalmente las siguientes:

Zonas Verdes. En los que se incluyen la plantación de arbolado y especies vegetales, jardinería, tratamiento de espacios ajardinados y mobiliario urbano. Se distingue.

Zonas Verdes: 1.321 m^2

Vías públicas (incluidas aceras y aparcamientos). Incluye la explanación, pavimentación y señalización de calzadas y aceras, la construcción de las canalizaciones de infraestructuras de los servicios urbanos; la plantación de arbolado y especies vegetales. Supone en total 4.251 m^2

Servicios urbanos. En concreto los siguientes:

Red de abastecimiento de agua: 850 ml. Incluyendo la red de distribución, los hidrantes contra incendios y las instalaciones de riego.

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Red de saneamiento: 500 ml. Incluyendo los suministros, conducciones y colectores de evacuación, tanto de aguas pluviales como residuales.

Red de suministro de energía eléctrica: 650 ml. Incluidas las instalaciones de transformación, conducción y distribución (propiedad futura de empresa suministradora de energía eléctrica, (e-distribución), sin coste de mantenimiento para el ayuntamiento).

Red de alumbrado público: 850 ml. Incluidas la canalización, distribución e instalación.

Red de telecomunicaciones: 645 ml. Incluidas la canalización, distribución e instalación. (propiedad futura de empresas suministradores de telecomunicaciones, sin coste de mantenimiento para el ayuntamiento)

B.- Valoración de las infraestructuras y servicios

Atendiendo a las infraestructuras y servicios resultantes como consecuencia de la actuación, procede valorar su impacto sobre la Hacienda del Ayuntamiento de UBEDA.

Las previsiones económicas (presupuesto de las obras de urbanización) ascienden a **470.330 €** (presupuesto de ejecución material) sin IVA.

De los costes anteriores, no corresponde al Ayuntamiento de UBEDA abonar cantidad alguna.

Atendiendo a las estimaciones de costes de los Servicios Municipales del Ayuntamiento de UBEDA la valoración económica de los costes de mantenimiento de las infraestructuras y prestación de los servicios a cargo del Ayuntamiento, arroja un coste total desglosado de la siguiente manera.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

	ud	coste	TOTAL
	m2	€/m2	
Mantenimiento de parques y jardines	1.321	1,5	1.981,5
Mantenimiento de VIAS PUBLICAS	4.251	0,8	3.400,8
Limpieza Viaria	4.251	1,2	5.101,2
Mantenimiento de la red y prestación del servicio de abastecimiento de agua	850	1,1	935
Mantenimiento de la red y prestación del servicio de saneamiento	500	1,5	750
Mantenimiento de la red y prestación de servicio de alumbrado publico	850	2	1.700
Servicio de Recogida de Basuras (se compensa con el cobro de la Tasa)			0

TOTAL ANUAL: 13.868,50€

Previsión de ingresos del Ayuntamiento derivados de la actuación

En primer lugar, hay que reseñar que no hay cargas de urbanización a las que deba hacer frente el Ayuntamiento.

La valoración de este 10% equivalente a la edificabilidad de 1.113,90 m^2/t se estima su valor económico en 278.475€ (250€/M2), que computan como ingreso del Ayuntamiento.

Respecto a los ingresos corrientes (impuestos, tasas …..) para su estimación se han tomado como referencia los presupuestos municipales de los últimos años.

Dado que la ratio de los ingresos y gastos está referenciada en "€/habitantes" se considera la conversión del número de viviendas (25 viviendas) a "habitante equivalente" con un factor "2,58 habitantes/vivienda, además de la actividad económica prevista a desarrollar en parcela de 9.215m2.

Esta ratio representa el equivalente a 64,50 habitantes "nuevos".

En función de todos los datos anteriores la previsión de ingresos que pueden generarse a favor del Ayuntamiento de UBEDA en la ejecución de la actuación urbanística durante la ejecución del Plan (8 años), es la siguiente:

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

	ud	coste	ICIO (5%)
	m2	€/m2	€
Ingreso por Cesión del 10%	1.113,90	250,00	278.475,00
Ingresos por impuestos y tasas de edificación residencial en el área	5.602,00	1.000,00	336.120,00
Ingresos por impuestos y tasas de edificación comercial en el área	1,00	6.500.000,00	390.000,00

Ingresos (impuestos y tasas) derivados de las propias actuaciones de edificación en el área. Se tiene en cuenta los m^2 construibles. Partiendo del tipo impositivo actual del ICIO (5% sobre la base imponible) se prevé que en los próximos 8 años, el Ayuntamiento recaudará un total de más de 1.004.595€ en concepto de Impuestos y tasas derivadas del otorgamiento de licencias de edificación lo que representa más de 125.574 €/año

Otros ingresos derivados de impuestos y tasas. Una vez finalizadas las actuaciones de urbanización y edificación, la previsión de los principales ingresos corrientes que el Ayuntamiento podrá obtener anualmente, sería de 38.455,50 €, conforme al siguiente desglose: (no se tiene en cuenta las obras de reforma y renovación posteriores a las de nueva planta).

Impuesto sobre bienes inmuebles. A los efectos de la estimación de los ingresos resultantes de ese impuesto en el caso que ahora nos ocupa, se toma como referente la media del IBI correspondiente al año 2024 de las viviendas situados en las edificaciones en zonas residenciales. El ingreso medio asciende a:

Vivienda Unifamiliares: ..... 780 €/viv./año x 25viv. = 19.500 €

Total: ..... 19.500, €/año

A ese ingreso se ha de añadir el referente al techo estimado a terciario y equipamiento privado usos para los cuales no tenemos datos, si bien incrementarán dicho importe.

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email: haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Impuesto sobre circulación. Con una previsión de 64,50 residentes y 63,91 €/habitante, se cuantifica en 4.122,20 €.

Tasas por la prestación de servicios públicos. En la medida que los últimos años se estima que las tasas por la prestación de los servicios, abastecimiento de agua, saneamiento y alcantarillado cubren cerca del coste total de los mismos, se cuantifica en 2.475 €

Impuesto sobre actividades económicas. Para la estimación del ingreso de este capítulo nos remitimos al actual impuesto que una actividad comercial similar a la que se desarrollará en el área comercial del área de actuación que es de Ingreso IAE: 12.358,50 €

Impuesto sobre Incremento valor Terrenos naturaleza Urbana: No consideramos este capítulo por estimar que no se producirá una renovación considerable de la titularidad dadas las características de las parcelas.

Conclusiones. Impacto de la actuación en la Hacienda Pública municipal

Siguiendo el reparto de los costes a los que se ha hecho mención en los apartados anteriores y atendiendo a los ingresos que obtendrá el Ayuntamiento del área tenemos los siguientes datos:

Por un lado:

Costes anuales por el mantenimiento y prestación de servicios: 13.868,50 € Por otro lado:

Ingreso por cesión del 10% (1.113,90 m^2/t con un valor de: 274.475 € (en 6 meses de ejecución, desde la aprobación del Proyecto de Reparcelación).

Ingresos por las actuaciones de edificación (ICIO): 726.120 € (a razón de 90.765 €/año en los próximos 8 años).

Ingresos anuales por otros impuestos y tasas generados por los bienes inmuebles, y las actividades: 38.455,50 €/año

Atendiendo lo anterior podemos decir que el impacto de la actuación urbanizadora en la Hacienda Pública municipal arroja un resultado netamente positivo, pues no hay que efectuar

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

inversiones de entidad, y los ingresos periódicos superan ampliamente los gastos.

ADECUACIÓN Y SUFICIENCIA DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

De acuerdo con el artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley 7/2015 de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo de 30 de octubre ha de ponderarse también la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. El uso productivo, en el contexto de dicha Ley, debe entenderse de modo amplio, como aquel destinado a la producción de bienes y servicios, y en el que se englobarían el industrial, el de servicios, el comercial y los terciarios en general.
Nos remitimos en este sentido a la Memoria de Sostenibilidad del vigente PGOU, que justifica el adecuado equilibrio entre el programa de vivienda y actividades económicas.

15- ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

Para realizar el presente estudio económico de la intervención deberemos realizar una estimación de costes derivados de la misma comenzando por la estimación directa de los gastos derivados de la acción urbanizadora.
Se acompaña al presente documento una estimación de los costes de urbanización necesarios para el correcto desarrollo de la unidad conforme a las diferentes partidas de obra que incluyen la explanación, dotación de infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento, telefonía, electricidad, jardinería y urbanización de espacios libres, señalización …etc.
Se realiza estima a partir del costes de referencia del Colegio de Arquitectos de Jaén para el año 2.025. Las evaluación se ha realizado teniendo en cuenta los precios de repercusión de medios auxiliares, y posteriormente, incluyendo los gastos generales y el beneficio industrial.
En nuestro caso el valor estimado para la superficie de la unidad es el siguiente:
Se estima un valor para la ejecución de los viales de 105 €/m2 x 4.324,72 m2 = 454.095,60 €
Se estima un valor para la ejecución de la zona verde de 12,28 €/m2 x 1.321,57 m2 = 16.234,40 €.
Así, el presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización es de 470.330 €.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

A parte de lo anterior, es necesario realizar trabajos de demolición de una nave existente con 497 m2 por cuanto es incompatible con el desarrollo de la unidad. En dicha demolición se tiene en cuanta el empleo de medios mecánicos. Así el coste se estima a partir de los precios del Colegio de Arquitectos.

Dc= Do x Ft x Fh x Fm = 5,1 x 1 x 1 x 0.6 = 3.06 €/m2

Presupuesto ejecución material demolición = 2.020 m3 x 3.05 €/m2 = 6.161 €

Total costes: 474.491 €

Resumen de la actuación por capítulos:

CAPITULO	%	IMPORTE
Movimiento de tierras	11	51.736,30 €
Pavimentación	26	122.285,80 €
Abastecimiento	12	56.439,60 €
Saneamiento	15	70.549,50 €
Energia electrica	15	70.549,50 €
Alumbrado	9	42.329,70 €
Telecomunicaciones	6	28.219,80 €
Señalización	2	9.406,60 €
Seguridad y salud	2	9.406,60 €
Control de Calidad	1	4.703,30 €
Gestión de Residuos	1	4.703,30 €
TOTAL	100	470.330,00 €

PEM. URBANIZACION		470.330,00 €
PEM. DEMOLICION		6.161,00 €

TOTAL PEM		476.491,00 €
Gastos Generales	13	61.943,83 €
Beneficio Industrial	6	28.589,46 €
Total		567.024,29 €
I.V.A.	21	119.075,10 €
COSTE TOTAL URBANIZACION		686.099,39 €

Las fuentes de financiación para la ejecución son las aportadas por los integrantes en la UE-3 garantizándose la viabilidad de la actuación.

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

16.- 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.

17.- VALORACION DEL IMPACTO DE GENERO

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.

18.- VALORACION 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.

10.1. INTRODUCCION

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

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

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

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

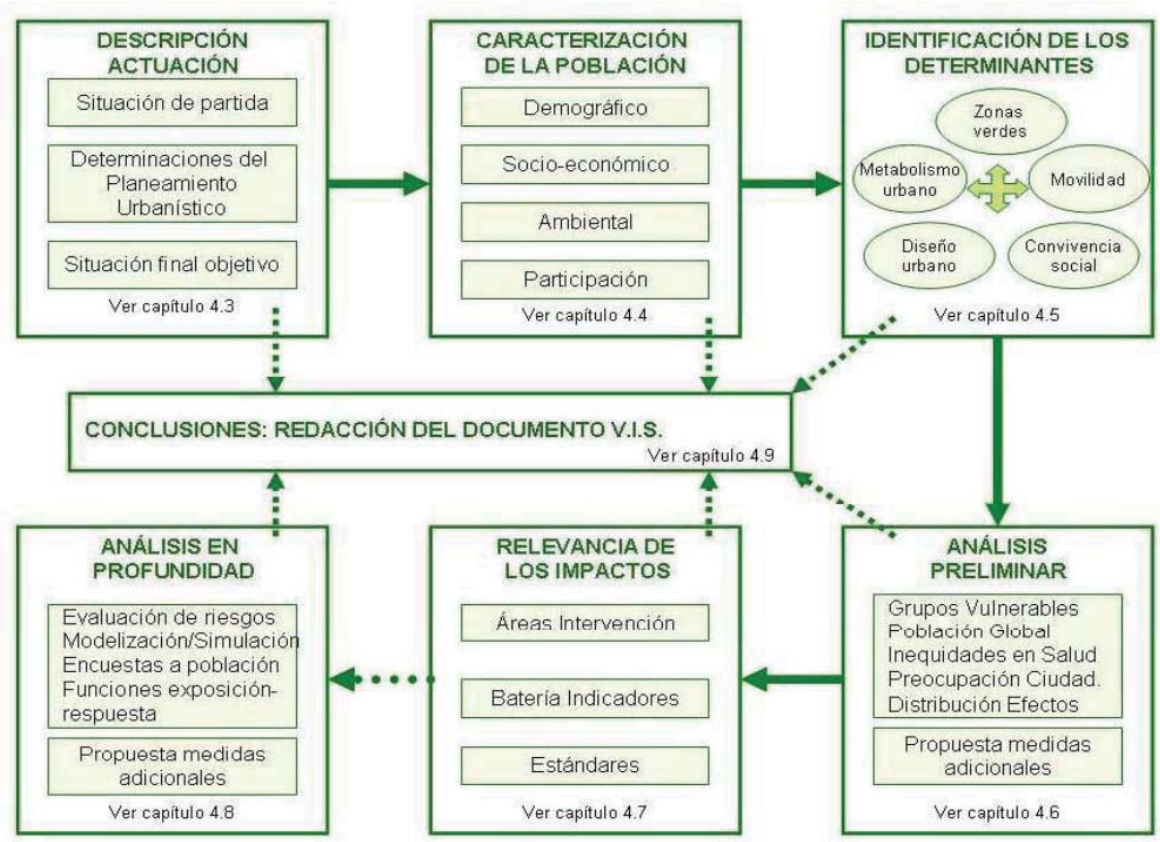
En desarrollo de la regulación normativa contenida en la Ley 16/2011 y en el Decreto 169/2014, la Consejería de Salud ha desarrollado el "Manual para la evaluación de impacto en salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico en Andalucía", que recomienda las siguientes fases metodológicas, las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

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

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

ESQUEMA METODOLOGICO DEL MANUAL



10.2. DESCRIPCION DE LA ACTUACION Y VALORACION DE IMPACTOS.

El presente documento de Modificación Puntual del PGOU de Úbeda tiene por objeto reordenar la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano SUNC-UE/SU-3 de tal forma que se corrijan errores materiales en cuanto a las previsiones de dotaciones previstas, definir un nuevo viario acorde con las demandas actuales de tráfico y posibilitar la interconexión con la SUNC-UE/SU-2. Se propone igualmente incorporar tipologías de uso residencial como la Residencial Unifamiliar Compacta RUC que permitan poder materializar el aprovechamiento urbanístico previsto.

La modificación propuesta en este documento de innovación no afecta a las determinaciones de carácter estructural, ni modifican ninguna determinación relativa al espacio público dotacional, ni a los usos del suelo globales o pormenorizados.

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

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

A. Delimitación del ámbito de actuación.

El ámbito de la Modificación es el delimitado por la Unidad de Ejecución Nº-3 del PGOU de Ubeda.

B. Caracterización de la población afectada.

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

C. Participación pública.

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

D. Identificación de los determinantes.

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

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

entre sí, englobándose unos a otros. En la siguiente tabla, procedente del manual para la evaluación de impacto en la salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico de Andalucía, se ejemplifican las categorías de determinantes y algunos determinantes específicos.

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

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

Es evidente que algunas actuaciones urbanísticas pueden incidir, en mayor o menor medida, sobre los factores sociales, ambientales e institucionales y el cambio o permanencia de estos, sobre la salud de la población afectada. El Manual propone una lista de chequeo, cuyo contenido se verá más adelante, que debe ser analizada cualitativamente en tres niveles, Alto, Medio y Bajo, en relación a:

* Probabilidad: Posibilidad de ocurrencia de un cambio significativo en los determinantes de salud asociados como consecuencia de la implantación de las medidas previstas en el plan.

* Intensidad: Nivel máximo de modificación en los determinantes de la salud que podrían suponer las medidas sin tener en cuenta otras consideraciones.

* Permanencia: Grado de dificultad para la modificación de dichas modificaciones. En cuanto a la valoración, el manual establece los siguientes criterios que resumimos en la siguiente tabla:

BA

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

	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.

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 propuesta no influye en esta área a ningún nivel.

Zonas verdes/ espacios vacíos/espacios de uso público

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

Movilidad sostenible y accesibilidad a servicios.

La modificación propuesta mejora con la ampliación del ancho de los viales a una mejor movilidad de la población y permitirá aumentar el ancho de acerados.

Convivencia social.

La modificación del articulado no influye en esta área a ningún nivel. Resulta lógico, por el tipo de determinaciones urbanísticas adoptadas por la Modificación que está no produzca cambios en los determinantes sobre la salud de la población.

E. Características de la población afectada. 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.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

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 km2 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.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

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%
ÚBEDA	**33.169**	**96,58%**
VERACRUZ	98	0,29%
POBLACIÓN EN DISEMINADOS	287	0,84%
TOTAL MUNICIPIO DE ÚBEDA	**34.345**	**100,00%**

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

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41



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.

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41



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.

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

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

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

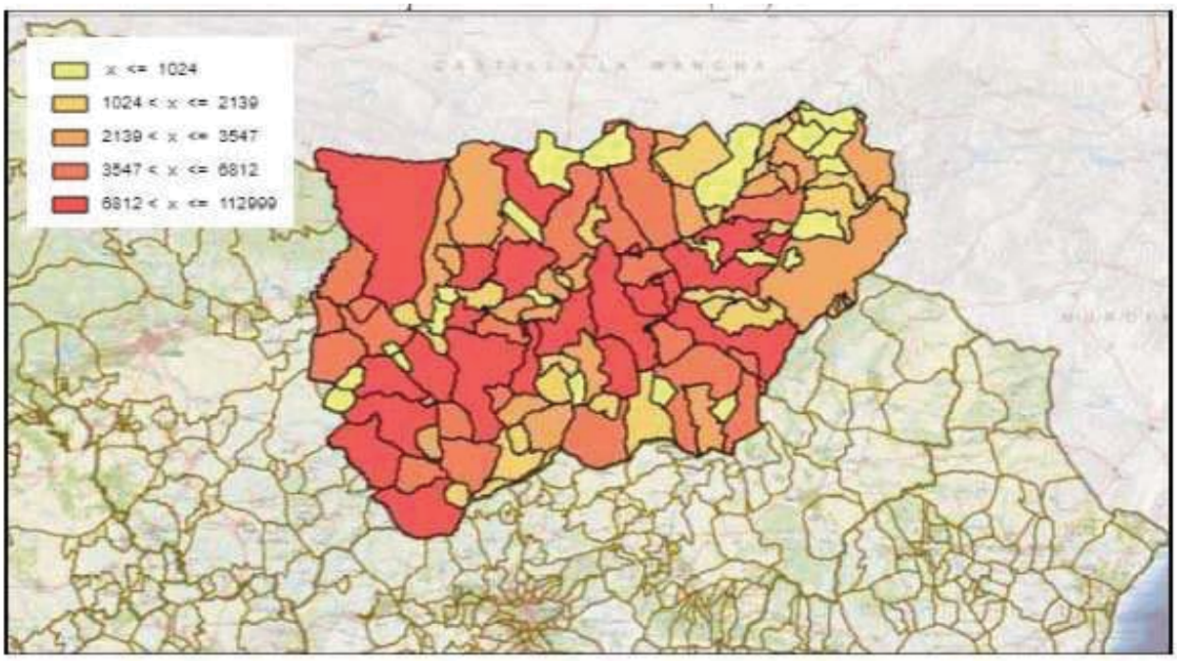


JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

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



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.1.2.2. 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.

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

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%**

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.

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

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



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.

10.3. SINTESIS DE LA VALORACION DEL IMPACTO EN LA SALUD.

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

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

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

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

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

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

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

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

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

El ámbito de la Modificación es el delimitado por la Unidad de Ejecución Nº-3. Está afectada la totalidad de la población del citado ámbito.

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

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

19.-REDES PUBLICAS DE COMUNICACIONES ELECTRONICAS

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.

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

20.- MEMORIA DE PARTICIPACION E INFORMACION PUBLICA

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

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:

“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

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

de ordenación urbanística, en su apartado 1.a).2º "Memoria de participación e información pública, que contenderá 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.

Debemos partir que el legislador distingue entre principio de información púbica 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:

- 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.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

- 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.

- 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

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

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

21.- TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO

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. La presente modificación de planeamiento no afecta a dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes, y en virtud de lo establecido en el art. 86.3 de la LISTA no se requiere dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía.

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

22.- AMBITO DE APLICACIÓN Y VIGENCIA

La presente innovación del Planeamiento General de Úbeda, se aplicará únicamente a las actuaciones urbanísticas que se encuentren situadas dentro de la zona objeto de alteración. Todos los aspectos no contemplados en este documento se regirán por las determinaciones establecidas en el PGOU vigente y sus modificaciones posteriores. La interpretación y aplicación de esta Innovación corresponde al Ayuntamiento de Úbeda, el cual podrá aplicarla a partir de su entrada en vigor con la publicación de su aprobación definitiva conforme a la legislación aplicable.

Su vigencia, según lo previsto en el artículo 85.1 de la Ley 7/2021, tendrá vigencia indefinida.

23.- RESUMEN EJECUTIVO

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

Se pretende con esta modificación puntual del PGOU de Úbeda la reordenación de la Unidad SUNC/UE/SU-3 de tal forma que se corrijan errores materiales en cuanto a las previsiones de dotaciones previstas, (en las que existen divergencias entre la previsión de suelo dotacional grafiada y la prevista en ficha) definir un nuevo viario acorde con las demandas actuales de tráfico y posibilitar la interconexión con la SUNC-UE/SU-2. Se propone igualmente incorporar tipologías de uso residencial como la Residencial Unifamiliar Compacta RUC que permitan poder materializar el aprovechamiento urbanístico previsto.

La modificación propuesta en este documento de innovación no afecta a las determinaciones de carácter estructural, ni modifican ninguna determinación relativa al espacio público dotacional, ni a los usos del suelo globales o pormenorizados.

Con la modificación propuesta, pasamos de un cuadro de ordenación pormenorizada inicial que es:

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

				Nº VIVIENDAS: 62		
UNIDAD EJEC.	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
UE-SU-3	RUE	19.409	0.60	11.645	IP-IL-IA R-RUC	300
	VIARIO	3.196	---			
	EP-Sa	2.300	1.50	8.244*		
	Z.V.	1.389	1.50	8.244*		
	TOTAL	26.294		11.645		
EDIFICAB. GLOBAL		---	0.442	---	---	---

* El aprovechamiento de E.P. no computa a efectos de cálculo de derechos de aprovechamiento.

Cuadro obtenido del P.G.O.U. de Úbeda aprobado en 1.997

Al siguiente y propuesto:

				Nº VIVIENDAS: 62		
UNIDAD EJEC.	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
UE-SU-3	RUE	9.215	0.60	5.529	IP-IL-IA R-RUC	300
	RUC	5.609	1	5.609	IP-IA-R	150
	VIARIO	4.251	---			
	EP-Sa	4.749	1.50	7.123*		
	Z.V.	1.321				
	TOTAL	25145		11.138		
EDIFICAB. GLOBAL		---	0.442	---	---	---

* El aprovechamiento de E.P. no computa a efectos de cálculo de derechos de aprovechamiento.

En Úbeda, a 12 diciembre de 2.025

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ

ARQUITECTO

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

24.- ANEXOS

Documento Ambiental Estratégico……..

Estudio Acústico ……

Valoración Impacto a la Salud…….

Informe Ambiental Estratégico……..

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ÚBEDA PARA LA REORDENACIÓN DE LA SUNC-UE/SU-3. TÉRMINO MUNICIPAL DE ÚBEDA (JAÉN)

Eduardo Bonet Martínez

C/ Capricornio nº 6 • 23700 Linares • Télf.: 676979490

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Contenido

1. JUSTIFICACIÓN Y ANTECEDENTES. 4

1.1. ANTECEDENTES. 4

1.2. OBJETO. 4

1.3. JUSTIFICACIÓN. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA. 5

2. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS. 10

2.1. ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL PLANEAMIENTO. 10

2.2. EXPOSICIÓN DE LOS OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO (URBANÍSTICOS Y AMBIENTALES). 12

2.3. OBJETIVOS AMBIENTALES DE REFERENCIA INTERNACIONAL, COMUNITARIA, NACIONAL Y REGIONAL. . 14

2.4. RELACIÓN ENTRE EL PLAN Y LOS OBJETIVOS PROPUESTOS. 25

2.5. ESTADO ACTUAL DE PLANEAMIENTO. 26

2.6. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION. 28

2.7. PROPUESTA DE ORDENACION. 29

2.8. JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA SUNC-UE-12/13. 31

2.9. DESCRIPCIÓN DE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO CONSIDERADAS... 34

3. DESARROLLO PREVISIBILE DEL PLAN. 39

4. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO. 40

4.1. MEDIO FÍSICO. 40

4.2. MEDIO PERCEPTUAL (PAISAJE). 50

4.3. MEDIO SOCIOECONÓMICO. 54

4.4. DETERMINACIÓN DE LAS ÁREAS RELEVANTES DESDE EL PUNTO DE VISTA DE CONSERVACIÓN, FRAGILIDAD, SINGULARIDAD O ESPECIAL PROTECCIÓN. 63

4.5. UNIDADES AMBIENTALES Y CAPACIDAD DE ACOGIDA DEL TERRITORIO. 64

4.6. LOCALIZACIÓN SOBRE EL TERRITORIO DE LOS USOS GLOBALES E INFRAESTRUCTURAS. 64

5. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y SU CUANTIFICACIÓN. 66

5.1. ANÁLISIS DE LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES. 66

5.2. CONSUMO DE RECURSOS NATURALES (AGUA, SUELO, CONSUMO ENERGÉTICO, ETC.). 68

5.3. GENERACIÓN DE RESIDUOS (AGUAS RESIDUALES, VERTIDOS, ETC.). 69

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

5.4. IDENTIFICACIÓN DE AFECCIONES A DOMINIOS PÚBLICOS. 70
5.5. NORMATIVA AMBIENTAL DE APLICACIÓN EN EL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO. 70
6. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES. 75
6.1. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA. 75
6.2. PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO. 77
6.3. ESTRATEGIA ANDALUZA DE SOSTENIBILIDAD URBANA. 78
6.4. PLAN INTEGRAL DE RESIDUOS DE ANDALUCÍA. HACIA UNA ECONOMÍA CIRCULAR EN EL HORIZONTE 2030. 80
6.5. PLANIFICACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES. 80
7. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS. 82
8. MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO. 83
8.1. MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN Y CORRECCIÓN AMBIENTAL. 83
8.2. MEDIDAS RELATIVAS AL ENTORNO TERRITORIAL. 83
8.3. MEDIDAS RELATIVAS AL MEDIO ATMOSFÉRICO. 85
8.4. MEDIDAS RELATIVAS A LA GESTIÓN DE RESIDUOS. 86
8.5. MEDIDAS ESPECÍFICAS RELACIONADAS CON EL CONSUMO DE RECURSOS NATURALES Y EL MODELO DE MOVILIDAD/ACCESIBILIDAD FUNCIONAL. 87
8.6. MEDIDAS ESPECÍFICAS RELATIVAS A LA MITIGACIÓN Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO. 88
9. INCIDENCIA EN MATERIA DE CAMBIO CLIMÁTICO. 89
9.1. ANÁLISIS DE LA VULNERABILIDAD AL CAMBIO CLIMÁTICO Y DE LOS IMPACTOS PREVISIBLES. 90
9.2. PREVENCIÓN DE LOS EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO. 98
9.3. COHERENCIA CON EL PLAN ANDALUZ DE ACCIÓN POR EL CLIMA. 100
9.4. INDICADORES PARA EVALUACIÓN DE LAS MEDIDAS ADOPTADAS EN MATERIA DE CAMBIO CLIMÁTICO. 101
9.5. ANÁLISIS POTENCIAL DEL IMPACTO DIRECTO E INDIRECTO SOBRE CONSUMO ENERGÉTICO Y GASES DE EFECTO INVERNADERO. 103
10. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN. 104
10.1. INTRODUCCIÓN. 104
10.2. PLAN DE INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD. 104

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

10.3. PLAN DE VIGILANCIA AMBIENTAL. 108

10.4. FASES DEL PLAN DE VIGILANCIA AMBIENTAL. 109

10.5. INFORMES DE SEGUIMIENTO. 112

10.6. COHERENCIA DEL SISTEMA DE SEGUIMIENTO. 114

11. CONCLUSIONES. 115

12. CARTOGRAFÍA. 117

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

1. JUSTIFICACIÓN Y ANTECEDENTES.

1.1. ANTECEDENTES.

El planeamiento actualmente en vigor en Úbeda es su Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 5 de diciembre de 1996 y publicado en el BOP de fecha 24 de febrero de 1.997.

Plan General de Ordenación Urbana de Úbeda fue adaptado parcialmente a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía. Este documento de adaptación parcial fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de fecha 6 de marzo de 2.009 y publicado en el BOP de fecha 12 de septiembre de 2.009.

El 30 de marzo de 2.017, el Ayuntamiento Pleno de Úbeda, aprobó definitivamente la innovación del Plan General de Ordenación Urbanística a través de la Modificación Puntual para la nueva delimitación de la SUNC/UE/SU-3 tras el convenio urbanístico a instancias de D. Segundo González y con el Excmo. Ayuntamiento de Úbeda.

La presente Innovación de Planeamiento, a través de Modificación Puntual se promueve a instancias de la Junta de Compensación de la SUNC/UE/SU-3 con CIF B23373624, domicilio en de Úbeda.

Por encargo de la citada Junta de Compensación se redacta el documento urbanístico por la la mercantil HAUS 9B ARQUITECTURA S.L.P. con CIF-B23675259, domicilio social en C/Andalucía 9 Bajo de Torreperogil con número de registro en el colegio de Arquitectos de Jaén SLP-044. El administrador único de dicha mercantil, representante y proyectista es el arquitecto D. Juan Bautista Villar Martínez, colegiado nº 211 del C.O.A. de Jaén.

1.2. OBJETO.

El objeto de la modificación tiene varios objetivos:

1) Reordenar el trazado del vial que haga ser consecuente la conexión entre la UE-SU-3 con la UE-SU-2 al tiempo de crear viales de mayor anchura que redundarán en una mejora de la fluidez del tráfico.

2) Implantar varias tipologías de viviendas por manzanas, en consecuencia, con lo previsto en el UE-SU-2 y que permitan poder alcanzar el aprovechamiento medio de la unidad, garantizándose por tanto su viabilidad económica y que redundará en un desarrollo inmediato.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Por su parte, el presente documento ha sido elaborado por el técnico José Mª Marín García y Eduardo Bonet Martínez, N.I.F. 26.230.516-M. El objeto del mismo es la elaboración del *Documento Ambiental Estratégica de la Modificación del PGOU de Úbeda para reordenación de la SUNC-UE/SU-3, Úbeda (Jaén)"*.

1.3. JUSTIFICACIÓN. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

La política ambiental de la Comunidad Europea ha quedado plasmada en numerosas Directivas cuyo objetivo era lograr un desarrollo económico sostenible basado en un alto nivel de protección de la calidad del medio ambiente. Cabe destacar la Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, del Parlamento y del Consejo, sobre evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuyo principal objetivo es conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente, imponiendo a tal efecto, a los Estados miembros, la obligación de llevar a cabo una evaluación medioambiental de determinados planes y programas.

Esta Directiva ha sido traspuesta a la legislación estatal a través de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental*, que establece la obligación de someter a una adecuada evaluación ambiental todo plan o programa que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, antes de su adopción, aprobación o autorización.

En el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Control integrado de la Calidad Ambiental, desarrollaba la Evaluación Ambiental de planes y programas, pero no se había desarrollado el procedimiento reglamentariamente. Posteriormente, el *Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo, por el que se modifican las Leyes 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía, 9/2010, de 30 de julio, de aguas de Andalucía, 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros y se adoptan medidas excepcionales en materia de sanidad animal (Convalidación: BOPA núm. 635, de 19 de marzo de 2015*) incorpora lo relativo al procedimiento de evaluación ambiental según lo dispuesto por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

La modificación propuesta no se encuentra entre los instrumentos de ordenación urbanística relacionados en el artículo 40.2, ni se trata de una modificación que establezca el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental, ni requiere una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000, por lo que tampoco se encuentra en los supuestos contenidos en el ar-

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

tículo 40.3. ya que las modificaciones propuestas no establecen marco para la futura autorización de proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental. Por lo tanto, se deduce no requiere la tramitación de evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Por otro lado, el artículo 40.4.a) dispone que se encuentran sometidas a evaluación ambiental estratégica simplificada, las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2, conforme a la definición que de las mismas se establece en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, que las define como cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.

El informe técnico del Ayuntamiento señala que los cambios que se pretenden en el planeamiento no suponen alteración alguna de los parámetros ni la ratio de equipamientos y dotaciones al servicio de la ciudad, lo que refuerza la inalterabilidad ambiental que exponemos ya que no se producen afecciones a las emisiones a la atmósfera, generación de residuos, factores climáticos, ni a la geología, edafología, hidrografía, hidrogeología, fauna, paisaje, etc.⋯

Establece que no se puede considerar una modificación menor al no existir afección ambiental, dado que se entiende por tal la que altera algún parámetro, intensidad o determinaciones, sin que suponga revisión de la estrategia del plan.

A los efectos ambientales, se debe considerar si la modificación puntual, establece condiciones que puedan originar efectos sobre los factores ambientales, incluidos en la evaluación ambiental según el artículo 5.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, **respecto a la actual incluida en el PGOU de 1996**, en este caso tenemos dos aspectos que se introducen:

- Incluye una nueva tipología de vivienda, que Residencial Compacta, que implica una edificabilidad neta mayor respecto a la anterior (1 m^2/m^2) que implica un tamaño de parcela menor (de 300 a 150 m^2), esta circunstancia sí tiene efectos de cara al paisaje y que esta tipología sí tiene efectos, en lo que se considera como “isla de calor”, por tanto, sobre la población.
- La nueva ordenación, supone en sí una variación de la anterior en cuanto a la distribución, siendo prácticamente una alternativa nueva de los diferentes usos en la Unidad de Ejecución, en cuanto a la presencia de dos tipos de viviendas por manzanas, modificación de viales, así como la inclusión de nuevas actividades incompatibles dentro de la asignada a la tipología de Residencial Comparta, que implica efectos en el paisaje como posible incidencia en la población por calidad del ambiente sonoro, dada la presencia de la A-316, que deben ser al menos evaluadas.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

En conclusión, se considera que la propuesta de Modificación Puntual relativa a Modificación puntual del PGOU de Úbeda para la Reordenación de la SUNC-UE/SU-3 **se encuentra sometida al trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada,** dado que se ajusta a la definición de modificación menor conforme establece el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, y, por tanto, se encuentra en el supuesto establecido en el apartado 4a) del artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, conforme a lo dispuesto en el Acuerdo de la Subcomisión de Seguimiento Normativo, Prevención y Solución de Controversias de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de Andalucía en relación con Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

A continuación, se incluye el procedimiento y contenido del Documento Ambiental Estratégico a presentar.

> *«Artículo 39. Procedimiento de la evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico "1. El promotor de los planes y programas incluidos en el artículo 36 apartado 2 presentará ante el órgano ambiental, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico, que contendrá, al menos, la siguiente información:*
>
> *a) Los objetivos de la planificación.*
>
> *b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.*
>
> *c) El desarrollo previsible del plan o programa.*
>
> *d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.*
>
> *e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.*
>
> *f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.*
>
> *g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.*
>
> *h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.*
>
> *i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medioambiente de la aplicación del plan o programa.*

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

j) La incidencia en materia de cambio climático, según lo dispuesto en la Ley de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.

k) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

En el plazo de veinte días hábiles desde la recepción de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, el órgano ambiental podrá resolver sobre su inadmisión por algunas de las siguientes razones:

> *1.º Si estimara de modo inequívoco que el plan o programa es manifiestamente inviable por razones ambientales.*
>
> *2.º Si estimara que el documento ambiental estratégico no reúne condiciones de calidad suficientes.*

La resolución de inadmisión justificará las razones por las que se aprecia, y frente a la misma podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial en su caso.

2. El órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el documento ambiental estratégico y el borrador del plan o programa.

3. El órgano ambiental formulará el informe ambiental estratégico en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar.

El órgano ambiental, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación ambiental, resolverá mediante la emisión del informe ambiental estratégico, que podrá determinar qué:

> *a) El plan o programa debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente. En este caso el órgano ambiental elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas de acuerdo con lo establecido en el artículo anterior.*
>
> *b) El plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico.*

El informe ambiental estratégico, una vez formulado, se remitirá por el órgano ambiental para su publicación en el plazo de 15 días hábiles al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

En el supuesto previsto en el apartado 3 letra b) el informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan o programa.

Contra el informe ambiental estratégico no procederá recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que procedan, en su caso, contra la resolución que apruebe el plan o programa sometido al mismo.

La falta de emisión del informe ambiental estratégico en el plazo establecido en el apartado 3 en ningún caso podrá entenderse que equivale a una evaluación ambiental favorable.

Por lo tanto, se presenta ante el órgano ambiental, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico.

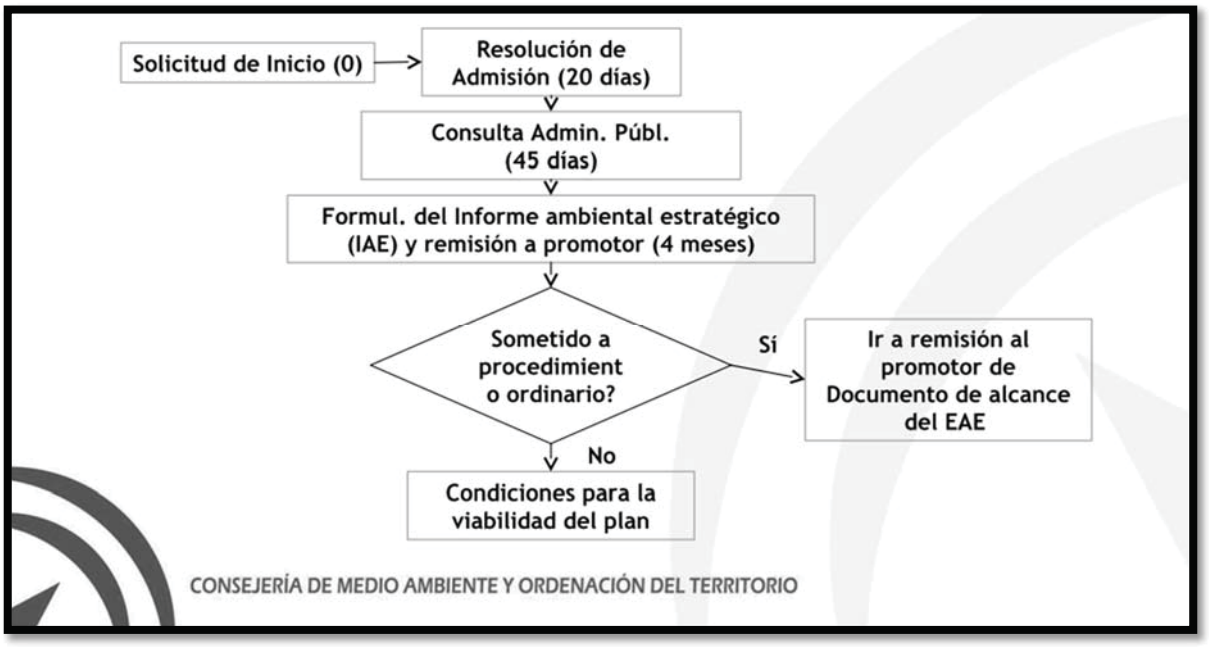


Figura 1.- Esquema-resumen del Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41



Figura 2.-Esquema resumen del Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

2. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS.

2.1. ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Los terrenos objeto de la presente Modificación se encuentran ubicados en el noroeste de la localidad de Úbeda.

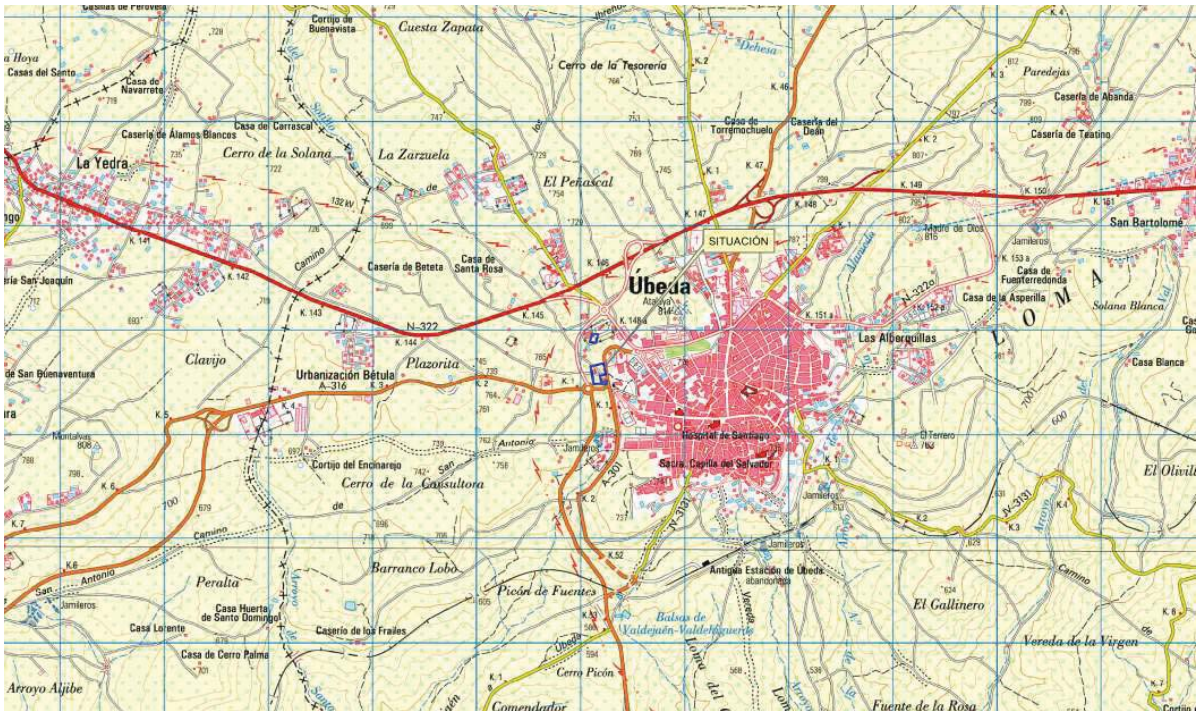


Figura 3. Situación de la zona de actuación.

El PGOU de 1.996 ya contempla la actual variante A-316 y que se situaba al oeste de la UE-SU-3 tal y como la conocemos en la actualidad. La ejecución de esta nueva variante oeste contemplo la ejecución de dos

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

grandes rotondas que conectarían la antigua A-316 con la nueva. Este diseño es el que conformó el actual limite sur de la UE-SU-3.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41



Figura 4. Delimitación de la UE-SU-3 sobre vuelo de 2.005.

A los nueve años de vigencia del PGOU, ya estaban desarrolladas las Unidades 1,4 y 35. Coincidente con el inicio de la crisis financiera y que afectó al sector de la construcción, se finaliza el desarrollo y construcción de la UE-SU-1. Desde esa fecha no hay nuevos desarrollos de ámbitos, de los previsto del PGOU en esta zona.



Figura 5. Emplazamiento sobre ortofoto actual de la zona de actuación.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

2.2. EXPOSICIÓN DE LOS OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO (URBANÍSTICOS Y AMBIENTALES).

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

La presente modificación tiene varios objetivos urbanísticos:

1.- Reordenar el trazado del vial que haga ser consecuente la conexión entre la UE-SU-3 con la UE-SU-2 al tiempo de crear viales de mayor anchura que redundarán en una mejora de la fluidez del tráfico.

2.- Implantar varias tipologías de viviendas por manzanas, en consecuencia, con lo previsto en el UE-SU-2 y que permitan poder alcanzar el aprovechamiento medio de la unidad, garantizándose por tanto su viabilidad económica y que redundará en un desarrollo inmediato.

Siendo los objetivos Ambientales Propuestos:

Promover la Integración del Proyecto con el Entorno Natural y Urbano

Objetivo: Garantizar que el trazado del vial y la implantación de viviendas se integren adecuadamente en el paisaje natural y urbano de la zona, respetando la morfología y características del entorno.

Indicadores: Evaluación de impactos paisajísticos y visuales, medidas para evitar la fragmentación de hábitats naturales.

Minimizar el Impacto Ambiental de la Rediseñada Infraestructura Vial

Objetivo: Reducir al máximo los impactos negativos de la reordenación del vial, como la pérdida de biodiversidad, la contaminación del aire y el ruido, y garantizar la conectividad ecológica.

Indicadores: Niveles de emisión de CO_2 y partículas en suspensión, medidas de protección de hábitats naturales cercanos, uso de tecnologías para reducción de ruido.

Fomentar el Uso Eficiente de los Recursos Naturales en el Desarrollo Urbano

Objetivo: Promover la eficiencia energética, la gestión sostenible del agua y el uso de materiales sostenibles en la construcción de viviendas.

Indicadores: Porcentaje de viviendas con sistemas energéticos renovables (solar, geotérmico), uso de materiales reciclados o de bajo impacto ambiental, sistemas de reutilización de aguas pluviales.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Proteger la Biodiversidad Local y los Ecosistemas Naturales

Objetivo: Garantizar que el proyecto no comprometa la biodiversidad de la zona y que se implementen medidas de protección y restauración de los ecosistemas afectados.

Indicadores: Identificación y protección de especies y hábitats vulnerables, creación de zonas verdes o corredores ecológicos, programas de reforestación si es necesario.

Promover la Movilidad Sostenible en el Nuevo Desarrollo Urbano

Objetivo: Mejorar la conectividad del nuevo desarrollo con el resto de la ciudad, fomentando el uso del transporte público, la bicicleta y los desplazamientos a pie.

Indicadores: Planificación de infraestructuras para movilidad sostenible (carriles bici, acceso peatonal), integración de sistemas de transporte público eficiente.

Garantizar la Calidad del Aire y el Control de la Contaminación Acústica

Objetivo: Asegurar que la modificación del vial y la creación de nuevas viviendas no incrementen los niveles de contaminación del aire ni el ruido en las áreas cercanas.

Indicadores: Monitoreo de la calidad del aire (niveles de NO2, CO2 y partículas finas), medición de niveles de ruido durante la fase de construcción y una vez finalizada.

Impulsar la Eficiencia en el Uso del Suelo y la Reducción de la Urbanización Extensiva

Objetivo: Evitar la urbanización dispersa y fomentar un desarrollo urbano compacto y eficiente en el uso del suelo.

Indicadores: Densidad de edificaciones por hectárea, porcentaje de suelo no urbanizable protegido, criterios de planificación de alta densidad residencial sin impacto negativo en el entorno.

Asegurar la Participación Comunitaria en el Proceso de Planificación

Objetivo: Promover la participación de los ciudadanos en el proceso de planificación urbana para asegurar que sus preocupaciones ambientales sean consideradas.

Indicadores: Número de reuniones públicas realizadas, encuestas de opinión sobre aspectos ambientales del proyecto, integración de sugerencias comunitarias.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Garantizar la Resiliencia Climática del Proyecto

Objetivo: Diseñar el proyecto para que sea resiliente a los efectos del cambio climático, como el aumento de temperaturas, las olas de calor y la gestión de fenómenos meteorológicos extremos.

Indicadores: Uso de vegetación adaptada al clima local, medidas de protección contra inundaciones, eficiencia energética en las viviendas y edificios.

2.3. OBJETIVOS AMBIENTALES DE REFERENCIA INTERNACIONAL, COMUNITARIA, NACIONAL Y REGIONAL.

2.3.1. Principios y criterios en el ámbito de la Unión Europea.

La efectiva integración ambiental de la modificación del planeamiento se logra a través de incorporación en el mismo en unos sólidos principios y criterios ambientales marcados por la Unión Europea. De esta forma en la elaboración del mismo se han considerado los siguientes documentos y las líneas de actuación son coherentes con los objetivos y directrices indicados a continuación:

- Una Europa que utilice eficazmente los recursos - Iniciativa emblemática con arreglo a la Estrategia Europa 2020 (COM(2011) 21 final).
- Estrategia de la UE sobre la biodiversidad hasta 2020: nuestro seguro de vida y capital natural (COM(2011) 244 final).
- Próximas etapas para un futuro europeo sostenible. Acción europea para la sostenibilidad (COM (2016) 739 final).
- El Protocolo de París, un plan rector para combatir el cambio climático más allá de 2020 (COM(2015) 81 final).

Una Europa que utilice eficazmente los recursos - Iniciativa emblemática con arreglo a la Estrategia Europa 2020 (COM (2011) 21 final).

Los recursos naturales sustentan el funcionamiento de la economía europea y mundial y nuestra calidad de vida. Estos recursos incluyen materias primas tales como los combustibles, los minerales y los metales, sin olvidar también los alimentos, la tierra, el agua, la biomasa y los ecosistemas. Los recursos sufren una presión cada vez mayor. No se puede continuar con nuestro actual modelo de uso de los recursos.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

En respuesta a estos cambios, la mejora de la eficiencia de los recursos será fundamental para garantizar el crecimiento y el empleo en Europa. Generará grandes oportunidades económicas, mejorará la productividad, reducirá los costes y aumentará la competitividad. Es preciso desarrollar nuevos productos y servicios y encontrar nuevos modos de reducir los insumos, minimizar los residuos, mejorar la gestión de las reservas de recursos, cambiar los patrones de consumo, optimizar los procesos de producción y los métodos empresariales y de gestión y mejorar la logística. Ello contribuirá a fomentar la Modificación tecnológica, impulsar el empleo en el sector de las tecnologías verdes, en plena expansión, mantener el comercio de la UE, incluida la apertura de nuevos mercados, y beneficiar a los consumidores con unos productos más sostenibles.

Próximas etapas para un futuro europeo sostenible. Acción europea para la sostenibilidad (COM (2016) 739 final).

En línea con la adopción por parte de los dirigentes mundiales, en el marco de la Asamblea General de las Naciones Unidas del 25 de septiembre de 2015, de la Agenda 2030 para el desarrollo sostenible como nuevo marco global para el desarrollo sostenible, la UE se posiciona entre las pioneras en la aplicación de la citada Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) que contempla.

Mediante la comunicación “Próximas etapas para un futuro europeo sostenible. Acción europea para la sostenibilidad” (COM (2016) 739 final), se establece una línea de trabajo consistente en integrar plenamente los ODS de la Agenda 2030 en el marco político europeo y las prioridades actuales de la Comisión, mientras se evalúa el punto de partida y se identifican los principales problemas de sostenibilidad.

La manera en que la UE llevará a cabo la citada Agencia 2030, se detalla según lo siguiente:

Gobernanza.

Por una parte, se admite la necesidad de un enfoque político global e intersectorial para asegurar que los retos económicos, sociales y medioambientales sean abordados conjuntamente, asumiéndose que el desarrollo sostenible es una cuestión de gobernanza que requiere los instrumentos adecuados para garantizar la coherencia política en las diversas áreas temáticas, así como entre la acción exterior de la UE y sus demás políticas.

Financiación.

Respecto a la financiación, se recoge que la Comisión ha incorporado en gran medida las dimensiones económicas, sociales y medioambientales que constituyen el núcleo de los ODS, en el presupuesto de la

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

UE y los programas de gasto. Así, el marco de rendimiento de los programas de gasto de la UE para el período 2014-2020 ya contiene elementos pertinentes para informar sobre las tres dimensiones.

Medir los progresos a nivel nacional, regional de las Naciones Unidas, de la UE y mundial.

Complementariamente, se considera esencial llevar a cabo un seguimiento de los avances de forma sistemática y transparente, dado que la propia Agenda 2030 para el desarrollo sostenible prevé el seguimiento y la revisión a nivel nacional, regional y mundial. Por ello, la UE, en coordinación con sus Estados miembros, desempeñará un papel activo en cada nivel para maximizar el avance hacia la consecución de los ODS, asegurar la rendición de cuentas a los ciudadanos y garantizar que nadie se quede atrás.

Responsabilidad compartida para la aplicación y reconocimiento a la excelencia.

Los ODS constituyen una agenda de colaboración entre todos los niveles de administraciones públicas y la sociedad civil, suscrita por todos los Estados miembros de las Naciones Unidas. Su aplicación debe llevarse a cabo de forma conjunta entre todos. Por ello, la Comunicación ofrece un marco a la UE y a sus Estados miembros para la aplicación de la Agenda 2030, de manera que en consonancia con el principio de subsidiariedad, la UE solo podrá actuar al margen de sus competencias exclusivas cuando el objetivo pueda alcanzarse mejor a escala de la Unión que a través de la acción de los Estados miembros. Por ello, se hace considera necesaria una cooperación estrecha con los Estados miembros, debiendo ser abordados muchos de los asuntos que afectan al desarrollo sostenible por los propios Estados miembros. Además, las autoridades locales y regionales desempeñan un papel especial en la aplicación de la Agenda 2030 con un objetivo específico (“11. Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles”) así como el resto de objetivos urbanos relacionados en la Agenda 2030.

La Modificación del PGOU contribuye al cumplimiento de los siguientes ODS:

- Objetivo 8: Promover el crecimiento económico inclusivo y sostenible, el empleo y el trabajo decente para todos.
- Objetivo 9: Construir infraestructuras resilientes, promover la industrialización sostenible y fomentar la innovación.
- Objetivo 12: Garantizar modalidades de consumo y producción sostenibles.
- Objetivo 13: Adoptar medidas urgentes para combatir el cambio climático y sus efectos.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

El Protocolo de París, un plan rector para combatir el cambio climático más allá de 2020 (COM(2015) 81 final)

A tenor de las conclusiones del Grupo Intergubernamental de Expertos sobre el Cambio Climático (IPCC), que recogen que sin una actuación urgente el cambio climático acarreará graves consecuencias irreversibles y extendidas para todas las personas y ecosistemas del mundo, el Protocolo de París, cuyo instrumento de ratificación ya fue presentado por España, establece los siguientes objetivos:

- Asegurar una reducción ambiciosa de emisiones:
    - Especificando que el objetivo a largo plazo debería ser reducir antes de 2050 las emisiones mundiales en al menos un 60 % por debajo de los niveles de 20102, y:
    - Estableciendo, en este contexto, unos compromisos de mitigación jurídicamente vinculantes, que sean claros, específicos, ambiciosos y equitativos y que encaucen al mundo hacia la consecución del objetivo de un aumento inferior a 2 °C; esos compromisos deben ser compatibles con los principios de la CMNUCC aplicados a la luz de unas responsabilidades, capacidades y circunstancias nacionales diferentes y cambiantes.
- Garantizar el dinamismo mediante una revisión global, que se llevará a cabo cada cinco años, a fin de reforzar la ambición de esos compromisos de mitigación en consonancia con los últimos avances científicos.
- Reforzar la transparencia y la rendición de cuentas para poder determinar si se han cumplido los objetivos de reducción de emisiones y los compromisos correspondientes; debe establecerse un conjunto común de normas y procedimientos en relación con los informes anuales y la verificación periódica, y debe preverse que expertos internacionales evalúen los inventarios de emisión.
- Garantizar un desarrollo sostenible, resistente al clima, promoviendo la cooperación internacional y respaldando políticas que reduzcan la vulnerabilidad y mejoren la capacidad de los países para adaptarse a los efectos del cambio climático.
- Promover una aplicación y una cooperación eficientes y efectivas impulsando políticas que movilicen inversiones públicas y privadas que sean sustanciales, transparentes y predecibles y favorezcan un desarrollo de bajas emisiones y resistente al clima.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Respecto a estos objetivos, la Modificación del PGOU contribuye con medidas específicas de mitigación y adaptación al cambio climático al reducir el consumo de suelo urbano y recursos naturales y mejorar la movilidad y accesibilidad urbana.

2.3.2. Principios y criterios en el ámbito de la Comunidad Autónoma De Andalucía.

De igual forma, la modificación de planeamiento es coherente con los planteamientos estratégicos y de planificación de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de medio ambiente, ordenación territorial y sectores implicados.

A continuación, describen los objetivos y directrices de aquellos planes o programas andaluces que por su contenido están más relacionados con el ámbito de la Modificación.

2.3.2.1. Estrategia Marco De Medio Ambiente De Andalucía En 2030.

La Estrategia Marco de Medio Ambiente de Andalucía 2030 (EMMA 2030) tiene como objeto compendiar e integrar en un sólo instrumento estratégico las principales líneas de actuación sobre el medio ambiente formuladas por la Junta de Andalucía y vigentes hasta 2030. Estas actuaciones están definidas en diferentes documentos de planificación y gestión sectoriales dedicados a materias de carácter ambiental, o estrechamente vinculadas al medio ambiente, como el agua, la biodiversidad, la contaminación, el cambio climático, la energía, la movilidad, los residuos o la bioeconomía.

El antecedente de la EMMA es el Plan de Medio Ambiente de Andalucía que se aprobó en 1997 (PMA 1997-2002) y del que se han elaborado dos ediciones más en 2004 y 2012 (PMA 2004-2010 y PMA 2012-2017). En el transcurso de estas dos décadas se ha ido formulando una diversidad de planes ambientales de carácter sectorial cuya elaboración, en muchos casos, proviene de disposiciones normativas que se han ido aprobando en estos años. Es el caso de la planificación sobre calidad del aire, gestión de residuos o adaptación y mitigación del cambio climático.

Los Objetivos Generales del anterior Plan de Medio Ambiente de Andalucía son:

- Mejorar la administración y gestión del medio ambiente bajo los principios de transparencia, modernización, participación, responsabilidad, eficacia y coherencia.
- Reforzar el carácter horizontal de la política ambiental fomentando su integración en el resto de políticas y favoreciendo el compromiso social ante los problemas ambientales.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

- Avanzar en una ordenación del territorio que garantice la convergencia en el bienestar económico y social en el territorio andaluz mediante un desarrollo sostenible basado en la eco Modificación que garantice la conservación de los recursos naturales y del paisaje.
- Contribuir a la lucha contra el cambio climático reduciendo la emisión de gases de efecto invernadero y aumentando la capacidad de sumidero en Andalucía.
- Disminuir los riesgos de que se produzcan emergencias ambientales (inundaciones, sequías, incendios forestales, contaminación…) o atenuar sus consecuencias mediante las oportunas medidas preventivas y correctivas.
- Proteger y conservar los paisajes andaluces como herramienta para una mejor integración del territorio andaluz.
- Conseguir un nivel de calidad ambiental tal que las concentraciones de contaminantes de origen humano, incluidos distintos tipos de radiación, no tengan efectos ni riesgos significativos sobre la salud humana.

Así, la modificación del PGOU se alinea con varios objetivos que establece el Plan de Medio Ambiente de Andalucía.

2.3.2.2. Plan Andaluz De Acción Por El Clima.

La Junta de Andalucía, consciente de que la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero (GEIs) es un reto de la política ambiental al mismo tiempo que una oportunidad de avanzar hacia la sostenibilidad real del modelo económico y el tejido productivo andaluz, adoptó el 3 de septiembre de 2002 la Estrategia Andaluza ante el Cambio Climático.

Andalucía se convertía así en la primera comunidad autónoma de toda España en poner en marcha un plan autonómico para actuar contra los efectos del calentamiento del planeta.

La iniciativa se hizo visible varios años después, en el año 2007, concretamente el 5 de junio Día Mundial del Medioambiente, con la aprobación del Plan Andaluz por el Clima (PAAC) 2007-2012: Programa de Mitigación, documento que especifica las 140 medidas que el Gobierno Andaluz pondrá en marcha hasta el año 2012 para frenar este fenómeno global.

Más recientemente se ha aprobado la Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía, que contempla contempla la formulación de un nuevo Plan Andaluz de Acción por el Clima y de los tres Programas que lo componen. Esta

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

ley tiene como finalidad la lucha frente al cambio climático y hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.

El **Plan Andaluz de Acción por el Clima (PAAC)** se encuadra dentro de la Estrategia Andaluza ante el Cambio Climático.

Su **Programa de Mitigación** supone la respuesta concreta y adicional del Gobierno Andaluz a la urgente necesidad de reducir las emisiones netas de gases de efecto invernadero, de forma más acelerada, al tiempo que se amplía nuestra capacidad de sumidero de estos gases. El documento se ha aprobado como Acuerdo del Consejo de Gobierno de 5 de junio de 2007 y presenta los siguientes objetivos y estructura.

Objetivos:

- Reducir las emisiones de gases de efecto invernadero de Andalucía alcanzando, en términos de emisiones de GEI per cápita, una reducción del 19 % de las emisiones de 2012 respecto de las de 2004.
- Duplicar el esfuerzo de reducción de emisiones de GEI en Andalucía respecto de las medidas actuales lo que supondrá la reducción de 4 millones de toneladas adicionales de emisiones respecto de las medidas actuales.
- Incrementar la capacidad de sumidero de Andalucía para ayudar a mitigar el cambio climático.
- Desarrollar herramientas de análisis, conocimiento y Gobernanza para actuar frente al cambio climático desde el punto de vista de la mitigación.

El documento se estructura según los siguientes bloques:

- Introducción y presentación del Programa de Mitigación del Plan Andaluz por el Clima 2007-2012: en esta primera parte se analiza el contexto internacional en lo referente a las evidencias del Cambio Climático y se contextualizar las políticas de lucha contra el cambio climático en el ámbito nacional. También se presentan los objetivos y metodología de trabajo seguida para la elaboración del Programa (capítulos I y II).
- Inventario de Emisiones y Escenarios: se ha realizado un diagnóstico y prospectiva en relación con las emisiones GEI en Andalucía elaborado a partir de la información presentada en el Inventario de Emisiones de Gases de Efecto Invernadero de España del Ministerio de Medio Ambiente. Ese bloque se corresponde con el capítulo (capítulo III).
- Medidas del Plan de Acción: este bloque (correspondiente al capítulo IV del presente documento) se organiza en 12 áreas de actuación que recogen un total de 48 objetivos y 140 medidas de

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

mitigación frente al cambio climático que el Gobierno Andaluz llevará a cabo en el horizonte 2007-2012 (capítulo IV).

- Indicadores de Seguimiento: en este último bloque se presenta un sistema de indicadores que permitirá valorar la ejecución y eficacia de las medidas propuestas en el PAAC: Programa de mitigación (capítulo V).

Por lo tanto, se puede considerar que la **Modificación del PGOU de Úbeda es coherente con el Plan Andaluz de Acción por el Clima reducir el consumo de suelo urbano y recursos naturales y mejorar la movilidad y accesibilidad urbana.**

2.3.2.3. Estrategia para la Generación de Empleo Medioambiental 2030.

La Estrategia para la Generación de Empleo Medioambiental 2030 establece las políticas autonómicas de la próxima década para apoyar a los sectores de la 'economía verde' y consolidar el liderazgo de la comunidad en ámbitos como la reforestación, el reciclaje de residuos, la eficiencia energética, el aprovechamiento de fuentes renovables o la agricultura ecológica. En este orden, pretende reforzar la economía andaluza desde bases sostenibles, con especial énfasis en la eco Modificación, y generar empleo ambiental a través de un cambio estructural del modelo productivo siguiendo los principios de la bioeconomía de acuerdo con los objetivos de la Agenda 2030 de Naciones Unidas.

El diseño de la Estrategia para la Generación de Empleo Medioambiental 2030 se ha realizado en paralelo a la Estrategia Andaluza de Desarrollo Sostenible 2030, representando el desarrollo del área estratégica referida a Competitividad y Empleo.

Las iniciativas previstas se dirigen tanto a las actividades tradicionalmente encuadradas en el sector medioambiental y los nuevos yacimientos de empleo verde, como a las relacionadas con la transición ecológica en el conjunto del tejido productivo. Todas ellas presentan elevados componentes innovadores de gran interés estratégico por el efecto que ejercen sobre los distintos sectores.

La influencia que esta modificación tendrá en la economía local, debida, entre otros a la generación de nuevo empleo, tanto directo como inducido, repercutirá directamente en una mayor competitividad del municipio.

2.3.2.4. Programa de Desarrollo Rural de Andalucía 2014-2020.

El Programa de Desarrollo Rural de Andalucía es el instrumento mediante el cual se aplica la estrategia encaminada a cumplir las prioridades de desarrollo rural de la Unión Europea para el periodo 2014-2020

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

a través de la implementación de una serie de medidas para las cuales existirá contribución del Fondo Europeo Agrícola de Desarrollo Rural (FEADER) en el contexto de Andalucía.

Los Fondos Europeos incluidos dentro del Marco Estratégico Común persiguen unos objetivos temáticos comunes, encaminados a contribuir a la Estrategia Europa 2020 para un crecimiento inteligente, sostenible e integrador, a saber:

1. Potenciar la investigación, el desarrollo tecnológico y la Modificación;
2. Mejorar el uso y la calidad de las tecnologías de la información y de las comunicaciones y el acceso a las mismas;
3. Mejorar la competitividad de las pequeñas y medianas empresas, del sector agrícola (en el caso del FEADER) y del sector de la pesca y la acuicultura (en el caso del Fondo Europeo Marítimo y de la Pesca);
4. Favorecer el paso a una economía baja en carbono en todos los sectores;
5. Promover la adaptación al cambio climático y la prevención y gestión de riesgos;
6. Proteger el medio ambiente y promover la eficiencia de los recursos;
7. Promover el transporte sostenible y eliminar los estrangulamientos en las infraestructuras de red fundamentales;
8. Promover el empleo y favorecer la movilidad laboral;
9. Promover la inclusión social y luchar contra la pobreza;
10. Invertir en la educación, el desarrollo de las capacidades y el aprendizaje permanente;
11. Mejorar la capacidad institucional y la eficiencia de la administración pública. En el caso concreto del FEADER, se persiguen tres objetivos generales:
    - Fomentar la competitividad de la agricultura.
    - Asegurar la gestión sostenible de los recursos naturales y la acción por el clima.
    - Alcanzar un desarrollo territorial equilibrado de las economías rurales y de las comunidades, incluyendo la creación y el mantenimiento de empleo.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Los objetivos temáticos generales para todos los Fondos incluidos en el Marco Estratégico Común, así como los 3 objetivos particulares para el FEADER, se traducen y concretan en 6 prioridades específicas, sobre las que se ha de asentar la estrategia de Andalucía a través de su Programa de Desarrollo Rural. En particular, las prioridades establecidas para FEADER son:

1. Fomentar la transferencia de conocimientos y las innovaciones en el sector agrícola.

2. Mejorar la viabilidad y la competitividad de todos los tipos de agricultura en todas las regiones, y promover las tecnologías agrarias innovadoras y la gestión forestal.

3. Fomentar la organización de la cadena de distribución de alimentos, incluyendo el procesado y la puesta en el mercado de los productos agrícolas, el bienestar animal y la gestión de riesgos en el sector agrícola.

4. Restaurar, preservar y mejorar los ecosistemas relacionados con la agricultura y la silvicultura.

5. Promover la eficiencia de los recursos y alentar el paso a una economía hipocarbónica y capaz de adaptarse a los cambios climáticos en el sector agrícola, el de los alimentos y el silvícola.

6. Fomentar la inclusión social, la reducción de la pobreza y el desarrollo económico en las zonas rurales.

La modificación puntual del PGOU de Úbeda puede relacionarse con los objetivos y estrategias del **Programa de Desarrollo Rural de Andalucía (PDRA) 2014-2022** (y su continuidad en el próximo período 2023-2027) en varios aspectos, especialmente en términos de **sostenibilidad territorial, movilidad, eficiencia en el uso del suelo y cohesión social**. A continuación, se detallan las principales relaciones:

1. Relación con los Objetivos del PDRA

1.1. Uso sostenible del suelo y ordenación del territorio

- La **anulación de viarios innecesarios** contribuye a evitar la **expansión urbana descontrolada** y la fragmentación del territorio, alineándose con los principios de **eficiencia territorial** del PDRA.
- La **regulación del viario en la Plaza de El Gamo** favorece una planificación racional del espacio urbano, en coherencia con el objetivo de promover **un desarrollo territorial equilibrado en zonas rurales**.
-

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

1.2. Mejora de la movilidad y accesibilidad

- La optimización de la red viaria **evita inversiones innecesarias en infraestructuras**, reduciendo el impacto ambiental y el consumo de suelo, en línea con las estrategias del PDRA para **infraestructuras sostenibles**.

- La regulación de nuevas alineaciones permite mejorar la **accesibilidad** y la conectividad en la trama urbana, favoreciendo el desarrollo de servicios y comercio local.

1.3. Adaptación al cambio climático y eficiencia energética

- Evitar prolongaciones de calles innecesarias **minimiza la impermeabilización del suelo**, reduciendo el **riesgo de inundaciones y el impacto sobre el ciclo hídrico**, lo que se alinea con las estrategias del PDRA para la **gestión sostenible del agua**.

- La reducción de viarios evita el **consumo energético asociado a la urbanización**, favoreciendo un **modelo urbano compacto y eficiente**.

1.4. Cohesión social y mejora de la calidad de vida

- La eliminación de conexiones viarias innecesarias permite **preservar espacios libres o destinarlos a usos comunitarios**.

- La mejora de la red viaria facilita la movilidad de los residentes, especialmente para **grupos con movilidad reducida**, contribuyendo a un desarrollo urbano más inclusivo.

2. Relación con las Medidas Específicas del PDRA

Medida 7: Servicios básicos y renovación de poblaciones en zonas rurales

- La modificación busca **mejorar la estructura urbana existente** sin generar desarrollos innecesarios, lo que está en sintonía con la mejora de la **habitabilidad y calidad de vida en zonas rurales**.

- La regulación del viario entre la plaza de El Gamo y la calle El Gamo mejora la **integración del espacio público**, fomentando **una movilidad sostenible**.

Medida 4: Inversiones en activos físicos

- La planificación eficiente del viario evita inversiones innecesarias en infraestructuras de urbanización, permitiendo **optimizar los recursos públicos**.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Medida 5: Restauración, preservación y mejora de ecosistemas relacionados con la agricultura y la silvicultura

- Evitar la expansión urbana innecesaria ayuda a **preservar los suelos agrícolas periurbanos**, alineándose con las estrategias del PDRA en materia de **protección de suelos fértiles**.

La modificación puntual del PGOU de Úbeda refuerza los principios del Programa de Desarrollo Rural de Andalucía al **apostar por una planificación territorial más eficiente, sostenible y adaptada a la realidad local**. Esto se traduce en una **optimización del uso del suelo**, una **mejor gestión de infraestructuras urbanas** y un **mayor equilibrio entre desarrollo urbano y protección ambiental**.

2.4. RELACIÓN ENTRE EL PLAN Y LOS OBJETIVOS PROPUESTOS.

A continuación, se resumen la relación de los objetivos ambientales del planeamiento con los objetivos ambientales internacionales, comunitarios, nacionales y regionales:

Respecto a los objetivos internacionales, la Modificación del PGOU contribuye al cumplimiento de los siguientes ODS:

- Objetivo 8: Promover el crecimiento económico inclusivo y sostenible, el empleo y el trabajo decente para todos.
- Objetivo 9: Construir infraestructuras resilientes, promover la industrialización sostenible y fomentar la innovación.
- Objetivo 12: Garantizar modalidades de consumo y producción sostenibles.
- Objetivo 13: Adoptar medidas urgentes para combatir el cambio climático y sus efectos.

Respecto a los objetivos del Protocolo de París, **la Modificación del PGOU contribuye con medidas específicas de mitigación y adaptación al cambio climático.**

En lo que se refiere a los Objetivos Generales del Plan de Medio Ambiente de Andalucía, la modificación del PGOU se alinea con varios objetivos.

Por otro lado, se puede considerar que la **Modificación del PGOU contribuye con medidas específicas de mitigación y adaptación al cambio climático al reducir el consumo de suelo urbano y recursos naturales y mejorar la movilidad y accesibilidad urbana**.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

La influencia que esta modificación tendrá en la economía local, debida, entre otros a la generación de nuevo empleo, tanto directo como inducido, repercutirá directamente en una mayor competitividad del municipio.

Finalmente, la modificación puntual del PGOU de Úbeda puede relacionarse con los objetivos y estrategias del **Programa de Desarrollo Rural de Andalucía (PDRA) 2014-2022** (y su continuidad en el próximo período 2023-2027) en varios aspectos, especialmente en términos de **sostenibilidad territorial, movilidad, eficiencia en el uso del suelo y cohesión social**.

2.5. ESTADO ACTUAL DE PLANEAMIENTO.

El documento de adaptación parcial a la LOUA del PGOU de Úbeda recoge la unidad de ejecución SUNC-UE-SU-3 y en el que se mantiene como sistema de ejecución el de compensación al igual que en el documento de PGOU de 1.997. Se mantiene igualmente la ordenación pormenorizada ya propuesta en el documento del 1.997, solo mermada en su superficie tras la modificación aprobada en el 2.017 para su re delimitación tras el convenio urbanístico entre Ayuntamiento y González de Automoción S.L. El actual cuadro de aprovechamiento para la unidad es el siguiente:

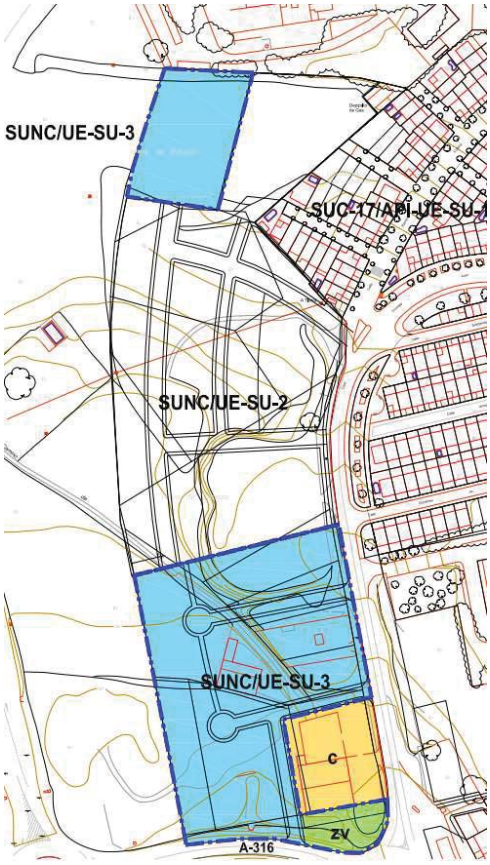


Figura 1. Situación, delimitación y ordenación pormenorizada actual. (Planimetría sin escala).

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Cuadro de aprovechamiento actual de la Unidad de Ejecución 3.

SUNC/UE-SU-03

DETERMINACIONES DE ORDENACION DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Superficie bruta m2: 26.294

Ámbito



DETERMINACIONES DE ORDENACION DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Uso Global: RESIDENCIAL

Superficie edificable total m2t: 11.645

APROVECHAMIENTO Y GESTION

Aprovechamiento Objetivo UA: 11.645

Aprovechamiento Medio: 0,44

Área de reparto: AR-Nº 3

Coeficiente de Sector: 1

VIVIENDA

Viviendas sometidas a algún régimen de protección: 0

Viviendas no sometidas a algún régimen de protección: 62

Total número de viviendas: 62

USO E INTENSIDAD

Usos, edificaciones y tipologías:

Clave	Tipología y ordenanza	Edificabilidad m2t
RUE	Unifamiliar extendida	11.645

Usos incompatibles:

Clave	Usos incompatibles
IP	Industria Pesada
IL	Industria Ligera
IA	Industria Agrícola
R	Residencial General
RUC	Unifamiliar Compacta

DOTACIONES (Superficie en m2)

Viario:	Zonas verdes	Dotaciones:	Tipo de dotación:
4.093	1.389	2.300	Ep-Sa

DESARROLLO

Sistema de actuación: Compensación

Figura de planeamiento:

OBSERVACIONES:

El área de reparto sólo incluye esta actuación

Ficha obtenida del documento de Adaptación Parcial a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía del año 2.009.

				N° VIVIENDAS: 62		
UNIDAD EJEC.	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
UE-SU-3	RUE	19.409	0.60	11.645	IP-IL-IA R-RUC	300
	VIARIO	3.196	---			
	EP-Sa	2.300	1.50	8.244*		
	Z.V.	1.389	1.50	8.244*		
	TOTAL	26.294		11.645		
EDIFICAB. GLOBAL		---	0.442	---	---	---

* El aprovechamiento de E.P. no computa a efectos de cálculo de derechos de aprovechamiento

Tabla 1. Cuadro obtenido del P.G.O.U. de Úbeda aprobado en 1.997.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

2.6. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION.

La incoherencia del actual trazado de viales de la UE-SU-3, sus reducidas dimensiones y la falta de conexión entre esta unidad y la situada a su norte (UE-SU-2), con viales enfrentados, así como errores existentes entre la superficies de los equipamientos entre la realidad, lo grafiado y lo recogido en fichas del PGOU, hacen totalmente necesario la presente modificación y que, en línea de la ya aprobada en su momento para la UE-SU-2, se reordene el ámbito con viales de dimensiones lógicas, se respete el espíritu del PGOU sobre la superficie real de cesión para equipamiento sanitario (muy superior a la recogida en cuadro de aprovechamientos) y que entendemos más que necesario y no se merme el aprovechamiento previsto para la UE-SU-3 y por tanto no se ponga en peligro su desarrollo por falta de viabilidad.

Tras la modificación puntual del PGOU del 2.017 para la redelimitación de la UE-SU-3, la superficie que se recoge en el PGOU es de 26.294 m^2 cuando la realidad arroja una superficie de 25.144,67 m^2, ello supone una merma de superficie sobre lo previsto inicialmente del 4,37 %.

Igualmente, el cuadro de las determinaciones de la ordenación pormenorizada recoge una cesión de Equipamiento Sanitario para ampliación del Hospital Comarcal San Juan de la Cruz de 2.300 m^2, cuando, implantando la bolsa para tal fin que prevé el PGOU sobre la realidad, esta arroja una superficie real de 4.749,11m^2. Nuevamente esto supone una importante merma en las previsiones de aprovechamiento lucrativo y un incremento de la cesión prevista en ficha del 206,48 %.

Se hace también necesaria realizar una modificación de ubicación y tamaño de los viales de tal forma que exista un acuerdo funcional entre las Unidades 2 y 3, aparte de insistir en crear viales que permitan una circulación generosa.

Todos estos aspectos redundan inequívocamente en una reducción del aprovechamiento medio de la Unidad que pasa del fijado en planeamiento de 0.44 m^2/m^2 al real de 0.36 m^2/m^2.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

2.7. PROPUESTA DE ORDENACION.

La nueva unidad de ejecución SUNC-UE-SU-3, queda ordenada como sigue:

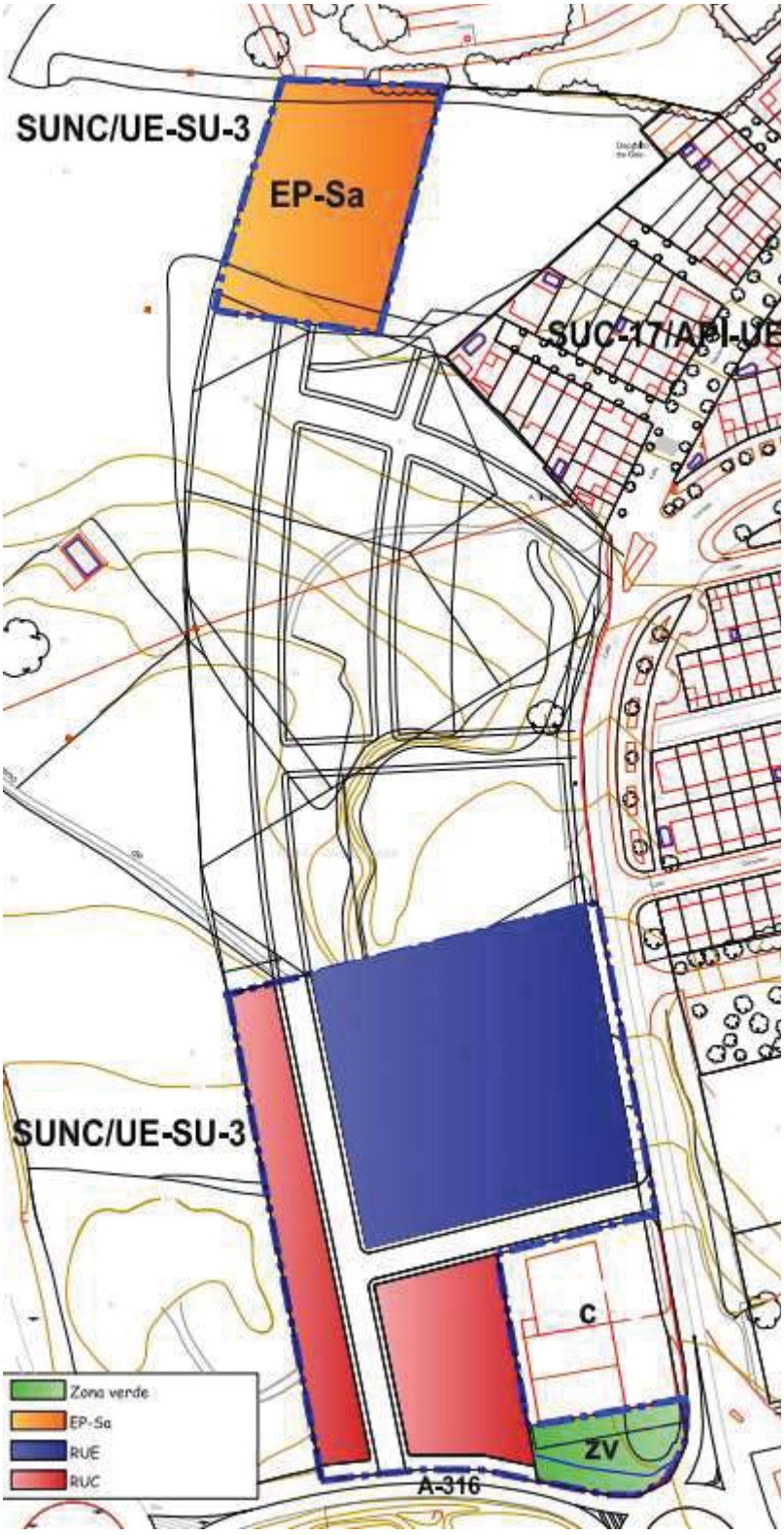


Figura 2. Propuesta de ordenación.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

El cuadro de aprovechamientos y usos ahora propuesto para la SUNC-UE-SU-3 es el siguiente:

SUNC-UE-SU-3			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DE CARÁCTER ESTRUCTURAL			
CLASE DE SUELO		SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
SUPERFICIE BRUTA EN m2		25.145	
ORDENACION DE CARÁCTER PORMENORIZADO			
USO GLOBAL		RESIDENCIAL	
SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL m2		14.624	
APROVECHAMIENTO Y GESTION			
APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO UAS	
RUC	0.88	5.609	
RUE	1.00	5.529	
APROVECHAMIENTO UAS		11.138	
APROVECHAMIENTO MEDIO		0.442	
AREA DE REPARTO		AR-Nº-3	
COEFICIENTE DEL SECTOR		1	
VIVIENDA			
SOMETIDAS A ALGUN REGIMEN DE PROTECCION		0	
NO SOMETIDAS A ALGUN REGIMEN DE PROTECCIÓN		62	
TOTAL NUMERO VIVIENDAS		62	
USO E INTENSIDAD			
CLAVE	Tipologia y ordenanza	Edificabilidad m2/t	
RUC	Residencial Unifamiliar Compacta	5.609	
RUE	Residencial Unifamiliar Extensiva	5.529	
	TOTAL	11.138	
	EDIFICABILIDAD MEDIA Eg	0.442	
USOS INCOMPATIBLES			
ZONA		USOS INCOMPATIBLES	
R.U.C.		IP-Industria Pesada – IA-Industria Agraria – R Residencial General	
R.U.E.		IP-Industria Pesada –IL-Industria Ligera - IA-Industria Agraria – R Residencial General – RUC-Residencial Unifamiliar Compacta	
DOTACIONES (Superficies en m2)			
Viario	Zonas Verdes	Dotacionales	Tipo Dotación
4.251	1.321	4.749	EP-Sanitario
DESARROLLO			
Sistema de actuación		COMPENSACION	

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

				Nº VIVIENDAS: 62		
UNIDAD EJEC.	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
UE-SU-3	RUE	9.215	0.60	5.529	IP-IL-IA R-RUC	300
	RUC	5.609	1	5.609	IP-IA-R	150
	VIARIO	4.251	---			
	EP-Sa	4.749	1.50	7.123*		
	Z.V.	1.321				
	TOTAL	25145		11.138		
EDIFICAB. GLOBAL		---	0.442	---	---	---

* El aprovechamiento de E.P. no computa a efectos de cálculo de derechos de aprovechamiento

2.8. JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA SUNC-UE-12/13.

2.8.1. De carácter general.

La nueva ordenación pormenorizada para la SUNC-UE-3 pretende dar respuesta a la problemática que surge tras las diferencias de superficies reales con las previstas en el PGOU y dar continuidad y concordancia con el tramado previsto para la SUNC-UE-2

La nueva ordenación propuesta NO supone incremento de edificabilidad sobre lo previsto en el actual documento de PGOU y se incrementan las dotaciones respecto lo previsto en las fichas existentes del PGOU y haciéndolo concordar con la planimetría.

La siguiente tabla comparativa muestra claramente el punto de partida y el previsto.

	ESTADO ACTUAL según PGOU	PROPUESTO	DIFERENCIAL
Superficie Bruta (m2)	**26.294**	**25.145**	**-1.149**
Superficie Edificable (m2)	**19.409**	**14.824**	**-4.585**
Edificabilidad media	**0.442**	**0.442**	**Invariable**
Edificabilidad total	**11.645**	**11.138**	**507**
N° viviendas	**62**	**62**	**Invariable**
Viario (m2)	**3.196**	**4.251**	**+1.055**
Zonas Verdes (m2)	**1.389**	**1.321**	**-68**
Dotaciones EP-Sa (m2)	**2.300**	**4.749**	**+2.449**

Tabla 2. Comparativa situación actual y propuesta.

2.8.2. Sobre la Red Viaria.

La ordenación pormenorizada propuesta afecta a la superficie de los viales inicialmente previsto. Se produce un considerable aumento de superficie, pasando de los 3.196 m^2 previstos inicialmente a los 4.251 m^2.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

La nueva ordenación de viales da solución a la conexión norte-sur entre las dos unidades SUNC-UE-SU-3/2 ya que la ordenación aprobada actualmente entre ambos sectores no permite su interconexión.

Se proyectan viales más acordes a las nuevas necesidades de tráfico, pasando a una anchura total de 13.00 metros. Hemos de tener en cuenta que el vial circundante inicialmente previsto norte-sur y más situado al oeste tenían una anchura de 3 metros y los que daban salida de este hacia la Calle Cronista Juan de la Torre, tenían una anchura de 10 metros.

El vial situado más al sur y colindante con las instalaciones de González de Automoción S.L., también de 10 metros de anchura, se desplaza hacia el oeste y se unifica al nuevo proyectado que discurre de norte a sur conectando las dos unidades de ejecución y ahora con una anchura de 13 metros.

La conexión de este vial a la A-316 se resuelve rectificando las alineaciones de las manzanas previstas en el PGOU (cuya alineación se sitúa prácticamente en la bionda actual) y desplazándola hacia el norte 5 metros, que permitirá crear un carril en paralelo para una correcta entrada y salida.

2.8.3. Sobre las Zonas Verdes.

Se mantiene la zona verde prevista tal cual; su implantación sobre la realidad supone una pequeña merma de 68 m^2 y que no afectará a su configuración.

2.8.4. Sobre los Equipamientos.

El suelo dotacional destinado a Equipamiento Público-Sanitario (EP-Sa), se ubica en el mismo sitio del previsto si bien ahora se materializa correctamente su superficie y ajustada a la realidad.

2.8.5. Sobre la zona Residencial.

Como ya se apuntó anteriormente, para poder materializar el aprovechamiento previsto en el PGOU con esta nueva ordenación y correcciones de errores, es necesario incorporar nuevos usos, diferenciados por manzanas. Así, al uso previsto para la SUNC-UE-SU- 3, residencial unifamiliar extensivo RUE, se incorpora otro residencial, RUC residencial unifamiliar compacto. Ello permite poder materializar el aprovechamiento previsto y garantizar la viabilidad económica del desarrollo de la unidad.

La ordenación de usos por manzanas responde a la misma configuración que ya se recogió en la modificación de la Unidad 2.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

2.8.6. Sobre los coeficientes de ponderación.

En la ficha resultante de la SUNC-SU-UE-3 se recogen los siguientes coeficientes de ponderación para cada tipo de uso de los previstos.

APROVECHAMIENTO Y GESTION		
APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	COEFICIENTE DE PONDE-RACIÓN	APROVECHAMIENTO UAS
RUC	0.88	5.609
RUE	1.00	5.529
APROVECHAMIENTO UAS		11.138
APROVECHAMIENTO MEDIO		0.442
AREA DE REPARTO		AR-N°-3
COEFICIENTE DEL SECTOR		1

Tabla 3. Aprovechamiento y gestión.

Los coeficientes de ponderación para RUC y RUE, son los recogidos en el epígrafe 6º de la memoria justificativa de ordenación del PGOU de 1.997 para la zona predominante con uso RUE.

2.8.7. Área de reparto.

La Unidad SUNC-UE-SU-3 constituye una única área de reparto denominada AR-Nº-3, con las características siguientes:

AR. N°-3		
SUPERFICIE DEL AREA DE REPARTO		25.145 m2
APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	COEFICIENTE DE PONDE-RACIÓN	APROVECHAMIENTO UAS
RUC	0.88	5.609
RUE	1,00	5.529
APROVECHAMIENTO UAS		11.136
APROVECHAMIENTO MEDIO		0.442
AREA DE REPARTO		AR-N°-3
COEFICIENTE DEL SECTOR		1

Tabla 4. Área de reparto.

2.8.8. Sobre la Afección al PGOU.

La modificación aquí propuesta no afecta ni al Programa de Actuación ni al Estudio Económico del PGOU.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

2.9. DESCRIPCIÓN DE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO CONSIDERADAS.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

La presente actuación se realiza a partir de la búsqueda de distintas soluciones y procedimientos administrativos, en orden a una óptima elección en cuanto a aceptación social, funcionalidad, optimización de recursos municipales, rapidez de ejecución y puesta en servicio.

Debido a las reducidas dimensiones del ámbito del planeamiento, se han identificado las siguientes alternativas:

- Alternativa 0: No realizar actuación alguna, dejando el planeamiento en la situación actual.
- Alternativa 1: Modificación parcial del PGOU.
- Alternativa 2. Modificación del PGOU de Úbeda para reordenación del sector.

Alternativa 0. Situación actual, no actuar.

Se define como "Opción Cero" la propuesta que decide mantener la situación actual existente, a todos los niveles: medioambientales, paisajístico, funcional y espacial. Esto es no modificar el Plan General.

Se mantiene la normativa vigente sin introducir modificaciones en la red viaria ni ajustes en la ordenación, en las mismas condiciones y circunstancias urbanísticas con que aparece actualmente en el PGOU, lo que conllevaría:

- Persistencia de incoherencias en la conexión entre UE-SU-2 y UE-SU-3.
- Déficit de viabilidad económica en la UE-SU-3 por la reducción del aprovechamiento medio.
- Continuación de las discrepancias en la superficie de cesión de equipamiento sanitario.
- Impacto ambiental bajo, pero sin mejoras en movilidad y calidad urbana.

Alternativa 1: Modificación parcial del PGOU.

Esta alternativa realiza un ajuste del viario sin modificar la distribución de usos ni la tipología edificatoria, lo que se traduce en:

- Se mejora la conectividad viaria.
- No se optimiza el aprovechamiento medio, afectando a la viabilidad del desarrollo.
- Menor impacto ambiental que la alternativa completa, pero sin solución integral.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Alternativa 2: Modificación del PGOU de Úbeda para reordenación del sector.

El objeto de la modificación tiene varios objetivos:

1) Reordenar el trazado del vial que haga ser consecuente la conexión entre la UE-SU-3 con la UE-SU-2 al tiempo de crear viales de mayor anchura que redundarán en una mejora de la fluidez del tráfico.

2) Implantar varias tipologías de viviendas por manzanas, en consecuencia, con lo previsto en el UE-SU-2 y que permitan poder alcanzar el aprovechamiento medio de la unidad, garantizándose por tanto su viabilidad económica y que redundará en un desarrollo inmediato.

Esto se traduce en:

- Mejora de la conectividad entre unidades de ejecución.
- Ajuste del equipamiento sanitario a la realidad.
- Incremento del aprovechamiento medio y garantía de viabilidad.
- Impacto ambiental controlado mediante medidas de mitigación.

2.10. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS.

Los criterios ambientales que sirven para evaluar y analizar las diferentes alternativas son los extraídos de la Estrategia de la Sostenibilidad Urbana, Estrategia Territorial Europea, Estrategia de Española de desarrollo sostenible, Estrategia Española de cambio climático y /energía limpia, Ley 7/2007 de 9 de junio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Entre ellos destacan los siguientes:

- Garantizar la preservación de los recursos naturales, la biodiversidad y la seguridad, considerando la capacidad de acogida del territorio a la hora de la asignación de usos.

- Evitar la localización de nuevos elementos discordantes y la práctica de actividades impactantes desde el punto de vista de la percepción.

- Respetar los objetivos de la calidad paisajística.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Se muestra a continuación la compatibilidad de cada una de las alternativas planteadas con los objetivos y criterios ambientales expuestos:

	CRITERIOS Y OBJETIVOS AMBIENTALES		
	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Garantizar la preservación de los recursos naturales			
Limitar la transformación de los ecosistemas naturales y evitar su invasión			
Condicionar la valoración del territorio desde el punto de vista ecológico, paisajístico y científico cultural			
Respetar los objetivos de calidad paisajística			
Evitar la localización de nuevos elementos discordantes			
Integrar la ciudad en el medio natural, adaptando y sacando provecho de las características del mismo			

Magnitud e importancia de los impactos

Totalmente compatible

Parcialmente compatible

Incompatible

No considerada

AFECCIONES AMBIENTALES

A continuación, se mostrará una tabla con la comparación de las variables ambientales más destacables.

Se han seleccionado los siguientes elementos potencialmente susceptibles de recibir impactos:

- Afección a la calidad paisajística
- Aumento de la contaminación acústica
- Aumento de la contaminación lumínica
- Afección del tráfico
- Afección de la movilidad
- Mejora de la calidad del medio ambiente urbano
- Afección sobre el suelo
- Afección económico-social

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

El análisis del modelo, inspirado en la matriz de Leopold, se organiza de las siguientes fases:

1. Identificación de los elementos de recibir impactos para cada una de las alternativas.
2. Estimación de la magnitud de impacto en una escala cualitativa de muy alta, alta, media, baja, muy baja y sin impacto.

Magnitud e importancia de los impactos Muy alta Alta Media Baja Muy baja Sin impacto	Afección a la calidad paisajística	Aumento de la contaminación acústica	Aumento de la contaminación lumínica	Afección del tráfico	Afección de la movilidad	Mejora calidad medio ambiente urbano	Afección sobre el suelo	Afección económico social	Minimización de los factores influyentes en el cambio climático
Alternativa 0									
Alternativa 1									
Alternativa 2									

Número total de potenciales impactos	Muy alta	Alta	Media	Baja	Muy baja	Sin impacto
Alternativa 0	0	3	1	3	0	2
Alternativa 1	0	4	2	2	1	0
Alternativa 2	0	0	1	7	0	1

De las 3 alternativas la que presenta menos impacto ambiental es la alternativa 2.

Justificación de la Alternativa Seleccionada.

Tras el análisis de las distintas alternativas planteadas para la ordenación del ámbito objeto de modificación, se ha optado por la Alternativa 2: Modificación del PGOU de Úbeda para reordenación del sector, por los siguientes motivos:

1. Corrección de deficiencias urbanísticas del planeamiento vigente

La alternativa seleccionada permite resolver las incoherencias existentes entre la UE-SU-2 y la UE-SU-3, especialmente en lo relativo a la conectividad y trazado viario. Asimismo, ajusta las superficies de cesión para equipamiento sanitario, resolviendo una discrepancia detectada en el planeamiento vigente.

2. Mejora de la funcionalidad urbana y de la movilidad

La propuesta contempla una reconfiguración del viario que mejora sustancialmente la fluidez del tráfico

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

y la articulación entre unidades de ejecución, favoreciendo recorridos más directos, funcionales y seguros para vehículos y peatones. Además, se prevé un diseño de calles más amplias y ordenadas, que contribuyen a la accesibilidad y habitabilidad del entorno urbano.

3. Garantía de viabilidad económica y coherencia edificatoria

Frente a otras alternativas, la alternativa seleccionada permite alcanzar el aprovechamiento medio previsto para la unidad UE-SU-3, lo que garantiza su viabilidad económica. Se plantea una implantación de varias tipologías de vivienda adaptadas al contexto urbano, lo que mejora la diversidad y resiliencia social, evitando una urbanización monótona o poco rentable.

4. Mayor integración ambiental y control del impacto

Aunque la alternativa 2 conlleva una transformación mayor del suelo respecto a la “opción cero”, incorpora medidas correctoras y de integración ambiental que permiten controlar el impacto paisajístico, visual y funcional. Se evita el desarrollo disperso, se aprovechan infraestructuras ya existentes y se mejora la eficiencia en el uso del suelo.

5. Compatibilidad con los objetivos de sostenibilidad urbana

La alternativa elegida se alinea con los principios de la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana, al favorecer un modelo compacto, racional, conectado y eficiente. Supone una actuación proporcionada que no incrementa la superficie urbanizable, sino que ordena con mayor coherencia un ámbito ya previsto para el desarrollo urbano.

6. Desarrollo inmediato y realista

Frente a la alternativa 0, que perpetúa una situación urbanística incoherente, y la alternativa 1, que ofrece soluciones parciales, la alternativa 2 plantea un modelo de desarrollo realista, técnicamente viable y compatible con las necesidades actuales del municipio. Permite actuar a corto plazo sin comprometer la sostenibilidad futura.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

3. DESARROLLO PREVISIBILE DEL PLAN.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 78 de la LISTA y lo regulado para las modificaciones en el artículo 118.2 y 121.2.c del Decreto 550/2022 Reglamento General de la LISTA, la modificación deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, si bien podrán omitirse los actos preparatorios del procedimiento de aprobación, que incluyen los actos referido en la sección 2º del capítulo II del título IV de consultas previas, y Avance.

Por otra parte, al encontrarse la presente modificación sometida al trámite de Evaluación ambiental de simplificada, trámites y requisitos que serán los previstos en la sección 4ª del título III de esta Ley /2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA). El promotor, El Ayuntamiento que según el art.40.7, tiene la consideración de promotor, al ser el órgano responsable de la tramitación administrativa de la innovación, previamente al trámite urbanístico, presentará ante el órgano ambiental, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una **solicitud de inicio** de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de la documentación exigida en el art.391 de la GICA.

En plazo de 20 días hábiles desde la recepción de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, el órgano ambiental podrá resolver sobre su inadmisión y en el plazo de 4 meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar, deberá formulará el **informe ambiental estratégico.**

A la vista de lo anterior, y una vez que se cuenta con el informe ambiental estratégico, el procedimiento para la tramitación de la presente innovación, el desarrollo de la misma se realizaría conforme a los siguientes hitos:

- Aprobación definitiva de la innovación.
- Aprobación del proyecto de obras.
- Inicio de las obras.
- Finalización obras.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

4. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO.

En este apartado, se realiza una descripción de la situación medioambiental del ámbito de estudio.

4.1. MEDIO FÍSICO.

4.1.1. Climatología.

El análisis del clima se realiza desde dos aspectos claramente diferenciados, por un lado, la descripción de las características climáticas de la zona de estudio y, por otro lado, establecer los potenciales impactos ambientales del Plan tomando en consideración el cambio climático.

No es de esperar que el clima sea modificado por el planeamiento, pero si conviene estudiarlo, ya que pueden condicionar alguno de los impactos que pueden producirse.

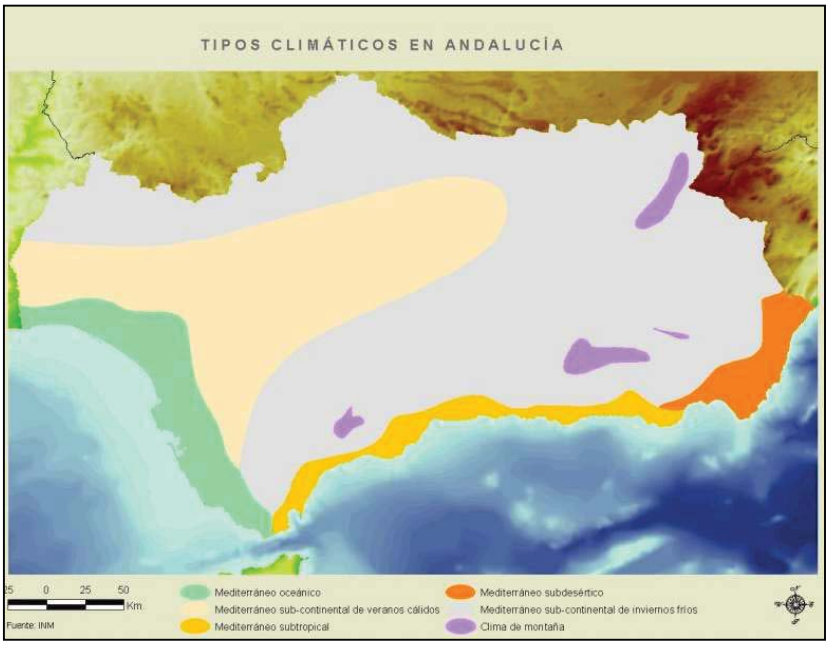


Figura 6. Tipos de Clima en Andalucía. Fuente: Consejería de Medio Ambiente.

La ubicación que el municipio de Úbeda, se encuadra dentro del clima mediterráneo sub-continental de verano cálido, cuyas características más significativas las describimos a continuación:

En Úbeda, las condiciones climáticas se clasifican en templadas y moderadas. En Úbeda, las precipitaciones son más abundantes en invierno que en verano. Según Köppen y Geiger, el clima se clasifica como Csa. La temperatura media que prevalece en la ciudad de Úbeda se registra como 16.2 °C, según datos estadísticos. En un año, la precipitación es 585 mm.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Úbeda se encuentra en el hemisferio norte. El comienzo del verano se observa al concluir el junio y su culminación tiene lugar en el septiembre. Los meses que constituyen esta estación se conocen como junio, julio, agosto, septiembre. Se recomienda encarecidamente planificar la visita durante los meses de junio, julio, agosto, septiembre para disfrutar de una experiencia óptima.

En este gráfico podemos observar de forma general la evolución climática del municipio a lo largo de un año. La estacionalidad de las precipitaciones, así como la fluctuación de las temperaturas, resaltan la situación climática del municipio.

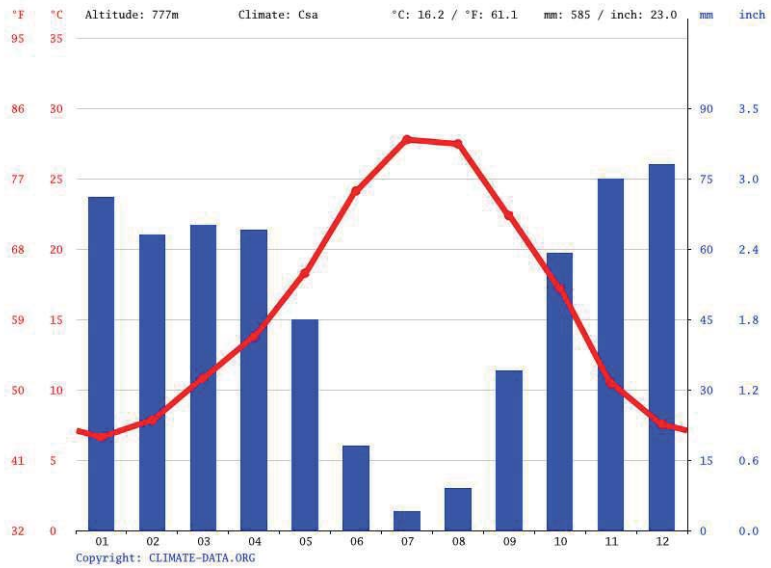


Figura 7: Evolución climatológica del municipio en el año 2011 (IFAPA)

En la siguiente gráfica podemos observar cómo ha variado la cantidad de agua caída en el municipio con este registro histórico de lluvia, de la que podemos destacar un descenso paulatino de la misma con algunos picos que separan las épocas de sequía de las de abundancia de agua.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

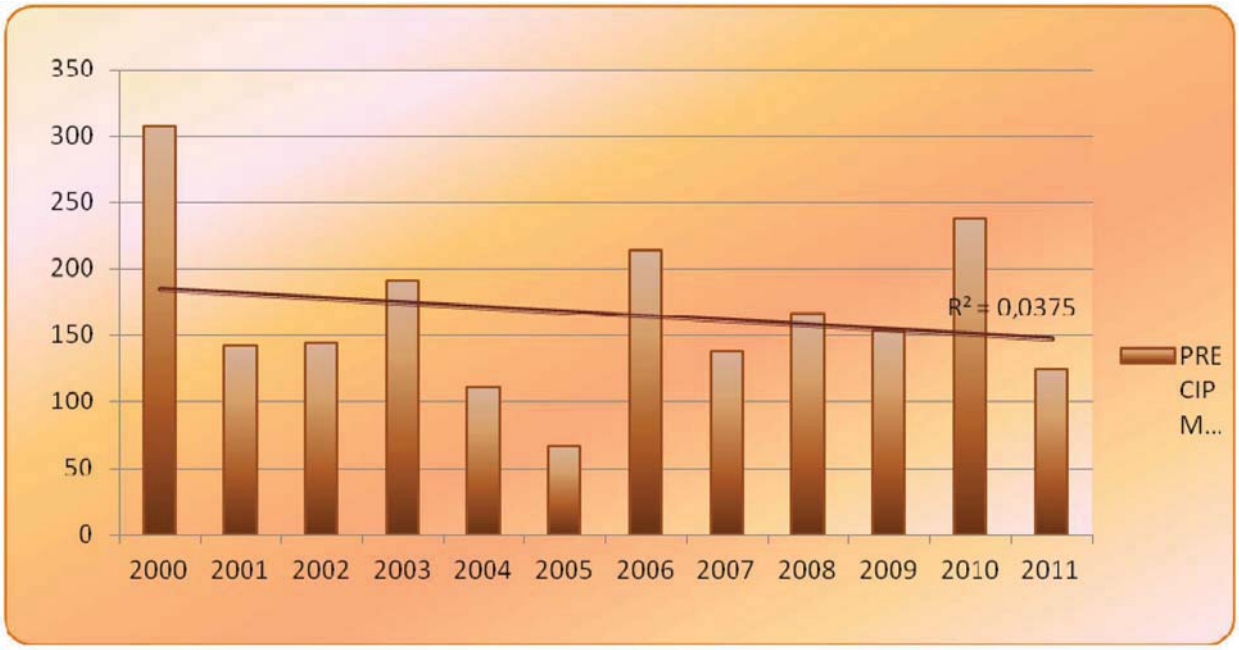


Figura 8: Precipitaciones caídas en el municipio desde 2000 hasta 2011 (IFAPA)

La humedad relativa es la relación porcentual entre la cantidad de vapor de agua real que contiene el aire y la que necesitaría contener para saturarse a la misma temperatura. La fluctuación de la humedad relativa en el municipio de Úbeda se ve reflejada en la siguiente gráfica, donde el registro menor lo tenemos en los meses de verano, acentuándose en el otoño para volver a valores máximos en los meses de invierno.

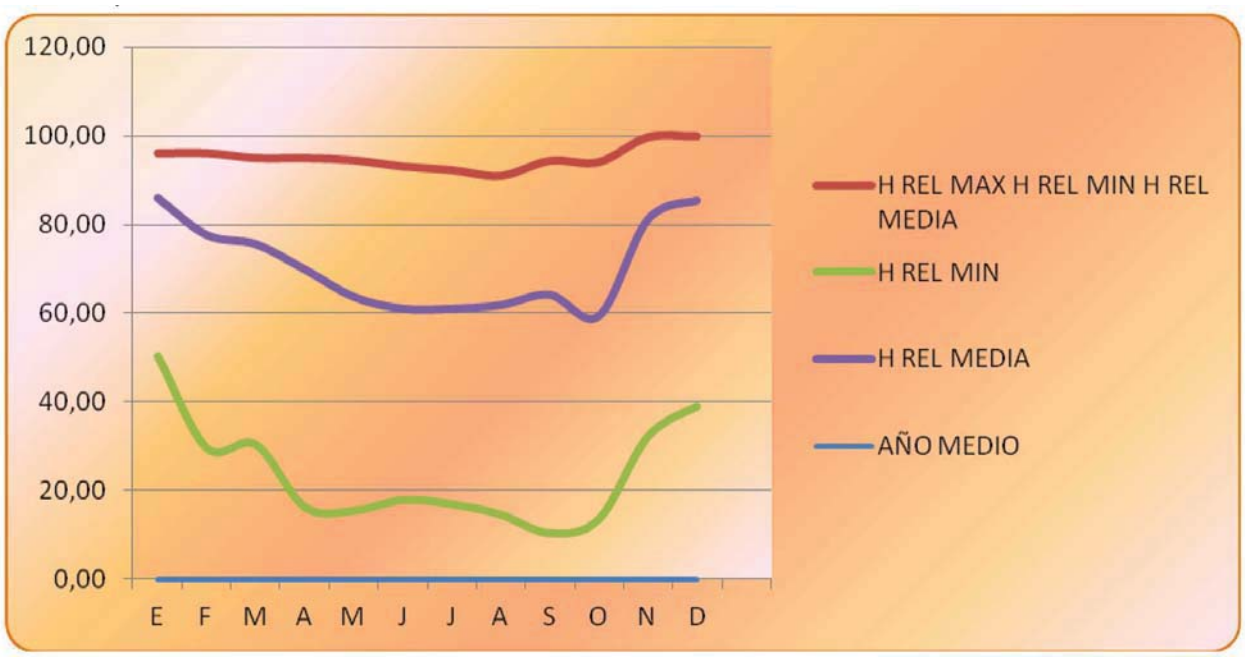


Figura 9. Humedad Relativa en el municipio en el último año (2011, IFAPA).

La insolación es la responsable de la temperatura, así como de la humedad ambiental y la evaporación. En la siguiente grafica se aprecia que en los meses de verano la curva es más acusada, ya que son los

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

meses de con mayor horas de Sol y en menor medida en los meses de invierno, ya que las horas de Sol y la incidencia de la radiación es menor.

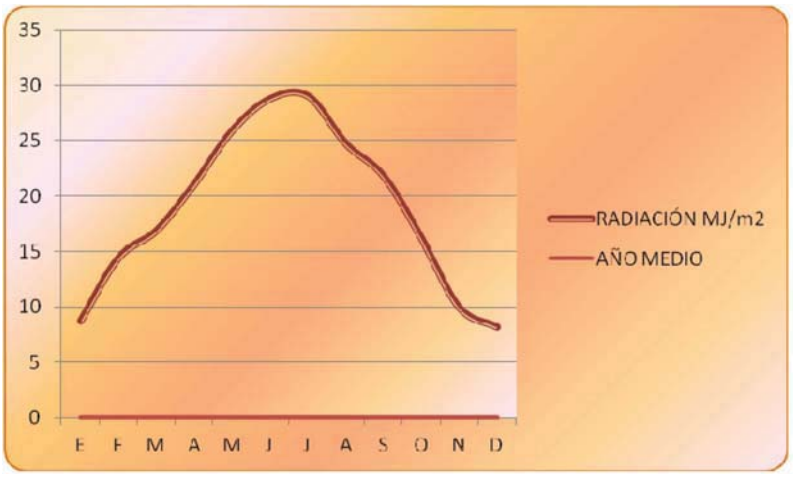


Figura 10: Horas de Sol en el municipio en el último año (2011, IFAPA).

VIENTOS

Se ha estudiado la frecuencia de velocidad de los vientos en el último año, que ha quedado representada en la gráfica expuesta a continuación:

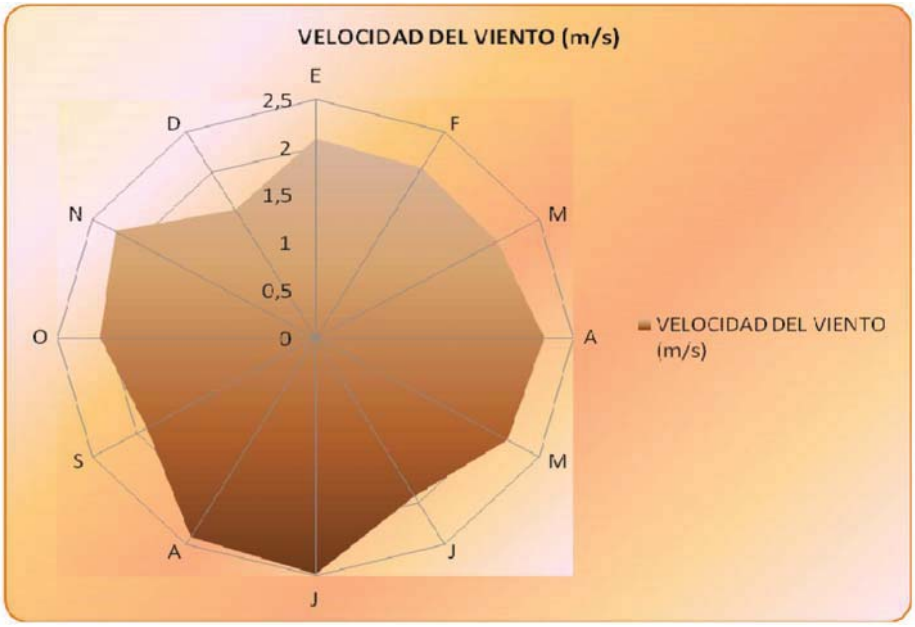


Figura 11: Velocidad del viento en el último año (2011, IFAPA)

La velocidad media del viento se aproxima a los 2 m/s, con una subida en los meses de verano hasta 2.5 m/s y una significativa bajada en el de Diciembre hasta 1.5m/s.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

4.1.2. Geología.

En Andalucía se encuentran representadas las grandes unidades geoestructurales de la Península Ibérica correspondientes a las dos orogenias europeas más importantes.

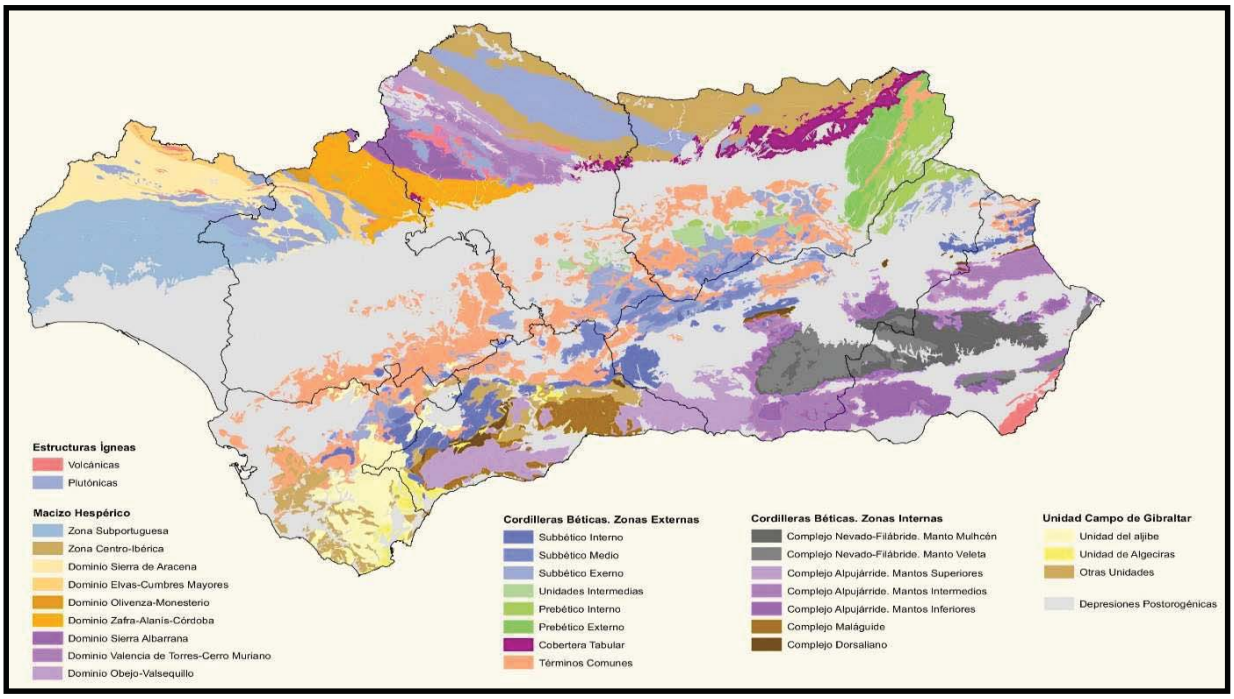
La unidad hercínica Macizo Hespérico- y la unidad alpina -Cadenas Béticas- integran las franjas norte y sur del territorio andaluz, hallándose separadas por la Depresión del Guadalquivir.

Las formaciones del Macizo Hespérico, con alineaciones aflorantes dirigidas aproximadamente del NO hacia el SE, desaparecen al llegar al río Guadalquivir, hundiéndose con una suave inclinación, para constituir su basamento, bajo conjuntos rocosos más modernos. Las relaciones paleogeográficas entre el Hespérico y las formaciones paleozoicas de las zonas internas béticas ubicadas más al sur, serían en cambio muy remotas, habida cuenta que estas últimas áreas se han emplazado en lugar que ahora ocupan tras una serie compleja de movimientos horizontales relativos de las placas ibérica y africana durante el Mesozoico y Terciario.

En el caso de Andalucía, la amplia extensión relativa de su territorio explica, que, de norte a sur, aparezcan tres grandes unidades morfoestructurales, que se corresponden con tres dominios geológicos diferentes:

Unidades Morfoestructurales	Unidades Geológicas
Sierra Morena	Macizo Hespérico
Cordillera Bética	Cordillera Bética
Depresión del Guadalquivir y cuencas interiores	Depresiones Neógenas

Tabla. Unidades Geológicas de Andalucía.



CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Figura 12. Mapa geológico de Andalucía en el que se marca la distribución superficial de las diferentes unidades geológicas que afloran en Andalucía.

Geológicamente, el ámbito de estudio se sitúa en la hoja 906 Úbeda del Mapa Geológico Nacional del IGTME a escala 1/50.000. Los materiales que constituyen los terrenos de estudio se corresponden con areniscas y margas del Mioceno.

Tramos terminales areniscosos (Andaluciense) (TJ2)

Corona los depósitos marinos del valle del Guadalquivir y está en Ja Hoja muy bien representado. Aparece, al E., donde la erosión ha respetado cotas superiores a los 600 m., notándose al SO., como para el Tortoniense, cotas progresivamente más bajas para su base.

Se componen de calizas toscas y areniscas con intercalaciones margosas. Micropaleontológicamente, los foraminíferos más característicos recogidos permiten atribuir una edad probable Andaluciense, confirmada más al E. en las mismas formaciones dentro de la Hoja de Linares.

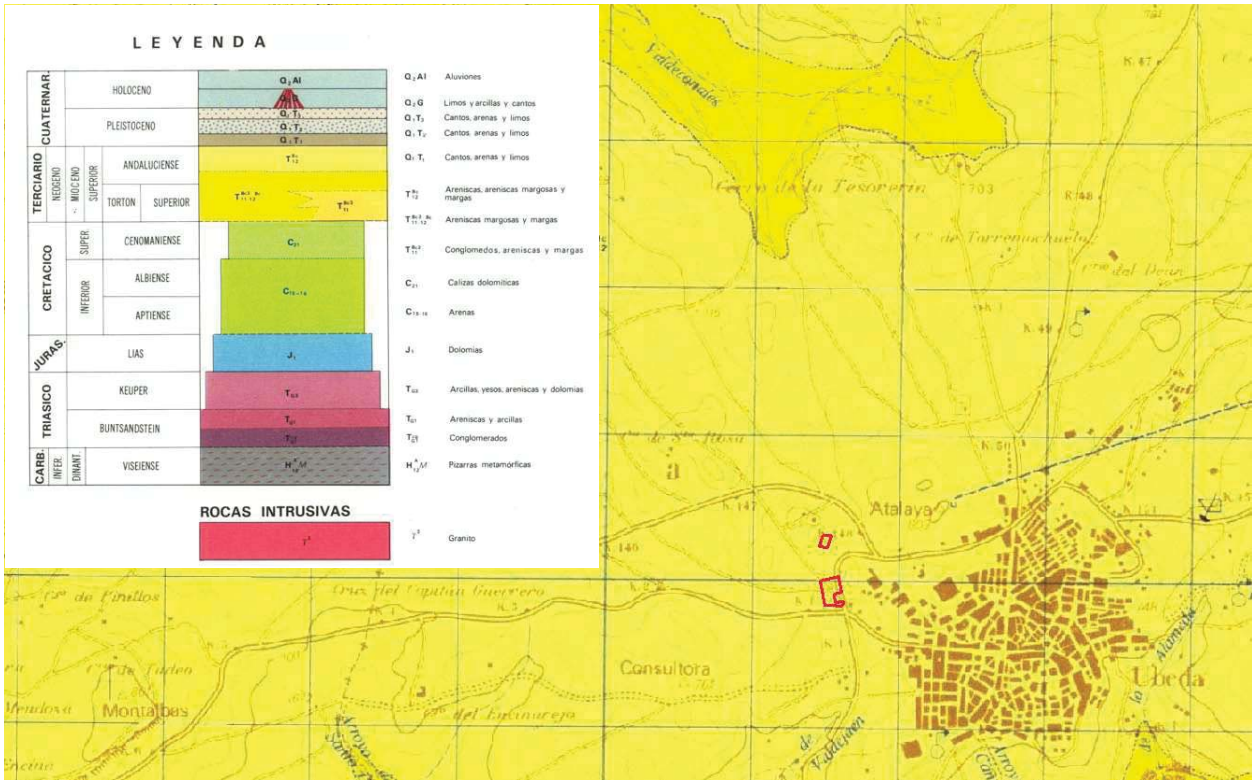


Figura 13. Localización del municipio sobre el Mapa Geológico Nacional 1/50.000 del ITGME.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

4.1.3. Edafología.

El suelo es un ente de la Naturaleza cuyas características son el resultado de una larga evolución hasta alcanzar un equilibrio con las condiciones naturales. En dichas condiciones naturales no está incluida la acción de las civilizaciones humanas.

El suelo es un componente del medio natural, y por ello se le considera como un suelo virgen, no explotado. Pero es evidente que la continua y abusiva utilización por parte del hombre ha truncado los procesos de evolución de los suelos y ha condicionado negativamente sus propiedades. Como resultado de todo ello, el suelo se degrada, entendiendo como degradación del suelo toda modificación que conduzca a su deterioro. La degradación de un suelo es consecuencia de la utilización del mismo por el hombre, bien como resultado de actuaciones directas (agrícola, forestal, agroquímicos y riego…) o por acciones indirectas (actividades industriales, eliminación de residuos, transporte…).

Además, no sólo se deben considerar los suelos desde un punto de vista ecológico, sino que hay que hacer hincapié también en el potencial productivo de los mismos. El suelo es por tanto el soporte de las actividades humanas: cultivos agrícolas, repoblaciones, aprovechamientos forestales, pastores, etc. Una faceta clave para el estudio del medio físico es la productividad o fertilidad de los suelos, siendo ésta un aspecto complejo que integra características y propiedades del suelo en sentido estricto, junto con prácticas culturales y características ambientales.

Finalmente, el suelo se constituye como el receptor de los impactos. Dichos impactos pueden ejercerse de diversas maneras, que sólo en casos aislados podrán interpretarse de manera separada, sobre las características y potencialidades del suelo: erosión, empobrecimiento de su fertilidad, compactación, pérdida irreversible por recubrimientos artificiales, etc.

Por todo lo anterior, queda patente la gran importancia que tiene el conocer en profundidad la naturaleza edáfica de los suelos que constituyen el soporte de nuestras actividades.

Según consulta al Mapa de Suelos de Andalucía, los suelos donde se localiza la actuación se corresponden con la Unidad Edáfica 48 (Cambisoles vérticos, Regosoles calcáreos y Vertisoles crómicos con Cambisoles cálcicos).

Unidad 48: Cambisoles vérticos, Regosoles calcáreos y Vertisoles crómicos con Cambisoles cálcicos.

La distribución de esta Unidad se correlaciona esencialmente con las características de los materiales originarios, ricos en arcilla hinchable, por lo que se incluyen también como “Bujeos”.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

En general, la topografía oscila entre moderadamente escarpada y ondulada, con microtopografía irregular debida a deslizamientos de ladera. Las mejores representaciones se encuentran en las provincial de Málaga y Jaén, en menor extensión en las de Cádiz, Granada y Sevilla.

Existe una toposecuencia bien definida de estos suelos: Vertisoles crómicos que predominan en las áreas más deprimidas, mientras que las zonas más vulnerables a la erosión presentan Cambisoles vérticos que son sustituidos en las cimas por Regosoles calcáreos. Los Cambisoles cálcicos se restringen, como inclusiones, a las áreas donde afloran de modo claro las margocalizas.

4.1.4. Hidrología e hidrogeología.

El término municipal de Úbeda desde el punto de vista administrativo pertenece al Distrito Hidrográfico del Guadalquivir por su situación geográfica.

Desde el punto de vista **hidrológico**, el ámbito comarcal más inmediato al municipio de Úbeda pertenece a la Subcuenca del GUADALQUIVIR DE EL TRANCO AL GUADALIMAR.

Respecto a las **aguas subterráneas**, buena parte de las tierras municipales, albergan un acuífero de carácter detrítico, denominado Acuífero Carbonatado de la Loma de Úbeda.

La masa de agua subterránea 05.23 Úbeda está situada en el curso alto del Guadalquivir, entre los materiales del Zócalo Paleozoico, al norte y noroeste, los del Prebético de Cazorla al este y las Unidades Olitostrómicas de la Depresión del Guadalquivir al sur, y está constituida por formaciones de la Cobertera Tabular de la Meseta: calizas, dolomías y margas del Trías, discordante sobre el Macizo Ibérico y sirve de base a la Cordillera Bética. Constituyen un sector de materiales triásicos apenas afectados por la tectónica de plegamiento, sobre los que cabalgan los materiales prebélicos.

Se trata de una masa de agua compuesta por dos subunidades cuya edad, geometría y características hidrogeológicas son netamente diferentes y desconectadas en régimen natural:

- Subunidad del acuífero Carbonatado de la Loma de Úbeda: Este acuífero está constituido por las dolomías liásicas de la cobertera tabular de la Meseta. Los materiales triásicos constituyen el impermeable de base y el límite septentrional del acuífero. Hacia el sur se sumerge bajo los depósitos del Mioceno, que lo convierten en un acuífero cautivo y en carga a escasa distancia de sus afloramientos, debido a la naturaleza impermeable de las margas miocenas y a su espesor, de 200 a más de 500 metros, si bien a techo y muro albergan otros niveles productivos de menor interés acuífero.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

- Subunidad acuífera del Mioceno de Úbeda: Su espesor total de hasta 100 m, si bien los bancos permeables no suelen superar 20-30 metros. Se trata de un acuífero detrítico multicapa constituido por bancos de areniscas, areniscas margosas y calizas toscas o calcarenitas del Andaluciense, intercaladas en el seno de una formación esencialmente margosa.

4.1.5. Vegetación.

Vegetación potencial.

La vegetación potencial es aquella comunidad madura en equilibrio con el medio que existiría hipotéticamente en un espacio determinado en función únicamente de estos factores naturales sin que la intervención del hombre hubiese perturbado su evolución.

Del conocimiento de ésta se puede deducir la vegetación que existió en el término municipal de Hornachuelos en otras épocas más remotas, antes de que la acción humana alterara los ecosistemas vegetales naturales provocando el imparable proceso de degradación.

En el ámbito de estudio aparece representada la serie de vegetación: PbQr. Serie meso-mediterránea bética marianiense y araceno-pacense basófila de la encina (*Quercus rotundifolia*). *Paeonio coriaceae-Querceto rotundifoliae sigmetum*.

Distribución: Aparece en todas las zonas básales de las sierras béticas, así como en las depresiones rellenas de materiales cuaternarios (Valle del Guadalquivir y Surco Intrabético).

Descripción: Esta serie, en su etapa clímax, se corresponde con un encinar basófilo bético típicamente mediterráneo, de mediana talla, hoja perenne y esclerófila. Se desarrolla en climas de inviernos suaves y veranos secos y calurosos que ponen a prueba las diferentes adaptaciones vegetales a la xericidad estival.

La cabeza de serie es un encinar *(Paeonio-Quercetum rotundifoliae),* bien estratificado, dominado en su estrato arbóreo por la encina *(Quercus rotundifolia).* El estrato arbustivo, muy diversificado, es rico en enebros *(Juniperus oxycedrus),* majuelos *(Crataegus monogyna)*, torvizco *(Daphne gnidium),* rusco *(Ruscus aculeatus),* etc. Las lianas están muy bien representadas por *Lonicera implexa, Rubia peregrina, Hederá helix, Asparagus acutifolius,* etc. En el estrato herbáceo, a veces es posible observar *Paeonia broteroi.* Como orla y primera etapa de degradación de estos encinares encontramos coscojares *(Crataego-Quercetum cocciferae)*, formación dominada por la coscoja *(Quercus coccifera).* Puede ocupar situaciones más desfavorables como crestas y afloramientos rocosos muy soleados, donde adquiere cierto carácter de comunidad permanente. Las orlas en zonas soleadas están constituidas por retamales *(Genisto speciosae-*

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Retametum sphaerocarpae) que ocupan suelos de poca pendiente, profundos, bajo ombrotipo estrictamente seco. Estas comunidades están formadas fundamentalmente por *Retama sphaerocarpa y Genista cinérea* subsp. *speciosa.* En zonas con suelos relativamente profundos, pero con una acusada xericidad encontramos espartales *(Thymo gracile-Stipetum tenacissimae)* que proliferan especialmente sobre sustratos de naturaleza margosa. En los medios más degradados y de suelos más pobres y esqueléticos (leptosoles) aparecen romerales y tomillares *(Lavandulo-Echinospartion boissieri)* que presentan una gran variabilidad en la extensión de la serie y son los que dan sin lugar a dudas la mayor originalidad a la misma.

La alteración de estos romerales da paso a un pastizal-tomillar de yesquera *(Phlomido-Brachypodietum ramosi),* que puede tener también un carácter primocolonizador. Sobre suelos removidos y nitrificados por el ganado, normalmente en zonas aclaradas de bosque, bordes de caminos y pistas forestales, aparecen comunidades de caméfitos nitrófilo-colonizadores *(Artemisio glutinosae-Santolinetum canescentis).* En los claros del matorral y en suelos muy poco evolucionados aparecen pastizales terofíticos efímeros de desarrollo primaveral *(Saxifrago-Homungietum petraeaé).* Estos pastizales terofíticos mediante un pastoreo moderado pueden evolucionar hacia prados subnitrófilos *(Medicago-Aegilopetum geniculataé).* Cuando el redileo se hace constante y de manera ordenada se transforman en majadales *(Poo-Astragaletum sesamei).* En esta serie podemos encontrar una gran variedad de comunidades nitrófilas, que han sido fomentadas por la acción antropozoógena, muy fuerte en el dominio de esta serie.

Vegetación actual.

El ámbito del Plan se localiza al noreste del núcleo urbano de Úbeda, en una zona parcialmente urbanizada, donde los usos del suelo se corresponden con olivar. La vegetación natural existente en la zona dista mucho de la vegetación climácica, y muestra un marcado carácter antrópico debido a las intervenciones realizadas. En las cunetas de los caminos existentes se desarrollan comunidades de plantas ruderales nitrófilas y subnitrófilas, propias de medios muy influidos por el hombre.

Entre las especies que componen esta comunidad destacan las gramíneas (*Piptatherum miliaceum*, *Bromus* sp.), el hinojo (*Phoeniculum vulgare*), la zanahoria silvestre (*Daucus carota*), la malva (*Malva sylvestris*), las crucíferas (*Hirchisfeldia incana*) y las compuestas (*Pycris echioides*, *Lactuca serriola*). Estas comunidades pueden alcanzar un desarrollo importante, formando comunidades densas que superan ampliamente los 80 cm de altura media.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Hábitats Naturales de Interés Comunitario.

La actuación no afecta a Hábitats de Interés Comunitario.

4.1.6. Fauna.

La simplificación del medio y una continuada presión antrópica imponen condiciones muy restrictivas para la presencia de especies silvestres, tan sólo las oportunistas capaces de sacar partido de estas condiciones proliferan en estos ambientes y por ello, la fauna típica carece de valor ambiental por su carácter antropófilo y lo generalizado de su distribución.

Las elevadas temperaturas y la alta xericidad del medio, así como la escasez de agua no favorecen en absoluto la presencia de anfibios y escasamente reptiles.

La mastofuana aparece dominada por los micromamíferos, básicamente ratones, como el ratón de campo (*Apodemus sylvaticus*) y el ratón doméstico (*Mus musculus*).

Las aves aparecen representadas por especies ligadas a los hábitats urbanos como el gorrión común (*Passer domesticus*), el estornino negro (*Sturnus unicolor*) y la golondrina común (*Hirundo rustica*).

4.2. MEDIO PERCEPTUAL (PAISAJE).

4.2.1. Unidades del paisaje.

De acuerdo con el Atlas de los paisajes de Andalucía, el ámbito de estudio está incluido en la Unidad "Las Lomas (70)" perteneciente a "Campiñas alomadas, acolinadas y sobre cerros", que se describe a continuación.

Las Lomas.

Junto con las Campiñas Altas, estas extensiones de suave relieve ondulado cubierto de olivar constituyen el más representativo paisaje de la provincia de Jaén. Se encuentra flanqueado por la Vega del Guadalquivir tanto al sur como al oeste, y por la Cuenca del Guadalimar en su borde septentrional, limitando en su extremo más oriental con el Piedemonte de Cazorla.

Se trata de un macizo compuesto casi exclusivamente de rocas sedimentarias como margas, calcarenitas y conglomerados (94 %). La acción de la erosión sobre estos materiales blandos ha dado lugar a relieves suaves, de fisonomía tabular en su parte central (38 %) y en forma de colinas en las laderas perimetrales (50 %). Su altitud oscila entre un mínimo de 238 m sobre el nivel del mar en el encuentro con la vega del

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Guadalquivir, y un máximo de 1.040 m que se alcanza en la lo-calidad de Iznatoraf. El clima, típico de campiña alta y llanuras interiores, se caracteriza por las fuertes diferencias entre los fríos inviernos y los veranos cálidos, en un régimen de lluvias escasas. Es un ámbito con un intenso aprovechamiento agrícola, en el que apenas quedan áreas naturales. El olivar ocupa un 83 % de la superficie total y continúa su extensión en detrimento del resto de cultivos de secano (8 %). También las superficies urbanas alcanzan una proporción significativa para un contexto agrario, superando el 3 %.

El desarrollo de las agrociudades y su intensa relación con el territorio tiene sus orí-genes en los *oppida* ibéricos emplazados en puntos altos, de fácil defensa y efectivo control sobre los recursos. También la riqueza mineral del entorno de la actual Linares fue determinante de la importancia de la ciudad de Cás-tulo, capital ibera y, con posterioridad, importante nodo territorial romano. Esta estructura urbana man-tuvo su vigencia y se vio ampliada a lo largo del Medievo, pero es en los albores de la Edad Moderna, una vez perdido su carácter fronterizo, cuando tuvo lugar un desarrollo espectacular de centros agrarios como Úbeda y Baeza. Se trató de un auge relativamente efímero, al verse afecta-do por las crisis de los siglos XVII y XVIII. El XIX marcó una inflexión por el resurgimiento de la minería y de la producción de aceite. Así dio comienzo la tendencia hacia el monocultivo olivarero, sector azotado por las crisis agrarias y caídas demográficas de la segunda mitad del siglo XX. En la actualidad, las dinámicas socioeconómicas son esta-bles o incluso progresivas, siempre dependientes del olivar, aunque algunos centros comarcales gozan de economías más diversificadas hacia la industria, las industrias auxiliares, los servicios y el comercio. Es el caso de Linares (60.799 habitantes en 2014), de Úbeda (35.622) y de Baeza (16.446), núcleos clave en la red de ciudades medias del norte de Jaén, en la que se integran mediante la autovía A-32 y la toda-vía incompleta Autovía del Olivar.

Al sobresalir entre las cuencas del Guadalquivir y el Guadalimar, las Lomas establecen importantes rela-ciones de exposición visual con todo su entorno, si acaso con más fuerza en las laderas meridionales, por quedar enfrentadas a la conspicua Sierra Mágina. A distancias medias, el relieve ondulado dificulta la aparición de perspectivas, siendo este un paisaje muy caracterizado por la monótona sucesión de lomas cubiertas de olivar. Estas se han convertido en una imagen icónica, cuya magnitud se aprecia desde posi-ciones elevadas y asentamientos erigidos originalmente para el dominio del territorio. El patrimonio cons-truido y territorial abarca un amplísimo espectro, desde los restos de la antigua Cástulo, incluidos en la Red de Espacios Culturales de Andalucía, hasta las diversas instalaciones mineras abandonadas de Linares. Destacan especial-mente los Conjuntos Históricos de Baeza, Úbeda y Sabiote, únicos por su arquitectura renacentista, y de Begíjar e Iznatoraf como muestras del urbanismo andalusí.

Los indicadores de paisaje más significativos son los de diversidad paisajística y de naturalidad, experi-mentado descensos durante la segunda mitad del siglo XX. No por leves son menos significativas estas

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

reducciones, ya que ambos se encuentran en niveles extremadamente bajos, siendo el dato de diversidad el más bajo de la región. Los últimos tramos de estudio apuntan no obstante a una cierta estabilidad, reflejo de la saturación a la que se aproxima el monocultivo olivarero.

Esta actividad, así como la mejora en las comunicaciones de las últimas décadas, ha con-tribuido a detener la recesión socioeconómica e introducir un cierto dinamismo. Se ha perdido sin embargo en variedad paisajística, y además los últimos desarrollos urbanos, aun sensibles con el patrimonio construido más relevante, no han sabido conservar las relaciones con el entorno.

4.2.2. Impacto paisajístico desde el punto de vista visual.

La actuación se sitúa en una zona de borde urbano del término municipal de Úbeda, caracterizada actualmente por una ocupación discontinua donde coexisten infraestructuras viarias (circunvalación), equipamientos (hospital), actividades terciarias (concesionario de automóviles) y áreas residenciales consolidadas. El entorno presenta una ligera pendiente que contribuye a la visibilidad de los elementos edificatorios desde distintos puntos, especialmente desde las vías de acceso principales.

La reordenación planteada prevé la implantación de viviendas unifamiliares, lo que se traduce en una edificación de baja volumetría y moderada densidad. Este tipo de construcción es coherente con la configuración urbanística de la unidad UE-SU-2 con la que se pretende dar continuidad, tanto en su escala como en su implantación.

Desde el punto de vista visual, los impactos derivados de la implantación de las nuevas viviendas se consideran de baja magnitud, dado que:
- La altura de las edificaciones es reducida y compatible con el entorno construido existente.
- El diseño urbanístico permite la apertura de nuevas perspectivas urbanas y viales de mayor anchura que favorecerán la integración visual del conjunto.
- El entorno inmediato carece de elementos paisajísticos singulares o patrimoniales que puedan verse afectados negativamente por la actuación.

No obstante, se contemplan ciertas medidas de integración visual como la incorporación de vegetación en los viarios y espacios libres, el uso de materiales y cromatismos acordes con el entorno edificado, así como una disposición urbanística que respeta las alineaciones y alturas medias del área.

En consecuencia, se estima que la actuación propuesta no generará impactos visuales significativos sobre el paisaje urbano ni alterará negativamente la percepción del entorno. Al contrario, la reordenación

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

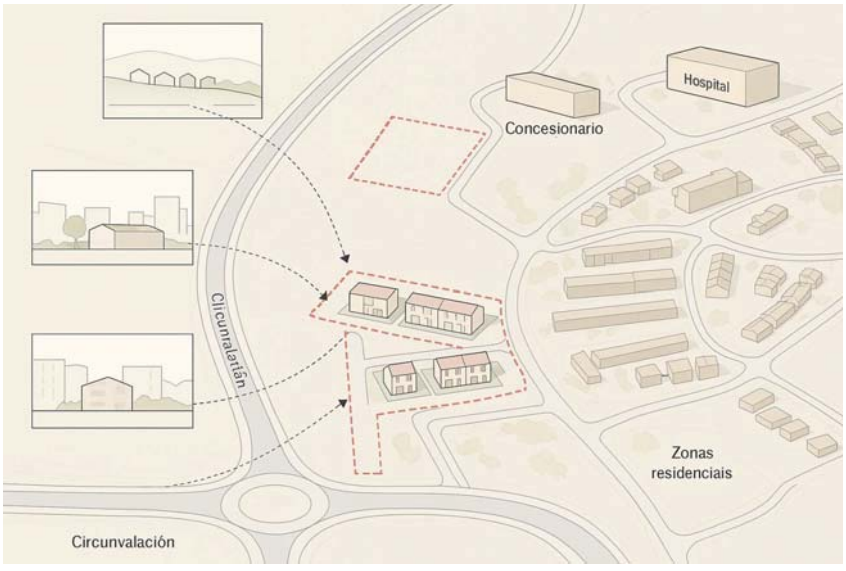
1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

contribuirá a consolidar una transición ordenada entre unidades urbanísticas, mejorando la calidad visual del borde urbano y su funcionalidad.

Desde el análisis visual de la ortofotografía, se constata que la actuación se inserta en un espacio de transición entre el tejido urbano consolidado (al este) y un entorno periurbano con usos agrícolas y de equipamiento (al oeste). La zona presenta una topografía ligeramente descendente desde el núcleo edificado hacia la circunvalación, lo que permite una cierta visibilidad de la actuación desde el viario perimetral y desde el entorno del hospital.

La disposición de las nuevas viviendas dentro de las áreas delimitadas se integra de forma coherente en el paisaje urbano. La masa edificatoria propuesta no generará un hito visual discordante, ya que su escala (dos plantas) es homogénea con las viviendas existentes colindantes. Asimismo, la fragmentación de las unidades de actuación permite que el impacto visual se reparta y minimice, favoreciendo la adaptación a la topografía y las vistas transversales.

En cuanto a los principales focos de percepción visual:
- Desde la circunvalación (al oeste): la visibilidad será parcial y progresiva debido al desnivel y al uso previsto de baja altura.
- Desde el hospital y zonas residenciales próximas: la actuación no alterará negativamente la percepción del entorno, ya que mantiene coherencia formal con las edificaciones existentes.
- Desde el entorno agrícola (al suroeste): el impacto visual será escaso dada la escasa presencia de observadores sensibles y la inexistencia de elementos paisajísticos destacados en esa dirección.



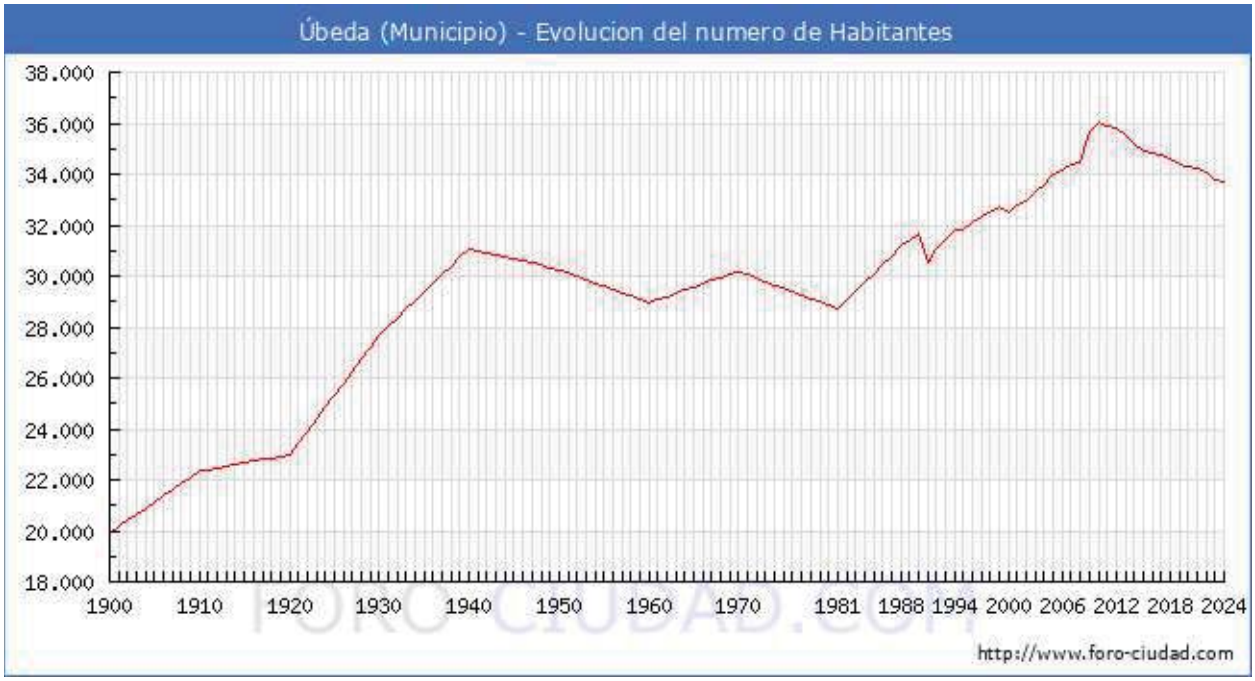
CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

4.3. MEDIO SOCIOECONÓMICO.

4.3.1. Variables socioeconómicas.

Según los datos publicados por el INE a 1 de Enero de 2024 **el número de habitantes en Úbeda es de 33.674**, 136 habitantes menos que el en el año 2023. En el grafico siguiente se puede ver cuantos habitantes tiene Úbeda a lo largo de los años.



Actualmente la densidad de población en Úbeda es de 83,36 habitantes por Km2.

Según los datos publicados por el INE procedentes del padrón municipal de 2022 **el 69.31% (23.610) de los habitantes empadronados en el Municipio de Úbeda han nacido en dicho municipio**, el 26.89% han emigrado a Úbeda desde diferentes lugares de España, el 16.36% (5.572) desde otros municipios de la provincia de Jaén, el 4.02% (1.369) desde otras provincias de la comunidad de Andalucía, el 6.51% (2.217) desde otras comunidades autónomas y el 3.80% (1.294) han emigrado a Úbeda desde otros países.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41



En el siguiente gráfico podemos ver la **evolución de la estructura de la población en el municipio de Úbeda** si lo comparamos con 2021 vemos

- Disminuyen (-154) los habitantes nacidos en Úbeda, pasando del 69.47% al 69.31%.
- Disminuyen (-69) los habitantes nacidos en la provincia de Jaén, pasando del 16.49% al 16.36%.
- Aumentan (4) los habitantes nacidos en la comunidad de Andalucia, pasando del 3.99% al 4.02%.
- Disminuyen (-1) los habitantes nacidos en el resto de España, pasando del 6.48% al 6.51%.
- Aumentan (74) los habitantes nacidos en otros países, pasando del 3.57% al 3.80%.

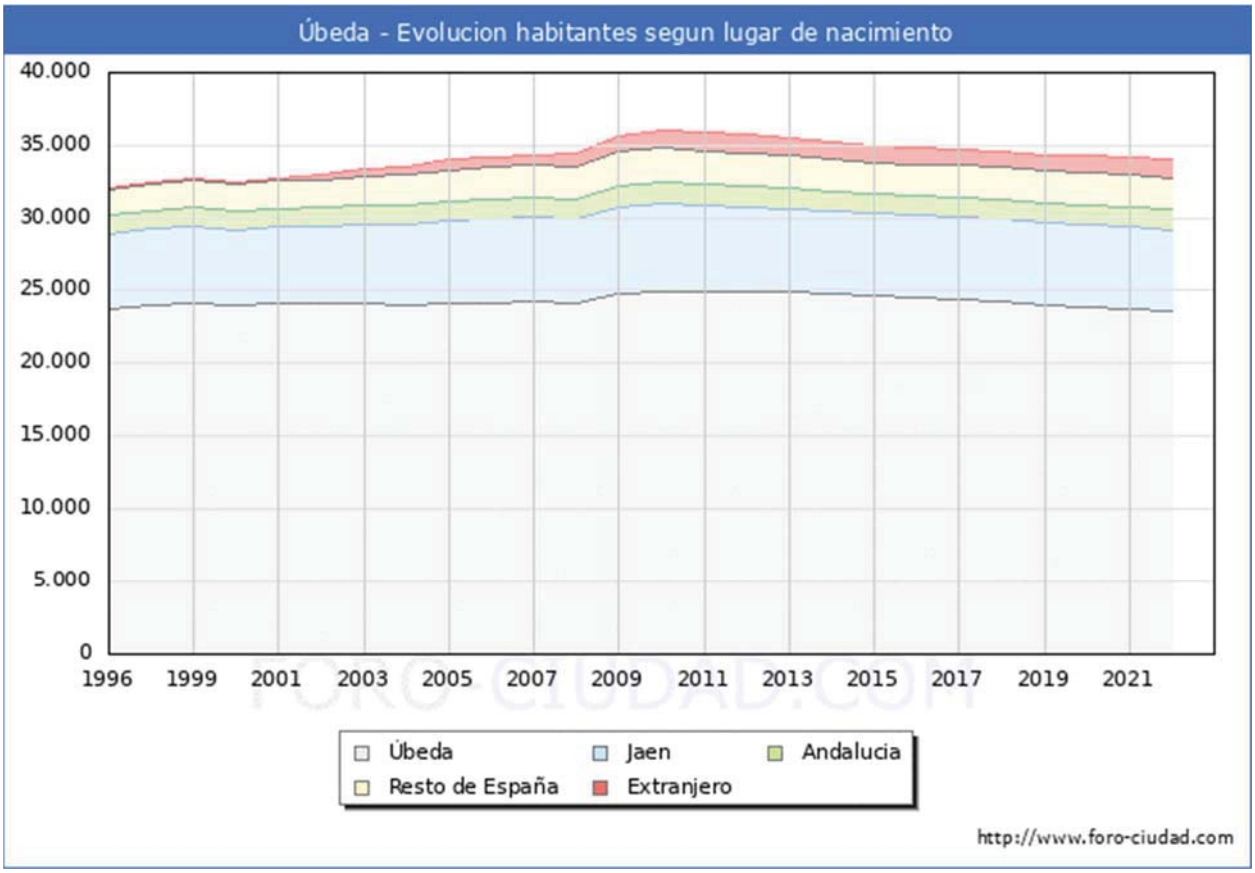
y si lo comparamos con 1996 hasta 2022

- Disminuyen (-66) los habitantes nacidos en Úbeda, pasando del 73.79% al 69.31%.
- Aumentan (319) los habitantes nacidos en la provincia de Jaén, pasando del 16.37% al 16.36%.
- Aumentan (126) los habitantes nacidos en la la comunidad de Andalucia, pasando del 3.87% al 4.02%.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

- Aumentan (415) los habitantes nacidos en el resto de España, pasando del 5.62% al 6.51%.
- Aumentan (1.182) los habitantes nacidos en otros países, pasando del 0.35% al 3.80%.

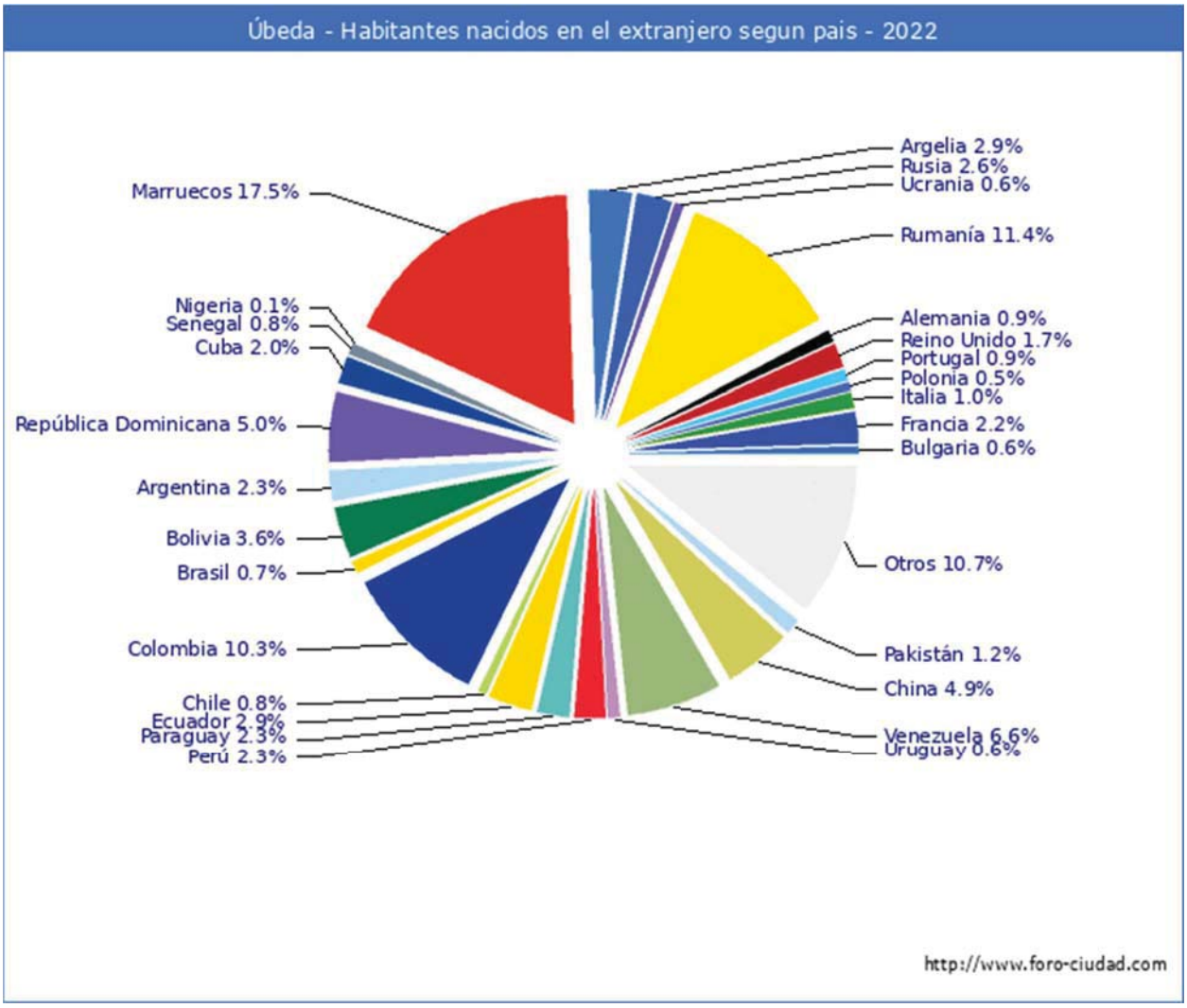


Segun los datos ofrecidos por el INE en la estadistica del Padrón los habitantes empadronados en Úbeda que han nacido en otros países ascienden a 1.294.

- 570 habitantes, 218 hombres y 352 mujeres nacidos en América.
- 306 habitantes, 193 hombres y 113 mujeres nacidos en África.
- 93 habitantes, 47 hombres y 46 mujeres nacidos en Asia.
- 2 habitantes, 1 hombre y 1 mujer nacidos en Oceanía.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41



La media de edad de los habitantes de Úbeda es de 43,37 años, 1,83 años mas que hace un lustro que era de 41,54 años.

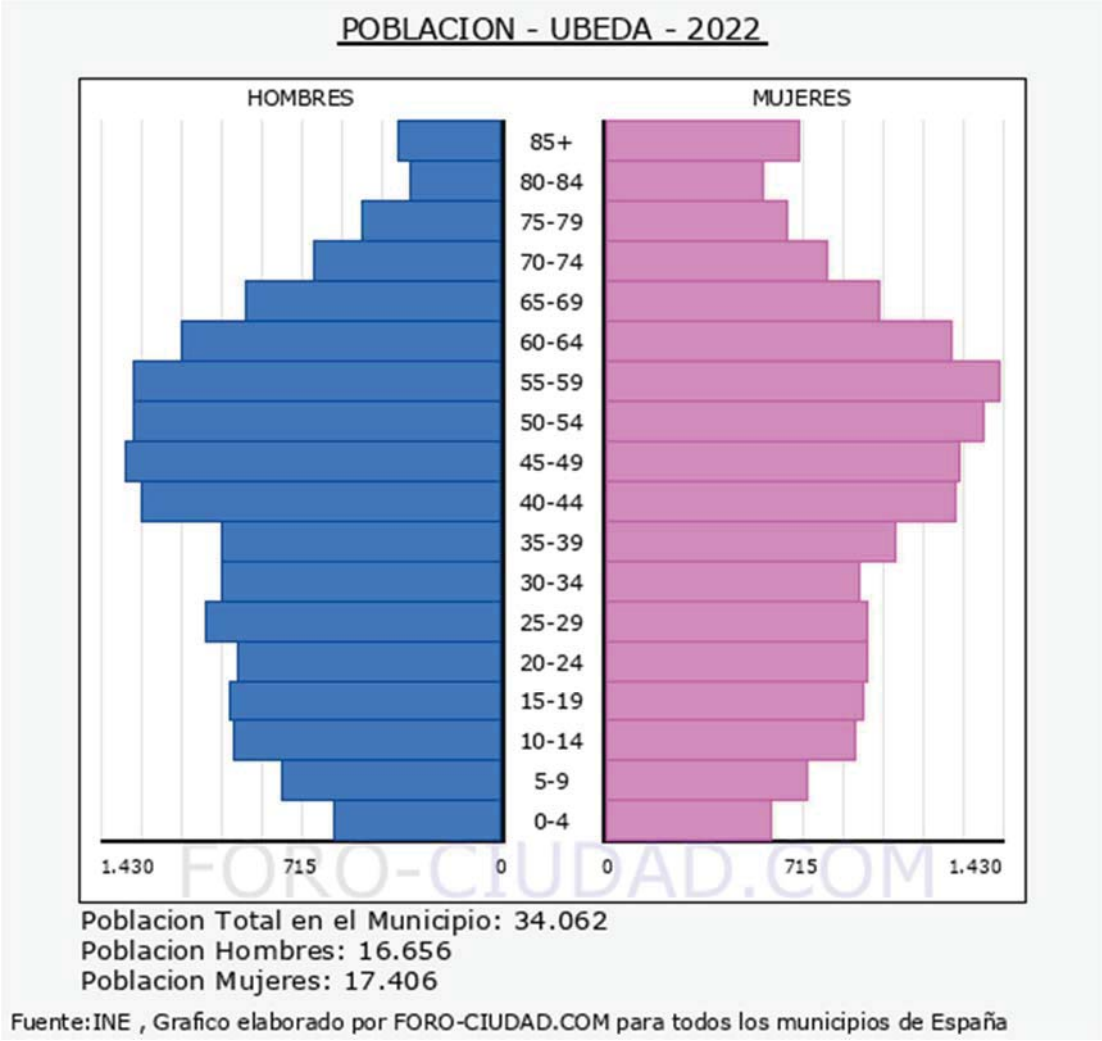
La poblacion menor de 18 años en Úbeda es de 5.809 (2.991 H, 2.818 M), el 17,1%.

La poblacion entre 18 y 65 años en Úbeda es de 22.088 (11.041 H, 11.047 M), el 64,8%.

La poblacion mayor de 65 años en Úbeda es de 6.165 (2.624 H, 3.541 M), el 18,1%.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

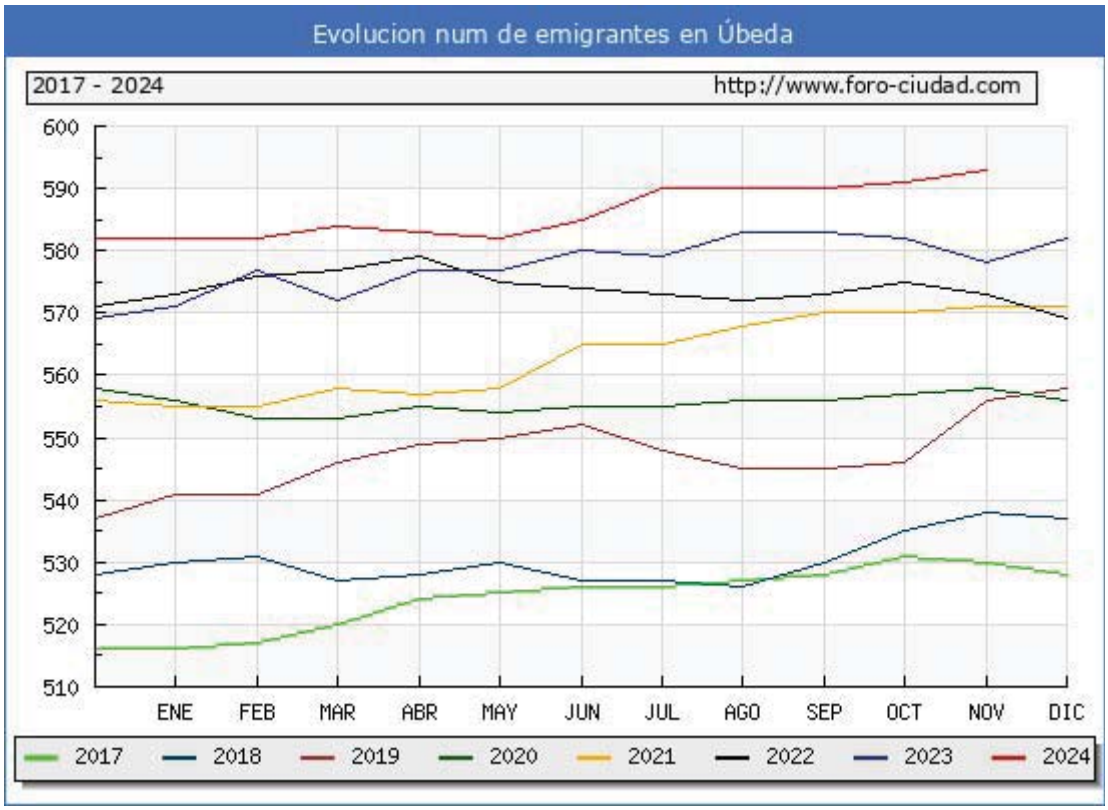


El crecimiento natural de la población en el municipio de Úbeda, según los últimos datos publicados por el INE para el año 2022 ha sido Negativo, con 142 defunciones mas que nacimientos.

Segun los datos publicados por el INE en el CERA, Censo Electoral de españoles **residentes en el extranjero a 1 de Noviembre de 2024** los los españoles que residen habitualmente en el extranjero o han trasladado al extranjero su residencia habitual mayores de 18 años **eran 593 personas** con municipio de origen en Úbeda.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41



Segun los datos hechos publicos por el Ministerio de Hacienda la renta bruta media por declarante, en el municipio de Úbeda en 2019 fue de 23.531€, 578€ mas que en el año 2018 . Una vez descontada la liquidacion por IRPF y lo aportado a la Seguridad Social la renta disponible media por declarante se situó en 19.709€, 420€ mas que en el año 2018.

En 2019 Úbeda se sitúa como el municipio nº4 con una mayor renta bruta media de la provincia de Jaén, y en la posición nº66 en la comunidad de Andalucia, el 1683 a nivel Nacional (sin PV y Navarra).

Los habitantes de Úbeda liquidaron 46.941.040€ en concepto de IRPF en el año 2019 y recibieron por parte de las diferentes administraciones de forma directa en el **presupuesto municipal** (capitulo 4 Y 7) 14.083.180€ un 30,00% de lo aportado.

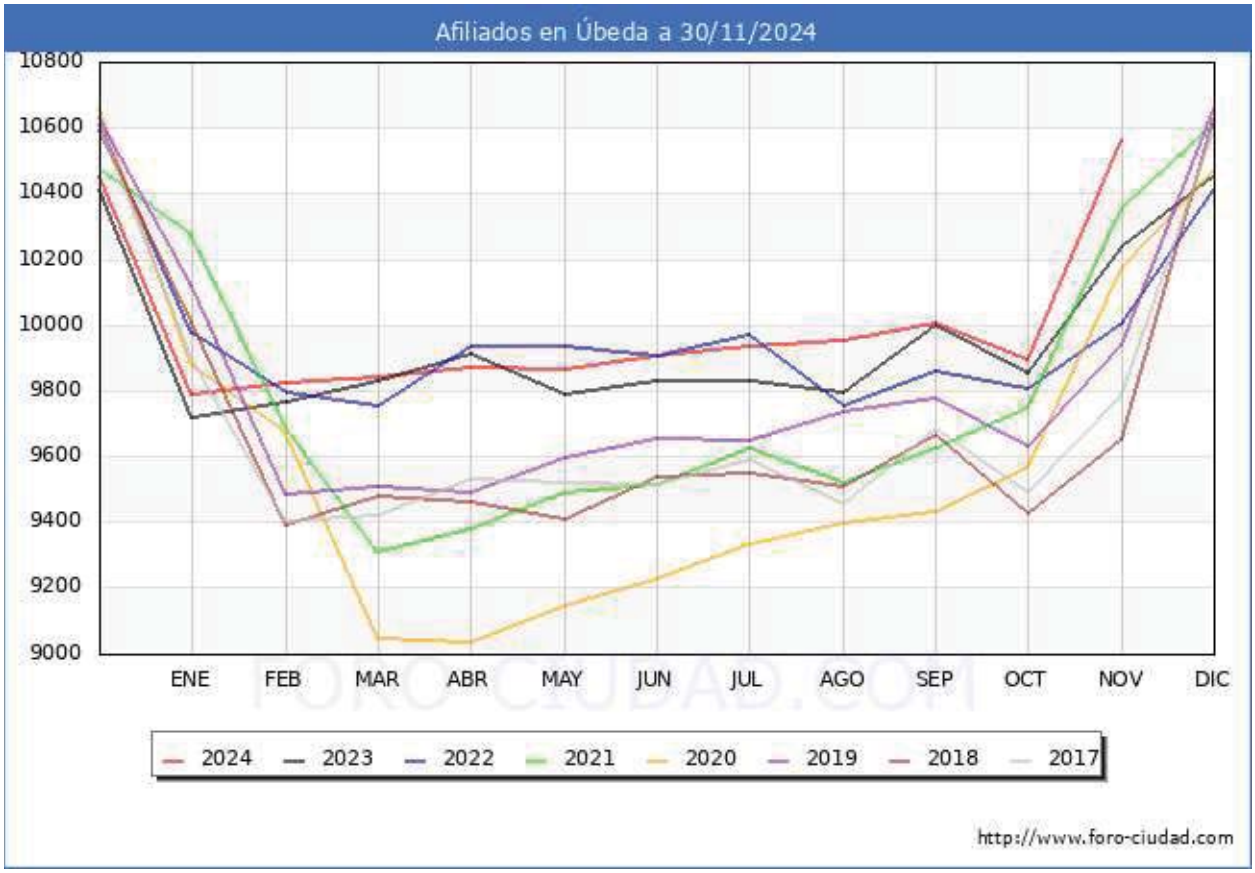
Afiliados a la Seguridad Social.

Noviembre 2024	Total Afiliados	Variacion			
		Mensual		Anual	
		Absoluta	Relativa	Absoluta	Relativa
Total	10567	+672	6.79 %	+329	3.21 %
REGIMEN:					
GENERAL	6476	+101	1.58 %	+87	1.36 %
AUTONOMOS	2601	+19	0.74 %	+47	1.84 %
AGRARIO	1364	+550	67.57 %	+214	18.61 %

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Noviembre 2024	Total Afiliados	Variacion			
		Mensual		Anual	
		Absoluta	Relativa	Absoluta	Relativa
HOGAR	126	+2	1.61 %	-19	-13.10 %
MAR	0	0	0 %	0	0 %
CARBON	0	0	0 %	0	0 %



Paro registrado.

Segun los datos publicados por el SEPE en el mes de Noviembre **el número de parados ha bajado en 148 personas**. De las 148 personas que salieron de la lista del paro en Úbeda descendio en 94 hombres y 54 mujeres.

El número total de parados es de 2441, de los cuales 746 son hombres y 1695 mujeres.

Las personas mayores de 45 años con 1397 parados son el grupo de edad mas afectado por el paro, seguido de los que se encuentran entre 25 y 44 años con 853 parados, el grupo menos numeroso son los menores de 25 años con 191 parados.

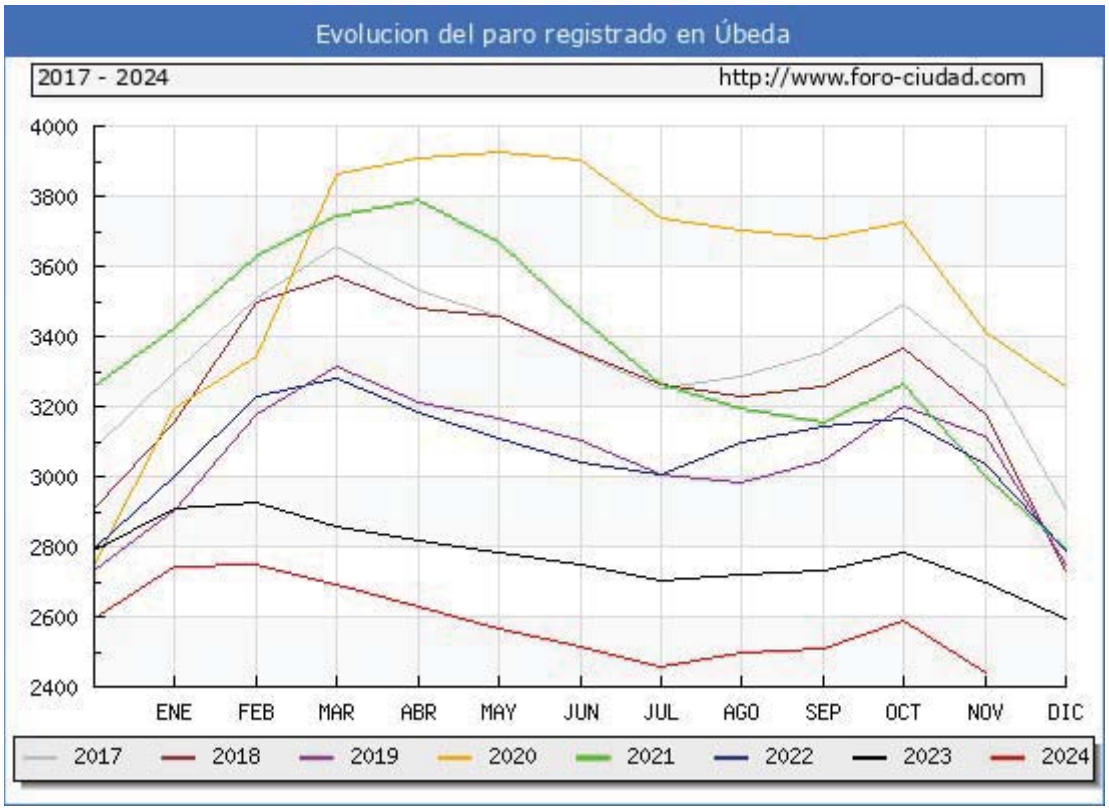
CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Por sectores vemos que en el sector servicios es donde mayor número de parados existe en el municipio con 1716 personas, seguido de las personas sin empleo anterior con 303 parados, la agricultura con 213 parados, la industria con 124 parados y por ultimo la construcción con 85 parados. Noviembre 2024	**Total Parados**	**Variacion**			
		Mensual		**Anual**	
		Absoluta	**Relativa**	**Absoluta**	**Relativa**
Total	**2441**	**-148**	**-5.72 %**	**-255**	**-9.46 %**
HOMBRES	746	-94	-11.19 %	-107	-12.54 %
MUJERES	1695	-54	-3.09 %	-148	-8.03 %
MENORES DE 25 AÑOS:	191	-42	-18.03 %	-30	-13.57 %
HOMBRES	85	-33	-27.97 %	-12	-12.37 %
MUJERES	106	-9	-7.83 %	-18	-14.52 %
ENTRE 25 Y 44 AÑOS	853	-68	-7.38 %	-121	-12.42 %
HOMBRES	258	+6180	2,087.84 %	-34	-11.64 %
MUJERES	595	-30	-4.80 %	-87	-12.76 %
MAYORES DE 45 AÑOS	1397	-38	-2.65 %	-104	-6.93 %
HOMBRES	403	-23	-5.40 %	-61	-13.15 %
MUJERES	994	-15	-1.49 %	-43	-4.15 %
SECTOR:					
AGRICULTURA	213	-44	-17.12 %	-71	-25.00 %
INDUSTRIA	124	-1	-0.80 %	-4	-3.13 %
CONSTRUCCIÓN	85	-15	-15.00 %	-18	-17.48 %
SERVICIOS	1716	-71	-3.97 %	-141	-7.59 %
SIN EMPLEO ANTERIOR	303	-17	-5.31 %	-21	-6.48 %

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41



4.3.2. Patrimonio.

Al margen de la incidencia social o económica de las actuaciones proyectadas, conviene investigar la posible existencia de ciertos recursos que tienen un valor o mérito para ser conservado que los hacen merecedores de una especial protección, y que denominamos como “valores culturales”.

No existen elementos del patrimonio histórico que puedan verse afectadas en las proximidades del área de estudio.

4.3.3. Vías pecuarias.

La Ley 3/1995, de 23 de marzo de vías pecuarias define las vías pecuarias como aquellas rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurriendo tradicionalmente el tránsito ganadero. Asimismo, establece que las vías pecuarias podrán ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales, e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, buscando el mantenimiento de la diversidad paisajística y biológica, la gestión de los espacios forestales y del patrimonio cultural, así como el fomento del contacto social con la naturaleza.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Las vías pecuarias son bienes de dominio público que se encuentran reguladas por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías pecuarias y, en Andalucía, por el correspondiente Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Esta condición de Dominio Público las hace, tal como establece la Ley 3/1995 de Vías pecuarias, inalienables, inembargables e imprescriptibles.

Las vías pecuarias se clasifican, en función de su ancho legal, en:

a) Cañadas: Aquellas cuya anchura no exceda de los 75 m.

b) Cordeles: Aquellas cuya anchura no sobrepase los 37,5 m

c) Veredas: Aquellas que tienen una anchura no superior a los 20 m

Los abrevaderos, descansaderos, majadas y demás lugares asociados al tránsito ganadero tendrán la superficie que determine el acto administrativo de clasificación de vías pecuarias. Asimismo, la anchura de las coladas será determinada por dicho acto de clasificación.

Puesto que las actuaciones se desarrollarán en suelo urbano no existe afección sobre vías pecuarias.

4.4. DETERMINACIÓN DE LAS ÁREAS RELEVANTES DESDE EL PUNTO DE VISTA DE CONSERVACIÓN, FRAGILIDAD, SINGULARIDAD O ESPECIAL PROTECCIÓN.

4.4.1. Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA).

El ámbito de estudio no se encuentra incluido dentro de ningún espacio de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA).

4.4.2. Red Natura 2000.

El ámbito de planeamiento no se sitúa próximo a ningún espacio de la Red Natura 2000.

4.4.3. Espacios de interés para la avifauna.

El ámbito de estudio no se sitúa dentro de ninguna Zona de importancia para aves IBA- *Important Birds Area*.

4.4.4. Montes Públicos.

No existen Montes Públicos con afección en la zona de estudio.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

4.4.5. Planes de Conservación y Recuperación de Especies.

No existe afección a Planes de Conservación y/o Recuperación de Especies Amenazadas.

4.5. UNIDADES AMBIENTALES Y CAPACIDAD DE ACOGIDA DEL TERRITORIO.

Como síntesis del inventario ambiental y de su expresión geográfica, en el EIA de la modificación puntual del PGOU de Úbeda se definieron seis unidades ambientales dentro del término municipal. Su determinación y delimitación se ha realizado por superposición cartográfica de los mapas temáticos de Usos del Suelo, Geología y Topografía, a los que se suman otros factores que pueden ser relevantes a efectos de ordenación y regulación de usos, como zonas de recarga de acuíferos, áreas geotécnicamente desfavorables, grado de alteración por incidencia de las actividades humanas etc. Estos criterios se consideran suficientes, ya que al nivel de detalle estudiado la homogeneidad geomorfológica supone homogeneidad de relieve, litología, hidrografía, erosionabilidad y suelos, y la homogeneidad de usos de suelo supone homogeneidad en cuanto a vegetación, comunidades animales y productividad. Por último, la homogeneidad respecto a ambos factores supone también homogeneidad perceptual.

De esas unidades, el área de estudio se incluye dentro de la siguiente:

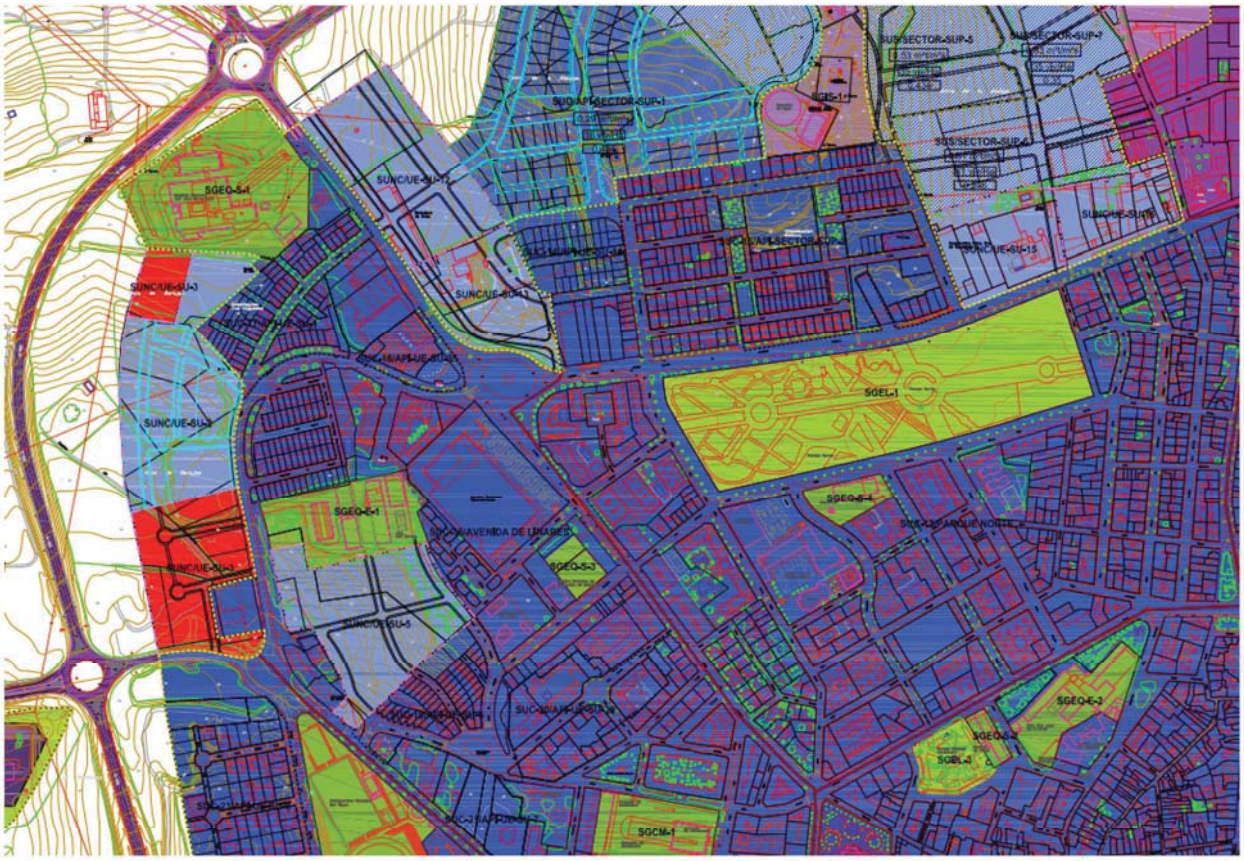
UNIDAD AMBIENTAL Nº 1. Zonas Urbanas Residenciales

Esta unidad engloba las áreas donde la alteración del medio por el asentamiento humano es más fuerte.

4.6. LOCALIZACIÓN SOBRE EL TERRITORIO DE LOS USOS GLOBALES E INFRAESTRUCTURAS.

El documento de adaptación parcial a la LOUA del PGOU de Úbeda recoge la unidad de ejecución SUNC-UE-SU-3 y en el que se mantiene como sistema de ejecución el de compensación al igual que en el documento de PGOU de 1.997. Se mantiene igualmente la ordenación pormenorizada ya propuesta en el documento del 1.997, solo mermada en su superficie tras la modificación aprobada en el 2.017 para su re delimitación tras el convenio urbanístico entre Ayuntamiento y González de Automoción S.L.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin



SOBREADO EN COLOR ROJO SUNC-UE-SU-3

Situación del sector dentro del PGOU de Úbeda.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

5. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y SU CUANTIFICACIÓN.

5.1. ANÁLISIS DE LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES.

El presente apartado analiza los efectos ambientales derivados de la modificación puntual del PGOU de Úbeda en relación con los distintos factores ambientales, considerando tanto impactos positivos como negativos y las medidas correctoras o compensatorias necesarias.

5.1.1. Efectos sobre la Calidad del Aire y Cambio Climático.

Durante la fase de obras, se podrían generar emisiones difusas de polvo y partículas en suspensión, especialmente en movimientos de tierra y tránsito de maquinaria. Se recomienda la aplicación de medidas de control del polvo, como riegos periódicos y reducción de la velocidad de circulación de vehículos de obra.

El incremento de edificabilidad previsto en la modificación urbanística puede implicar un aumento en el consumo energético de las nuevas construcciones, lo que conllevará mayores emisiones de CO2 asociadas a la climatización y uso de energía en los edificios. Para mitigar este impacto, se recomienda la implementación de medidas de eficiencia energética, como el uso de energías renovables, aislamiento térmico mejorado y materiales de construcción sostenibles.

El aumento de la superficie construida y la posible reducción de áreas verdes pueden intensificar el efecto de isla de calor urbana, elevando las temperaturas locales en comparación con las áreas rurales circundantes. Para minimizar este efecto, se recomienda:

- Fomentar la integración de espacios verdes y arbolado en las nuevas edificaciones y zonas urbanizadas.
- Utilizar materiales de construcción con alta reflectancia solar para reducir la absorción de calor.
- Incorporar cubiertas y fachadas vegetadas que contribuyan a la regulación térmica.
- Promover estrategias de urbanismo bioclimático que favorezcan la ventilación natural y la reducción de la temperatura ambiente.

La implementación de estas medidas contribuirá a mejorar la resiliencia climática del municipio y a reducir los efectos adversos del calentamiento urbano.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

5.1.2. Efectos sobre el geología y Suelo.

La modificación no implica movimientos de tierras significativos ni cambios en la geología del entorno. Sin embargo, en las fases de ejecución de futuras actuaciones derivadas de la modificación podrían generarse alteraciones superficiales del suelo, principalmente por compactación y remoción.

5.1.3. Efectos sobre la hidrología.

No se prevé una afección significativa a los recursos hídricos. No obstante, la impermeabilización del suelo en futuras actuaciones podría modificar los patrones de escorrentía superficial, lo que deberá abordarse con soluciones de drenaje sostenible.

5.1.4. Efectos sobre la Vegetación.

La modificación afecta a suelos previamente antropizados, sin presencia de vegetación natural relevante. En caso de que futuras actuaciones requieran la eliminación de arbolado o vegetación, se recomienda su reposición conforme a criterios de integración paisajística.

5.1.5. Efectos sobre la Fauna.

Dado el carácter urbano del ámbito afectado, no se prevén afecciones significativas a la fauna. No obstante, si en el desarrollo de futuras actuaciones se detectaran especies protegidas, deberán adoptarse medidas para su protección o traslado conforme a la normativa vigente.

5.1.6. Efectos sobre el Paisaje.

La modificación no supone alteraciones significativas en la estructura paisajística del municipio. Se recomienda que las futuras actuaciones se integren adecuadamente en el entorno mediante el uso de materiales y colores compatibles con la estética local.

5.1.7. Efectos sobre el Patrimonio Cultural.

No se han identificado elementos catalogados que puedan verse afectados. En caso de hallazgos arqueológicos durante las fases de ejecución, se actuará conforme a lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.

5.1.8. Efectos sobre la Población y el Medio Socioeconómico.

La modificación del planeamiento permitirá un mejor aprovechamiento del suelo y una planificación más eficiente, lo que puede generar impactos positivos en la dinamización económica y en la mejora de la calidad de vida de la población local.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

5.1.9. Efectos sobre los Usos del Suelo.

La modificación busca una ordenación más eficiente del territorio, ajustando la clasificación y calificación del suelo a las necesidades actuales del municipio. No se prevén incompatibilidades con los usos existentes, favoreciendo la coherencia en la planificación urbana.

5.1.10. Efectos sobre la Infraestructura y los Servicios.

No se prevén afecciones negativas sobre infraestructuras y servicios existentes. La modificación del planeamiento facilitará una mejor dotación de equipamientos y redes de servicios urbanos, mejorando la accesibilidad y la prestación de servicios a la población.

5.1.11. Efectos sobre el Modelo de Movilidad y Accesibilidad Funcional.

Se espera que la modificación contribuya a una mejor estructuración de la movilidad urbana, facilitando la conexión entre distintas áreas del municipio. Se recomienda garantizar la accesibilidad universal y fomentar medios de transporte sostenibles, como el transporte público y la movilidad peatonal.

5.1.12. Efectos sobre la Salud de la Población.

No se prevén afecciones directas a la salud pública. Las obras de urbanización pueden generar **molestias por ruido, polvo y tráfico pesado**, aunque de forma temporal. No obstante, se recomienda controlar las emisiones de polvo y ruido durante las obras, así como garantizar la adecuada gestión de residuos para minimizar riesgos ambientales y sanitarios.

5.1.13. Conclusión.

La modificación del planeamiento no genera afecciones ambientales significativas, siempre que se implementen las medidas preventivas y correctoras indicadas. Se concluye que la modificación es ambientalmente viable dentro del marco normativo vigente.

5.2. CONSUMO DE RECURSOS NATURALES (AGUA, SUELO, CONSUMO ENERGÉTICO, ETC.).

5.2.1. Consumo de Agua.

El consumo de agua se incrementará temporalmente durante las fases de obra debido a actividades de construcción y riego de materiales para el control del polvo. En fase de uso, se espera un consumo moderado, vinculado a la dotación de servicios urbanos y a las necesidades de la población. Se recomienda la implantación de medidas de eficiencia hídrica en edificaciones y espacios públicos.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

5.2.2. Consumo de Suelo.

La modificación del planeamiento conlleva un consumo de suelo derivado de la urbanización y edificación, si bien se ajusta a las previsiones del modelo territorial vigente. Se promueve una ordenación eficiente del espacio para minimizar la ocupación innecesaria de terrenos.

5.2.3. Consumo Energético.

Durante la fase de ejecución, el consumo energético estará vinculado a la maquinaria y equipos de construcción. En fase de uso, dependerá de las infraestructuras urbanas y edificaciones resultantes. Se recomienda la integración de sistemas de eficiencia energética y el uso de energías renovables en los nuevos desarrollos.

5.2.4. Otros Recursos.

El consumo de materiales de construcción puede suponer un impacto asociado a la extracción y transporte de áridos, hormigón y otros insumos. Se recomienda priorizar el uso de materiales reciclados y de proximidad para reducir la huella ambiental.

5.3. GENERACIÓN DE RESIDUOS (AGUAS RESIDUALES, VERTIDOS, ETC.).

5.3.1. Aguas Residuales y Vertidos.

Durante la fase de ejecución, se generarán aguas residuales procedentes de los trabajadores y del uso de maquinaria. Estas deberán gestionarse adecuadamente a través de instalaciones provisionales de saneamiento o mediante su vertido controlado a la red de alcantarillado. En fase de uso, la modificación no prevé un incremento significativo en la generación de aguas residuales, ya que se ajustará a las infraestructuras existentes.

5.3.2. Residuos Sólidos.

Las obras asociadas a la modificación del planeamiento generarán residuos de construcción y demolición (RCD), los cuales deberán ser gestionados conforme a la normativa vigente, priorizando su reutilización y reciclaje. En fase de uso, la generación de residuos urbanos será acorde a los estándares municipales, debiendo fomentarse la recogida selectiva y la minimización de residuos.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

5.3.3. Gestión y Medidas Correctoras.

Se recomienda la implementación de planes de gestión de residuos en obra, el uso de materiales reciclables y la correcta separación en origen. Además, se fomentará la sensibilización sobre la gestión responsable de residuos entre los usuarios finales de los nuevos desarrollos.

5.4. IDENTIFICACIÓN DE AFECCIONES A DOMINIOS PÚBLICOS.

5.4.1. Vías Pecuarias.

No existe afección sobre el Dominio Público Pecuario.

5.4.2. Dominio Público Hidráulico.

No existe afección sobre el Dominio Público Hidráulico.

5.4.3. Dominio Público Viario.

No existe afección sobre dominios públicos viarios.

5.4.4. Dominio Público Ferroviario.

No existen afecciones a Dominios Públicos Ferroviarios.

5.5. NORMATIVA AMBIENTAL DE APLICACIÓN EN EL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO.

En este apartado se hace un repaso a la legislación urbanístico-ambiental que pudiera afectar a la materialización de la actuación, para poder identificar posteriormente cualquier posible fricción o incumplimiento de la Ley.

A continuación, se analizan las principales leyes que componen el marco normativo del presente Documento Ambiental Estratégico.

PREVENCIÓN AMBIENTAL.

- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
    - Regula el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

- La Innovación objeto de estudio se enmarca dentro del artículo 40 por lo que está sometido a evaluación ambiental estratégica simplificada y se ajustará a las actuaciones recogidas en el artículo 39 y en la legislación de la legislación territorial.

PROTECCIÓN DEL MEDIO ATMOSFÉRICO.

- Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de protección contra la contaminación acústica en Andalucía.
    - La Innovación no tendrá efectos sobre la zonificación acústica puesto que no afecta a la ordenación estructural del planeamiento y, por lo tanto, a los usos globales del municipio.

- Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía.
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

AGUAS.

- Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación.
- Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.
- Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de Desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se Establecen las Normas aplicables al Tratamiento de las Aguas Residuales Urbanas.
- Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

PROTECCIÓN DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRES.

- Decreto 23/2012, de 14 de febrero, por el que se regula la conservación y el uso sostenible de la flora y la fauna silvestres y sus hábitats.
    - La Innovación no afectará ninguna especie incluida en el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas en la categoría de "vulnerable" o "en peligro de extinción".
- Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y fauna silvestre.
    - Respecto al grado de amenaza de la fauna, hay que destacar que no se vería afectada ninguna especie incluida en el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas en la categoría de "vulnerable" o "en peligro de extinción".

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.

- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de patrimonio histórico de Andalucía.
- Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas. (Boja núm. 134, de 15 de julio).

RESIDUOS Y SUELOS CONTAMINADOS.

- Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.
    - Los residuos que se generen durante las obras de urbanización se gestionarán en función de su tipología. Todos los residuos peligrosos serán almacenados temporalmente en lugares específicos dispuestos y acondicionados a tal efecto y entregados a gestores autorizados, no permitiéndose en ningún caso su vertido directo al terreno. Igualmente, durante las obras de construcción las tierras y materiales sobrantes que no tengan un uso previsto en la misma obra serán almacenados temporalmente y conducidos a vertedero de residuos inertes autorizado.
- Decreto 7/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía 2012-2020.
- Ley 7/2022, de residuos y suelos contaminados.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

- Los residuos que se generen durante las obras de urbanización se gestionarán en función de su tipología. Todos los residuos peligrosos serán almacenados temporalmente en lugares específicos dispuestos y acondicionados a tal efecto y entregados a gestores autorizados, no permitiéndose en ningún caso su vertido directo al terreno. Igualmente, durante las obras de construcción las tierras y materiales sobrantes que no tengan un uso previsto en la misma obra serán almacenados temporalmente y conducidos a vertedero de residuos inertes autorizado.

- El Ayuntamiento adoptará las medidas oportunas para garantizar la recogida diaria, el transporte y el tratamiento de los residuos.

- Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

    - Tal como se establece en el Art. 4.1a, los proyectos de obra que se ejecuten deberán incluir el preceptivo estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, con el contenido mínimo establecido en dicho artículo.

SALUD PÚBLICA.

- Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía.
- 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.

    - Se presenta Memoria para Consultas Previas.

    - Dicha consulta se solicita para obtener información sobre el alcance, amplitud y grado de especificación con el que debe realizarse la valoración del impacto en la salud. Así como sobre los factores, afecciones y demás consideraciones que de acuerdo con la información de que disponga la Consejería competente en materia de salud, deban tenerse en cuenta para valorar el impacto en la salud del instrumento de planeamiento que se pretende tramitar.

MONTES.

- Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.

ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

- Decreto 23/2012, de 14 de febrero, por el que se regula la conservación y el uso sostenible de la flora y la fauna silvestres y sus hábitats.
- Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y fauna silvestre.
- Directiva 92/43/CEE del Consejo, relativa a la conservación de hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
- Ley 2/1989, de 18 de julio, por el que se aprueba el inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.
- Ley 2/1992, de 15 de junio. Forestal de Andalucía. Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.
- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Andalucía.
- Ley 2/1989, de 18 de julio, por el que se aprueba el inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

6. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.

6.1. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA.

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), fue aprobado por el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre. Es el instrumento mediante el cual se establecen los elementos básicos de la organización y estructura del territorio de la Comunidad Autónoma, siendo el marco de referencia territorial para los demás planes y la acción pública en general.

Las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía vinculan a las Administraciones Públicas y a los particulares en los siguientes términos:

a) **Objetivos [O]**: Enuncian la finalidad última a alcanzar con el desarrollo y aplicación del Plan.

b) **Líneas Estratégicas [E]**: Definen la orientación general de la actuación pública para materializar los fundamentos básicos del Modelo Territorial de Andalucía, sobre la base de los principios de planificación, coordinación, cooperación y participación.

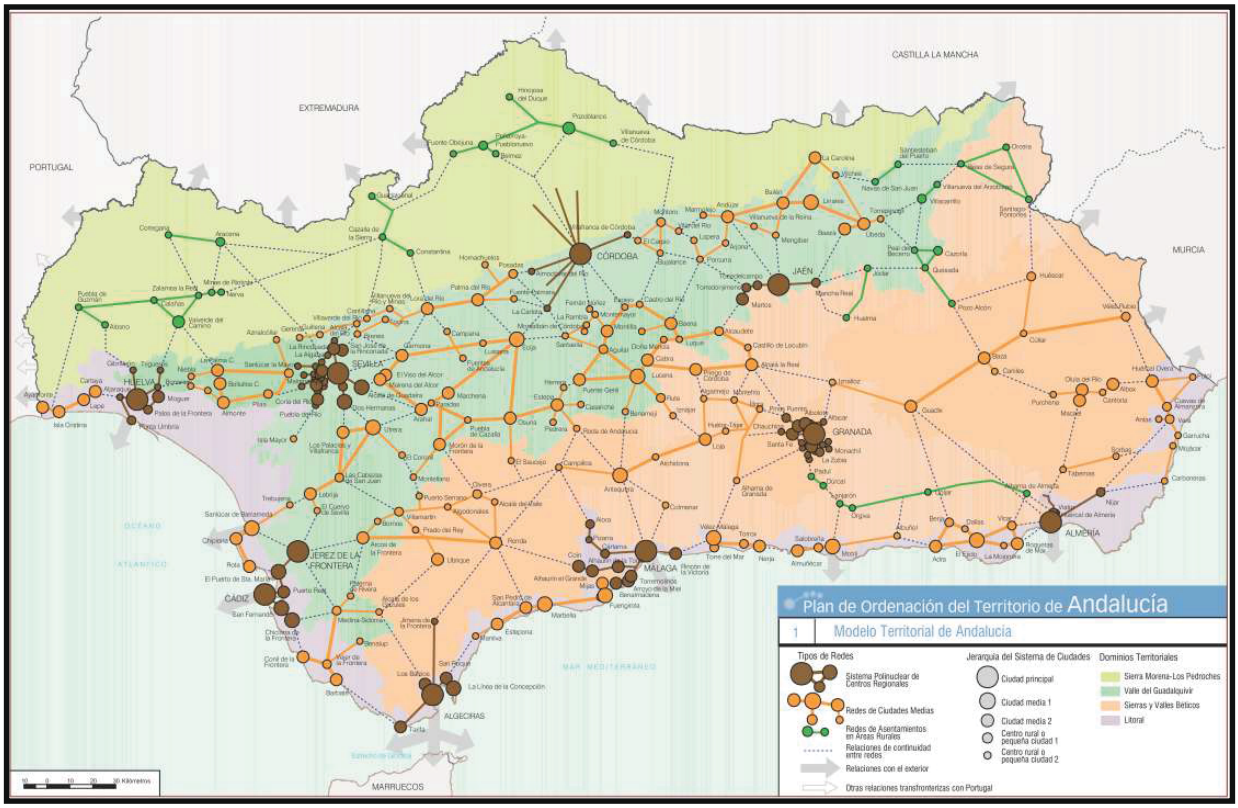
c) **Normas [N]**: Son las determinaciones del Plan que vinculan directamente a las administraciones públicas, tanto en sus objetivos como en los instrumentos a aplicar, para los cuales se establecen criterios, plazos y orientaciones específicas para su aplicación.

d) **Directrices [D]**: Son determinaciones vinculantes en cuanto a los objetivos y resultados que deban lograrse, facilitando criterios territoriales, pero dejando los medios concretos para conseguirlos a los distintos organismos competentes.

e) **Recomendaciones [R]**: Son determinaciones de carácter indicativo dirigidas a las administraciones públicas en cuyo ejercicio de competencias, en aplicación de los principios de coordinación y concertación, deberán justificar su compatibilidad con los objetivos de la política territorial autonómica.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41



Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. Modelo Territorial.

El POTA plantea como finalidad última "definir la organización física espacial para las funciones territoriales de Andalucía, adecuándolas a sus necesidades y potencialidades actuales", planteando unos objetivos específicos que buscan la integración de Andalucía en los procesos de transformación económica, social y territorial que, a escala global, surgen del desarrollo de la sociedad de la información, así como el establecimiento de las bases físicas necesarias para acelerar la convergencia económica, social y de cohesión territorial con Europa, y el establecimiento de una estrategia de desarrollo territorial que permita movilizar el potencial urbano y productivo de la región, garantizar unos niveles de calidad de vida equivalentes para el conjunto de la población y avanzar hacia un modelo de desarrollo sostenible.

Para ello el POTA establece un Modelo Territorial de Andalucía, al que queda obligada a tenerlo en consideración el conjunto de la actuación pública y contribuir activamente a su desarrollo y consolidación.

Este Modelo Territorial lo componen los siguientes elementos estructurales:

- El Sistema de Ciudades y las estructuras urbanas intermedias: Centros Regionales, Redes de Ciudades Medias y Redes de Asentamientos Rurales.
- Los sistemas de Articulación Regional.
- Los referentes territoriales para la integración exterior.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

- La zonificación, que se establece ámbitos de aplicación a dos niveles: Dominios Territoriales, Unidades Territoriales.

El resultado de aplicar los principios del Modelo Territorial de Andalucía a cada uno de los referentes espaciales considerados, son las Estrategias de Desarrollo Territorial del plan, que contienen las líneas de actuación necesarias para la consecución del modelo. Estas estrategias se agrupan en cuatro categorías según su ámbito de aplicación:

- Sistema de Ciudades (nodos).
- Sistemas Regionales (redes).
- Dominios Territoriales (superficies).
- Integración Exterior (contexto).

La modificación **se alinea con los objetivos del POTA**, que busca un modelo de desarrollo territorial sostenible basado en la consolidación de los núcleos urbanos existentes.

La reordenación del viario **mejora la conectividad urbana**, en línea con las estrategias de movilidad sostenible promovidas por el POTA.

Conclusión: Compatible con el POTA al mejorar la racionalidad del planeamiento urbano.

6.2. PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO.

Documento pionero en la protección de valores ambientales, a pesar de que se formula a partir de la legislación urbanística (Ley del Suelo). El PEPMF de la provincia de Jaén contempla en su memoria de ordenación una serie de normas tendentes a ordenar el territorio de una manera equilibrada, tratando de compatibilizar el desarrollo de procesos urbanísticos con la conservación del medio ambiente.

Además, contiene un Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos que en su día conformó el primer inventario o relación de lugares de interés ambiental a nivel provincial, es decir, fue el origen de la protección de espacios naturales. Cada espacio catalogado es dotado de una normativa específica, que regula los usos permitidos, autorizables y prohibidos.

El ámbito del planeamiento no afecta a ningún espacio incluido dentro de dicho Catálogo Protector.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

6.3. ESTRATEGIA ANDALUZA DE SOSTENIBILIDAD URBANA.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Entre los objetivos y criterios del planeamiento deberán integrarse los establecidos en la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana, aprobada por Acuerdo del Consejo de Gobierno el 3 de mayo de 2011.

La Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana (EASU), aprobada por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 3 de mayo de 2011, establece un marco de referencia para un modelo de ciudad más eficiente, equilibrado y respetuoso con el medio ambiente. Esta estrategia se articula en torno a cinco grandes objetivos:

1. Reequilibrar el territorio urbano.
2. Optimizar el uso del suelo y evitar el crecimiento disperso.
3. Mejorar la sostenibilidad ambiental.
4. Fomentar la cohesión social y la calidad de vida.
5. Avanzar hacia una gobernanza urbana eficaz.

Tal y como establece esta Estrategia, la ocupación acelerada de suelo para construir se ha convertido uno de los problemas ambientales más importantes de Andalucía. El sellado del suelo impide que éste conserve su capacidad biológica y sus funciones edáficas y climáticas, así como sus propiedades en lo referente a la regulación del sistema hidrológico.

Un modelo territorial que resultara desequilibrado produciría un consumo de suelo excesivo que una vez consumada la urbanización incrementarían las necesidades de movilidad, consumo de recursos y dificultarían la gestión urbana (prestación de los servicios municipales) y el acceso a los equipamientos.

Con carácter general, la propuesta territorial de crecimiento debe acercarse al modelo de ciudad compacta mediterránea y cohesionada socialmente marcada como uno de los objetivos irrenunciables de la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana.

Asimismo, se debe priorizar mejorando la calidad de los tejidos urbanos consolidados y recuperando, mediante la renovación urbana, los obsoletos y degradados, respetando las características de los cascos antiguos y de los barrios para alcanzar la plena utilización del área urbana y disminuir la demanda de nuevo suelo.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

La presente modificación del PGOU de Úbeda se alinea con estos principios a través de una propuesta que racionaliza el viario, mejora la conectividad entre unidades de ejecución urbanística (UE-SU-2 y UE-SU-3) y permite una implantación ordenada y compacta del uso residencial.

1. Reequilibrio territorial y optimización del uso del suelo
- La propuesta no incrementa la superficie urbanizable, sino que reformula y reorganiza espacios ya contemplados en el planeamiento vigente, priorizando la mejora de las infraestructuras existentes.
- Se promueve una conexión coherente entre sectores urbanos que garantiza la continuidad física y funcional de los tejidos residenciales.

2. Fomento de la ciudad compacta y reducción del consumo de suelo
- Se mantiene una tipología edificatoria de vivienda unifamiliar de baja altura (dos plantas), compatible con el entorno y sin promover la expansión urbana dispersa.
- La ordenación favorece el modelo de ciudad mediterránea compacta, con calles amplias, manzanas estructuradas y densidades adecuadas para asegurar la viabilidad de los servicios urbanos.

3. Mejora ambiental y reducción del sellado del suelo
- Al no requerirse nuevas infraestructuras lineales en suelos no urbanizables, se evita un sellado innecesario del territorio.
- Se prevé una renaturalización parcial de espacios libres y zonas verdes lineales integradas en la ordenación, lo que contribuye a la conectividad ecológica y la mitigación del efecto isla de calor.

4. Mejora de la movilidad y el acceso a los equipamientos
- La modificación proyecta una red vial más eficiente, eliminando trazados obsoletos, mejorando la accesibilidad peatonal y favoreciendo recorridos más cortos y funcionales.
- Se mejora la conexión con equipamientos existentes (hospital, centros educativos, transporte), lo que reduce la necesidad de movilidad en vehículo privado.

5. Cohesión social y habitabilidad
- La propuesta prevé la implantación de distintas tipologías de viviendas por manzanas, facilitando la diversidad social y la accesibilidad a la vivienda.
- Se garantiza el acceso a espacios públicos adecuados, fomentando la vida comunitaria y la habitabilidad del entorno urbano.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Conclusión

La actuación propuesta se ajusta plenamente a los principios de la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana, favoreciendo un modelo de crecimiento urbano compacto, racional, conectado y ambientalmente responsable. Además, contribuye a una mejor gestión del territorio y de los recursos públicos, optimizando infraestructuras existentes y reduciendo el impacto ambiental asociado al desarrollo urbano.

6.4. PLAN INTEGRAL DE RESIDUOS DE ANDALUCÍA. HACIA UNA ECONOMÍA CIRCULAR EN EL HORIZONTE 2030.

El Plan Integral de Residuos de Andalucía (PIRA) establece un marco normativo para la gestión integral de los residuos en la región, buscando la reducción de residuos, la mejora del reciclaje y la minimización de los vertidos. Las afecciones de la modificación respecto a este plan pueden analizarse desde las siguientes perspectivas:

- Se recomienda una gestión sostenible de los RCDs en la ejecución del viario regulado, promoviendo su reutilización y reciclaje.

Conclusión: Compatible si se aplican medidas de minimización y valorización de residuos de obra.

6.5. PLANIFICACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES.

6.5.1. Red Natura 2000.

En España, conforme a la Ley 42/2007, los espacios protegidos Red Natura 2000 son aquellos espacios del conjunto del territorio nacional o de las aguas marítimas bajo soberanía o jurisdicción nacional que contribuyen de forma apreciable al mantenimiento o, en su caso, al restablecimiento del estado de conservación favorable de los tipos de hábitat naturales y los hábitats de las especies de interés que tienen un alto valor ecológico a nivel de la Unión Europea. Estos espacios son los denominados Lugares de Importancia Comunitaria (LIC), que posteriormente serán declarados Zonas Especiales de Conservación (ZEC), y las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA).

La Red Natura 2000 en Andalucía abarca, en el ámbito competencial de la Junta de Andalucía, un total de 2,67 millones de hectáreas, de las que 2,59 millones son terrestres y 0,07 millones marinas, y está integrada por 63 ZEPA y189 LIC, de los que 141 están declarados ZEC. Además, en el espacio marino limítrofe,

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

en el ámbito competencial de la Administración General del Estado, existen otras 7 ZEPA (0,51 millones de hectáreas) y otros 6 LIC (0,04 millones de hectáreas), de los que 1 ya se ha declarado ZEC.

En Andalucía, la declaración de un espacio como ZEC y/o ZEPA se hace por Decreto del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía.

Respecto de las zonas de la Red Natura 2000, la actuación no afecta a espacios de la Red Natura 2000.

6.5.2. Red de Espacios Naturales Protegidos (RENPA).

La Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA) se conforma por un total de 243 áreas protegidas, sobre las que pueden recaer una o más figuras de protección. Como se ha puesto de manifiesto en el apartado anterior, el ámbito de planeamiento no se encuentra afectado por ningún espacio incluido en la Red Natura 2000, al este se localiza el Parque Natural Sierras Subbéticas, declarado el 28 de julio de 1989, como Parque Natural mediante la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, y se establecen medidas adicionales para su protección.

El ámbito de la Modificación del Plan no se encuentra afectado por ningún espacio perteneciente a la RENPA.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

7. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS.

La alternativa seleccionada (Alternativa 2) permite corregir los errores del PGOU, mejorar la funcionalidad del viario y garantizar la viabilidad económica de la UE-SU-3, asegurando un desarrollo sostenible y acorde con las necesidades urbanísticas y ambientales de Úbeda.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

8. MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.

8.1. MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN Y CORRECCIÓN AMBIENTAL.

- En la ejecución de las obras que se lleven a cabo se adoptarán las medidas protectoras y correctoras propuestas en el Documento Ambiental Estratégico y en el Informe de Evaluación Ambiental que se emita por parte de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible.
- Aplicación del principio de prevención y precaución en la gestión del suelo no urbanizable, evitando su transformación en usos no compatibles con la protección del entorno.
- Implementación de medidas de seguimiento y control ambiental durante la aplicación de la normativa urbanística para garantizar la minimización de impactos negativos.
- Fomento de estrategias de desarrollo sostenible y economía circular en la planificación territorial.
- Sensibilización y participación ciudadana en la aplicación de la normativa para una correcta implantación de usos en suelo no urbanizable.

8.2. MEDIDAS RELATIVAS AL ENTORNO TERRITORIAL.

Suelos.

- Para evitar episodios accidentales de contaminación edáfica los proyectos de obra delimitarán zonas controladas para la limpieza de la maquinaria y los vehículos implicados en las obras, cambios de aceite, etc. De no ser así estas operaciones se realizarán fuera de los ámbitos de actuación, en talleres autorizados.
- En caso de derrames accidentales, el suelo contaminado será retirado y será correctamente almacenado temporalmente hasta ser puesto a disposición de un gestor autorizado.

Medio hídrico.

- Para evitar episodios de contaminación durante la fase de construcción, no se efectuará en el ámbito de actuación el cambio de aceite y lubricantes de la maquinaria y vehículos empleados en las obras.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

- Durante las fases de construcción y de funcionamiento, quedan prohibidos tanto los vertidos de residuos sólidos urbanos como los de cualquier otro desecho. Todas las tierras y demás materiales sobrantes en la fase de construcción, serán conducidos a vertedero legalizado.
- No se podrán realizar operaciones de mantenimiento, lavado, repostaje, etc. de la maquinaria empleada para realizar la obra fuera de las zonas delimitadas para ello. Éstas se realizarán en lugares habilitados, o serán llevadas a cabo por gestores autorizados. Las zonas destinadas a la limpieza y reparación de la maquinaria, zonas de aparcamientos, etc., deberán ubicarse alejadas de las zonas de drenaje natural.

Fauna.

- Las obras, construcciones o instalaciones deben respetar las limitaciones establecidas en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y Biodiversidad, así como en la Ley 8/2003 de 28 de octubre de la flora y la fauna silvestre.
- Se tomarán medidas, aplicables a las actuaciones o infraestructuras que se desarrollen, para minimizar su previsible impacto sobre las especies silvestres y sus hábitats, incluida la circulación de las poblaciones de fauna silvestre, y sobre la calidad paisajística del medio natural.

Vegetación.

- Se prohíbe la plantación de especies de carácter invasor de acuerdo con lo dictado en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.

Patrimonio arqueológico.

- Aunque no se ha previsto ninguna afección del patrimonio arqueológico por parte de las actuaciones del Proyecto, se estará a lo dispuesto en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía. La aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos en cualquier punto de la Comunidad Autónoma deberá ser notificado inmediatamente a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de 5 días.

Población y salud humana.

- Los trabajadores deberán conocer todos los riesgos existentes en su puesto de trabajo y que estén instaladas las medidas preventivas sobre la utilización de cada equipo y/o maquinaria a utilizar.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

- La aplicación de muchas de las medidas descritas para la protección de la calidad del aire y el confort sonoro permitirán, a su vez, la protección de la población.

8.3. MEDIDAS RELATIVAS AL MEDIO ATMOSFÉRICO.

Prevención de los COx y NOx.

- La producción de COx y NOx procedente de los motores de combustión de la maquinaria y de los vehículos necesarios para la ejecución de las obras es inevitable. No obstante, se puede minimizar su emisión consiguiendo una óptima combustión y correcta mezcla de aire y combustible. Para ello los vehículos que se utilicen tendrán un mantenimiento adecuado y deberán haber superado las inspecciones pertinentes y posteriormente deberán pasar revisiones periódicas.

Prevención del polvo.

- Se adoptarán medidas para minimizar las emisiones de polvo y partículas, tales como realizar las operaciones de excavación, carga y descarga de materiales susceptibles de producir emisiones de polvo en días con condiciones atmosféricas tales como una baja velocidad del viento, días y horas poco soleadas y calurosas.

Protección acústica.

El ruido puede ocasionar malestar en las personas y alterar la conducta de los animales, por lo que se deben considerar las siguientes medidas protectoras:

- Para prevenir la emisión excesiva de ruidos producidos por los vehículos y maquinaria implicados en la ejecución de obras, se realizará un adecuado mantenimiento de los mismos, con revisiones periódicas que garanticen su buen funcionamiento, de manera que se reduzcan las emisiones sonoras por este motivo.
- Con objeto de proteger de los ruidos y otras molestias derivadas de la construcción a la población residente en los sectores residenciales próximos, así como en las viviendas cercanas, no podrán realizarse obras ruidosas entre las 22 y las 8 horas.
- En materia de ruido se tendrá en cuenta la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido; el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental; el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas; Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética y demás normativa que resulte de aplicación.

8.4. MEDIDAS RELATIVAS A LA GESTIÓN DE RESIDUOS.

Para garantizar el control de desechos y residuos que se generen en el desarrollo del planeamiento se adoptarán las siguientes medidas:

Generales.

- Aquellos residuos que, por sus características intrínsecas, estén regulados por normativas específicas, en especial la referente a residuos peligrosos (aceites usados, lubricantes, grasas, pinturas, etc.), deberán tratarse o acondicionarse según se establezcan en las mismas; se establecerá su localización, señalización y correcto almacenaje hasta su retirada y gestión por un gestor autorizado.
- Deberán habilitarse durante el periodo de ejecución de las obras recipientes estancos, depósitos impermeabilizados u otros sistemas alternativos para el almacenamiento provisional de los residuos hasta su evacuación.
- Una vez finalizadas las obras, se llevará a cabo una rigurosa campaña de limpieza, debiendo quedar el área de influencia de las mismas totalmente limpia de restos de obras.
- Durante las fases de obras, quedan prohibidos tanto los vertidos de residuos sólidos urbanos como los de cualquier otro desecho.
- Se vigilará que no se depositen residuos de ningún tipo en las parcelas colindantes.
- De acuerdo con el R.D. 105/2008 en los proyectos de ejecución de las obras de las diversas actividades que se implanten, se deberá incluir un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición.

Residuos peligrosos.

- Los residuos peligrosos que se originen deberán gestionarse según lo establecido en la Ley 7/2002, de Residuos y suelos contaminados para una Economía Circular, el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, así como en las demás normas complementarias de aplicación.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

- La gestión de aceites usados y lubricantes empleados por la maquinaria de construcción, industrial, etc., habrá de realizarse conforme al Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de aceites industriales usados y normativa que lo modifique o sustituya. En este sentido, y conforme al art. 5 de la citada norma, queda prohibido todo vertido de aceites usados en aguas superficiales o subterráneas y en los sistemas de alcantarillado o de evacuación de aguas residuales; todo vertido de aceite usado, o de los residuos derivados de su tratamiento, sobre el suelo, y todo tratamiento de aceite usado que provoque una contaminación atmosférica superior al nivel establecido en la legislación sobre protección del ambiente atmosférico. Asimismo, los productores de aceites usados deberán almacenarlos en condiciones adecuadas, evitando las mezclas con agua o con otros residuos no oleaginosos; deberán disponer de instalaciones que permitan la conservación de los aceites usados hasta su recogida y evitar que los depósitos de aceites usados, incluidos los subterráneos, tengan efectos nocivos sobre el suelo.

8.5. MEDIDAS ESPECÍFICAS RELACIONADAS CON EL CONSUMO DE RECURSOS NATURALES Y EL MODELO DE MOVILIDAD/ACCESIBILIDAD FUNCIONAL.

- Diseño de infraestructuras eficientes en el uso del agua en las nuevas áreas de equipamiento.
- Uso de pavimentos permeables y técnicas de drenaje sostenible para la gestión del agua de escorrentía.
- Integración de un modelo de movilidad sostenible en la planificación, fomentando el transporte no motorizado en las nuevas zonas de equipamiento.
- Mejora de la conectividad entre las distintas áreas del municipio con las nuevas infraestructuras de equipamiento mediante transporte público o accesos peatonales seguros.
- Las materias primas empleadas en las obras de urbanización procederán de proveedores homologados.
- En ningún caso se utilizarán materiales procedentes del medio natural donde se desarrollará la actividad.
- Se controlará que la maquinaria no esté encendida durante largos periodos en momentos en los que no se encuentre operativa.
- Se realizarán mantenimientos periódicos de la maquinaria de obra evitando averías que puedan producir fugas de combustibles y/o aceites.
- No se empleará maquinaria obsoleta de baja eficiencia.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

8.6. MEDIDAS ESPECÍFICAS RELATIVAS A LA MITIGACIÓN Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

La mitigación busca mejorar el balance entre emisiones de gases de efecto invernadero e inmisiones de estos gases a través de sumideros. Las emisiones e inmisiones son en conjunto de carácter continuo, en contraposición con gran parte de las acciones de adaptación, que buscan mejorar la resiliencia frente a episodios puntuales. No obstante, a continuación, se presentan una serie de medidas generales que contribuirán a reducir dicho efecto:

- Priorización del uso de materiales sostenibles y de baja huella de carbono en las nuevas construcciones de equipamiento.
- Fomento de cubiertas vegetales y sistemas de sombreado para reducir el efecto isla de calor en las nuevas áreas urbanizadas.
- Implementación de medidas de eficiencia energética en el alumbrado público y equipamientos, promoviendo el autoconsumo eléctrico mediante paneles solares.
- Se reducirán las emisiones de C02:
    - Se empleará maquinaria de baja emisión de gases y ruidos, con adecuado mantenimiento e ITV, y compromiso de conducción eficiente.
    - Se seleccionarán materiales que presenten menor huella de carbono por unidad de producto.
    - Se dará preferencia a la contratación de empresas que tengan implantadas medidas de mitigación y adaptación al cambio climático.
- Se realizará un uso eficiente de los recursos hídricos: Se emplearán sistemas, instalaciones y equipos que permitan el máximo ahorro de agua.
- Medidas específicas para la adaptación a la isla de calor.
    - Reducir las zonas impermeables de los espacios libres, fomentando su vegetación.
    - Utilización de materiales de alto albedo.
    - Minimizar la superficie vial impermeabilizada.
    - Mejora de la eficiencia energética.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

9. INCIDENCIA EN MATERIA DE CAMBIO CLIMÁTICO.

La Disposición final primera de la *Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía* modifica el apartado 1 del artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, donde se regula el contenido mínimo del Documento Ambiental Estratégico en el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, añadiendo un nuevo epígrafe que indica que el citado documento deberá incluir

> *«f) La incidencia en materia de cambio climático, según lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía».*

En este sentido, el artículo 19 de la citada Ley 8/2018 regula la incidencia en materia de cambio climático y evaluación ambiental de los planes y programas, estableciendo lo siguiente:

> *1. Las actividades de planificación autonómica y local relativas a las áreas estratégicas para la adaptación al cambio climático establecidas en el artículo 11 tendrán, a efectos de esta ley, la consideración de planes con incidencia en materia de cambio climático.*
>
> *2. Los planes y programas con incidencia en materia de cambio climático y transición energética, sin perjuicio de los contenidos establecidos por la correspondiente legislación o por el acuerdo que disponga su formulación, incluirán:*

a) El análisis de la vulnerabilidad al cambio climático de la materia objeto de planificación y su ámbito territorial, desde la perspectiva ambiental, económica y social y de los impactos previsibles, conforme a lo dispuesto en esta ley.

b) Las disposiciones necesarias para fomentar la baja emisión de gases de efecto invernadero y prevenir los efectos del cambio climático a medio y largo plazo.

c) La justificación de la coherencia de sus contenidos con el Plan Andaluz de Acción por el Clima. En el caso de que se diagnosticaran casos de incoherencia o desviación entre los instrumentos de planificación y los resultados obtenidos, se procederá a su ajuste de manera que los primeros sean coherentes con la finalidad perseguida.

d) Los indicadores que permitan evaluar las medidas adoptadas, teniendo en cuenta la información estadística y cartográfica generada por el Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

e) El análisis potencial del impacto directo e indirecto sobre el consumo energético y los gases de efecto invernadero.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

9.1. ANÁLISIS DE LA VULNERABILIDAD AL CAMBIO CLIMÁTICO Y DE LOS IMPACTOS PREVISIBLES.

9.1.1. Introducción.

La vulnerabilidad se define como el grado en que un sistema es incapaz de presentar una respuesta efectiva a los impactos derivados del cambio climático. Es decir, la propensión o susceptibilidad del sistema a ser afectado negativamente por los riesgos derivados

A continuación, se presenta la sistemática utilizada en el presente documento a partir de la metodología de la Oficina Española de Cambio Climático (OECC) para el análisis de vulnerabilidad. Para el desarrollo de dicha metodología se han aplicado y adaptado las metodologías propuestas tanto por el IPCC (2007) así como la desarrollada por el DEFRA (2012, 2011).

El análisis de vulnerabilidad se debe llevar a cabo siguiendo los pasos que se muestran a continuación:

1. Se identifican los potenciales impactos que puedan afectar. En esta fase se analizan tanto las proyecciones de escenarios futuros del clima, como las condiciones actuales y las series históricas de información climática. De esta forma, se puede conocer cómo el cambio climático puede alterar las condiciones existentes y en qué grado dicho cambio puede ser relevante para alterar las actividades.

2. Se identifican los riesgos derivados que pueden suponer una amenaza para el sistema. Se evalúa la probabilidad de que los impactos identificados en la fase anterior ocurran específicamente en la región geográfica, así como las posibles consecuencias a la que se enfrentaría el territorio.

3. Se analiza la capacidad de adaptación. Se examina este aspecto de forma específica para el ámbito estudiado. La capacidad de adaptación es función en este caso de la capacidad de respuesta operacional ante el riesgo descrito y su disponibilidad de recursos para asignarlos a acciones adaptativas.

4. Se evalúa la vulnerabilidad. Se combinan los resultados de riesgo y capacidad adaptativa para definir la vulnerabilidad actual al cambio climático, de acuerdo a las condiciones climáticas actuales, y la vulnerabilidad futura en función de las condiciones climáticas previstas para el futuro.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

9.1.2. Identificación de los impactos potenciales.

El proceso de identificación de impactos potenciales se inicia con un conocimiento detallado de las condiciones climáticas actuales y de las posibles tendencias climáticas. Las tendencias climáticas globales se consideran suficientemente fiables, pero su aplicación a escala regional es limitada, por lo que una mayor resolución espacial es necesaria para que los modelos puedan ser utilizados en los estudios de impacto y adaptación particulares.

En este sentido, en el quinto informe de evaluación del IPCC se han definido cuatro escenarios, denominados “Trayectorias de Concentración Representativas” (RCP). Estos escenarios incluyen series temporales de emisiones y concentraciones del conjunto de GEI, aerosoles y gases químicamente activos, así como los usos de suelo y la cubierta vegetal.

Desde el año 2016, en España está disponible AdapteCCa un portal de proyecciones climáticas regionalizadas para toda España que permite obtener datos, sin ajuste de sesgo, a diferentes escalas desde comunidades autónomas hasta municipios. Este documento utiliza el portal como fuente de datos fiable ya que los productos que se ofrecen proceden de las proyecciones con datos diarios generadas mediante técnicas de regionalización estadística a partir de las proyecciones globales del Quinto Informe de Evaluación (AR5) del IPCC (Grupo Intergubernamental de Expertos sobre Cambio Climático). Dichas proyecciones contemplan tres de los escenarios de emisión y recogen los datos a lo largo del periodo 2015-2100 de temperatura máxima y mínima para 360 estaciones termométricas y de precipitación para 2092 estaciones pluviométricas. El conjunto de los datos que la aplicación Escenarios procesa suma más de 6.000 millones y permite acceder e intercambiar información, conocimientos y experiencias sobre impactos, vulnerabilidad y adaptación al cambio climático en España.

La aplicación permite realizar consultas sobre las proyecciones de precipitación, temperatura máxima, temperatura mínima, nº días cálidos, nº noches cálidas, nº días de helada, nº días de lluvia, duración de las olas de calor y duración del periodo seco, etc. Asimismo, la aplicación Escenarios permite generar productos gráficos para un área territorial (municipio, provincia, cuenca hidrográfica, polígono.), que agrupan todas las proyecciones disponibles.

A continuación, se expone la evolución de la situación actual para los principales impactos climáticos a los cuales el ámbito de estudio está expuesto.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

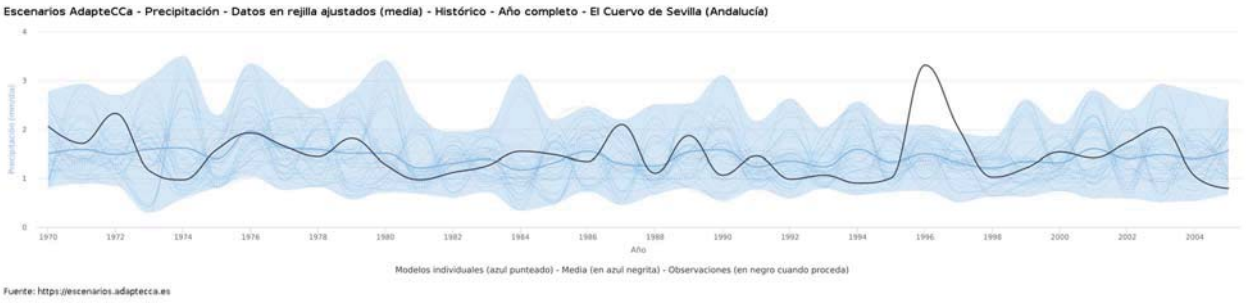
1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

La evolución de las temperaturas.

En primer lugar, se ha analizado la evolución de las temperaturas en el periodo histórico entre 1971 y 2005 en el municipio, destacando una tendencia a un aumento de la temperatura media de las máximas de aproximadamente 1ºC. Los modelos globales del clima proyectan, para el escenario pesimista y optimista, un aumento generalizado en los regímenes anuales de las temperaturas en el futuro a corto, medio y largo plazo en comparación con el presente, de 3 a 6 ºC, para los escenarios RCP 4.5 y 8.5, respectivamente. Estos datos se pueden observar con más detalles en los siguientes gráficos de la evolución de las temperaturas máximas para los diferentes escenarios contemplados.

La evolución de las precipitaciones.

Histórica y actualmente se constata una pérdida del ritmo de precipitación acumulada por año. Las proyecciones representadas en las gráficas insertadas a continuación señalan una drástica disminución de las precipitaciones anuales durante este siglo de hasta la mitad. Esta disminución en precipitación es generalizada en todos los escenarios radiativos y todas las estaciones, aunque acentuada en verano y otoño. En concreto, la disminución anual de precipitación oscilaría entre 100 y casi 300 dependiendo del escenario.



Eventos extremos.

Por otro lado, si analizamos la evolución del número de días con unas temperaturas mínimas superiores a 20ºC (lo que podemos calificar como número de noches tropicales y de días cálidos) observamos igualmente un incremento en los últimos años, con unas previsiones de aumentar de 50 a 100 días, para los escenarios RCP 4.5 y 8.5, respectivamente.

De manera similar, los resultados del análisis de las temperaturas extremas históricas y actuales apuntan a un aumento del número de días calificados como ola de calor. La duración de las olas de calor tiene una

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

evolución similar, pasando de los 8 días en 1971 hasta 20 para el escenario RCP 4.5 y hasta 40 días en el escenario RCP 8.5.

Una evolución opuesta tiene la duración de las heladas, reduciéndose drásticamente hasta prácticamente desaparecer.

Por otro lado, los resultados del estado de los extremos de precipitación muestran un aumento del número de días sin lluvia de para los escenarios RCP 4.5 y 8.5.

Mientras tanto, el número de días de precipitaciones moderadas, intensas y torrenciales tienden a disminuir. Conjuntamente, se proyecta una disminución muy considerable del número de días al año con regímenes de lluvias.

Por lo tanto, se puede concluir que las sequías serán más persistentes y severas, para los regímenes de precipitación intensos y torrenciales, no se proyectan cambios muy significativos, aunque podrían disminuir ligeramente sus frecuencias anuales.

Respecto al régimen de vientos, no se aprecian cambios significativos.

Potenciales impactos.

Del análisis detallado de los escenarios climáticos se extraen una serie de amenazas y potenciales impactos.

- Aumento de la temperatura.
- Pérdida de calidad del aire (contaminantes + radiación y fenómenos inversión térmica).
- Incremento de la demanda de agua (riego, enfriamiento, etc.).
- Incremento de demanda energética por necesidades de climatización.
- Reducción del régimen de precipitaciones: Mayor contaminación por falta de lluvias.
- Aumento de eventos de Olas de calor. Pérdida de confort térmico y calidad ambiental.
- Aumento de eventos de Precipitaciones extremas: Desbordamiento y rotura de redes, Efectos sobre los edificios (patologías), Puentes históricos y construcciones con valor patrimonial.
- Aumento de eventos de inundación y zonas inundables, afectando a espacios urbanizados, infraestructuras, edificios (sótanos y plantas bajas

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

- Aumento eventos de las situaciones de sequía: Disminución de recursos hídricos, pérdida de calidad de las aguas.
- Alteraciones en los ciclos de los animales y cambios en la distribución de espacios.
- Aparición de especies invasoras y plagas.

9.1.3. Identificación de los efectos y riesgos climáticos.

Dado que los impactos del cambio climático no pueden predecirse de manera plenamente certera, generalmente es más correcto analizar los mismos como "riesgos climáticos", entendiendo como tales el resultado de la combinación de la probabilidad de que ocurra un determinado impacto y la magnitud o gravedad del mismo. De este modo, el riesgo climático se evalúa mediante la siguiente expresión:

"Riesgo (R) = Probabilidad x Consecuencia"

PROBABILIDAD: En este caso, se evalúa la probabilidad de ocurrencia del impacto bajo análisis en seis grados: desde (1) muy probable a (6) improbable, asignando puntuaciones en un rango de 3 a 10, como se observa en la siguiente tabla.

PROBABILIDAD						
	Improbable	Muy poco Probable	Poco Probable	Probable	Bastante probable	Muy Probable
Grado	1	2	3	4	5	6
Puntuación	3	4	5	7	9	10

Tabla: grado de probabilidad de los impactos climáticos. Fuente: adaptado de DEFRA.

CONSECUENCIA: Las consecuencias de un impacto son clasificadas en función de la magnitud o el grado de relevancia. Al grado de importancia despreciable se le da una puntuación de 0 y a un grado de relevancia muy grave se le da una puntuación de 10. Estas categorías se presentan en la siguiente tabla.

Con posterioridad a la definición de las variables del riesgo, éstas son cruzadas en una matriz obteniéndose así el riesgo resultante. Los riesgos son categorizados con valores desde 0 (impactos improbables con consecuencias despreciables) hasta 100 (impactos muy probables con graves consecuencias).

Los índices de riesgo se agrupan en 5 tipologías diferenciadas, tal y como se puede observar en la siguiente tabla.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

RIESGO	Magnitud	Categoría	Tipología
Muy Alto	≥90	5	R5
Alto	≤50-90	4	R4
Medio	≤30-50	3	R3
Bajo	≤20-30	2	R2
Muy bajo	0-20	1	R1
Despreciable	0	0	R0

Tabla 4: Tipologías de riesgos. Fuente: adaptado de DEFRA.

Descripción:

- R5 Riesgo muy alto, por lo que es urgente evaluar acciones.
- R4 Riesgo alto, por lo que es necesario evaluar acciones.
- R3 Riesgo medio, por lo que es recomendable evaluar acciones.
- R2 Riesgo bajo, por lo que es necesario el seguimiento, pero no tanto evaluar acciones.
- R1 Riesgo muy bajo, por lo que no es necesario evaluar acciones preventivas o adaptativas.
- R0 Riesgo despreciable.

A partir de los impactos potenciales identificados en la fase anterior, se ha evaluado el riesgo potencial del ámbito de estudio. A continuación, se resumen los resultados en una tabla.

IMPACTOS	PROBABILIDAD	CONSECUENCIAS	RIESGO	TIPO
Aumento de las temperaturas	9	3	27	**R2**
Pérdida de la calidad del aire: contaminación	6	3	18	**R1**
Incremento de la demanda de agua	9	3	27	**R2**
Incremento de la dependencia energética.	4	3	12	**R2**
Reducción de las precipitaciones medias	6	3	18	**R1**
Eventos extremos: olas de calor	7	3	21	**R2**
Eventos extremos: sequías	6	3	18	**R1**
Eventos extremos: lluvias torrenciales	7	3	21	**R2**
Eventos extremos: Aumento inundaciones	4	3	12	**R2**
Alteración ciclos de fauna y flora	5	0	0	**R0**
Aparición especies invasoras y plagas	5	0	0	**R0**

Tabla. Matriz de riesgos del ámbito de estudio.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Tal y como se ha analizado anteriormente, la probabilidad de ocurrencia de impactos relacionados con el aumento de la temperatura será bastante o muy probable en la mayoría de los casos. Los episodios relacionados con las precipitaciones tienen una probabilidad un poco menor.

Por su parte, las consecuencias en la innovación no van a ser muy importantes, por lo que el Riesgo se ha evaluado como Bajo.

9.1.4. Análisis de vulnerabilidad.

La vulnerabilidad del sistema se evalúa partiendo del análisis de riesgos y evaluación de la capacidad intrínseca de adaptación de la organización. Así, la vulnerabilidad es valorada según se indica en la siguiente fórmula:

"Vulnerabilidad = Riesgo x Capacidad de Adaptación"

Después de evaluar de manera preliminar los riesgos, se debe determinar la capacidad de adaptación, definida como habilidad para ajustarse a los cambios en el clima, de minimizar el daño potencial, beneficiarse de las oportunidades que presentan los impactos positivos y reducir en la medida de lo posible las consecuencias negativas derivadas, modificando comportamientos, y el uso de los recursos y tecnologías. La capacidad de adaptación se evalúa de la siguiente manera:

CAPACIDAD DE ADAPTACIÓN					
	Despreciable (CA0)	Mínima (CA1)	Media (CA2)	Significativa (CA3)	Importante (CA4)
Grado	0	1	2	3	4
Puntuación	7	5	4	3	1

Tabla. Capacidad de adaptación. Fuente: adaptado de DEFRA.

De este modo, la vulnerabilidad se calcula en función del índice de riesgo, valor que varía entre 0 y 100, y la capacidad de adaptación, valor que se encuentra entre 1 y 7. El índice de vulnerabilidad viene definido por el rango de valores resultado del cruce de estas dos variables, encontrándose entre 0 y 700. Las distintas tipologías de vulnerabilidad vienen definidas por los valores obtenidos de la fórmula anterior, clasificándose éstas desde "despreciable", con un valor de cero, hasta "muy alta" con un valor de 700.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

TIPOLOGÍA DE VULNERABILIDAD	RIESGO	MAGNITUD	CLASE	TIPOLOGÍA
	Muy Alto	≥500	5	V5
	Alto	≤300-500	4	V4
	Medio	≤200-300	3	V3
	Bajo	≤100-200	2	V2
	Muy bajo	0-100	1	V1
	Despreciable	0	0	V0

Tabla. Tipologías de vulnerabilidad. Fuente: adaptado de DEFRA.

Descripción:

- V5: Vulnerabilidad muy alta, es urgente tomar acciones.
- V4: Vulnerabilidad alta, es necesario tomar acciones.
- V3: Vulnerabilidad media, es recomendable tomar acciones.
- V2: Vulnerabilidad baja, es necesario el seguimiento, pero no tanto tomar acciones.
- V1: Vulnerabilidad muy baja, no es necesario tomar acciones preventivas o adaptativas.
- V0: Vulnerabilidad despreciable.

De esta manera, en la siguiente tabla se incluye el análisis de la vulnerabilidad del ámbito de planeamiento. Como se puede comprobar, únicamente la vulnerabilidad al aumento de las temperaturas se ha determinado como Tipo 2 “Vulnerabilidad Baja”, siendo en el resto de los casos de Tipo 1 “Muy Baja”.

Impacto	RIESGO	CAP. ADAPTACIÓN	VULNERABILIDAD	TIPO
Aumento de las temperaturas	27	4	108	**V2**
Pérdida de la calidad del aire: contaminación	18	4	72	**V1**
Incremento de la demanda de agua	27	4	108	**V2**
Incremento de la dependencia energética.	12	4	48	**V1**
Reducción de las precipitaciones medias	18	4	72	**V1**
Eventos extremos: olas de calor	21	3	63	**V1**
Eventos extremos: sequías	18	4	72	**V1**
Eventos extremos: lluvias torrenciales	21	4	84	**V1**
Eventos extremos: Aumento inundaciones	12	4	48	**V1**
Alteración ciclos de fauna y flora	0	4	0	**V0**
Aparición especies invasoras y plagas	0	4	0	**V0**

Tabla. Evaluación del índice de vulnerabilidad.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

9.2. PREVENCIÓN DE LOS EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Los efectos del cambio climático sobre el medio pueden ser múltiples y de diversa naturaleza en función del emplazamiento. A continuación, se incluyen una selección de medidas de mitigación y adaptación al cambio climático en función del tipo de riesgo identificado:

Aumento de las temperaturas, afectando al confort térmico, calidad del aire, olas de calor:

- Intervención en configuración de los espacios públicos, teniendo en cuenta la ventilación urbana, la vegetación, los espacios de agua los materiales (albedos) y soleamientos.
- Evitar grandes zonas pavimentadas sin vegetación en superficie.
- Creación de zonas de sombra (porches) para mejora del confort térmico en espacio público.
- Cubiertas y materiales de construcción de alto albedo (claros), reduciendo de este modo la necesidad de refrigeración en verano.
- Incrementar el arbolado de calle adecuado a las condiciones y previsiones climáticas locales.

Incremento de la demanda de agua y dependencia energética:

- Reducción de demanda hídrica por eficiencia del riego de las zonas verdes (riego por goteo, reutilización de agua, etc.).
- Cubiertas y materiales de construcción de alto albedo (claros), reduciendo de este modo la necesidad de refrigeración en verano.
- Recurrir a especies con pocas necesidades de riego y a especies autóctonas bien adaptadas al clima local y adoptar técnicas de xerojardinería para optimizar el uso de los recursos hídricos escasos y disminuir los gastos energéticos derivados del tratamiento y la distribución del agua.
- Usar agua reciclada para el riego de parques y jardines, reduciendo los costes económicos y ecológicos del uso de agua potable.

Inundaciones fluviales, desbordamiento de ríos, arroyos, redes de saneamiento, debido a lluvias torrenciales en el medio urbano

- Mejora de la capacidad de desagüe superficial.
- Sistemas drenaje urbano sostenible: permeabilización, redes separativas de pluviales, dimensionado.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

- Favorecer la infiltración natural de las aguas pluviales minimizando el sellado y la impermeabilización del suelo para reducir los efectos derivados de las crecidas y lluvias torrenciales y para favorecer el cierre del ciclo del agua, creando condiciones adecuadas para la biodiversidad urbana y contribuyendo así a la mitigación mediante la reducción de la artificialización del suelo.
- Reducir las zonas impermeables, fomentando su vegetación y/o utilizando materiales porosos.
- Mejora de la escorrentía evitando saturación de redes de saneamiento y estaciones de tratamiento.
- Adaptación de las redes para atender a nuevos picos de demanda.
- Alteración de los ciclos biológicos.
- Mejora biodiversidad.
- Establecer criterios paisajísticos en las zonas verdes y espacios libres.

Aparición de especies invasoras y plagas.

- En las zonas verdes se deberán utilizar especies arbóreas y arbustivas alóctonas no invasoras, en combinación con las autóctonas, pero siempre se dará preferencia a estas últimas. La utilización de especies autóctonas lleva aparejada una mayor probabilidad de éxito, así como un menor coste de mantenimiento.

Aumento de las emisiones de Gases de efecto invernadero:

- Reducir los movimientos de tierras e incluir medidas de gestión de los movimientos de tierras y de sus vertidos.
- Establecer medidas operativas para fomentar el empleo materiales reciclados o reciclables y el uso de técnicas constructivas que posibiliten el reciclaje, desmontaje y reutilización de residuos, disminuyendo las cantidades que se transportan a vertedero.
- Emplear materiales de construcción locales (naturales, renovables) y evitar materiales de alto impacto ambiental que contribuyan a incrementar las emisiones.
- Permitir el uso de graveras y yacimientos locales para la construcción "in situ", exclusivamente con carácter local, reduciendo la necesidad de transporte de materiales pétreos.
- Emplear, siempre que sea posible, y al margen de sus cualidades funcionales (densidad de sombra, porte, etc.) las especies locales adaptadas al clima del lugar y que, además, sean resistentes

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

al agresivo entorno urbano, y de alta capacidad de retención de CO2. Establecer criterios para la adaptación de las zonas verdes al medio natural existente (topografía, arbolado, etc.).

9.3. COHERENCIA CON EL PLAN ANDALUZ DE ACCIÓN POR EL CLIMA.

La Junta de Andalucía, consciente de que la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero (GEIs) es un reto de la política ambiental al mismo tiempo que una oportunidad de avanzar hacia la sostenibilidad real del modelo económico y el tejido productivo andaluz, adoptó el 3 de septiembre de 2002 la Estrategia Andaluza ante el Cambio Climático.

Andalucía se convertía así en la primera comunidad autónoma de toda España en poner en marcha un plan autonómico para actuar contra los efectos del calentamiento del planeta.

La iniciativa se hizo visible varios años después, en el año 2007, concretamente el 5 de junio Día Mundial del Medioambiente, con la aprobación del Plan Andaluz por el Clima (PAAC) 2007-2012: Programa de Mitigación, documento que especifica las 140 medidas que el Gobierno Andaluz pondrá en marcha hasta el año 2012 para frenar este fenómeno global.

El **Plan Andaluz de Acción por el Clima (PAAC)** se encuadra dentro de la Estrategia Andaluza ante el Cambio Climático.

Su **Programa de Mitigación** supone la respuesta concreta y adicional del Gobierno Andaluz a la urgente necesidad de reducir las emisiones netas de gases de efecto invernadero, de forma más acelerada, al tiempo que se amplía nuestra capacidad de sumidero de estos gases. El documento se ha aprobado como Acuerdo del Consejo de Gobierno de 5 de junio de 2007 y presenta los siguientes objetivos y estructura.

Objetivos:

- Reducir las emisiones de gases de efecto invernadero de Andalucía alcanzando, en términos de emisiones de GEI per cápita, una reducción del 19 % de las emisiones de 2012 respecto de las de 2004.
- Duplicar el esfuerzo de reducción de emisiones de GEI en Andalucía respecto de las medidas actuales lo que supondrá la reducción de 4 millones de toneladas adicionales de emisiones respecto de las medidas actuales.
- Incrementar la capacidad de sumidero de Andalucía para ayudar a mitigar el cambio climático.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

- Desarrollar herramientas de análisis, conocimiento y Gobernanza para actuar frente al cambio climático desde el punto de vista de la mitigación.

El documento se estructura según los siguientes bloques:

- Introducción y presentación del Programa de Mitigación del Plan Andaluz por el Clima 2007-2012: en esta primera parte se analiza el contexto internacional en lo referente a las evidencias del Cambio Climático y se contextualizar las políticas de lucha contra el cambio climático en el ámbito nacional. También se presentan los objetivos y metodología de trabajo seguida para la elaboración del Programa (capítulos I y II).
- Inventario de Emisiones y Escenarios: se ha realizado un diagnóstico y prospectiva en relación con las emisiones GEI en Andalucía elaborado a partir de la información presentada en el Inventario de Emisiones de Gases de Efecto Invernadero de España del Ministerio de Medio Ambiente. Ese bloque se corresponde con el capítulo (capítulo III).
- Medidas del Plan de Acción: este bloque (correspondiente al capítulo IV del presente documento) se organiza en 12 áreas de actuación que recogen un total de 48 objetivos y 140 medidas de mitigación frente al cambio climático que el Gobierno Andaluz llevará a cabo en el horizonte 2007-2012 (capítulo IV).
- Indicadores de Seguimiento: en este último bloque se presenta un sistema de indicadores que permitirá valorar la ejecución y eficacia de las medidas propuestas en el PAAC: Programa de mitigación (capítulo V).

Por lo tanto, se puede considerar que el Plan es coherente con el Plan Andaluz de Acción por el Clima ya que incorpora medidas para reducir las emisiones de gases de efecto invernadero y para mitigar los efectos del cambio climático en el ámbito de estudio.

9.4. INDICADORES PARA EVALUACIÓN DE LAS MEDIDAS ADOPTADAS EN MATERIA DE CAMBIO CLIMÁTICO.

Los indicadores están en relación con las amenazas climáticas y son relativos a los diferentes elementos expuestos, su sensibilidad y su capacidad adaptativa (intrínsecas o condicionadas por el contexto).

- Incremento de temperatura, olas de calor, sobrecalentamiento.
    - Indicador: Atenuación de la isla de calor.
    - Plazas y áreas estanciales con criterios adaptación (nº y localización).

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

- Áreas peatonales (superficie / superficie total viario).
- Árboles urbanos (nº y porte por habitante).

- Sequías e incremento de la demanda de agua:
  - Zonas verdes con necesidades de riego (superficie y localización).
  - Consumo de agua de riego (litros).
  - Necesidades de agua potable (litros/habitante).
  - Necesidades de agua de riego (litros/superficie verde).
  - Suministro de agua de riego no reciclada (% litros sobre el total).
  - Suministro de agua alternativo a fuentes naturales (si/no).
  - Riego por goteo (superficie / superficie total).
  - Parques y jardines con xerojardinería (superficie. / superficie. verde).

- Lluvias torrenciales, inundaciones:
  - Suelo urbano en áreas inundables (superficie).
  - Suelo urbano y artificializado (superficie).
  - Edificios en áreas inundables (nº y loc.).
  - Vías públicas servidas con redes obsoletas y/o no separativas (Superficie / superficie total y localización.).
  - Vías públicas servidas con redes separativas y bien dimensionadas (Superficie / superficie total).
  - Tendidos aéreos eléctricos o de comunicaciones (calles y loc.)

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

9.5. ANÁLISIS POTENCIAL DEL IMPACTO DIRECTO E INDIRECTO SOBRE CONSUMO ENERGÉTICO Y GASES DE EFECTO INVERNADERO.

Debido al carácter de la innovación, no se esperan consumos de recursos naturales significativos.

La decisión de no consolidar el poblado como suelo urbano **reduce la demanda de energía** en comparación con un escenario de desarrollo residencial con nuevas construcciones.

Se evita la necesidad de nuevas instalaciones eléctricas o de alumbrado público, minimizando el impacto ambiental derivado del consumo energético.

Si el estado de las edificaciones existentes no permite mejoras en eficiencia energética debido a las restricciones de la nueva clasificación, podría haber **dificultades para implementar medidas de sostenibilidad** en el uso de la energía.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

10. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.

10.1. INTRODUCCIÓN.

En virtud del Acuerdo de 3 de mayo de 2011, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana, es necesario incorporar criterios y medidas de sostenibilidad en las políticas de los procesos de desarrollo urbano, es por ello que el documento urbanístico definitivo deberá incorporar:

- Un Plan de Indicadores de Sostenibilidad, que permita realizar un seguimiento y valoración del grado de cumplimiento de los objetivos definidos en la Innovación, en línea con los criterios establecidos para selección de la alternativa propuesta. En dicho Plan deben prevalecer indicadores cuantitativos sobre aquellos cualitativos, siempre que sea posible.
- Un Plan de Vigilancia Ambiental, que permita evaluar el grado de implementación y cumplimiento de cada una de las medidas preventivas y correctoras propuestas en cada una de las etapas de desarrollo del plan. En dicho plan se deberán definir los indicadores de seguimiento para cada una de las medidas propuestas, prevaleciendo siempre aquellos de carácter cuantitativo frente a los de carácter cualitativo.

Por lo tanto, en el presente documento se lleva a cabo el establecimiento de los indicadores específicos en función de cada objetivo ambiental planteado, para hacer posible el seguimiento y evaluación de la aplicación de las medidas preventivas y correctoras establecidas en el presente informe. Es por ello que el objetivo es definir un sistema de seguimiento capaz de elaborar una serie de indicadores de sostenibilidad que evalúen el estado del proceso en las áreas de aplicación.

10.2. PLAN DE INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD.

El Plan de indicadores de sostenibilidad tiene por objeto proporcionar un instrumento eficaz de análisis y diagnóstico cuya aplicación resulte sencilla, ofrecer a los agentes implicados una información completa y comprensible de las situación de los procesos de sostenibilidad, así como sus efectos, posibles disfunciones, y comprobar el cumplimiento de las determinación, previsiones y objetivos de la innovación, además valorar las desviaciones y disconformidades que se produzcan.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Así, a través del sistema de indicadores se llevará a cabo la comprobación del cumplimiento de las medidas, y con el Informe de Seguimiento se realizarán las valoraciones pertinentes de las desviaciones y propuestas de ajuste. Los indicadores ambientales servirán además para mejorar la información, base de datos y estadísticas que permitirán conocer la evolución a lo largo de la aplicación del Plan.

10.2.1. Indicadores de seguimiento ambiental.

Con el objetivo de garantizar el cumplimiento de los objetivos ambientales, y facilitar su seguimiento, se proponen una serie de indicadores ambientales, los cuales servirán además para mejorar la información, base de datos y estadísticas que permitirán conocer la evolución a lo largo de la aplicación de la innovación.

Indicadores de los objetivos en el ámbito de la ordenación del territorio.

- Superficie de suelo no urbanizable protegido por habitante, diferenciando variedad específica (natural, ambiental, estructural y de infraestructuras y equipamientos).
- Superficie de zonas degradadas.
- Superficie de emplazamientos con suelos potencialmente contaminados, caracterizados y recuperados.

Indicadores de los objetivos en el ámbito de la biodiversidad y patrimonio natural.

- Superficie del término municipal ocupados por áreas protegidas (Espacios Naturales Protegidos, y Red Ecológica Natura 2000).
- Superficie de espacios de elevado valor ecológico recuperados.

Indicadores de los objetivos en el ámbito del patrimonio cultural.

- Nº de elementos del patrimonio histórico, artístico a conservar y puesta en valor.

Indicadores de los objetivos en el ámbito de la hidrología e hidrogeología

- Consumo de agua (por uso y por habitante y día)
- Consumo de aguas subterráneas sobre el total del consumo (%).
- Pérdidas en la canalización y distribución de agua (%).
- Aguas residuales tratadas (%).
- Agua reciclada o reutilizada, para riego (%).
- Calidad del agua de los ríos y biodiversidad piscícola.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Indicadores de los objetivos en el ámbito del paisaje.

- Número de acciones de integración paisajística.
- Superficie de zonas verde/habitante.
- Superficie de zonas verdes con especies autóctonas.
- Inversión en mejora del paisaje.
- Superficie protegida por razones de interés paisajístico.

Indicadores de los objetivos en el ámbito de los riesgos naturales y tecnológicos, así como los riesgos en la salud humana.

- Superficie y población afectada por riesgos naturales y tecnológicos (% respecto al término municipal), desglosada por tipologías de riesgo y clasificación del suelo (% suelo urbano, % suelo urbanizable, % suelo no urbanizable).
- Porcentaje de población expuesta a niveles sonoros superiores a los establecidos por la legislación de ruidos.
- Porcentaje de población que reside en zonas sujetas a niveles de contaminación por PM10 superiores a los definidos en la ley.
- Superficie municipal iluminada con criterios de prevención de la contaminación lumínica respecto del total cubierto por la red de alumbrado público.
- Porcentaje de población expuesta a niveles de ruido superiores a los umbrales establecidos por la normativa vigente.
- Número de denuncias o sanciones debidas al ruido.

Indicadores de los objetivos en el ámbito del cambio climático.

- Porcentaje de energías renovables utilizadas en instalaciones agrícolas.
- Potencia instalada de energías renovables en instalaciones agrícolas.
- Ahorro energético debido al uso de energías renovables.
- Nº de actuaciones sobre eficiencia energética llevadas a cabo.
- % Vehículos Euro1, Euro2, Euro3, Euro 4, Euro 5 y Euro 6.

Indicadores de los objetivos en el ámbito de la gestión de residuos.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

- Generación de residuos (Kg/hab y año).
- Gestión de residuos (Tm/año).
- Tasa de recogida y reciclaje de vidrio (%).
- Tasa de recogida y reciclaje de papel-cartón (%).
- Tasa de recogida de envases ligeros y residuos de envases (toneladas/año).
- Nº de contenedores disponibles por cada 100 habitantes y por cada tipo de residuo.
- Porcentaje de los residuos de construcción reciclados en obra o en lugares autorizados antes y después del plan.
- Generación de residuos agroganaderos como plásticos, envases de abonos y productos fitosanitarios, restos de podas u otras labores culturales, etc. (Kg/hab y año).
- Gestión de residuos agroganaderos (Tm/año).
- Porcentaje de los residuos de construcción reciclados en obra o en lugares autorizados antes y después de la modificación.

Indicadores de los objetivos en el ámbito de la economía circular

- Nº de actuaciones municipales en las cuales se han reutilizado residuos o ciertas partes de los mismos.
- Nº de proyectos que incluyen el uso de material reciclado en su ejecución.
- Nº de edificios rehabilitados y nº de edificios de nueva construcción.
- Volumen de aguas reutilizadas
- Nº de zonas de uso global industrial.
- Nº de edificios con ecodiseño.
- % de zonas verdes provistas de vegetación autóctona o ahorradora de agua.

10.2.2. Aplicación de indicadores de seguimiento ambiental.

En esta fase se aplicarán los indicadores de seguimiento ambiental, seleccionados y concretados.

Existen indicadores que actualmente no pueden ser calculados, pero servirán de punto de punto de partida de los informes de seguimiento.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

10.3. PLAN DE VIGILANCIA AMBIENTAL.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Una vez realizada la propuesta de medidas protectoras y correctoras de la Innovación, se establece un sistema que garantice el cumplimiento de las mismas.

El Programa de Vigilancia Ambiental (P.V.A.) se estructura a partir de las determinaciones del planeamiento, su desarrollo y ejecución, y tiene por objeto garantizar la adecuación ambiental de la Modificación.

Este P.V.A. específica los fines que se persiguen, las acciones concretas, los responsables y el momento de su verificación en cada uno de los módulos de medidas que se exponen.

El Plan de Vigilancia Ambiental tiene como objetivos:

1. Verificar la evolución y alcance de los impactos producidos.

2. Comprobar que los impactos producidos son los previstos y a su vez detectar posibles impactos no previstos, para aplicar las medidas correctoras que se estimen precisas.

3. Comprobar la adecuada implantación y la eficacia de medidas correctoras propuestas y establecer nuevas medidas en caso de que las medidas propuestas no sean suficientes.

4. Asesorar a la Dirección de Obras en aspectos ambientales del proyecto

10.3.1. Aspectos básicos.

El conjunto de aspectos básicos objetos de control ambiental son los siguientes:

- Control de la calidad del aire: polvo, humos, ruidos, vibraciones y vertidos.
- Comprobar la práctica de riegos frecuentes en los trabajos con tierras o escombros.
- Control de residuos sólidos y líquidos vertidos al terreno, cauces, etc.
- Controlar la calidad de las aguas.
- Control de fauna y vegetación.
- Control de las medidas de integración paisajística.
- Control de consumo de recursos naturales: ahorro de agua y ahorro energético.
- Control de construcciones e instalaciones ilegales.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

- Comprobación previa a la recepción de obras municipales y a la concesión de licencias, mediante su inclusión en las certificaciones de obra, del cumplimiento de las medidas correctoras propuestas.

10.4. FASES DEL PLAN DE VIGILANCIA AMBIENTAL.

El Plan de Vigilancia Ambiental se divide en tres fases claramente diferenciadas:

- Constatación del estado pre-operacional.
- Control de impactos durante la fase de ejecución de la modificación, que se extiende desde la fecha de aprobación del mismo hasta la fase de desarrollo.
- Seguimiento y control de impactos durante la fase de desarrollo. Se extiende durante el periodo de vigencia.

10.4.1. Seguimiento durante la fase de proyecto.

El proyecto (o proyectos) de urbanización que se redacte tras la aprobación de la innovación deberá incorporar las determinaciones del presente Documento Ambiental.

10.4.2. Seguimiento durante la fase de obras.

Durante la fase de ejecución de la obra el PVA presenta un doble objetivo:

a) Establecer un sistema de vigilancia que garantice la ejecución correcta de todas las medidas protectoras y correctoras contenidas en el proyecto de construcción, en el Documento ambiental estratégico y en el Informe ambiental Estratégico (IAE).

b) Comprobar que los efectos generados por las obras de construcción son los previstos, y que su magnitud se atiene a las previsiones, mediante un seguimiento de las variables ambientales afectadas.

Durante la fase de construcción en las distintas actuaciones urbanísticas deberán realizarse, con carácter general, los siguientes controles:

- Control del polvo sobre la vegetación en los alrededores de las obras.
- Control de la aparición de procesos erosivos.
- Control de la existencia de zonas con inestabilidad de laderas.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

- Control de los vertidos de residuos sólidos de obras.
- Control de los niveles sonoros alrededor de las obras.
- Control de las emisiones de gases y partículas por los motores de combustión interna.
- Control y mantenimiento de las áreas ajardinadas, plantaciones, etc.
- Control de los movimientos de tierras-

Durante esta fase se garantizará que se aplican todas las medidas establecidas en el epígrafe anterior, más aquellas que establezcan posteriormente.

A continuación, se incluyen fichas descriptivas con las medidas de seguimiento ambiental.

Vigilancia ambiental de las medidas relativas a la calidad del aire, ruido y vibraciones.

FINALIDAD	**Controlar emisión de gases contaminantes y de ruido y corregir posibles impactos negativos.**
ACCIONES	• Se velará porque los valores de emisión reales debidos a las obras, o los resultantes en la fase de funcionamiento, no rebasen los límites máximos de emisión establecidos por la normativa vigente. • Se vigilará especialmente las emisiones de polvo y ruido y vibraciones, que pudieran afectar a las viviendas más próximas.
RESPONSABLES Y MOMENTO DE VERIFICACIÓN	La duración de la vigilancia se prolongará durante todo el tiempo de duración de las obras, siendo la responsabilidad del promotor, si bien el Ayuntamiento y la Consejería de Medio Ambiente harán revisiones periódicas. Una vez la actividad esté en funcionamiento, el Ayuntamiento, será el responsable del control de emisiones, ruidos y vibraciones, así como de fomentar medidas que propicien la participación ambiental de los futuros usuarios.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Vigilancia ambiental de las medidas relativas a la fauna.

FINALIDAD	**Controlar las medidas relativas a fauna**
ACCIONES	• Sería conveniente que cualquier actuación de urbanización debería realizar una inspección previa para evitar la destrucción de nidos en la época de nidificación.
RESPONSABLES Y MOMENTO DE VERIFICACIÓN	La duración de la Vigilancia deberá ocupar todo el periodo de duración de las obras aunque la frecuencia de las visitas de inspección deberá ser mayor durante los primeros meses. La responsabilidad será del promotor en la fase de urbanización y existirá corresponsabilidad en la fase de funcionamiento entre la persona o entidad encargada del funcionamiento de las actividades y el Ayuntamiento.

Vigilancia de las medidas relativas a residuos.

FINALIDAD	**Controlar la inexistencia de depósitos o vertederos incontrolados y corregir posibles impactos negativos.**
ACCIONES	• Se comprobará que todos los escombros y cualquier otro residuo generado en la obra tengan como fin un vertedero legalizado específico para el residuo que se trate. Para ello se contará con todos los documentos de comprobación de haber dispuesto los residuos de forma reglamentaria. • Para los residuos procedentes de la construcción y demolición se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 104. "Producción de residuos de construcción y Demolición" de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, así como en el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, y el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición. • Se efectuará un control del destino de los residuos generados. • Así mismo se comprobará periódicamente que no se realicen cambios de aceites u otros residuos potencialmente contaminadores directamente sobre el suelo, a no ser que se disponga de una zona específicamente preparada para ello, comprobándose igualmente el correcto destino final de dichos residuos. En caso de producirse vertidos indeseados se avisará al órgano competente y se instará a su limpieza. Se fomentará la recogida selectiva de materia orgánica, inerte, papel y cartón y vidrio, tanto en la fase de construcción como de funcionamiento.
RESPONSABLES Y MOMENTO DE VERIFICACIÓN	La vigilancia sobre los residuos es responsabilidad del promotor y una vez esté en funcionamiento, el Ayuntamiento procederá a la correcta recogida y tratamiento de los residuos sólidos urbanos generados (en caso de que existieran otro tipo de residuos, la responsabilidad sería del poseedor de los mismos).

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

Medidas referentes a la protección del patrimonio histórico.

FINALIDAD	Controlar la no afección al patrimonio histórico.
ACCIONES	• En el caso de que la ejecución de la obra ponga de manifiesto la existencia de algún patrimonio, se deberá realizar el procedimiento establecido en el presente estudio y en la legislación específica, siguiendo los requerimientos de la Administración competente en la materia. • En caso de que el resto deba ser conservado in situ, durante las obras se establecerá un control periódico para impedir expolios o deterioros en el mismo.
RESPONSABLES Y MOMENTO DE VERIFICACIÓN	Durante la fase de construcción, el Ayuntamiento será el responsable de la vigilancia periódica durante la ejecución de las obras, de la conservación del patrimonio histórico (en su caso) o de su adecuada evacuación a un centro Ad Oc).

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

10.4.3. Seguimiento durante la fase de funcionamiento.

De manera general, se señalan las medidas cuya aplicación ha de ser vigilada en esta fase:

- Se velará por el cumplimiento de la normativa en vigor.
- Se vigilará el funcionamiento de las redes de abastecimiento y saneamiento para evitar pérdidas, así como el correcto funcionamiento de la red de recogida de pluviales.
- Se vigilará el desarrollo de las medidas de adecuación ambiental realizadas, asegurando que cumplen su función.

10.5. INFORMES DE SEGUIMIENTO.

Se recomienda elaborar una **"checklist**" y un **cronograma** donde se planifiquen las medidas a controlar por el servicio de vigilancia ambiental de la obra.

En todo caso, se elaborarán **informes de seguimiento**. En términos generales, se propone la elaboración de los siguientes:

10.5.1. Informe previo al acta de comprobación del replanteo al comienzo de las obras.

En este informe se incluirá:

- Reconocimiento del área de actuación, comprobando el estado de los aspectos ambientales afectados por la ejecución del proyecto o proyectos.
- Delimitación de las áreas ocupadas por las obras y afecciones previstas.
- En el caso de que se sea necesaria la creación de elementos auxiliares de las obras, delimitación del área seleccionada para su localización.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

- Jalonamiento y señalización de zonas de protección especial, si las hubiera.
- Conclusiones de los informes arqueológicos, etnológicos y paleontológicos previos, si corresponde.
- Definición de las medidas correctoras y protectoras adoptadas y de las acciones de seguimiento y vigilancia.
- Verificación del seguimiento de los parámetros de calidad definidos para cada medida correctora.

10.5.2. Informes de seguimiento durante la fase de obras.

Durante esta fase se llevarán a cabo, al menos, los siguientes tipos de informes:

Informe final de las obras:

Una vez finalizada la obra y dentro de los seis primeros meses siguientes se presentará:

- Informe del estado final del área de obras. Vertidos, sobrantes, presencia de materiales de construcción, instalaciones, acopios, maquinaria, elementos de señalización, etc.
- Reportaje fotográfico.
- Incidencias ocurridas.

Informes especiales:

Se presentarán informes especiales ante cualquier situación anómala que pueda suponer riesgo de deterioro de cualquier factor ambiental, en concreto:

- Lluvias torrenciales que supongan riesgo de inundación o desprendimiento de materiales.
- Accidentes producidos en la fase de construcción que puedan tener consecuencias ambientales negativas.

Además, si se considera oportuno, puede elaborarse uno o varios informes intermedios, que pueden tener una periodicidad establecida (bimensual, trimestral, etc.) dependiendo de la duración de las obras.

10.5.3. Informes de seguimiento durante la fase de funcionamiento.

Se deberán realizar informes de seguimiento periódicos, lo deseable sería un informe de seguimiento anual, en los que se comprueba el cumplimiento de las determinaciones, previsiones y objetivos de la innovación en base a los indicadores, dónde se valorarán las posibles deficiencias y problemáticas detectadas y donde se elaborarán las propuestas correspondientes para resolverlos.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

Se tendrá que determinar, en la memoria ambiental, quién es el organismo o entidad encargada de realizar los informes de seguimientos y quién será la administración encargada de la verificación de los mismos.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

10.6. COHERENCIA DEL SISTEMA DE SEGUIMIENTO.

Los objetivos básicos del seguimiento del plan son:

1. La comprobación del cumplimiento de las determinaciones, previsiones y objetivos.

2. La valoración de las posibles desviaciones y la elaboración de las propuestas de ajustes pertinentes.

Al primer objetivo responde el sistema de indicadores, de manera que se dispone de información relevante sobre el cumplimiento y efectos de la innovación, así como se alerta sobre los principales incumplimientos.

Al segundo objetivo responden el Informe de Seguimiento, donde se valoran las desviaciones y se elaboran propuestas para la corrección de estas, así como las condiciones fijadas para la actualización y revisión del Plan.

Se asegura la coherencia del sistema de seguimiento ya que éste deriva directamente de las directrices de protección, así como de las prioridades y problema del territorio (diagnóstico previo). Por otro lado, se ha valorados de forma positiva la coherencia de las medidas con el diagnóstico y los objetivos, y la coherencias de estos con las directrices de protección.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

11. CONCLUSIONES.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

El presente documento ha sido elaborado por el técnico José Mª Marín García y Eduardo Bonet Martínez, N.I.F. 26.230.516-M. El objeto del mismo es la elaboración del *Documento Ambiental Estratégica de la Modificación del PGOU de Úbeda para reordenación de la SUNC-UE/SU-3, Úbeda (Jaén)"*.

El objeto de la modificación tiene varios objetivos:

1) Reordenar el trazado del vial que haga ser consecuente la conexión entre la UE-SU-3 con la UE-SU-2 al tiempo de crear viales de mayor anchura que redundarán en una mejora de la fluidez del tráfico.

2) Implantar varias tipologías de viviendas por manzanas, en consecuencia, con lo previsto en el UE-SU-2 y que permitan poder alcanzar el aprovechamiento medio de la unidad, garantizándose por tanto su viabilidad económica y que redundará en un desarrollo inmediato.

La innovación (modificación) del planeamiento general que se plantea se incardina claramente dentro de los supuestos que sólo deben someterse al trámite de la evaluación ambiental estratégica simplificada.

Se realiza un análisis del medio físico, perceptual, patrimonio cultural y socioeconómico, con objeto de determinar los posibles impactos ambientales derivados de la innovación. Igualmente, se han definido y estimado los efectos ambientales previsibles por el desarrollo de la innovación.

Posteriormente se ha desarrollado una propuesta de medidas de protección y corrección ambiental de las determinaciones del planeamiento, agrupadas en generales, territoriales, atmosféricas, hídricas y relativas a la gestión de los residuos, incluyendo medidas específicas relacionadas con el consumo de recursos naturales y el modelo de movilidad/accesibilidad, así como medidas específicas relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático.

Una vez realizada la propuesta de medidas protectoras y correctoras, se ha establecido un sistema que garantice el cumplimiento de las mismas, con arreglo a las disposiciones de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. El Programa de Vigilancia Ambiental (P.V.A.) se estructura a partir de las determinaciones del planeamiento, su desarrollo y ejecución, y tiene por objeto garantizar la adecuación ambiental de la Modificación del PGOU.

La modificación del planeamiento no genera afecciones ambientales significativas, siempre que se implementen las medidas preventivas y correctoras indicadas. Se concluye que la modificación es ambientalmente viable dentro del marco normativo vigente.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

En Jaén, marzo 2025

Eduardo Bonet Martínez

Licenciado en Ciencias Ambientales

Ingeniero Técnico Industrial

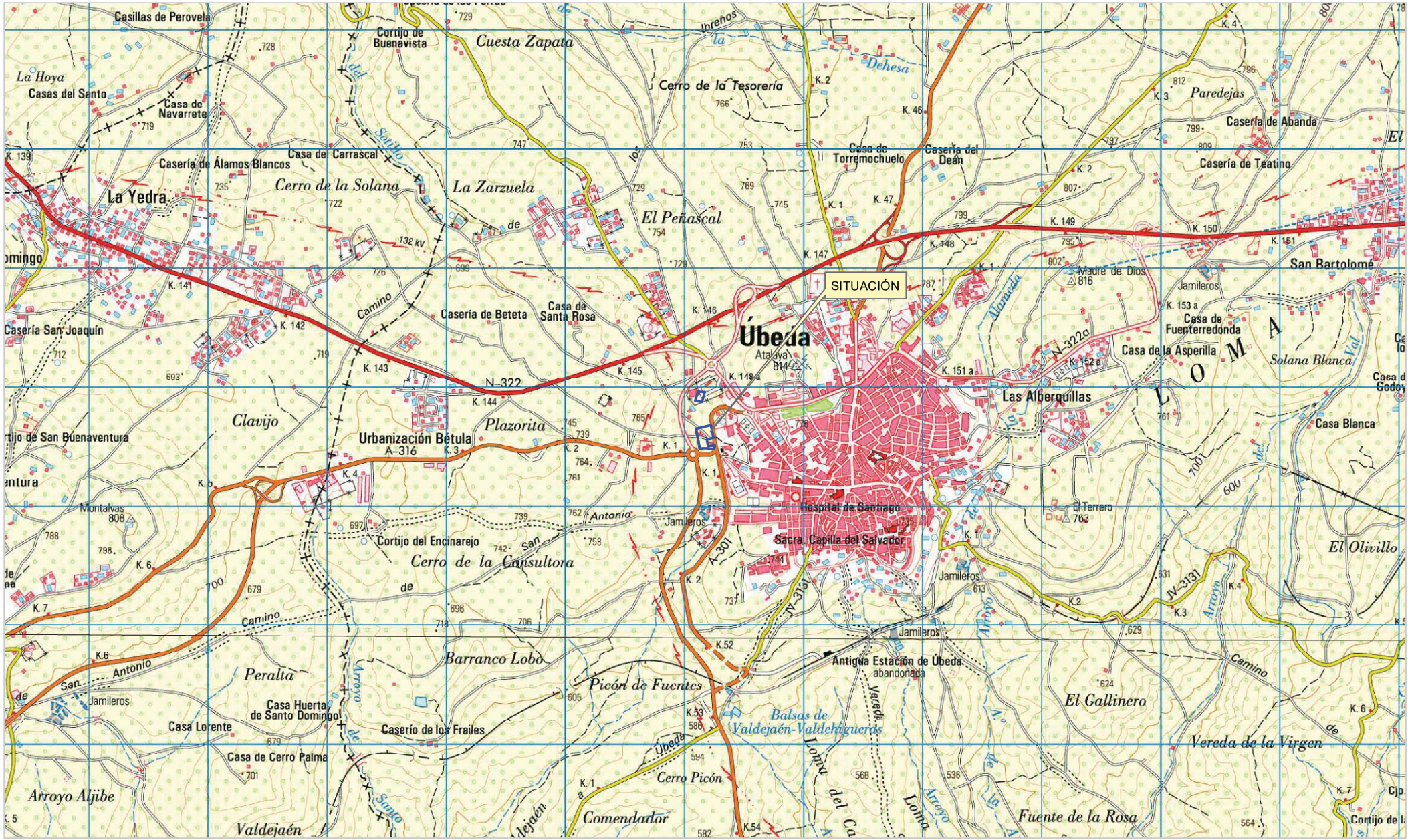
1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

12. CARTOGRAFÍA.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin



LEYENDA

Ámbito

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ÚBEDA PARA REORDENACIÓN DE LA SUNC-UE/SU-3. T.M. ÚBEDA (JAÉN).

PLANO **1**

ESCALA: 1:30.000

LOCALIZACIÓN

MARZO 2025

REALIZADO: JOSE Mª MARÍN GARCÍA (DR. CIENCIAS AMBIENTALES)

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin



LEYENDA

Ámbito

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ÚBEDA PARA REORDENACIÓN DE LA SUNC-UE/SU-3. T.M. ÚBEDA (JAÉN).

PLANO **2**

ESCALA: 1:2.000

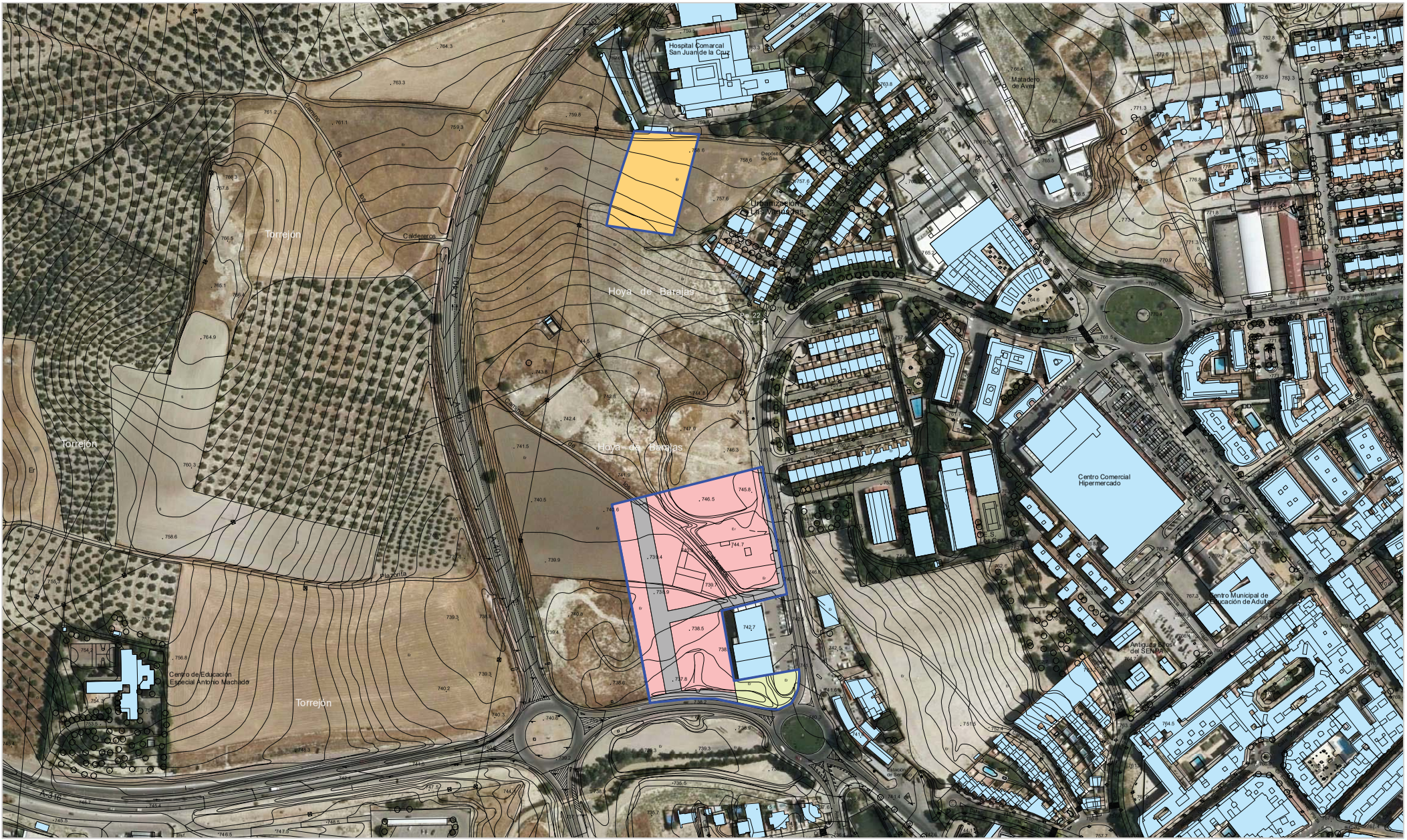
EMPLAZAMIENTO

MARZO 2025

REALIZADO: JOSE Mª MARÍN GARCÍA (LDO. CIENCIAS AMBIENTALES)

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin



LEYENDA

Ámbito

Ordenación. Usos

- Residencial
- Equipamiento Sanitario
- Zona Verde
- Viario

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ÚBEDA PARA REORDENACIÓN DE LA SUNC-UE/SU-3. T.M. ÚBEDA (JAÉN).

PLANO **3**

ESCALA: 1:3.000

ORDENACIÓN. USOS.

MARZO 2025

REALIZADO: JOSE Mª MARÍN GARCÍA (LOD. CIENCIAS AMBIENTALES)

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

CSV: 23400DOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

ESTUDIO ACÚSTICO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ÚBEDA PARA LA REORDENACIÓN DE LA SUNC-UE/SU-3. TÉRMINO MUNICIPAL DE ÚBEDA (JAÉN)



Eduardo Bonet Martínez

C/ Capricornio nº 6 • 23700 Linares • Télf.: 676979490

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

CONTENIDO

1. OBJETO Y ALCANCE DEL ESTUDIO. 2
   1.1. ANTECEDENTES. 2
   1.2. OBJETO. 2
2. METODOLOGÍA. NORMATIVA APLICABLE. 5
   2.1. MÉTODO DE MEDICIÓN. 5
   2.2. MÉTODO DE SIMULACIÓN SONORA. 7
   2.3. NORMATIVA Y DOCUMENTOS DE REFERENCIA. 13
   2.4. FUENTES DE INFORMACIÓN. 16
3. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLANEAMIENTO. 18
   3.1. LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO. 18
   3.2. ESTADO ACTUAL DE PLANEAMIENTO. 20
   3.3. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION. 22
   3.4. PROPUESTA DE ORDENACION. 23
   3.5. JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA SUNC-UE-12/13. 25
4. CARACTERIZACIÓN ACÚSTICA. 28
   4.1. ANÁLISIS PREVIO MEDIANTE MEDICIONES. 28
   4.2. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN EXISTENTE. 31
   4.3. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA. 36
   4.4. IDENTIFICACIÓN DE LOS EMISORES ACÚSTICOS RELEVANTES. 37
   4.5. CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA. 38
5. PRESCRIPCIONES DE CORRECCIÓN, CONTROL Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO. 40
   5.1. RECOMENDACIONES. PROPUESTA DE MEDIDAS CORRECTORAS. 40
   5.2. PROGRAMA DE SEGUIMIENTO. 41
6. DOCUMENTO DE SÍNTESIS. 42
   6.1. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS OBTENIDOS Y SU ADECUACIÓN A LA NORMA DE REFERENCIA. 42
   6.2. CONCLUSIONES FINALES. DECLARACIÓN DE CONFORMIDAD. 43
7. ANEXOS. 44
   7.1. ANEXO I. REPORTAJE FOTOGRÁFICO. 44
   7.2. ANEXO II: DECLARACIÓN RESPONSABLE PERSONAL Y ENTIDAD COMPETENTE. 48
   7.3. ANEXO III: CARTOGRAFÍA. 50

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1. OBJETO Y ALCANCE DEL ESTUDIO.

1.1. ANTECEDENTES.

El planeamiento actualmente en vigor en Úbeda es su Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 5 de diciembre de 1996 y publicado en el BOP de fecha 24 de febrero de 1.997.

Plan General de Ordenación Urbana de Úbeda fue adaptado parcialmente a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía. Este documento de adaptación parcial fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de fecha 6 de marzo de 2.009 y publicado en el BOP de fecha 12 de septiembre de 2.009.

El 30 de marzo de 2.017, el Ayuntamiento Pleno de Úbeda, aprobó definitivamente la innovación del Plan General de Ordenación Urbanística a través de la Modificación Puntual para la nueva delimitación de la SUNC/UE/SU-3 tras el convenio urbanístico a instancias de D. Segundo González y con el Excmo. Ayuntamiento de Úbeda.

La presente Innovación de Planeamiento, a través de Modificación Puntual se promueve a instancias de la Junta de Compensación de la SUNC/UE/SU-3 con CIF B23373624, domicilio en de Úbeda.

Por encargo de la citada Junta de Compensación se redacta el documento urbanístico por la la mercantil HAUS 9B ARQUITECTURA S.L.P. con CIF-B23675259, domicilio social en C/Andalucía 9 Bajo de Torreperogil con número de registro en el colegio de Arquitectos de Jaén SLP-044. El administrador único de dicha mercantil, representante y proyectista es el arquitecto D. Juan Bautista Villar Martínez, colegiado nº 211 del C.O.A. de Jaén.

1.2. OBJETO.

El objeto de la modificación tiene varios objetivos:

1) Reordenar el trazado del vial que haga ser consecuente la conexión entre la UE-SU-3 con la UE-SU-2 al tiempo de crear viales de mayor anchura que redundarán en una mejora de la fluidez del tráfico.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

2) Implantar varias tipologías de viviendas por manzanas, en consecuencia, con lo previsto en el UE-SU-2 y que permitan poder alcanzar el aprovechamiento medio de la unidad, garantizándose por tanto su viabilidad económica y que redundará en un desarrollo inmediato.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Por su parte, el presente documento ha sido elaborado por el técnico Eduardo Bonet Martínez, con N.I.F. 26.230.516-M. El objeto del mismo es la elaboración del *Estudio Acústico de la Modificación del PGOU de Úbeda para reordenación de la SUNC-UE/SU-3, Úbeda (Jaén)"*, con dar cumplimiento al Decreto 50/2025, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento para la preservación de la calidad acústica en Andalucía, así como la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

En el artículo 42 del reciente Decreto 50/2025 se establece la exigencia y contenido mínimo de estudios acústicos para los instrumentos de ordenación urbanística:

> *Artículo 42. Exigencia y contenido mínimo de estudios acústicos para los instrumentos de ordenación urbanística.*
>
> *1. Los instrumentos de ordenación urbanística sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria deben incluir entre la documentación comprensiva del estudio ambiental estratégico un estudio acústico para la consecución de los objetivos de calidad acústica previstos en este reglamento.*
>
> *2. El contenido mínimo de los estudios acústicos para los instrumentos de ordenación urbanística mencionados en el apartado anterior, será el establecido en el apartado 4.1 de la instrucción técnica 3.*
>
> *3. Los instrumentos de ordenación urbanística sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada deben incluir junto al documento ambiental estratégico la información acústica indicada en el apartado 4.2 de la instrucción técnica 3.*

El contenido mínimo de este estudio se completa en el apartado 4.2 de la citada instrucción técnica 3:

> *4.2. Información acústica para la evaluación ambiental estratégica simplificada.*
>
> *a) Caracterización de la situación acústica existente en el momento de la elaboración del instrumento de ordenación urbanística. Zonificación acústica de la zona y su compatibilidad con el instrumento urbanístico.*

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

b) La caracterización se completará, si existen, con los mapas de ruido, planes de acción, servidumbres acústicas, zonas acústicas especiales elaborados en el ámbito territorial objeto de estudio.

c) Descripción de los principales focos emisores acústicos futuros conocidos y una estimación de su potencia sonora.

d) Cuando proceda, medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del instrumento

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

2. METODOLOGÍA. NORMATIVA APLICABLE.

2.1. MÉTODO DE MEDICIÓN.

El método de medición incluye las directrices recogidas el Decreto 50/2025, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento para la preservación de la calidad acústica en Andalucía, así como el Real Decreto 1367/2007 para la realización de los ensayos de ruido ambiental.

El trabajo de campo que se lleva a cabo consiste en:

- Reconocimiento y valoración de los puntos de muestreo con el objetivo de identificar los siguientes aspectos:
- Emisores.
- Receptores.
- Puntos acústicamente singulares (puntos de conflicto).
- Medidas de los puntos seleccionados.
- Localización de los puntos de muestreo.

Durante las medidas, se realizan otras tareas como:

- Verificación mediante calibrador sonoro de la cadena de medidas.
- Localización de los puntos mediante GPS y situación en el plano de muestreo.
- Anotación de los sucesos y/o eventualidades ocurridas durante las medidas.
- Obtención de fotografías de cada punto, fuentes de ruido y territorio.
- Conteos de vehículos.
- Registro de las condiciones ambientales.

La campaña de muestreo se planifica de la siguiente manera:

- Se realiza un plan de muestreo en función de la zona de estudio y la situación de los principales emisores.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

- Se utiliza una estrategia de muestreo temporal sobre cada punto de tal forma que se mida en los periodos de evaluación (día, tarde y noche) y de funcionamiento de las fuentes ruido.

- En cada punto se seleccionará, atendiendo a las características del ruido que se esté evaluando, el intervalo temporal de cada medida Ti, el número de medidas a realizar n y los intervalos temporales entre medidas.

- Se realizan medidas de corta duración en aquellos puntos con una influencia clara de una determinada fuente de ruido y que, por tanto, sirva para caracterizar sus niveles de emisión con sus condiciones de funcionamiento.

- Se lleva a cabo, al menos, una medición de larga duración (periodo mínimo a 24 horas en continuo) que tiene como finalidad la caracterización acústica de la zona en un punto representativo.

- Con objeto de evitar las reflexiones sonoras, los equipos se sitúan a una distancia mínima de 1,5 metros de cualquier obstáculo y a una altura de medición superior a 1,20 respecto del suelo.

Como índices de valoración, se han seleccionado los índices energéticos (LeqA) y los estadísticos más representativos (niveles percentiles, máximos y mínimos). La determinación de niveles sonoros se ha realizado de la siguiente manera:

- LAeq, Nivel continuo equivalente: se define como el nivel de un ruido constante que tuviera la misma energía sonora de aquél a medir durante el mismo período de tiempo.

- LAmax, Índice de ruido máximo: el índice de ruido asociado a la molestia, o a los efectos nocivos, producidos por sucesos sonoros individuales, que se describe en el anexo I.

- Niveles percentiles ponderados A L10, L50, L90.

- Niveles ponderados A en FAST Lmax y Lmin que nos dan una idea de los extremos en que se encasilla el ruido abordado en la medición.

En previsión de los posibles errores de medición se adoptan las siguientes precauciones:

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

- Contra el efecto pantalla: el micrófono del sonómetro se colocó sobre un trípode y el observador se situó en el plano normal al eje del micrófono y lo más separado del mismo, que sea compatible con la lectura correcta del indicador de medida.

- Contra el efecto campo próximo o reverberante: Las medidas han de ser en campo abierto. Para evitar la influencia de ondas estacionarias o reflejadas, se sitúa el sonómetro a más de 3,50 metros de cualquier pared o superficie reflectante y a no menos de 1,20 metros del suelo.

Contra el efecto del viento: se emplea una borla de protección para los micrófonos de ambos tipos de sonómetros y siempre para valores de viento no superiores a 5 m/s.

2.2. MÉTODO DE SIMULACIÓN SONORA.

2.2.1. CONFIGURACIÓN DEL ENTORNO.

La implementación y configuración del modelo de cálculo sigue las recomendaciones generales dadas en la WG-AEN.

El área de estudio se caracteriza para su simulación mediante la definición de los siguientes elementos geométricos: terreno, carreteras, edificios y obstáculos. Estos elementos deben ser obtenidos de distintas fuentes de información e integrados en un solo modelo simplificado y constituyen el escenario de propagación de ruido, objeto del estudio. Los mapas de ruido en el estudio han sido calculados a una escala única de 1:2500.

2.2.1.1. Terreno.

El mapa base consiste en una herramienta básica para la elaboración de cualquier estudio que requiera de un sistema de modelización del lugar de estudio.

Dicho mapa debe incluir todas las características topográficas del entorno. El terreno se modela a partir de la cartografía disponible y en 3D (curvas de nivel y/o cotas del terreno, datos cartográficos en Cad (dxf, dwg, dgn) o shapefile). Esta cartografía se complementa con datos públicos obtenidos desde el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, ente que depende de la Consejería de Economía, Innovación y Ciencia de la Junta de Andalucía.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

En cuanto absorciones de los diferentes materiales (G), se define un coeficiente general del 100% para el terreno salvo para edificios, asfaltos, muros y superficies cubiertas de agua, donde se ha supuesto una absorción del 0%.

2.2.1.2. Vías de circulación.

Las vías de circulación en el modelo se simulan como una única plataforma sobre la cual se sitúa la fuente de ruido, siendo caracterizada por el tráfico rodado. El ancho de la plataforma de la vía está definido por la línea particular en cada modelo. La plataforma de la vía se extiende desde el eje que figura en la cartografía y es adaptada al terreno.

A partir de las visitas al área de estudio se ha evaluado la validez y adecuación de la información cartográfica disponible a la situación real. Siempre que sea necesario se actualizan los errores que se detecten.

2.2.1.3. Edificación y otros obstáculos.

Los edificios están definidos por su cota de la base y el número de plantas.

Toda la información relativa a la edificación (alturas de los edificios, áreas de los mismos, número de viviendas…) y usos del suelo de la zona de estudio se obtiene a partir de los datos cartográficos disponibles y se completan con los datos proporcionados por la oficina del Catastro del Ministerio de Hacienda. Adicionalmente, se han efectuado visitas de campo para determinar con exactitud la altura y tipo de cada edificio.

Adicionalmente, se identifican todos aquellos objetos y obstáculos que pudieran tener un efecto significativo sobre la propagación sonora, tales como muros, diques, apantallamientos, etc.

El campo sonoro es modelado teniendo en cuenta las posibles reflexiones en los diversos obstáculos existentes, descartando fuentes sonoras ubicadas a más de 1000 m del receptor considerado. Se ha limitado el número de reflexiones a un máximo de dos.

2.2.1.4. Meteorología.

Por defecto se toma una temperatura de 15º C y una humedad relativa del 60%, similar a la climatología media mediterránea.

Además, se introduce el siguiente criterio en lo relativo a los porcentajes de ocurrencia de condiciones favorables a la propagación del ruido: período día: 50%, período tarde: 75% y período

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

noche: 100%. Esto significa que teóricamente el sonido se propagaría con mayor facilidad en los períodos tarde y noche, y podría alcanzar distancias mayores para los mismos niveles de emisión de partida.

No se introducen datos relativos a direcciones de viento predominantes salvo que se haya detectado una especial incidencia de este factor en el área de estudio.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

2.2.1.5. Tráfico.

Los datos de tráfico están compuestos por el tipo de vehículo (porcentajes de vehículos ligeros y vehículos pesados para cada período del día), la velocidad media por cada período temporal del día y para cada tipo de vehículo, la intensidad media por cada período temporal del día y para cada tipo de vehículo y el tipo de flujo de tráfico. Los datos de los que se parte para las simulaciones son los disponibles a la fecha de redacción del proyecto.

El método CNOSSOS define 4 categorías de vehículos. Así, añade la categoría de vehículos de dos ruedas, divididos en dos subcategorías, y distingue dos tipos de vehículos pesados.

Cabe destacar que el método francés solamente contempla dos categorías de vehículos (ligeros y pesados), mientras que el método CNOSSOS ofrece la posibilidad de simular 5 tipologías de vehículos. Cabe destacar que en el método CNOSSOS, la categoría de pesados se divide en dos tipologías de vehículos, la categoría 2 que representa (vehículos pesados medianos) y la categoría 3 que representa (vehículos pesados pesados).

Los parámetros a tener en cuenta en el cálculo de la potencia acústica en rodadura son; propiedades del pavimento, el uso o no de rueda con clavos, intersecciones con semáforo o rotonda y corrección debido a la temperatura.

Los parámetros a tener en cuenta en el cálculo de la potencia acústica en propulsión son; propiedades del pavimento, pendientes en asfalto y aceleraciones y deceleraciones de los vehículos en las intersecciones.

2.2.2. MODELOS DE PREDICCIÓN ACÚSTICA.

2.2.2.1. Software de cálculo.

Los datos obtenidos han sido implementados en bases de datos vinculadas a elementos geométricos de cartografía (Sistema de Información Geográfica, GIS).

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Desde estas bases de datos los datos son exportados al software dedicado para proceder al cálculo de los mapas de propagación acústica, y que también es empleado como herramienta de salida del cartografiado acústico. En concreto, para la implementación del cartografiado acústico se emplean las siguientes herramientas:

- Software Datakustik Cadna/A. Predicción sonora en exteriores.
- Software de gestión de Sistema de Información Geográfica (GIS) Esri ArcVIEW.
- Software Inmi Woelfel. Predicción sonora en exteriores.

La herramienta de cálculo tiene implementado los métodos estándares de cálculo establecidos legalmente en la Orden PCI/1319/2018, de 7 de diciembre, por la que se modifica el Anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a la evaluación del ruido ambiental.

A partir de los cálculos efectuados en el software anterior su implementación gráfica, tanto en formato papel como electrónico, se efectuará mediante la herramienta Esri ArcVIEW. Este programa facilita la edición y generación de mapas con las reseñas principales en el mapa.

En el Anexo I de la citada Orden se establecen los métodos recomendados para la obtención de los índices de ruido aplicables para la cartografía acústica. Los niveles sonoros generados se refieren a un período normalizado de un año. Para el caso concreto de este estudio, los métodos a emplear serán:

- CNOSSOS-EU.

2.2.2.2. Definición de períodos horarios.

Los períodos horarios establecidos en la legislación de aplicación son:

- Período día (7:00 – 19:00h): 12 horas.
- Período tarde (19:00h – 23:00h): 4 horas.
- Período noche (23:00 – 7:00h): 8 horas.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

2.2.2.3. Índices de evaluación.

De acuerdo a los límites sonoros establecidos en la legislación de aplicación, los parámetros de cálculo del modelo serán los siguientes:

- Ld (Nivel equivalente día): es el índice de ruido asociado a la molestia durante el período día, es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2:1987, determinado a lo largo de todos los períodos día de un año.

- Le (Nivel equivalente tarde): es el índice de ruido asociado a la molestia durante el período tarde, es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2:1987, determinado a lo largo de todos los períodos tarde de un año.

- Ln (Nivel equivalente noche): es el índice de ruido asociado a la molestia durante el período noche, es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2:1987, determinado a lo largo de todos los períodos noche de un año.

2.2.2.4. Configuración del modelo.

A continuación, se especifica la configuración básica del modelo utilizado en el cálculo predictivo:

- Métodos de cálculo: en concordancia con la Directiva 49/2002/CE: CNOSSOS-EU).

- Radio máximo de búsqueda: 2000 metros.

- Temperatura media: 15ºC.

- Humedad relativa 60%.

- Condiciones meteorológicas. Porcentajes de ocurrencia de condiciones favorables: Día 50%, Tarde 75% y Noche 100%.

- Meteorología: a partir de las estadísticas del viento.

- Tipo de suelo: G=0, en las zonas urbanas (superficies reflectantes), G=1, en el resto de zonas (superficies absorbentes).

- Nº de reflexiones 1.

- Tráfico y velocidades: indicadas en descripción de las fuentes de ruido.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

- Topografía calculada a partir del Modelo Digital del Terreno
- Pendiente Calculada a partir del Modelo Digital del Terreno.
- Malla: paso de malla de 10 metros, a 4 metros de altura.
- Cálculo del nivel en fachada: se considera únicamente el sonido incidente, es decir, no se considera el sonido reflejado en la fachada del edificio donde se realiza la evaluación, aunque sí las reflexiones en el resto de los edificios y obstáculos presentes en el área de estudio.

Configuración detallada de reflexiones:

- Nº de reflexiones en la generación de niveles sonoros en malla: se ha considerado 1 reflexión.
- Reflexiones tras apantallamientos totales: se considera la eliminación del cálculo de reflexiones en puntos que se encuentren totalmente apantallados del foco.
- Distancia de propagación tras la primera reflexión: se ha limitado la distancia de propagación tras la primera reflexión, considerando una distancia mínima de 100 m.
- Última reflexión: se han considerado el efecto de la última reflexión para la obtención de los mapas de ruido, pero no para la obtención de la población expuesta.
- Propiedades acústicas de la superficie de los edificios: por defecto se considera que las fachadas de todos los edificios en la zona de estudio se comportan como acústicamente reflectantes, con un coeficiente de absorción de 0.37.

Configuración detallada relativa al Emisor:

- Cálculo frecuencial: análisis en banda de octava. Espectro definido entre 63 Hz y 8 Khz para el método holandés de ferrocarril.
- Fuentes con baja aportación: se ha considerado la eliminación de fuentes con baja aportación al cómputo global.

Configuración detallada relativa a carreteras:

- Difracción en las líneas de terreno: se ha considerado en el cálculo.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

- Difracción lateral: se ha considerado en el cálculo.

Configuración detallada relativa a la Meteorología:

- Condiciones de propagación: se han considerado las recomendadas por el grupo de trabajo europeo WG-AEN, condiciones favorables a la propagación del ruido, periodo día 50%, tarde 75% y noche 100%.

- Terreno: se ha considerado por lo general superficies eminentemente absorbentes (terrenos no urbanizados), representando zonas no urbanizadas (G=0) el terreno sobre el que se apoyan los edificios.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

2.3. NORMATIVA Y DOCUMENTOS DE REFERENCIA.

Se detalla a continuación la legislación ambiental aplicable más importante referente a Ruidos.

2.3.1. LEGISLACIÓN ESTATAL.

- Ley 37/2003, de Ruidos

- Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.

- Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

- Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

- Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico DB-HR Protección contra el Ruido del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

- Real Decreto 1675/2008, de 17 de octubre, por el que se modifica el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el Documento Básico DB-HR Protección frente al ruido del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

- Orden PCI/1319/2018, de 7 de diciembre, por la que se modifica el Anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a la evaluación del ruido ambiental.

- Orden PCM/80/2022, de 7 de febrero, por la que se modifica el anexo II del Real Decreto 1513/2005 (BOE nº 35 de 10 de febrero de 2022

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

2.3.2. LEGISLACIÓN AUTONÓMICA.

- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

- Decreto 50/2025, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento para la preservación de la calidad acústica en Andalucía.

2.3.3. LEGISLACIÓN LOCAL.

- PGOU de San Roque.

2.3.4. OTROS DOCUMENTOS DE REFERENCIA.

- NMPB – Routes 1996: *Guide du bruit des transports terrestres, fascicule prévision des niveaux sonores.*

- ISO 9613-2:1996. *Acoustics. Attenuation of sound during propagation outdoors. Part 2: General method of calculation.*

- WG-AEN: *European Comission. Assessment of Exposure to Noise. Good Practice Guide for Strategic Noise Mapping and the Production of Associated Data on Noise Exposure. Version 2, 13 January 2006.*

2.3.5. REQUISITOS LEGALES DE APLICACIÓN.

A continuación, se exponen los principales requisitos legales ambientales aplicables a la actuación:

- Legislación nacional. RD1367 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

ART.	REQUISITOS
Art. 1	Objeto: Este Real Decreto tiene por objeto establecer las normas necesarias para el desarrollo y ejecución de la Ley 37/ 2003, de 17 de noviembre, del Ruido en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
Art. 5	Delimitación de los distintos tipos de áreas acústicas: Las áreas acústicas se clasificarán, en atención al uso predominante del suelo, en los tipos que determinen las comunidades autónomas, las cuales habrán de prever, al menos, los siguientes: ▪ Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial. ▪ Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial. ▪ Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos. ▪ Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior. ▪ Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica. ▪ Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. ▪ Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.
Art. 24	Valores límite de inmisión de ruido aplicables a nuevas infraestructuras portuarias y a nuevas actividades: Ninguna instalación, establecimiento, actividad industrial, comercial, de almacenamiento, deportivo-recreativa o de ocio podrá transmitir a los locales colindantes en función del uso de éstos, niveles de ruido superiores a los establecidos en la tabla B2, del anexo III, evaluados de conformidad con los procedimientos del anexo IV.

Tabla 1. Requisitos legales en materia de contaminación acústica de la actuación.

- Legislación autonómica. Decreto 50/2025, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento para la preservación de la calidad acústica en Andalucía.

ART.	REQUISITOS
Art. 1	Objeto. Es objeto del presente reglamento, en desarrollo del título IV, capítulo II, Sección 4.ª, de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, la regulación de la calidad del medio ambiente atmosférico para prevenir, vigilar y corregir las situaciones de contaminación acústica por ruido o vibraciones con el fin de proteger el derecho a la salud de las personas, el derecho a su intimidad y mejorar la calidad del medio ambiente.
Art. 2	Ámbito de aplicación. El presente reglamento será de aplicación a cualquier infraestructura, instalación, maquinaria o proyecto de construcción, así como a las actividades de carácter público o privado, incluidas o no en el anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, que se ubiquen

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

ART.	REQUISITOS
	en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y produzcan o sean susceptibles de producir contaminación acústica por ruido o vibraciones.
Cap. I	Objetivos de calidad acústica aplicables a áreas de sensibilidad acústica.
Cap. III	Límites admisibles de ruido y vibraciones.
Art. 42.	Exigencia y contenido mínimo de estudios acústicos para los instrumentos de ordenación urbanística.
Art. 48	Certificaciones en materia de calidad y prevención acústica.
IT3	Contenidos mínimos de los estudios acústicos.

Tabla 2. Requisitos legales en materia de contaminación acústica de la actuación.

Estos requisitos aplicables se resumen en las siguientes obligaciones:

OBLIGACIONES	estudios acústicos para los instrumentos de ordenación urbanística.
DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR	Estudio acústico que contenga: • Caracterización de la situación acústica existente. Zonificación acústica. • Mapas de ruido, planes de acción, servidumbres acústicas. • Descripción de los principales focos emisores acústicos futuros. • Decisiones urbanísticas adoptadas en coherencia con la zonificación acústica
ORGANISMO COMPETENTE	Consejería de Medio Ambiente

Tabla 3. Resumen de obligaciones en materia de contaminación acústica de la actuación.

2.4. FUENTES DE INFORMACIÓN.

Cartografía Base.

Se toma como base la Cartografía Oficial:

- Ortofotografía de Andalucía con resolución 0.5 m. Mosaicos de ortofotos del PNOA (Plan Nacional de Ortofotografía Aérea) más recientes disponibles, en formato ECW, sistema geodésico de referencia ETRS89 y proyección UTM en su huso correspondiente.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

- Modelo Digital del Terreno MDT05: Modelo digital del terreno con paso de malla de 5 m. Formato de archivo ASCII matriz ESRI (asc). Sistema geodésico de referencia ETRS89 (en Canarias REGCAN95, compatible con ETRS89) y proyección UTM.

- Datos Espaciales de Referencia de Andalucía (DERA).

- Callejero Digital de Andalucía Unificado.

Aforos de tráfico:

- Plan de Aforos de España. Ministerio de Fomento.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

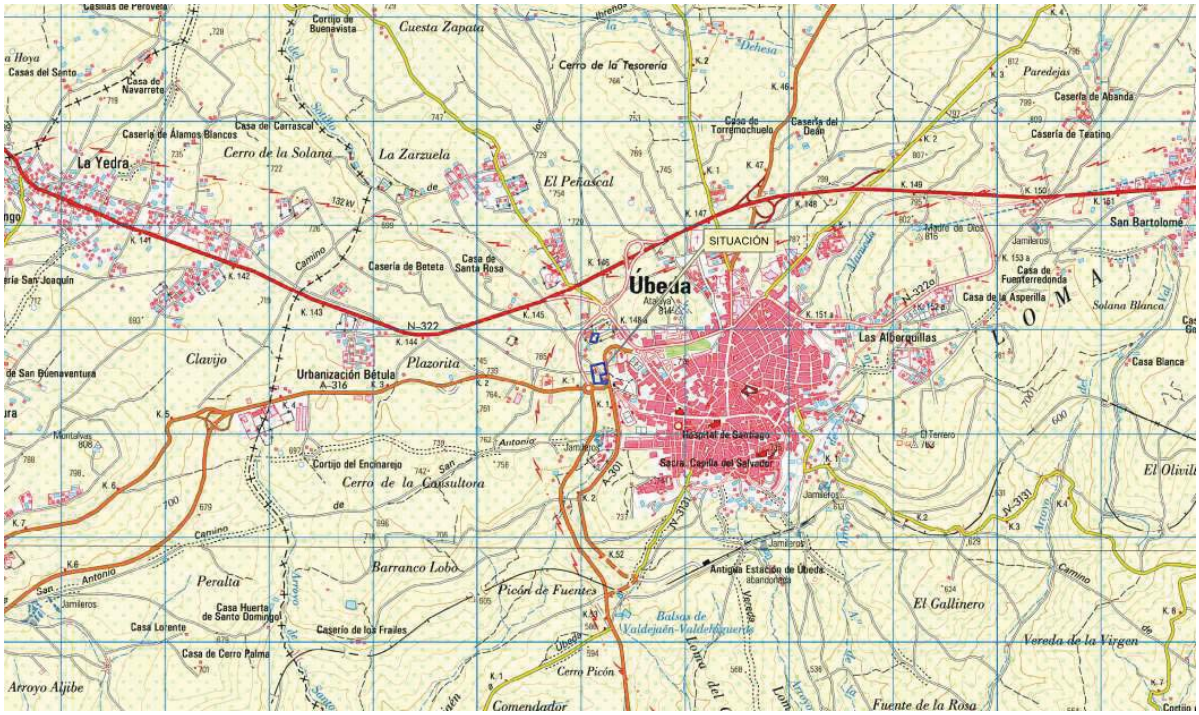
CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

3. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLANEAMIENTO.

3.1. LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO.

Los terrenos objeto de la presente Modificación se encuentran ubicados en el noroeste de la localidad de Úbeda.


SITUACIÓN
Úbeda
La Yedra
Cerro de la Solana
La Zarzuela
El Peñascal
Cuesta Zapata
Cerro de la Tesorería
Dehesa
Paredejas
Casería de Abanda
Casería de Tejatino
Casa de Torremochuela
Casería del Deán
Casa del Cerrascal
Casería de Álamos Blancos
Casería de Beteta
Casa de Santa Rosa
Camino
N-322
Clavijo
Plazorita
Urbanización Bétula
A-316
Las Albercuillas
Casa de la Asperilla
Casa de Fuenterredonda
San Bartolomé
Solana Blanca
Casa Blanca
Hospital de Santiago
Sacra. Capilla del Salvador
Cerro de la Cañultora
Cortijo del Encinarejo
Barranco Lobo
Peralta
Picón de Fuentes
Antigua Estación de Úbeda
abandonada
El Gallinero
Vereda de la Virgen
Casa Huerta de Santo Domingo
Casa Lorente
Caserío de los Frailes
Casa de Cerro Palma
Cerro Picón
Comendador
Fuente de la Rosa
Arroyo Aljibe
Balsas de Valdejaén-Valdelagüerta
Cortijo de Buenavista
Casas del Santo
Casa de Navarrete
Casería de la Hoya
Casería de San Joaquín
Casa de San Buenaventura
Montañosa
Jamileros
Terrero
El Olivillo
Madre de Dios
Jamileros
Jamileros
Jamileros

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

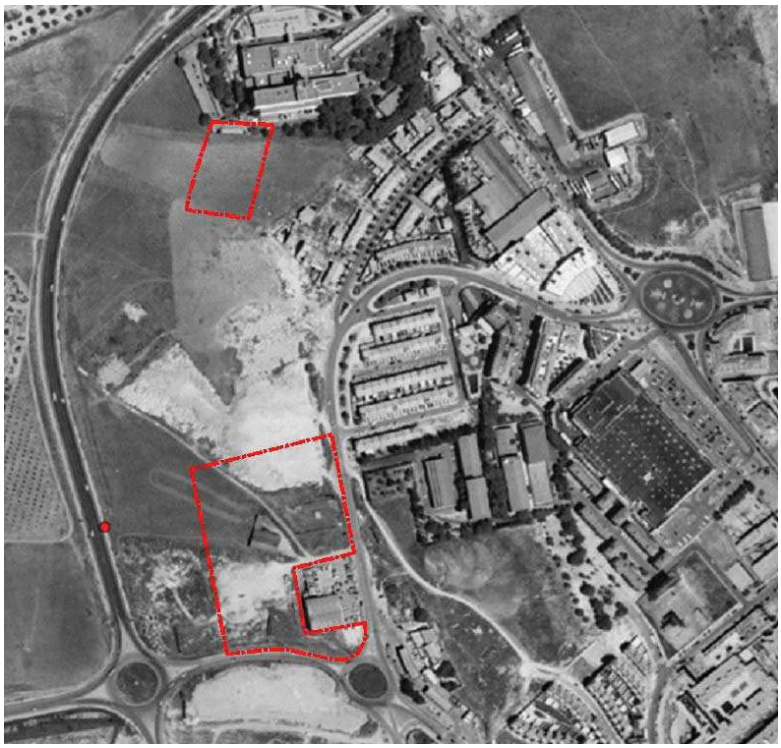


Figura 2. Delimitación de la UE-SU-3 sobre vuelo de 2.005.

A los nueve años de vigencia del PGOU, ya estaban desarrolladas las Unidades 1,4 y 35. Coincidente con el inicio de la crisis financiera y que afectó al sector de la construcción, se finaliza el desarrollo y construcción de la UE-SU-1. Desde esa fecha no hay nuevos desarrollos de ámbitos, de los previsto del PGOU en esta zona.



Figura 3. Emplazamiento sobre ortofoto actual de la zona de actuación.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

3.2. ESTADO ACTUAL DE PLANEAMIENTO.

El documento de adaptación parcial a la LOUA del PGOU de Úbeda recoge la unidad de ejecución SUNC-UE-SU-3 y en el que se mantiene como sistema de ejecución el de compensación al igual que en el documento de PGOU de 1.997. Se mantiene igualmente la ordenación pormenorizada ya propuesta en el documento del 1.997, solo mermada en su superficie tras la modificación aprobada en el 2.017 para su re delimitación tras el convenio urbanístico entre Ayuntamiento y González de Automoción S.L. El actual cuadro de aprovechamiento para la unidad es el siguiente:

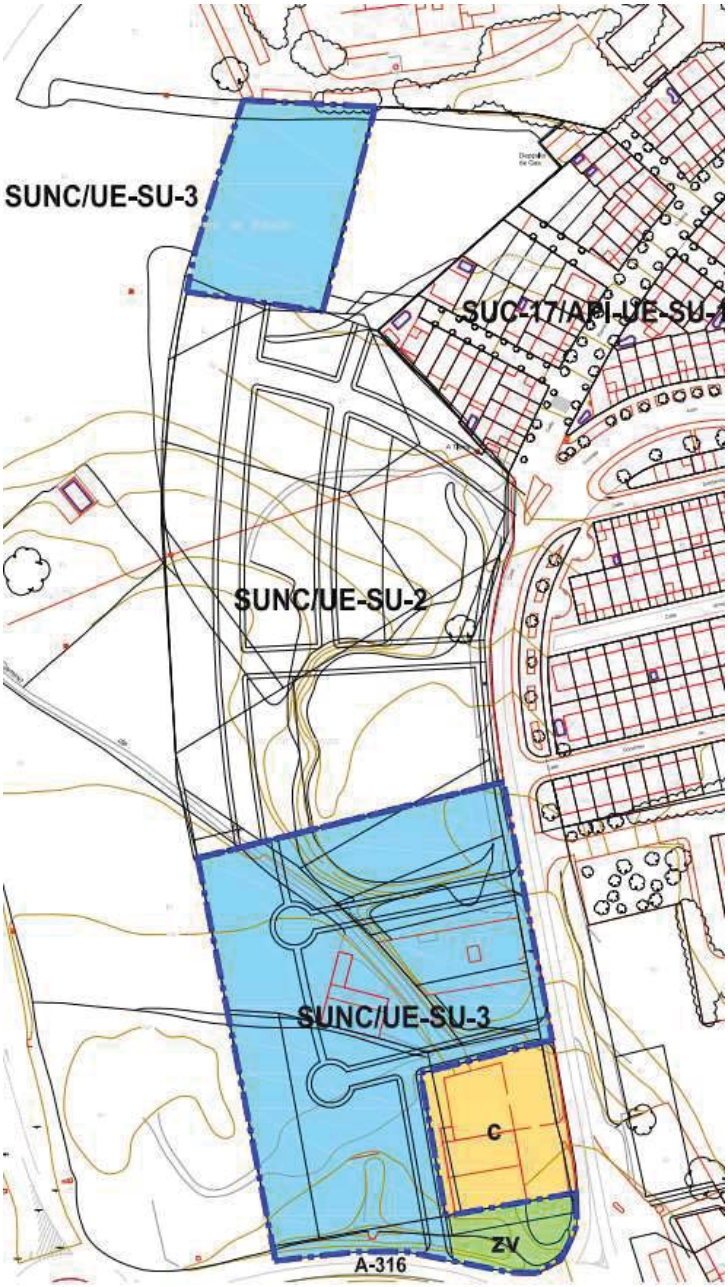


Figura 4. Situación, delimitación y ordenación pormenorizada actual. (Planimetría sin escala).

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

Cuadro de aprovechamiento actual de la Unidad de Ejecución 3.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

SUNC/UE-SU-03

DETERMINACIONES DE ORDENACION DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Superficie bruta m2: 26.294

Ámbito



DETERMINACIONES DE ORDENACION DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Uso Global: RESIDENCIAL

Superficie edificable total m2t: 11.645

APROVECHAMIENTO Y GESTION

Aprovechamiento Objetivo UA: 11.645

Aprovechamiento Medio: 0,44

Área de reparto: AR-Nº 3

Coeficiente de Sector: 1

VIVIENDA

Viviendas sometidas a algún régimen de protección: 0

Viviendas no sometidas a algún régimen de protección: 62

Total número de viviendas: 62

USO E INTENSIDAD

Usos, edificaciones y tipologías:

Clave	Tipología y ordenanza	Edificabilidad m2t
RUE	Unifamiliar extendida	11.645

Usos incompatibles:

Clave	Usos incompatibles
IP	Industria Pesada
IL	Industria Ligera
IA	Industria Agrícola
R	Residencial General
RUC	Unifamiliar Compacta

DOTACIONES (Superficie en m2)

Viario:	Zonas verdes	Dotaciones:	Tipo de dotación:
4.093	1.389	2.300	Ep-Sa

DESARROLLO

Sistema de actuación: Compensación

Figura de planeamiento:

OBSERVACIONES:

El área de reparto sólo incluye esta actuación

Ficha obtenida del documento de Adaptación Parcial a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía del año 2.009.

				N° VIVIENDAS: 62		
UNIDAD EJEC.	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
UE-SU-3	RUE	19.409	0.60	11.645	IP-IL-IA R-RUC	300
	VIARIO	3.196	---			
	EP-Sa	2.300	1.50	8.244*		
	Z.V.	1.389	1.50	8.244*		
	TOTAL	26.294		11.645		
EDIFICAB. GLOBAL		---	0.442	---	---	---

* El aprovechamiento de E.P. no computa a efectos de cálculo de derechos de aprovechamiento

Tabla 4. Cuadro obtenido del P.G.O.U. de Úbeda aprobado en 1.997.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

3.3. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

La incoherencia del actual trazado de viales de la UE-SU-3, sus reducidas dimensiones y la falta de conexión entre esta unidad y la situada a su norte (UE-SU-2), con viales enfrentados, así como errores existentes entre la superficies de los equipamientos entre la realidad, lo grafiado y lo recogido en fichas del PGOU, hacen totalmente necesario la presente modificación y que, en línea de la ya aprobada en su momento para la UE-SU-2, se reordene el ámbito con viales de dimensiones lógicas, se respete el espíritu del PGOU sobre la superficie real de cesión para equipamiento sanitario (muy superior a la recogida en cuadro de aprovechamientos) y que entendemos más que necesario y no se merme el aprovechamiento previsto para la UE-SU-3 y por tanto no se ponga en peligro su desarrollo por falta de viabilidad.

Tras la modificación puntual del PGOU del 2.017 para la redelimitación de la UE-SU-3, la superficie que se recoge en el PGOU es de 26.294 m^2 cuando la realidad arroja una superficie de 25.144,67 m^2, ello supone una merma de superficie sobre lo previsto inicialmente del 4,37 %.

Igualmente, el cuadro de las determinaciones de la ordenación pormenorizada recoge una cesión de Equipamiento Sanitario para ampliación del Hospital Comarcal San Juan de la Cruz de 2.300 m^2, cuando, implantando la bolsa para tal fin que prevé el PGOU sobre la realidad, esta arroja una superficie real de 4.749,11m^2. Nuevamente esto supone una importante merma en las previsiones de aprovechamiento lucrativo y un incremento de la cesión prevista en ficha del 206,48 %.

Se hace también necesaria realizar una modificación de ubicación y tamaño de los viales de tal forma que exista un acuerdo funcional entre las Unidades 2 y 3, aparte de insistir en crear viales que permitan una circulación generosa.

Todos estos aspectos redundan inequívocamente en una reducción del aprovechamiento medio de la Unidad que pasa del fijado en planeamiento de 0.44 m^2/m^2 al real de 0.36 m^2/m^2.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

3.4. PROPUESTA DE ORDENACION.

La nueva unidad de ejecución SUNC-UE-SU-3, queda ordenada como sigue:

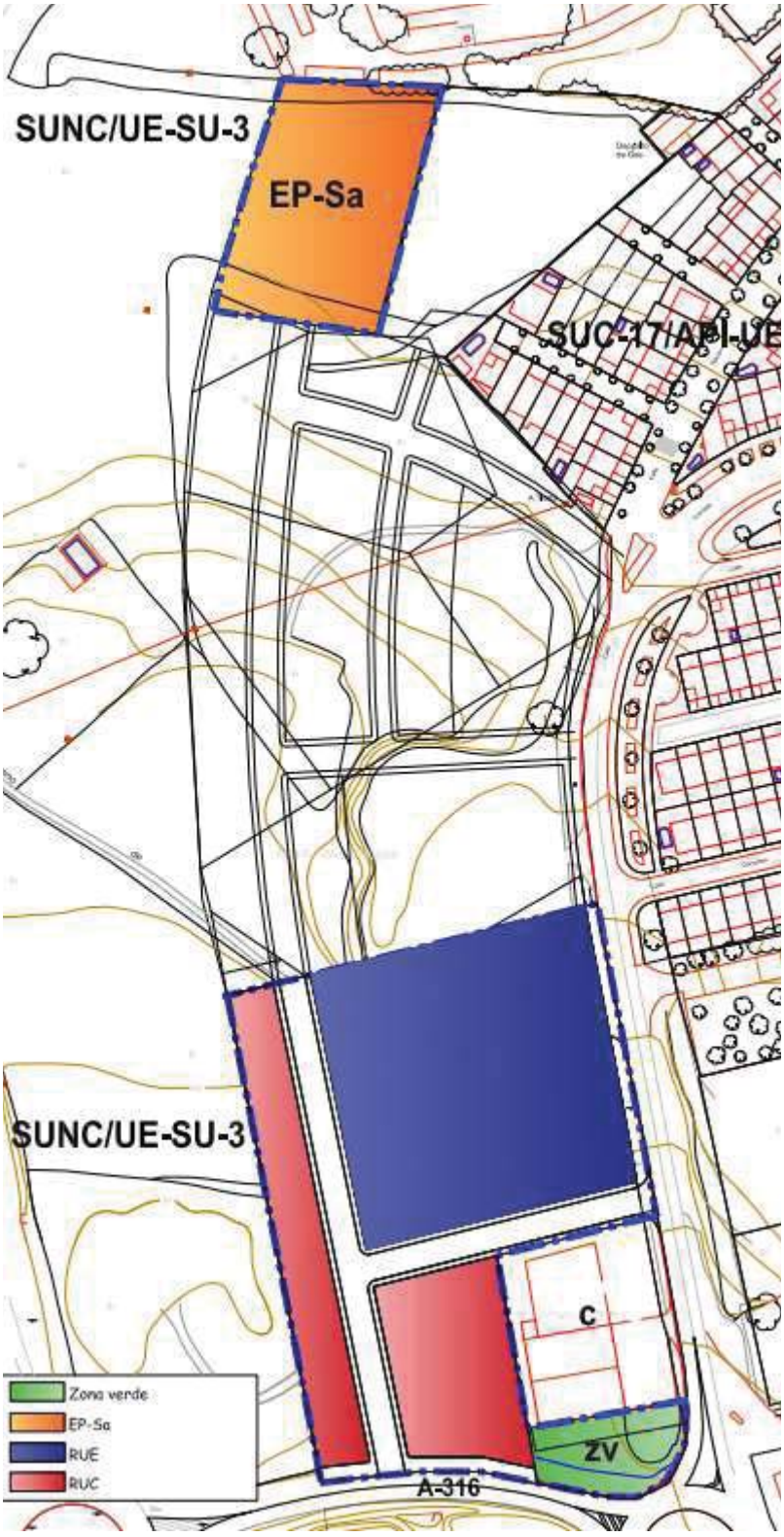


Figura 5. Propuesta de ordenación.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

El cuadro de aprovechamientos y usos ahora propuesto para la SUNC-UE-SU-3 es el siguiente:

SUNC-UE-SU-3			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DE CARÁCTER ESTRUCTURAL			
CLASE DE SUELO		SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
SUPERFICIE BRUTA EN m2		25.145	
ORDENACION DE CARÁCTER PORMENORIZADO			
USO GLOBAL		RESIDENCIAL	
SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL m2		14.624	
APROVECHAMIENTO Y GESTION			
APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO UAS	
RUC	0.88	5.609	
RUE	1.00	5.529	
APROVECHAMIENTO UAS		11.138	
APROVECHAMIENTO MEDIO		0.442	
AREA DE REPARTO		AR-Nº-3	
COEFICIENTE DEL SECTOR		1	
VIVIENDA			
SOMETIDAS A ALGUN REGIMEN DE PROTECCION		0	
NO SOMETIDAS A ALGUN REGIMEN DE PROTECCIÓN		62	
TOTAL NUMERO VIVIENDAS		62	
USO E INTENSIDAD			
CLAVE	Tipologia y ordenanza	Edificabilidad m2/t	
RUC	Residencial Unifamiliar Compacta	5.609	
RUE	Residencial Unifamiliar Extensiva	5.529	
	TOTAL	11.138	
	EDIFICABILIDAD MEDIA Eg	0.442	
USOS INCOMPATIBLES			
ZONA		USOS INCOMPATIBLES	
R.U.C.		IP-Industria Pesada – IA-Industria Agraria – R Residencial General	
R.U.E.		IP-Industria Pesada –IL-Industria Ligera - IA-Industria Agraria – R Residencial General – RUC-Residencial Unifamiliar Compacta	
DOTACIONES (Superficies en m2)			
Viario	Zonas Verdes	Dotacionales	Tipo Dotación
4.251	1.321	4.749	EP-Sanitario
DESARROLLO			
Sistema de actuación		COMPENSACION	

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

				N° VIVIENDAS: 62		
UNIDAD EJEC.	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
UE-SU-3	RUE	9.215	0.60	5.529	IP-IL-IA R-RUC	300
	RUC	5.609	1	5.609	IP-IA-R	150
	VIARIO	4.251	---			
	EP-Sa	4.749	1.50	7.123*		
	Z.V.	1.321				
	TOTAL	25145		11.138		
EDIFICAB. GLOBAL		---	0.442	---	---	---

* El aprovechamiento de E.P. no computa a efectos de cálculo de derechos de aprovechamiento

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

3.5. JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA SUNC-UE-12/13.

3.5.1. De carácter general.

La nueva ordenación pormenorizada para la SUNC-UE-3 pretende dar respuesta a la problemática que surge tras las diferencias de superficies reales con las previstas en el PGOU y dar continuidad y concordancia con el tramado previsto para la SUNC-UE-2

La nueva ordenación propuesta NO supone incremento de edificabilidad sobre lo previsto en el actual documento de PGOU y se incrementan las dotaciones respecto lo previsto en las fichas existentes del PGOU y haciéndolo concordar con la planimetría.

La siguiente tabla comparativa muestra claramente el punto de partida y el previsto.

	ESTADO ACTUAL según PGOU	**PROPUESTO**	**DIFERENCIAL**
Superficie Bruta (m2)	26.294	25.145	-1.149
Superficie Edificable (m2)	19.409	14.824	-4.585
Edificabilidad media	0.442	0.442	Invariable
Edificabilidad total	11.645	11.138	507
N° viviendas	62	62	Invariable
Viario (m2)	3.196	4.251	+1.055
Zonas Verdes (m2)	1.389	1.321	-68
Dotaciones EP-Sa (m2)	2.300	4.749	+2.449

Tabla 5. Comparativa situación actual y propuesta.

3.5.2. Sobre la Red Viaria.

La ordenación pormenorizada propuesta afecta a la superficie de los viales inicialmente previsto. Se produce un considerable aumento de superficie, pasando de los 3.196 m^2 previstos inicialmente a los 4.251 m^2.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

La nueva ordenación de viales da solución a la conexión norte-sur entre las dos unidades SUNC-UE-SU-3/2 ya que la ordenación aprobada actualmente entre ambos sectores no permite su interconexión.

Se proyectan viales más acordes a las nuevas necesidades de tráfico, pasando a una anchura total de 13.00 metros. Hemos de tener en cuenta que el vial circundante inicialmente previsto norte-sur y más situado al oeste tenían una anchura de 3 metros y los que daban salida de este hacia la Calle Cronista Juan de la Torre, tenían una anchura de 10 metros.

El vial situado más al sur y colindante con las instalaciones de González de Automoción S.L., también de 10 metros de anchura, se desplaza hacia el oeste y se unifica al nuevo proyectado que discurre de norte a sur conectando las dos unidades de ejecución y ahora con una anchura de 13 metros.

La conexión de este vial a la A-316 se resuelve rectificando las alineaciones de las manzanas previstas en el PGOU (cuya alineación se sitúa prácticamente en la bionda actual) y desplazándola hacia el norte 5 metros, que permitirá crear un carril en paralelo para una correcta entrada y salida.

3.5.3. Sobre las Zonas Verdes.

Se mantiene la zona verde prevista tal cual; su implantación sobre la realidad supone una pequeña merma de 68 m^2 y que no afectará a su configuración.

3.5.4. Sobre los Equipamientos.

El suelo dotacional destinado a Equipamiento Público-Sanitario (EP-Sa), se ubica en el mismo sitio del previsto si bien ahora se materializa correctamente su superficie y ajustada a la realidad.

3.5.5. Sobre la zona Residencial.

Como ya se apuntó anteriormente, para poder materializar el aprovechamiento previsto en el PGOU con esta nueva ordenación y correcciones de errores, es necesario incorporar nuevos usos, diferenciados por manzanas. Así, al uso previsto para la SUNC-UE-SU- 3, residencial unifamiliar extensivo RUE, se incorpora otro residencial, RUC residencial unifamiliar compacto. Ello permite poder materializar el aprovechamiento previsto y garantizar la viabilidad económica del desarrollo de la unidad.

La ordenación de usos por manzanas responde a la misma configuración que ya se recogió en la modificación de la Unidad 2.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

3.5.6. Sobre los coeficientes de ponderación.

En la ficha resultante de la SUNC-SU-UE-3 se recogen los siguiente coeficientes de ponderación para cada tipo de uso de los previstos.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

APROVECHAMIENTO Y GESTION		
APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	**COEFICIENTE DE PONDERACIÓN**	**APROVECHAMIENTO UAS**
RUC	0.88	5.609
RUE	1.00	5.529
APROVECHAMIENTO UAS		11.138
APROVECHAMIENTO MEDIO		0.442
AREA DE REPARTO		AR-N°-3
COEFICIENTE DEL SECTOR		1

Tabla 6. Aprovechamiento y gestión.

Los coeficientes de ponderación para RUC y RUE, son los recogidos en el epígrafe 6º de la memoria justificativa de ordenación del PGOU de 1.997 para la zona predominante con uso RUE.

3.5.7. Área de reparto.

La Unidad SUNC-UE-SU-3 constituye una única área de reparto denominada AR-Nº-3, con las características siguientes:

AR. N°-3		
SUPERFICIE DEL AREA DE REPARTO		**25.145 m2**
APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	**COEFICIENTE DE PONDERACIÓN**	**APROVECHAMIENTO UAS**
RUC	0.88	5.609
RUE	1,00	5.529
APROVECHAMIENTO UAS		11.136
APROVECHAMIENTO MEDIO		0.442
AREA DE REPARTO		AR-N°-3
COEFICIENTE DEL SECTOR		1

Tabla 7. Área de reparto.

3.5.8. Sobre la Afección al PGOU.

La modificación aquí propuesta no afecta ni al Programa de Actuación ni al Estudio Económico del PGOU.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

4. CARACTERIZACIÓN ACÚSTICA.

4.1. ANÁLISIS PREVIO MEDIANTE MEDICIONES.

4.1.1. TRABAJOS PREVIOS.

A continuación, se describen las actuaciones llevadas a cabo en el presente estudio:

- Se recibe la información relacionada con el proyecto: memoria descriptiva, planos, etc. Se realiza un análisis de la actividad, así como de la zona de estudio para ir localizando los principales receptores con posible afección y analizando la existencia de posibles fuentes de contaminación acústica.

- El día 19 de febrero de 2025 se realiza una campaña de medidas del ruido ambiental en el entorno de la instalación.

4.1.2. LOCALIZACIÓN DE LOS PUNTOS DE MEDIDA SELECCIONADOS.

Para caracterizar la zona de estudio en el estado preoperacional se procedió mediante un sonómetro apropiado a la medición del ruido ambiental en diferentes puntos seleccionados.

Según el procedimiento de medición, se ha diseñado una malla de muestreo de que abarcara el área de estudio, con el objeto de conseguir un conjunto de medidas representativas del entorno y de las zonas con posible afección.

Se han seleccionado varios puntos para la medición “in situ” situados en el área de estudio, así como el entorno que puede verse afectado por el funcionamiento de la explotación. Se corresponden con mediciones de caracterización acústica de corta duración y con una medida de larga duración (24 horas). Sus coordenadas exactas se describen en la tabla siguiente.

Puntos	COORDENADAS UTM (Datum ED1989, Huso 30)		
	X (m)	Y (m)	Z (m)
R597	466175.10	4207666.78	748.06
R598	466111.19	4207585.11	740.51
R599	466121.00	4207633.41	741.97
R600	466119.23	4207543.90	740.47
R601	466239.90	4207598.61	745.56
R602	466191.99	4207588.87	742.47
R603	466184.05	4207529.98	740.87

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Puntos	COORDENADAS UTM (Datum ED1989, Huso 30)		
	X (m)	Y (m)	Z (m)
R604	466153.92	4207494.99	738.67

Tabla 8. Coordenadas de los puntos de medición.



Figura 6. Localización de los puntos de medición de ruido ambiental.

4.1.3. EQUIPOS DE MEDIDA.

En la siguiente tabla se describe con detalle los aparatos utilizados.

Descripción	Fabricante	Modelo	Nº serie	Última verificación VEIASA
Sonómetro integrador-promediador estadístico con análisis en bandas de tercio de octava (Clase 1).	CESVA	SC-420	T238570	11/11/2024
Micrófono	CESVA	C140	12833	11/11/2024
Calibrador de presión sonora	CESVA	CB-5	040029	11/11/2024
Fuente de presión sonora omnidireccional	CESVA	BP012	T224285	N/A
Generador de ruido/amplificador	CESVA	AP600	T223820	N/A

Tabla 9. Aparatos de medida.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

La verificación se realiza tanto antes y después de la cadena de medidas, cuya finalidad es garantizar el correcto funcionamiento de los sonómetros y la veracidad de sus registros. La verificación se lleva a cabo mediante el uso del calibrador sonoro in situ. Los datos obtenidos son los siguientes:

Equipo	Calibración	Fecha	Hora	Nivel	Sensibilidad	Desviación	Aceptación
SC-420	Inicial	19/02/2025	10:30	94,0	46.99 mV/Pa	0.0	SI
SC-420	Final	19/02/2025	12:00	94,0	46.99 mV/Pa	0.0	SI

Tabla 10. Verificación de la cadena de ensayos.

4.1.4. CONDICIONES AMBIENTALES DE LOS ENSAYOS.

Los ensayos se llevaron a cabo durante 19 de febrero de 2025, midiéndose las condiciones ambientales iniciales y finales. Los valores durante las medidas de ruido se recogen en la siguiente tabla:

Fecha	Hora	Temperatura	Humedad	Presión	Vel Viento	Dirección	Aceptación
19/02/2025	10:30	20 ºC	28%	1021 HPa	0,6	E - W	SI
19/02/2025	12:00	20 ºC	25%	1021 HPa	0,7	E - W	SI

Tabla 11. Condiciones ambientales de los ensayos.

El ambiente estaba nublado. La brisa era moderada y siempre con una velocidad del viento inferior a los 5 m/s.

No se produjeron eventualidades durante el muestreo que alteraran el registro de las mediciones.

4.1.5. PLAN DE MUESTREO.

Previo a la realización de las medidas es importante recopilar toda la información relevante de la zona de estudio para la elaboración del plan de muestreo.

Se consulta la zona de estudio mediante la cartografía disponible:

- Modelo Digital del Terreno 1/25.000 del IGN para la topografía, para el resto de la zona no incluida en el levantamiento topográfico de detalle.
- Cartografía Digital 1/10.000 para edificios, carreteras, etc. en suelo no urbanizable del ICA.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

- Cartografía Digital 1/25.000 para edificios, carreteras, etc. en suelo no urbanizable del IGN.

- Ortofotografía de Andalucía con resolución 0.5 m.

Teniendo en cuenta los datos anteriores y los niveles recogidos en los ensayos, se puede considerar que el ruido ambiental de la zona es uniforme y estable a lo largo del tiempo de fuentes sonoras.

4.1.6. MEDICIÓN SONORA EN PERIODOS DE CORTA DURACIÓN.

Posteriormente, se realizaron las mediciones de ruido ambiental mediante muestreo en el ámbito de la parcela, en periodo diurno. En general, los receptores presentan un nivel de ruido ambiental variado en función de las condiciones ambientales (velocidad del viento) así como la distancia a la vía de comunicación.

Punto	LAeq	Lmax	L10	L50	L90
R597	52,6	69,5	55,1	49,8	46,7
R598	49,4	56,4	52,2	48,5	44,7
R599	51,5	59,6	55,2	49,4	45
R600	47,4	58,2	50,3	46,5	41,3
R601	65,1	76,4	69,9	59,5	50,8
R602	49,7	67,6	51,2	48,4	45,4
R603	59,4	64,3	63	53,9	48,2
R604	57,3	69,4	60	54,6	50,5

Tabla 12. Registros de los ensayos de medición del nivel sonoro existente.

4.2. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN EXISTENTE.

4.2.1. EMISORES ACÚSTICOS.

A continuación, se describe el estado actual de las vías del entorno con afección sobre el planeamiento urbanístico. Estas vías son:

- Autovía A-316
- Carretera A-401.
- Antigua Ctra. N-322.
- Autovía A-66.
- Calle Cronista Juan de la Torre.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

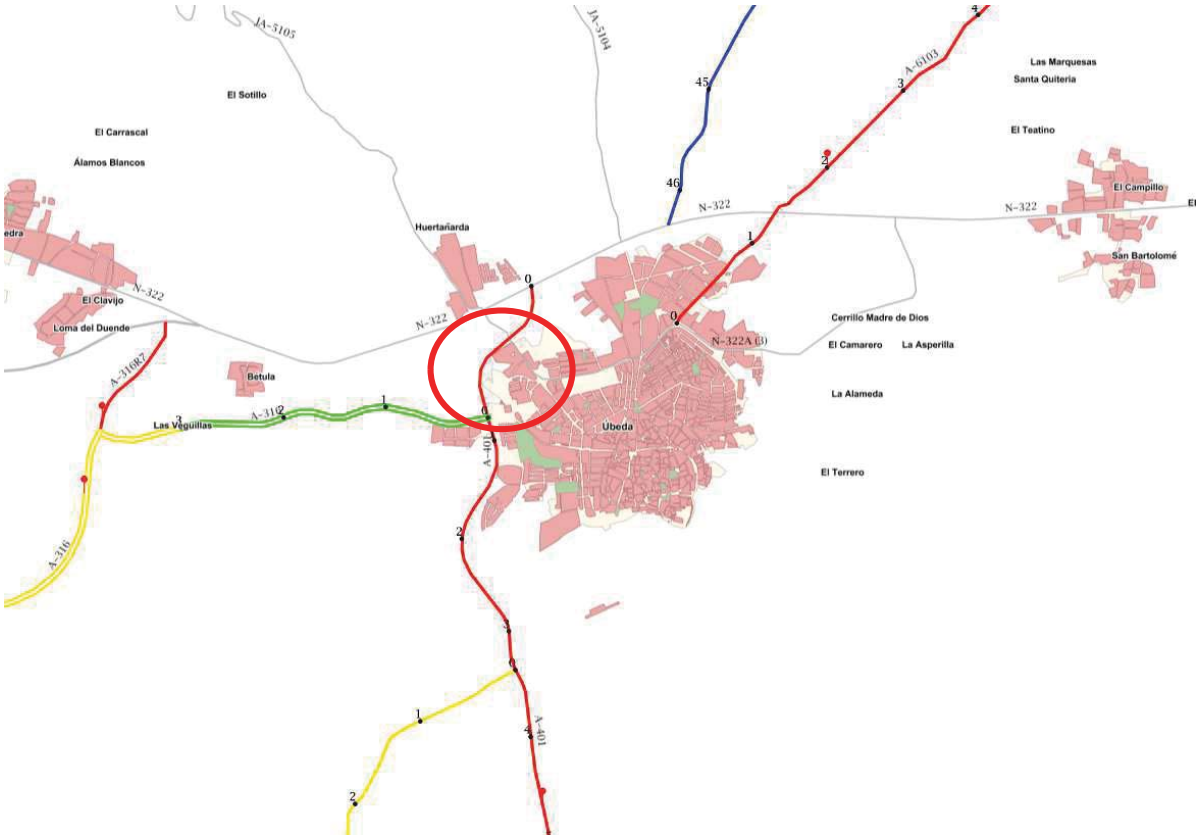


Figura 7. Estaciones de aforo. Fuente: Consejería de Fomento. Junta de Andalucía.

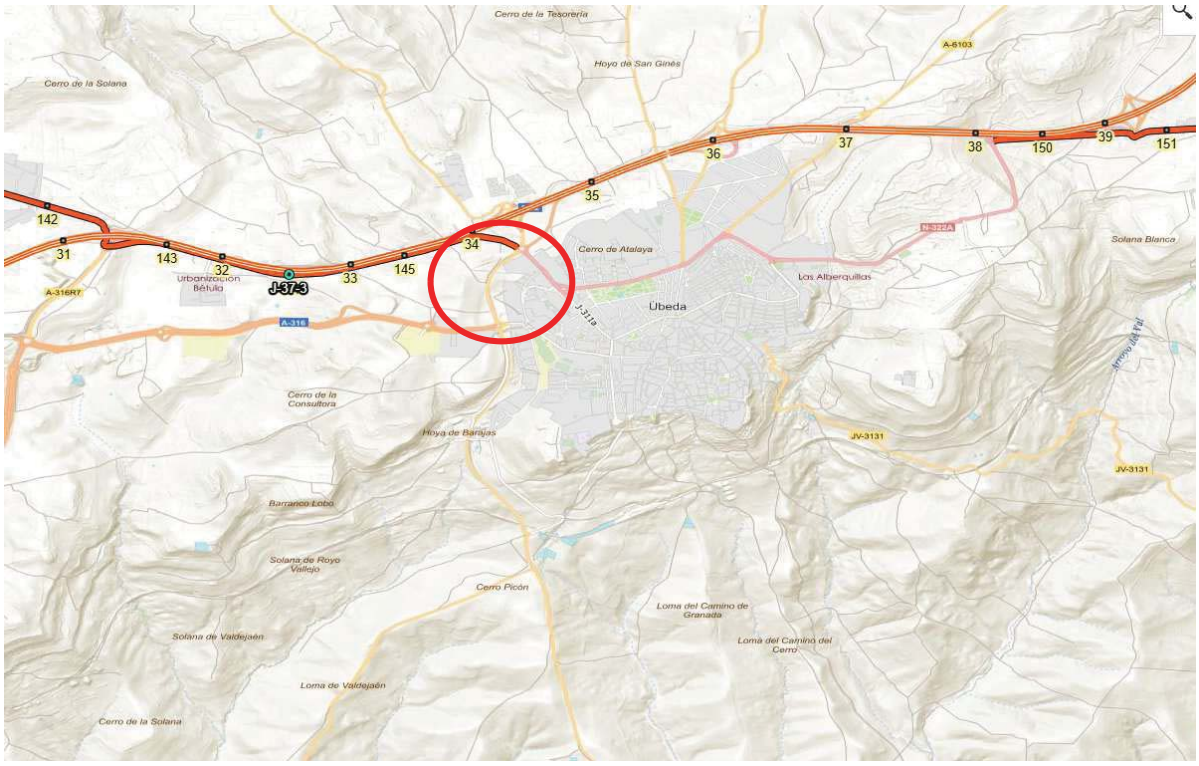


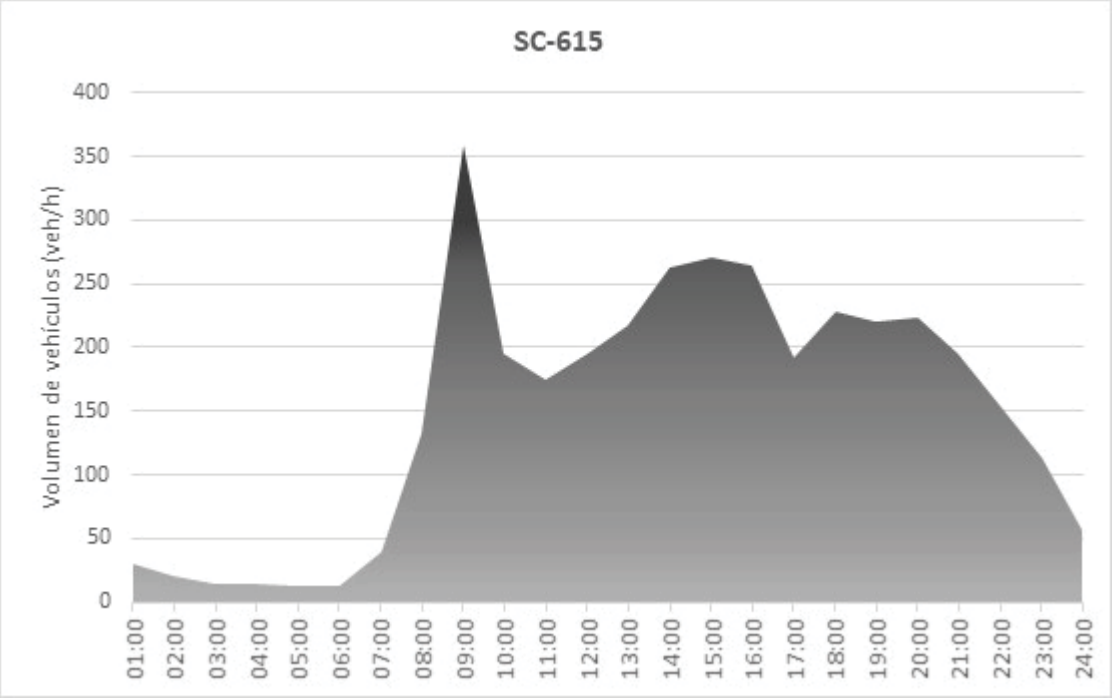
Figura 8. Estaciones de aforo. Fuente: Ministerio de Fomento.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

ESTACIÓN:	SC-615 (Secundaria)
IDENTIFICACIÓN:	23616015
PROVINCIA:	JAEN
SITUACIÓN:	UBEDA - A-6105
CARRETERA:	A-401
PK:	4+200

I.M.D.	Nº Días aforados	%vehículos		Hora 30		Hora 50		Hora 100		Estación afín
		lig	pes	vol	%	vol	%	vol	%	
3.606	4	84,47%	15,53%	479	13,29%	479	13,29%	463	12,83%	pT-42



H 01	H 02	H 03	H 04	H 05	H 06	H 07	H 08	H 09	H 10	H 11	H 12	H 13	H 14	H 15	H 16	H 17	H 18	H 19	H 20	H 21	H 22	H 23	H 24
0,86	0,59	0,41	0,38	0,36	0,35	1,11	3,7	9,95	5,4	4,85	5,41	6,01	7,29	7,51	7,35	5,33	6,35	6,14	6,21	5,44	4,28	3,17	1,57

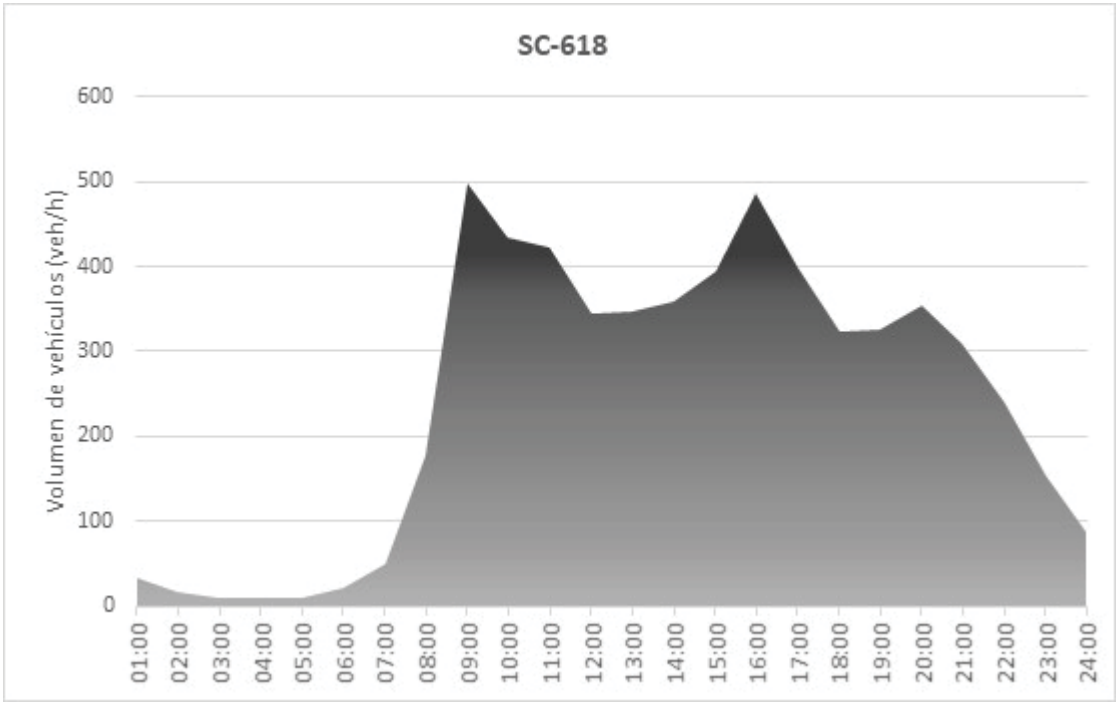
Tabla 13. Aforo de la carretera A-401.

ESTACIÓN:	SC-618 (Secundaria)
IDENTIFICACIÓN:	23616018
PROVINCIA:	JAEN
SITUACIÓN:	VARIANTE DE BAEZA
CARRETERA:	A-316
PK:	4+200

I.M.D.	Nº Días aforados	%vehículos		Hora 30		Hora 50		Hora 100		Estación afín
		lig	pes	vol	%	vol	%	vol	%	
5.808	25	96,28%	3,72%	769	13,24%	739	12,72%	683	11,76%	pT-19

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41



H 01	H 02	H 03	H 04	H 05	H 06	H 07	H 08	H 09	H 10	H 11	H 12	H 13	H 14	H 15	H 16	H 17	H 18	H 19	H 20	H 21	H 22	H 23	H 24
0,56	0,3	0,18	0,17	0,16	0,37	0,85	3,05	8,57	7,48	7,29	5,94	5,96	6,18	6,79	8,39	6,87	5,58	5,62	6,07	5,32	4,13	2,67	1,51

Tabla 14. Aforo de la carretera A-316.

Provincia	Estación	Tipo estación	Carretera	PK	Nº calzadas	Configuración	Población	IMD total	IMD Ligeros	IMD Pesados	% VP
JAEN	J-37-3	Cobertura	N-322	144.00	1	1+1	UBEDA	1922	1847	75	3.90

Tabla 15. Aforo de la carretera N-322.

Nombre	Tipo carretera	PK Inicio	PK Fin	Longitud	IMD total	IMD ligeros	IMD pesados	vh-km total	vh-km ligeros	vh-km pesados
A-32	Autopista libre y autovía	34	35.7	1.7	6010	5543	467	3729205	3439432	289774

Tabla 16. Aforo de la carretera A-32.SIMULACIÓN SONORA.

Como se puede observar en las imágenes abajo adjuntas, la situación acústica actual de la zona está condicionada por el ruido derivado del tráfico de las vías de comunicación aledañas, principalmente de la Autovía A-316 y la calle Cronista Juan de la Torre.

De esta manera, en el entorno del principal eje viario los niveles sonoros se sitúan por encima de los 65 dBA durante el día.

En lo que respecta a los ámbitos de estudio, el equipamiento situado al norte tendría un nivel de ruido debajo de 50 dBA mientras que en el ámbito sur los niveles de ruido se sitúan entre 50 dBA en el interior del mismo hasta 65 dBA en el borde, junto a las vías de comunicación.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

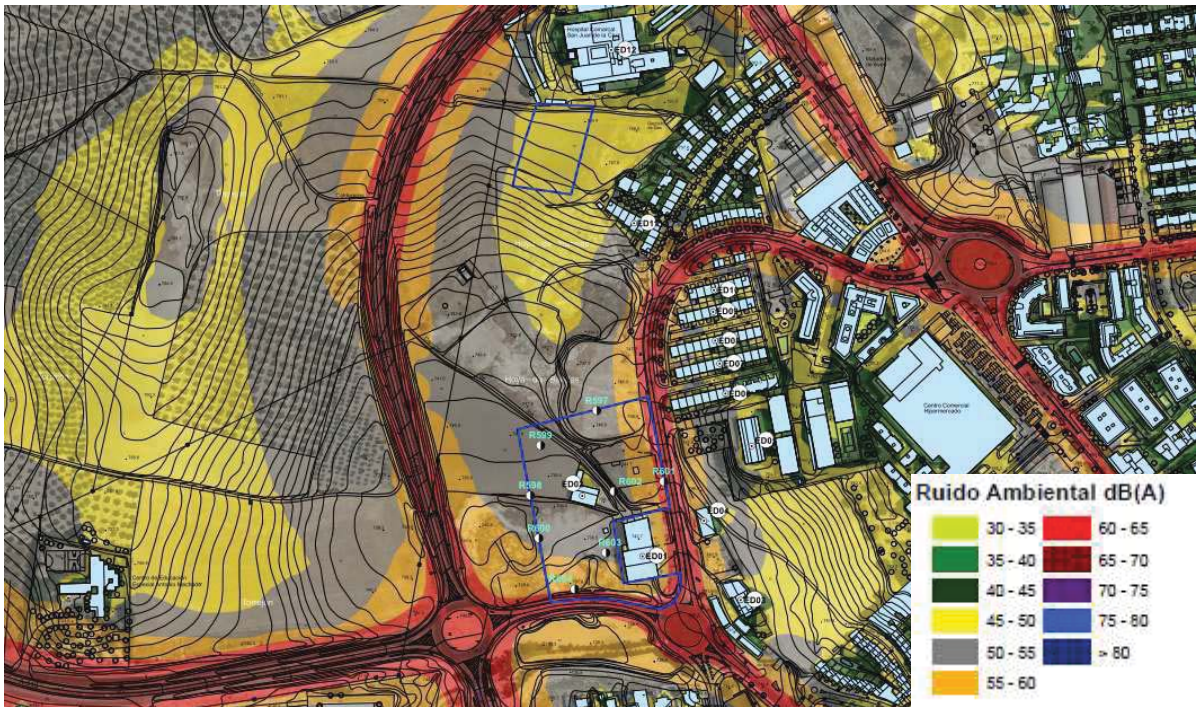


Figura 9. Vista del entorno, en el estado preoperacional y periodo diurno.

El periodo vespertino es muy similar al anterior, con niveles ligeramente inferiores. Por su parte, en la situación nocturna, junto a la Autovía A-316 los niveles sonoros se sitúan en torno a los 55 - 60 dBA. En el interior del ámbito de estudio, los niveles descienden por debajo de 50 dBA.



Figura 10. Vista del entorno, en el estado preoperacional y periodo nocturno.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

4.3. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Para evaluar la afección sonora del ruido ambiental sobre un territorio es necesario disponer de los objetivos de calidad acústica aplicable a dicha zona, en función de los usos del suelo predominantes, por lo que se debe de clasificar con una determina área acústica. Por tanto, el Estudio Acústico debe incluir la zonificación acústica tanto de la situación acústica existente como de la situación derivada de la ejecución del plan.

Para realizar la zonificación acústica del plan se han considerado las determinaciones de la Modificación del PGOU de Úbeda.

El uso global del sector es Residencial, al que le corresponde un Área Acústica Tipo A.

No obstante, considerando la ordenación pormenorizada, se ha realizado una zonificación acústica en detalle realizada en función del uso del suelo y de los objetivos del planeamiento, considerando la situación más desfavorable se ha optado por:

Sector	Uso	Área Acústica
RUE-RUC	Residencial	Área Acústica Tipo A
Equipamiento-Sanitario	Sanitario	Área Acústica Tipo E
Zona Verde	Residencial	Zona de Transición
Viario	Infraestructuras	Área Acústica Tipo F

Tabla 17. Propuesta de Zonificación acústica de la Modificación.

Además, se han tenido en cuenta las Servidumbres Acústicas de los emisores acústicos existentes, determinándose como la isófona Ln > 50 dBA.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

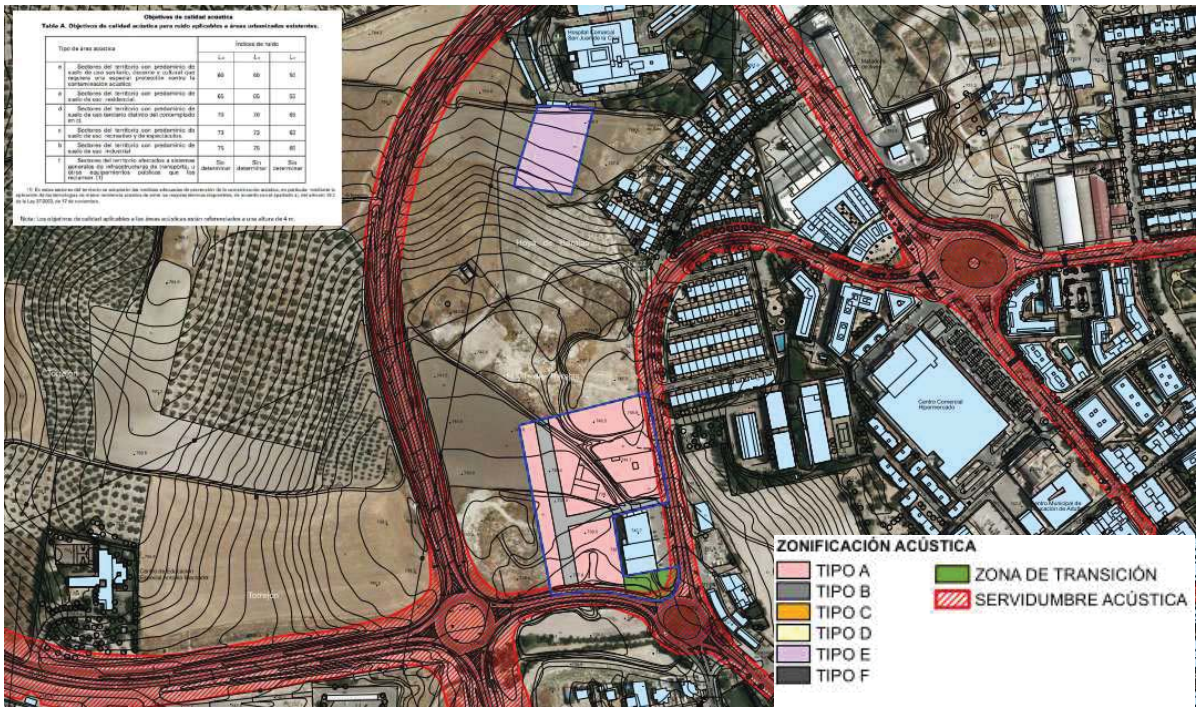


Figura 11. Propuesta de Zonificación acústica de la Modificación del PGOU.

Como se puede observar, las Servidumbres Acústicas no afectan al Equipamiento Sanitario previsto situado al norte. Respecto al ámbito Residencial situado al sur, la afección es mínima, coincidiendo con los retranqueo previstos.

4.4. IDENTIFICACIÓN DE LOS EMISORES ACÚSTICOS RELEVANTES.

Tal y como quedaron descritos anteriormente, los principales emisores acústicos de la Modificación del PGOU, son:

- Autovía A-316
- Carretera A-401.
- Antigua Ctra. N-322.
- Autovía A-66.
- Calle Cronista Juan de la Torre.
- Red viaria del Sector.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

4.5. CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

En el artículo 24 del Decreto 50/2025, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento para la preservación de la calidad acústica en Andalucía se establecen los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas de sensibilidad acústica:

Artículo 24. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas de sensibilidad acústica.

- *1. En las áreas urbanizadas existentes, considerando como tales la superficie del territorio urbanizada con anterioridad al 24 de octubre de 2007, conforme al artículo 2.b) del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, se establece como objetivo de calidad acústica para ruido el que resulte de la aplicación de los siguientes criterios:*

  a) Si en el área acústica se supera el correspondiente valor de alguno de los índices de inmisión de ruido establecidos en la siguiente tabla, su objetivo de calidad acústica será alcanzar dicho valor.

  b) b) En caso contrario, el objetivo de calidad acústica será la no superación del valor de la tabla II que le sea de aplicación.

Tabla III. Objetivo de calidad acústica para ruidos aplicables a nuevas áreas urbanizadas (en dBA)

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro suelo terciario no contemplado en el tipo c	70	70	65
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra contaminación acústica	60	60	50
g	Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

Nota: los objetivos de calidad aplicables a las áreas de sensibilidad acústica están referenciados a una altura de 4 m.

- *2. En las nuevas áreas urbanizadas, considerando como tales la superficie del territorio urbanizada con posterioridad al 24 de octubre de 2007, conforme al artículo 2.b) del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, se establece como objetivo de calidad acústica para ruido la no superación del valor que le sea de aplicación de la tabla III.*

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Tabla III. Objetivo de calidad acústica para ruidos aplicables a nuevas áreas urbanizadas (en dBA)

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	60	60	55
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	70	70	60
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	68	68	58
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro suelo terciario no contemplado en el tipo c	65	65	60
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra contaminación acústica	55	55	45
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen (1)	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar
g	Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

Nota: los objetivos de calidad aplicables a las áreas de sensibilidad acústica están referenciados a una altura de 4 m.

Para determinar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica, se muestra los niveles sonoros calculados en la fachada de los principales edificios existentes comparándolos con los objetivos de calidad acústica de cada uno de ellos en función de su uso.

Nombre	Uso	Nivel inmisión			Objetivos de calidad acústica		
		Ld (dBA)	Le (dBA)	Ln dBA	Ld (dBA)	Le (dBA)	Ln dBA
ED01	Comercial	57.1	55.7	46.5	70	70	65
ED02	Residencial	49.4	48.8	40.3	60	60	55
ED03	Comercial	55.9	54.5	45.3	70	70	65
ED04	Comercial	57.9	56.5	47.2	70	70	65
ED05	Comercial	51.1	50.1	41.3	70	70	65
ED06	Residencial	58.5	57.0	47.6	65	65	55
ED07	Residencial	56.7	55.3	46.0	65	65	55
ED08	Residencial	57.4	56.0	46.6	65	65	55
ED09	Residencial	56.3	54.8	45.5	65	65	55
ED10	Residencial	56.8	55.4	46.0	65	65	55
ED11	Residencial	55.4	54.0	44.7	65	65	55
ED12	Sanitario	52.9	51.7	44.0	55	55	45

Tabla 18. Niveles sonoros y objetivos de calidad acústica.

Como se puede comprobar, los objetivos de calidad acústica se cumplen en todas las edificaciones evaluadas.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

5. PRESCRIPCIONES DE CORRECCIÓN, CONTROL Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.

5.1. RECOMENDACIONES. PROPUESTA DE MEDIDAS CORRECTORAS.

Se incluyen a continuación una serie de recomendaciones destinadas a prevenir una posible contaminación acústica.

5.1.1. MEDIDAS DE PLANEAMIENTO.

Por otro lado, se recomiendan una serie de medidas para mejorar la situación acústica en el interior de las viviendas.

- La zona de Servidumbre Acústica establece la Línea de Edificación para uso Residencial, por lo que en el Proyecto de Reparcelación/Urbanización se tendrá en cuenta la misma, evitando la implantación de viviendas sobre ella.

- En el diseño arquitectónico de las viviendas, preferentemente se ubicarán las zonas de descanso (dormitorios) en la parte más resguardada de las mismas; fachadas orientadas a zonas comunes o a viales secundarios, de manera que no estén expuestos al ruido de los viales con mayor tránsito. Esta medida será más recomendable en aquellas parcelas que puedan presentar conflicto (fachada a viario principal).

- Se vigilará el aislamiento acústico de las viviendas especialmente en sus fachadas orientadas a los principales focos de ruido, disminuyendo el número y tamaño de las ventanas abiertas orientadas a los principales ejes.

5.1.2. MEDIDAS DE CONTROL DE RUIDO.

Las medidas de control son actuaciones destinadas a verificar el cumplimiento de la legislación existente sobre los emisores acústicos (actividades y tráfico rodado), identificándolas y adoptando las medidas necesarias para cumplir los objetivos de calidad acústica fijados para las diferentes áreas acústicas:

- Control del ruido de vehículos a motor. Se propone incrementar los controles acústicos sobre los vehículos y motocicletas para garantizar que sus emisiones sonoras cumplan con la legislación vigente.

- Vigilancia del ruido ambiental.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

5.1.3. MEDIDAS DE PREVENCIÓN.

Las medidas de prevención tratan de evitar que se produzcan episodios de contaminación acústica en el municipio, tratando de que las nuevas actividades y hábitos de comportamiento cumplan los requisitos establecidos en la normativa vigente:

- Formación permanente a los agentes de la Policía Local en materia acústica.
- Campañas de sensibilidad ciudadana.
- Cumplimiento del Código Técnico de la Edificación DBHR.

5.2. PROGRAMA DE SEGUIMIENTO.

Tal y como muestra el Decreto 50/2025, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento para la preservación de la calidad acústica en Andalucía, es necesario que, una vez puesta en funcionamiento la actividad que se pretende, se lleve a cabo un nuevo estudio que evalúe los niveles sonoros ambientales de la zona.

Como consecuencia del desarrollo del planeamiento urbanístico, se deberán seguir cumpliendo los objetivos de calidad acústica contemplados tanto en el Decreto 50/2025, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento para la preservación de la calidad acústica en Andalucía como en la A del Anexo II del *RD 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas*. Para garantizar dicho cumplimiento, en el momento en que se desarrollen los sectores del planeamiento, se dispondrá de un equipamiento de control emplazado en varios puntos. En el caso de superar dichos niveles máximos deberán adoptarse las medidas correctoras necesarias para la mejora acústica progresiva.

Se propone como programa de seguimiento ambiental el siguiente:

CONTROL	PERIODICIDAD	ELABORADO POR	PRESENTAR EN
Objetivos de Calidad Acústica	Tras el desarrollo de la urbanización	Técnico competente	DPCMA

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

6. DOCUMENTO DE SÍNTESIS.

6.1. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS OBTENIDOS Y SU ADECUACIÓN A LA NORMA DE REFERENCIA.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

El objeto del presente documento es la elaboración del *Estudio Acústico de la Modificación del PGOU de Úbeda para reordenación de la SUNC-UE/SU-3, Úbeda (Jaén)"*, con dar cumplimiento al Decreto 50/2025, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento para la preservación de la calidad acústica en Andalucía, así como la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

El objeto de la modificación tiene varios objetivos:

1) Reordenar el trazado del vial que haga ser consecuente la conexión entre la UE-SU-3 con la UE-SU-2 al tiempo de crear viales de mayor anchura que redundarán en una mejora de la fluidez del tráfico.

2) Implantar varias tipologías de viviendas por manzanas, en consecuencia, con lo previsto en el UE-SU-2 y que permitan poder alcanzar el aprovechamiento medio de la unidad, garantizándose por tanto su viabilidad económica y que redundará en un desarrollo inmediato.

Los principales emisores acústicos de la Modificación del PGOU, son:

- Autovía A-316
- Carretera A-401.
- Antigua Ctra. N-322.
- Autovía A-66.
- Calle Cronista Juan de la Torre.
- Red viaria del Sector.

Para evaluar la afección sonora del ruido ambiental sobre un territorio es necesario disponer de los objetivos de calidad acústica aplicable a dicha zona, en función de los usos del suelo predominantes, por lo que se debe de clasificar con una determina área acústica.

El uso global del sector es Residencial, al que le corresponde un Área Acústica Tipo A. Además, se han tenido en cuenta las Servidumbres Acústicas de los emisores acústicos existentes, determinándose como la isófona Ln > 50 dBA.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

Las Servidumbres Acústicas no afectan al Equipamiento Sanitario previsto situado al norte. Respecto al ámbito Residencial situado al sur, la afección es mínima, coincidiendo con los retranqueo previstos.

Se concluye que los objetivos de calidad acústica se cumplen en todas las edificaciones evaluadas.

6.2. CONCLUSIONES FINALES. DECLARACIÓN DE CONFORMIDAD.

Las conclusiones aportadas están referidas a la situación acústica del planeamiento urbanístico y al cumplimiento o no de los objetivos de calidad establecidos por el Decreto 50/2025, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento para la preservación de la calidad acústica en Andalucía, se concluye que existe un **Cumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica**.

Úbeda, marzo 2025

Fdo. Eduardo Bonet Martínez

Ldo. Ciencias Ambientales colegiado nº 2083
Ingeniero Técnico Industrial
Master Ingeniería Acústica

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

7. ANEXOS.

7.1. ANEXO I. REPORTAJE FOTOGRÁFICO.





1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin





1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin





1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin



1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

7.2. ANEXO II: DECLARACIÓN RESPONSABLE PERSONAL Y ENTIDAD COMPETENTE.

7.2.1. IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR DECLARANTE.

Persona responsable: Eduardo Bonet Martínez.

DNI: 26.230.516-M

7.2.2. DECLARACIÓN RESPONSABLE

El abajo firmante, cuyos datos identificativos constan en el apartado anterior, DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD que, en la fecha de elaboración y firma del Estudio Acústico realizado:

- El personal técnico está en posesión de la titulación académica adecuada y experiencia profesional suficiente habilitantes para la realización de estudios y ensayos acústicos, así como para expedir las certificaciones de cumplimiento de las normas de calidad y prevención acústicas, en los términos establecidos en el art. 3 b. del Decreto 50/2025, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento para la preservación de la calidad acústica en Andalucía.

- El personal técnico no se encuentra inhabilitado para el ejercicio de la profesión.

- Conoce la responsabilidad civil derivada del trabajo profesional indicado.

- El trabajo profesional indicado se ha ejecutado conforme a lo definido en la Instrucción Técnica IT.2. B del Decreto 50/2025.

- Los ensayos acústicos se realizan conforme a un sistema de gestión de calidad según la norma UNE-EN ISO/IEC 17025:2005 de Requisitos generales para la competencia técnica de los laboratorios de ensayo y calibración.

7.2.3. ANEXOS.

Como información adicional se aportan los siguientes datos que respaldan lo recogido en la declaración anterior:

TITULACIÓN ACADÉMICA.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

NOMBRE Y APELLIDOS	TITULACIÓN
Eduardo Bonet Martínez	Ldo. Ciencias Ambientales
	Master Ingeniería Acústica

EXPERIENCIA PROFESIONAL.

NOMBRE Y APELLIDOS	EXPERIENCIA
Eduardo Bonet Martínez	2005 hasta actualidad

OBSERVACIONES.

Además de las Titulaciones Universitarias mencionadas, también se han realizado actividades formativas específicas en el campo de la acústica desde la finalización de los estudios.

Linares, marzo 2025

Eduardo Bonet Martínez

BONET MARTINEZ EDUARDO - 26230516M

Firmado digitalmente por BONET MARTINEZ EDUARDO - 26230516M
Fecha: 2025.03.22 20:37:08 +01'00'

Ldo. Ciencias Ambientales colegiado nº 2083. Master Ingeniería Acústica

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

7.3. ANEXO III: CARTOGRAFÍA.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

ÍNDICE DE PLANOS

Plano nº 1: LOCALIZACIÓN.

Plano nº 2. EMPLAZAMIENTO.

Plano nº 3-1: ESTADO PREOPERACIONAL.MAPA DE RUIDO Ld.

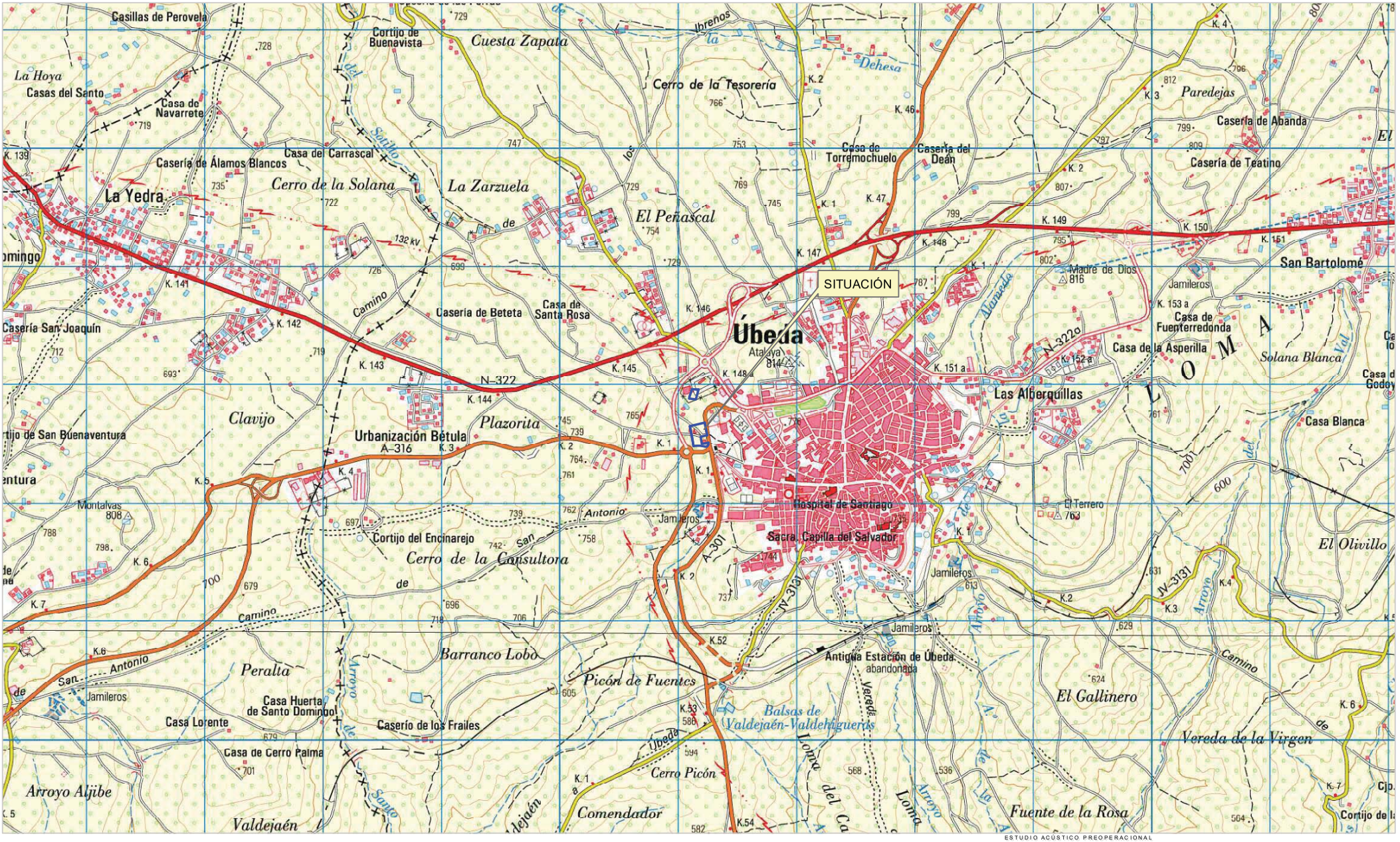
Plano nº 3-2: ESTADO PREOPERACIONAL.MAPA DE RUIDO Le.

Plano nº 3-3: ESTADO PREOPERACIONAL.MAPA DE RUIDO Ln.

Plano nº 4-1. ORDENACIÓN.

Plano nº 4-2. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin



ESTUDIO ACÚSTICO PREOPERACIONAL

LEYENDA

Ámbito

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ÚBEDA PARA REORDENACIÓN DE LA SUNC-UE/SU-3. T.M. ÚBEDA (JAÉN).

PLANO **1**

ESCALA: 1:30.000

LOCALIZACIÓN

MARZO 2025

REALIZADO: JOSE Mª MARÍN GARCÍA (LDO. CIENCIAS AMBIENTALES)

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

CSV: 23400DOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin



LEYENDA

Ámbito

ESTUDIO ACÚSTICO PREOPERACIONAL

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ÚBEDA PARA REORDENACIÓN DE LA SUNC-UE/SU-3. T.M. ÚBEDA (JAÉN).

PLANO **2**

ESCALA: 1:2.000

EMPLAZAMIENTO

MARZO 2025

REALIZADO: JOSE Mª MARÍN GARCÍA (DPTO. CIENCIAS AMBIENTALES)

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin



LEYENDA

- Ámbito
- Edificios
- Evaluación en fachada

Ruido Ambiental dB(A)

30 - 35	60 - 65
35 - 40	65 - 70
40 - 45	70 - 75
45 - 50	75 - 80
50 - 55	> 80
55 - 60	

ESTUDIO ACÚSTICO PREOPERACIONAL

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ÚBEDA PARA REORDENACIÓN DE LA SUNC-UE/SU-3. T.M. ÚBEDA (JAÉN).

PLANO **3-1**

ESCALA: 1:3.000

ESTADO PREOPERACIONAL. MAPA RUIDO. Ld.

MARZO 2025

REALIZADO: JOSE Mª MARÍN GARCÍA (LDO. CIENCIAS AMBIENTALES)

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin



ESTUDIO ACÚSTICO PREOPERACIONAL

LEYENDA

- Ámbito
- Edificios
- Evaluación en fachada

Ruido Ambiental dB(A)

30 - 35	60 - 65
35 - 40	65 - 70
40 - 45	70 - 75
45 - 50	75 - 80
50 - 55	> 80
55 - 60	

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ÚBEDA PARA REORDENACIÓN DE LA SUNC-UE/SU-3. T.M. ÚBEDA (JAÉN).

PLANO **3-2**

ESCALA: 1:3.000

ESTADO PREOPERACIONAL. MAPA RUIDO. Le.

MARZO 2025

REALIZADO: JOSE Mª MARÍN GARCÍA (LDO. CIENCIAS AMBIENTALES)

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41



ESTUDIO ACÚSTICO PREOPERACIONAL

LEYENDA

Ámbito

Edificios

Evaluación en fachada

Ruido Ambiental dB(A)

30 - 35	60 - 65
35 - 40	65 - 70
40 - 45	70 - 75
45 - 50	75 - 80
50 - 55	> 80
55 - 60	

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ÚBEDA PARA REORDENACIÓN DE LA SUNC-UE/SU-3. T.M. ÚBEDA (JAÉN).

PLANO **3-3**

ESCALA: 1:3.000

ESTADO PREOPERACIONAL. MAPA RUIDO. Ln.

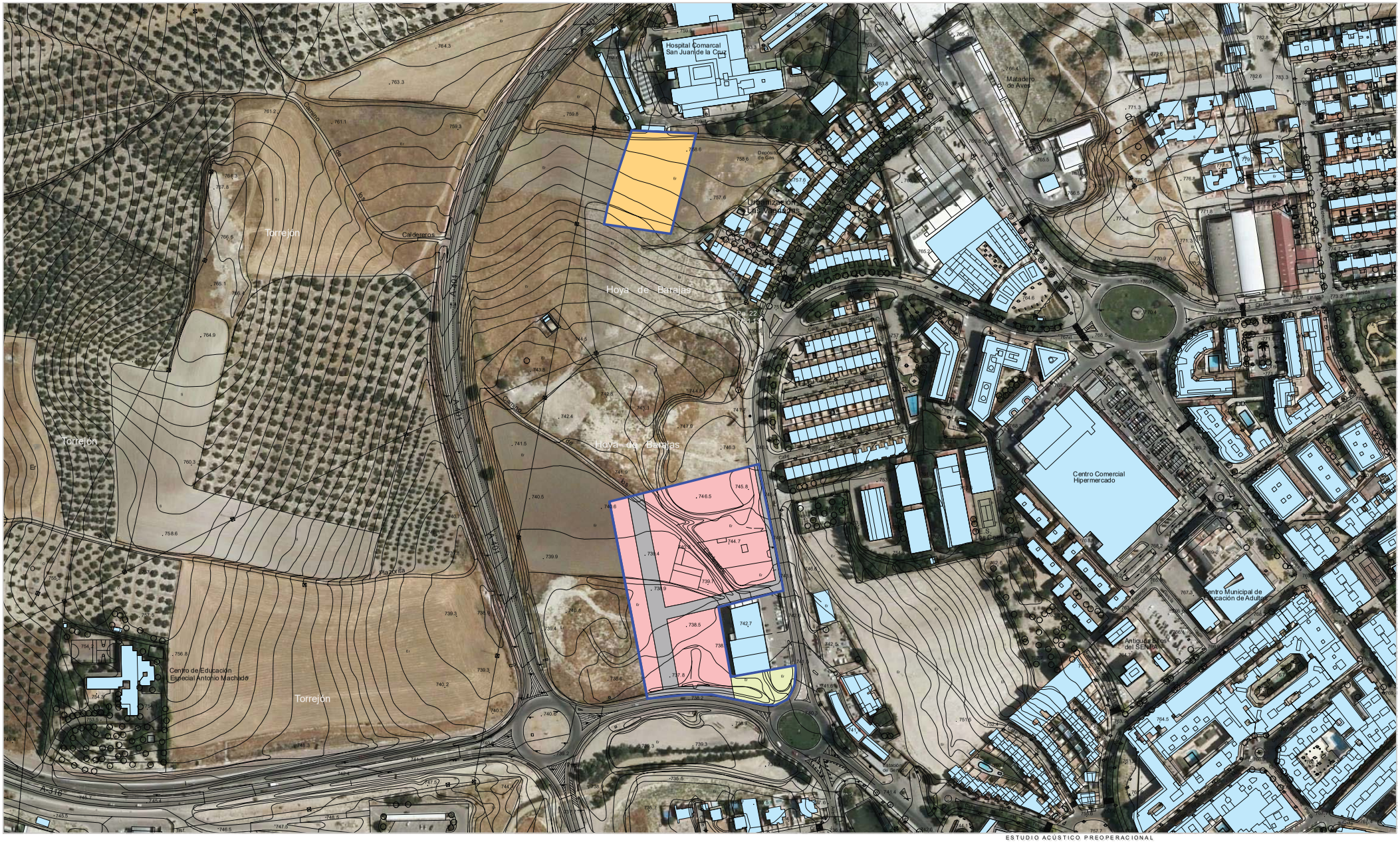
MARZO 2025

REALIZADO: JOSE Mª MARÍN GARCÍA (LDO. CIENCIAS AMBIENTALES)

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin



LEYENDA

- Ámbito
- Edificios
- Evaluación en fachada

Ordenación. Usos

- Residencial
- Equipamiento Sanitario
- Zona Verde
- Viario

ESTUDIO ACÚSTICO PREOPERACIONAL

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ÚBEDA PARA REORDENACIÓN DE LA SUNC-UE/SU-3. T.M. ÚBEDA (JAÉN).

PLANO **4-1**

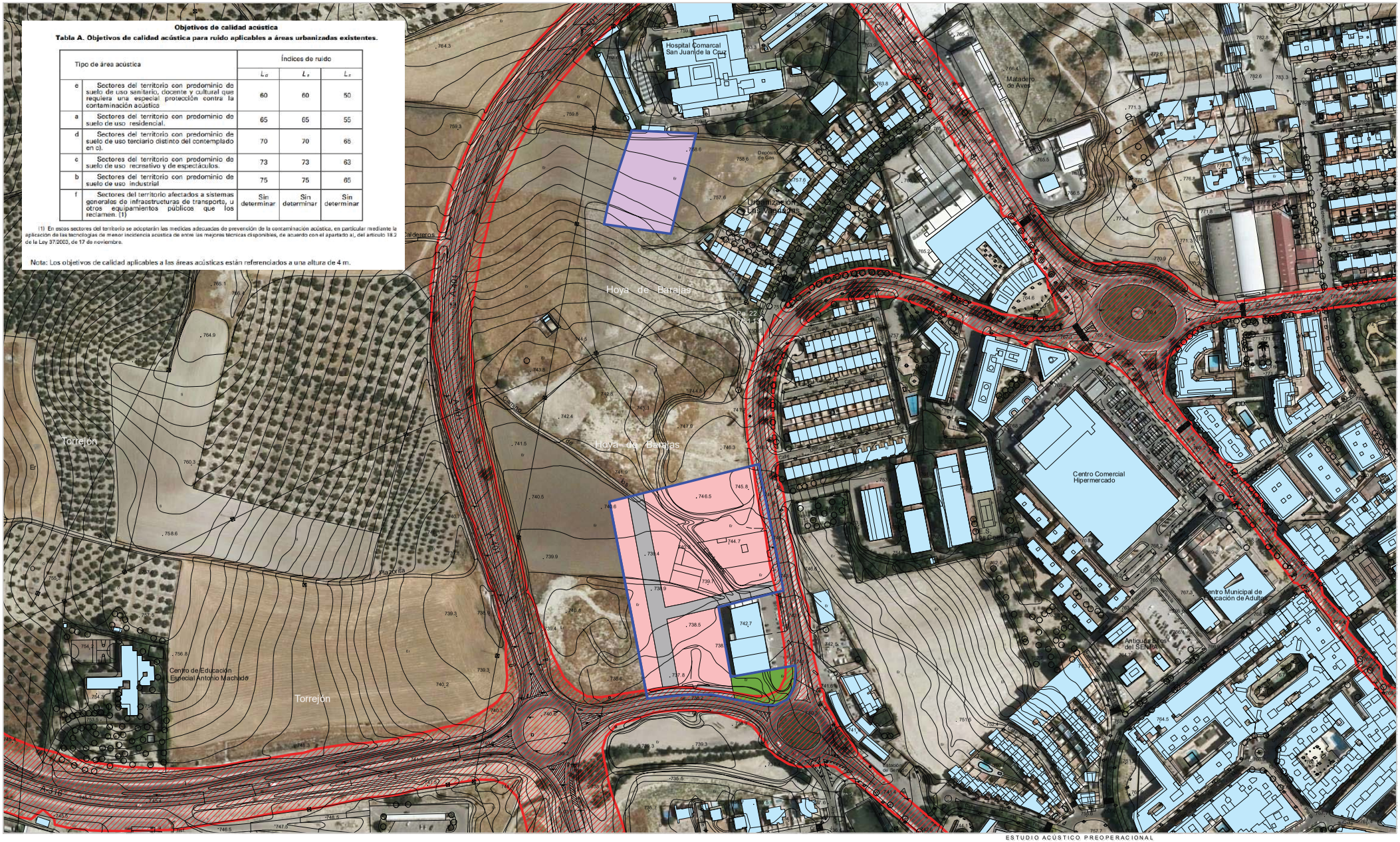
ESCALA: 1:3.000

ORDENACIÓN. USOS.

MARZO 2025

REALIZADO: JOSE Mª MARÍN GARCÍA (LDO. CIENCIAS AMBIENTALES)

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41



Objetivos de calidad acústica

Tabla A. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes.

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L_d	L_e	L_n
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	60	60	50
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1)	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

Nota: Los objetivos de calidad aplicables a las áreas acústicas están referenciados a una altura de 4 m.

LEYENDA

- Ámbito
- Edificios
- Evaluación en fachada

ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

- TIPO A
- TIPO B
- TIPO C
- TIPO D
- TIPO E
- TIPO F
- ZONA DE TRANSICIÓN
- SERVIDUMBRE ACÚSTICA

ESTUDIO ACÚSTICO PREOPERACIONAL

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ÚBEDA PARA REORDENACIÓN DE LA SUNC-UE/SU-3. T.M. ÚBEDA (JAÉN).

PLANO **4-2**

ESCALA: 1:3.000

ZONIFICACIÓN ACÚSTICA.

MARZO 2025

REALIZADO: JOSE Mª MARÍN GARCÍA (LDO. CIENCIAS AMBIENTALES)

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD

DOCUMENTO DE VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD DEL PROYECTO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE ÚBEDA PARA LA REORDENACIÓN DE LA SUNC-UE/SU-3.

Eduardo Bonet Martínez

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

DOCUMENTO DE VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD DE LA MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÚBEDA PARA LA REORDENACIÓN DE LA SUNC-UE/SU-3.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

AYUNTAMIENTO DE LINARES.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN. 2
1.1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD TITULAR O PROMOTOR. 2
1.2. ANTECEDENTES. JUSTIFICACIÓN. 2
1.3. NORMATIVA DE APLICACIÓN. 3
1.4. PROCEDIMIENTO. 4
1.5. METODOLOGÍA. 6
1.6. OBJETIVOS. 7
2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN. 8
2.1. ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL PLANEAMIENTO. 8
2.2. PREDIOS AFECTADOS. 10
2.3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL. 11
3. CONDICIONES GEOGRÁFICAS Y CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO. 12
3.1. ENCUADRE TERRITORIAL. 12
3.2. CARACTERÍSTICAS NATURALES. 13
3.3. CARACTERÍSTICAS TERRITORIALES, HISTÓRICAS, CULTURALES O PAISAJÍSTICAS. 15
4. CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN. 17
4.1. PERFIL DEMOGRÁFICO. 17
4.2. PERFIL SOCIO-ECONÓMICO. 25
4.3. PERFIL DE SALUD. 29
4.4. PERFIL AMBIENTAL. 31
4.5. PARTICIPACIÓN CIUDADANA. 32
5. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD. 34
5.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS EN LOS DETERMINANTES. 34
5.2. ANÁLISIS PRELIMINAR. 37
5.3. ANÁLISIS EN PROFUNDIDAD. 50
6. CONCLUSIONES DE LA VALORACIÓN. 51
7. EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO. 52
8. DOCUMENTO DE SÍNTESIS. 53

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

1. INTRODUCCIÓN.

La salud de los individuos y de las poblaciones depende de diversos factores, entre los que se encuentran los factores biológicos, los estilos de vida, el medio ambiente físico, económico y social, la posición de las personas en la escala social, y el acceso a los recursos y servicios básicos, como la vivienda, la educación o la atención sanitaria. De ahí que intervenciones realizadas desde fuera del ámbito sanitario jueguen un papel determinante en la salud de una comunidad. Sin embargo, hasta muy recientemente, las políticas de salud han dirigido sus esfuerzos principalmente hacia la atención sanitaria y, de forma secundaria, hacia el ambiente físico y los estilos de vida. En los últimos años, la Evaluación del Impacto en la Salud (EIS) ha mostrado su utilidad para que la salud sea considerada en las intervenciones no sanitarias.

La Ley de Salud Pública de Andalucía, publicada el 23 de diciembre de 2011, introduce como novedad en el marco normativo la Evaluación de Impacto en Salud (EIS), que lo define como "combinación de métodos, procedimientos y herramientas con los que puede ser evaluada una política, un programa, proyecto o actividad, en relación a sus potenciales efectos en la salud de una población y acerca de la distribución de esos efectos dentro de la población".

La evaluación de impacto en salud integra la Valoración de Impacto en la Salud (VIS), es el documento que debe realizar la persona promotora de la actividad, obra y sus proyectos, así como de planes y programas y el informe de evaluación de impacto en la salud (Informe EIS), que emite la Administración sanitaria andaluza. La VIS del proyecto o plan debe identificar, describir y valorar los efectos previsibles (positivos y negativos) que pueda producir sobre la salud de las personas, mientras que el Informe EIS evalúa la VIS del proyecto o plan.

1.1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD TITULAR O PROMOTOR.

El promotor de esta actuación es Junta de Compensación de la SUNC-UE/SU-3.

1.2. ANTECEDENTES. JUSTIFICACIÓN.

El planeamiento actualmente en vigor en Úbeda es su Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 5 de diciembre de 1996 y publicado en el BOP de fecha 24 de febrero de 1.997.

Plan General de Ordenación Urbana de Úbeda fue adaptado parcialmente a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía. Este documento de adaptación parcial fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de fecha 6 de marzo de 2.009 y publicado en el BOP de fecha 12 de septiembre de 2.009.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

El 30 de marzo de 2.017, el Ayuntamiento Pleno de Úbeda, aprobó definitivamente la innovación del Plan General de Ordenación Urbanística a través de la Modificación Puntual para la nueva delimitación de la SUNC/UE/SU-3 tras el convenio urbanístico a instancias de D. Segundo González y con el Excmo. Ayuntamiento de Úbeda.

La presente Innovación de Planeamiento, a través de Modificación Puntual se promueve a instancias de la Junta de Compensación de la SUNC/UE/SU-3 con CIF B23373624, domicilio en de Úbeda.

Por encargo de la citada Junta de Compensación se redacta el documento urbanístico por la la mercantil HAUS 9B ARQUITECTURA S.L.P. con CIF-B23675259, domicilio social en C/Andalucía 9 Bajo de Torreperogil con número de registro en el colegio de Arquitectos de Jaén SLP-044. El administrador único de dicha mercantil, representante y proyectista es el arquitecto D. Juan Bautista Villar Martínez, colegiado nº 211 del C.O.A. de Jaén.

El objeto de la modificación tiene varios objetivos:

1) Reordenar el trazado del vial que haga ser consecuente la conexión entre la UE-SU-3 con la UE-SU-2 al tiempo de crear viales de mayor anchura que redundarán en una mejora de la fluidez del tráfico.

2) Implantar varias tipologías de viviendas por manzanas, en consecuencia, con lo previsto en el UE-SU-2 y que permitan poder alcanzar el aprovechamiento medio de la unidad, garantizándose por tanto su viabilidad económica y que redundará en un desarrollo inmediato.

Por tanto, esta modificación puntual del PGOU de Úbeda está incluido dentro de los supuestos recogidos el apartado c.1) del artículo 56 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, estando sometido a Evaluación del Impacto en la Salud (EIS).

1.3. NORMATIVA DE APLICACIÓN.

Nivel Estatal:

- Ley 33/2011, de 4 de octubre, General de Salud Pública.

Nivel Autonómico:

- Orden de 13 de junio de 2016, por la que se determinan las áreas urbanas socialmente desfavorecidas de Andalucía a los efectos del procedimiento de evaluación de impacto en salud

- 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 de Andalucía.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

- Decreto-ley 7/2013, de 30 de abril, de medidas extraordinarias y urgentes para la lucha contra la exclusión social en Andalucía.
- Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía.
- Ley 2/1998, de 15 de junio, de Salud de Andalucía.

1.4. PROCEDIMIENTO.

La EIS se convierte en uno de los informes preceptivos y vinculantes que se solicitan a diversas administraciones con competencias a lo largo del procedimiento de aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico (ver figura 1). La competencia para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y la tramitación de los mismos, es diferente en función de si el plan es general o de desarrollo (ver figura 2).



Figura 1. Esquema general de procedimiento de EIS en la Ley de Salud Pública de Andalucía.

Existen dos órganos directivos dentro de la Consejería competente en materia de salud con capacidad jurídica para la emisión del informe de EIS. Así, corresponde a la persona titular de la Secretaría General de Calidad, Innovación y Salud Pública (SGCISP en adelante) la competencia para la emisión del informe de EIS de todos los instrumentos de planeamiento urbanístico generales y sus innovaciones. En el resto de instrumentos de planeamiento urbanístico la competencia para la emisión del informe queda atribuida a la persona titular de la Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de salud (DTS en adelante), por razón del ámbito geográfico en el que pretenda ejecutarse el instrumento de planeamiento sometido a EIS.

Instrumentos de planeamiento general y sus innovaciones que afecten a la ordenación estructural.

La formulación de los instrumentos de planeamiento general corresponde a los municipios con la excepción de los planes de Ordenación Intermunicipal, cuando éstos sean formulados por la Consejería competente en materia de urbanismo. Sin embargo, en ambos casos y según lo dispuesto en el artículo

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

31.2.B), la competencia para su aprobación definitiva reside en la Consejería competente en materia de urbanismo.

Si bien la tramitación para la aprobación de éstos proyectos está regulada por el artículo 32 de la LOUA, en lo que se refiere a la aprobación inicial, la publicación del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, ha creado las Comisiones Provinciales de Coordinación Urbanística con el objetivo de integrar y armonizar la emisión de los informes preceptivos que debe emitir la Junta de Andalucía en la tramitación de los instrumentos de planeamiento general e innovaciones que afecten a la ordenación estructural. Este hecho ha modificado el procedimiento administrativo de tramitación, siendo éste en la actualidad el órgano encargado, tras la aprobación inicial del instrumento, de recibir la solicitud y remitir los respectivos informes, dictámenes o pronunciamientos a los municipios implicados.

El documento de VIS que preceptivamente debe elaborarse en la tramitación de estos instrumentos será remitido, tras la aprobación inicial, a la citada Comisión de Coordinación Urbanística.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.3 del decreto EIS y en los términos previstos por el artículo 19.2 de la LOUA, la VIS debe estar incluida como documento adjunto al contenido documental del instrumento de planeamiento.

Tras la aprobación provisional del planeamiento urbanístico en tramitación, y dado el carácter vinculante del informe EIS, la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística remitirá a la SGCISP, un ejemplar del instrumento aprobado, solicitando la verificación o adaptación, si procede, del contenido de dicho informe tal y como dispone el artículo 32.1.4ª) de la LOUA.

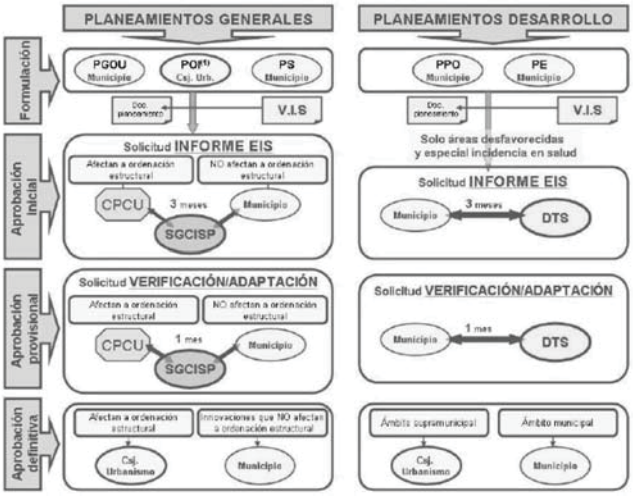


Figura 2. Integración de la EIS en el procedimiento de aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.5. METODOLOGÍA.

La metodología de la EIS se ha desarrollado mediante 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 de Andalucía que, a su vez, establece que la administración sanitaria debe elaborar unas Guías metodológicas que sirvan de asesoramiento a la persona promotora de un proyecto para realizar la VIS.

La metodología que se propone para realizar una VIS consta de varias etapas o fases. No obstante, a lo largo del proceso existen diversos momentos donde decidir si compensa seguir profundizando en el análisis o se posee ya suficiente información para valorar los impactos, con lo que puede optarse por modelos simplificados de evaluación.

Las etapas propuestas son las siguientes:

- Descripción de la planificación, indicando además tanto la situación de partida como el objetivo final. El objetivo es disponer esta información de forma que ayude a identificar todos los elementos y cuestiones con mayor repercusión en el bienestar de la población y se referencie geográficamente.

- Descripción de la población implicada y de su vulnerabilidad a través de variables sociales, económicas, ambientales, demográficas y de salud, así como de la percepción que ésta tiene de su entorno. Debe prestarse especial atención a los grupos de población más vulnerables y a las inequidades en salud existentes.

- Identificación y caracterización de los cambios que la planificación introduce en las cuestiones (movilidad, ocupación del territorio, acceso a zonas verdes, calidad ambiental y convivencia ciudadana) que más influyen sobre la salud.

- Análisis preliminar (cualitativo) de los potenciales impactos sobre la salud que puedan introducir los cambios identificados en la etapa anterior.

- Estudio de la relevancia de dichos impactos a través del uso de indicadores y estándares de comparación.

- Análisis en profundidad de aquellos impactos que se consideren relevantes para 1) describir y priorizar los impactos potenciales en salud y 2) incorporar medidas adicionales para optimizar el resultado en salud del proyecto. Esta etapa sólo se realizará en caso de detectarse potenciales impactos significativos en salud.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

- Finalmente, obtención y redacción de conclusiones, que podría llegar a incluir la revisión del proyecto y la introducción de medidas adicionales.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

1.6. OBJETIVOS.

Objetivo general:

- Realizar una evaluación concurrente y prospectiva del impacto sobre la salud de la *modificación del PGOU de Úbeda para la reordenación de la SUNC-UE/SU-3.*

Objetivos específicos:

- Identificar los impactos positivos y negativos de la urbanización sobre la salud de la población del término municipal de Úbeda.

- Estimar la magnitud y distribución (por edad, sexo, condición socioeconómica, etc.) de los impactos en la salud de las actuaciones previstas.

- Proponer un seguimiento del impacto sobre la salud de la actuación.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

2.1. ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Los terrenos objeto de la presente Modificación se encuentran ubicados en el noroeste de la localidad de Úbeda.

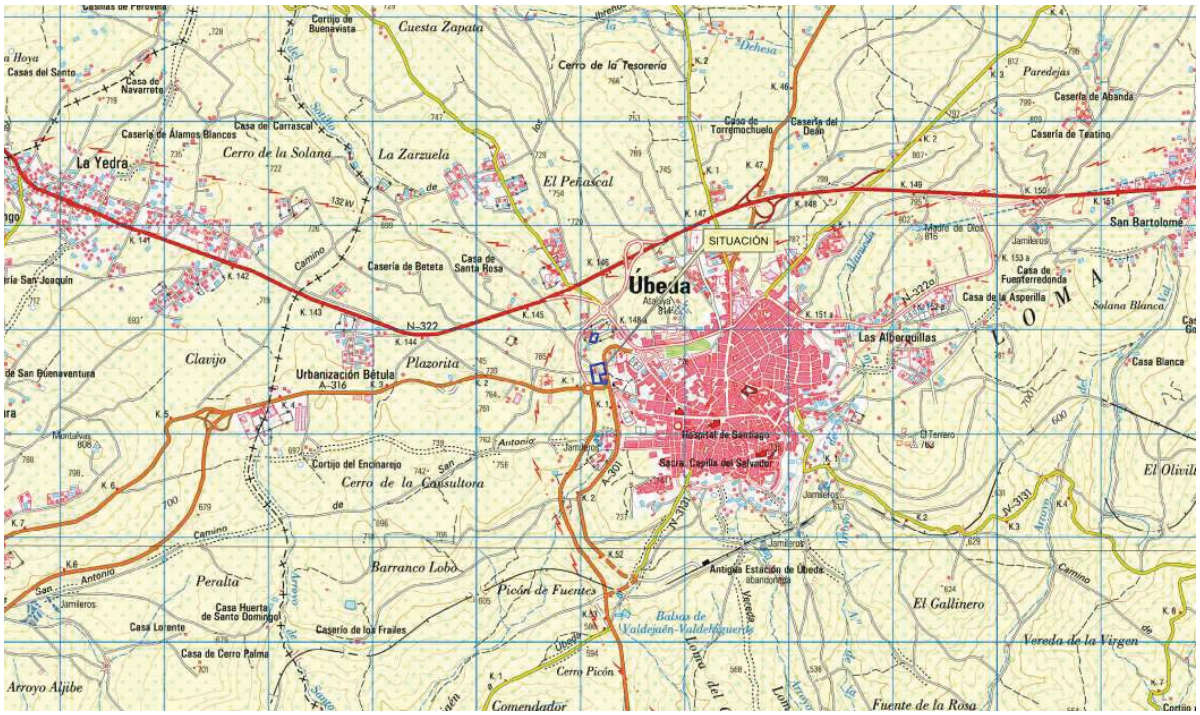


Figura 1. Situación de la zona de actuación.

El PGOU de 1.996 ya contempla la actual variante A-316 y que se situaba al oeste de la UE-SU-3 tal y como la conocemos en la actualidad. La ejecución de esta nueva variante oeste contemplo la ejecución de dos grandes rotondas que conectarían la antigua A-316 con la nueva. Este diseño es el que conformó el actual limite sur de la UE-SU-3.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41



Figura 2. Delimitación de la UE-SU-3 sobre vuelo de 2.005.

A los nueve años de vigencia del PGOU, ya estaban desarrolladas las Unidades 1,4 y 35. Coincidente con el inicio de la crisis financiera y que afectó al sector de la construcción, se finaliza el desarrollo y construcción de la UE-SU-1. Desde esa fecha no hay nuevos desarrollos de ámbitos, de los previsto del PGOU en esta zona.



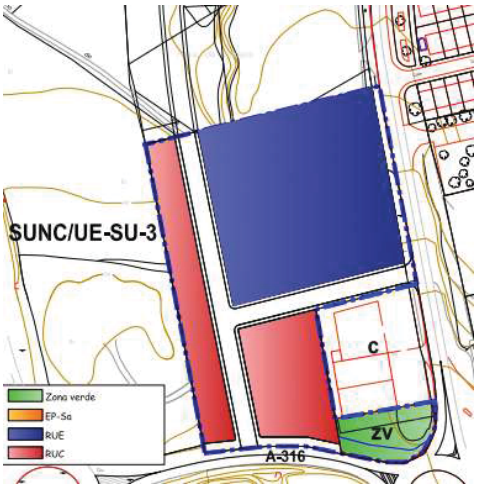
Figura 3. Emplazamiento sobre ortofoto actual de la zona de actuación.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

2.2. PREDIOS AFECTADOS.

La asignación de usos pormenorizados principales y la delimitación de las zonas en que queda dividido el territorio, en función de aquellas, es la que figura en la relación siguiente.



El cuadro de aprovechamientos y usos ahora propuesto para la SUNC-UE-SU-3 es el siguiente:

SUNC-UE-SU-3			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DE CARÁCTER ESTRUCTURAL			
CLASE DE SUELO		SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
SUPERFICIE BRUTA EN m2		25.145	
ORDENACION DE CARÁCTER PORMENORIZADO			
USO GLOBAL		RESIDENCIAL	
SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL m2		14.624	
APROVECHAMIENTO Y GESTION			
APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO UAS	
RUC	0.88	5.609	
RUE	1.00	5.529	
APROVECHAMIENTO UAS		11.138	
APROVECHAMIENTO MEDIO		0.442	
AREA DE REPARTO		AR-Nº-3	
COEFICIENTE DEL SECTOR		1	
VIVIENDA			
SOMETIDAS A ALGUN REGIMEN DE PROTECCION		0	
NO SOMETIDAS A ALGUN REGIMEN DE PROTECCIÓN		62	
TOTAL NUMERO VIVIENDAS		62	
USO E INTENSIDAD			
CLAVE	Tipología y ordenanza	Edificabilidad m2/t	
RUC	Residencial Unifamiliar Compacta	5.609	
RUE	Residencial Unifamiliar Extensiva	5.529	
	TOTAL	11.138	
	EDIFICABILIDAD MEDIA Eg	0.442	
USOS INCOMPATIBLES			
ZONA		USOS INCOMPATIBLES	
R.U.C.		IP-Industria Pesada – IA-Industria Agraria – R Residencial General	
R.U.E.		IP-Industria Pesada –IL-Industria Ligera - IA-Industria Agraria – R Residencial General – RUC-Residencial Unifamiliar Compacta	
DOTACIONES (Superficies en m2)			
Viario	Zonas Verdes	Dotacionales	Tipo Dotación
4.251	1.321	4.749	EP-Sanitario
DESARROLLO			
Sistema de actuación		COMPENSACION	

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

2.3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La incoherencia del actual trazado de viales de la UE-SU-3, sus reducidas dimensiones y la falta de conexión entre esta unidad y la situada a su norte (UE-SU-2), con viales enfrentados, así como errores existentes entre la superficies de los equipamientos entre la realidad, lo grafiado y lo recogido en fichas del PGOU, hacen totalmente necesario la presente modificación y que, en línea de la ya aprobada en su momento para la UE-SU-2, se reordene el ámbito con viales de dimensiones lógicas, se respete el espíritu del PGOU sobre la superficie real de cesión para equipamiento sanitario (muy superior a la recogida en cuadro de aprovechamientos) y que entendemos más que necesario y no se merme el aprovechamiento previsto para la UE-SU-3 y por tanto no se ponga en peligro su desarrollo por falta de viabilidad.

Tras la modificación puntual del PGOU del 2.017 para la redelimitación de la UE-SU-3, la superficie que se recoge en el PGOU es de 26.294 m2 cuando la realidad arroja una superficie de 25.144,67 m2, ello supone una merma de superficie sobre lo previsto inicialmente del 4,37 %.

Igualmente, el cuadro de las determinaciones de la ordenación pormenorizada recoge una cesión de Equipamiento Sanitario para ampliación del Hospital Comarcal San Juan de la Cruz de 2.300 m2, cuando, implantando la bolsa para tal fin que prevé el PGOU sobre la realidad, esta arroja una superficie real de 4.749,11m2. Nuevamente esto supone una importante merma en las previsiones de aprovechamiento lucrativo y un incremento de la cesión prevista en ficha del 206,48 %.

Se hace también necesaria realizar una modificación de ubicación y tamaño de los viales de tal forma que exista un acuerdo funcional entre las Unidades 2 y 3, aparte de insistir en crear viales que permitan una circulación generosa.

Todos estos aspectos redundan inequívocamente en una reducción del aprovechamiento medio de la Unidad que pasa del fijado en planeamiento de 0.44 m2/m2 al real de 0.36 m2/m2.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

3. CONDICIONES GEOGRÁFICAS Y CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

El ámbito al que afecta la presente modificación puntual del PGOU de Úbeda es la reordenación de los terrenos SUNC-UE/SU-3.

Sin embargo, a la hora de determinar la población implicada o que se puede ver afectada por la actuación a valorar no va a coincidir con la población que reside (o va a residir) en la zona, también los habitantes de zonas colindantes pueden ser necesarios en la caracterización del efecto.

A la hora de establecer un criterio sobre la extensión de la zona colindante para determinar la población implicada que puede verse afectada por la actuación se puede adoptar una distancia de 300 m para servicios cotidianos y hasta 500 m para otras áreas cuyo acceso se produce con una frecuencia inferior.

En definitiva, el ámbito de estudio va a que quedar englobado por una zona de afección de 500 m.

3.1. ENCUADRE TERRITORIAL.

El ámbito de estudio queda delimitado por el sector SUNC-UE/SU-3.

A la hora de establecer un criterio sobre la extensión de la zona colindante para determinar la población implicada que puede verse afectada por la actuación se puede adoptar una distancia de 300 m para servicios cotidianos y hasta 500 m para otras áreas cuyo acceso se produce con una frecuencia inferior.

En definitiva, el ámbito de estudio va a que quedar englobado por una zona de afección de 500 m, tal y como se aprecia en la siguiente figura:

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

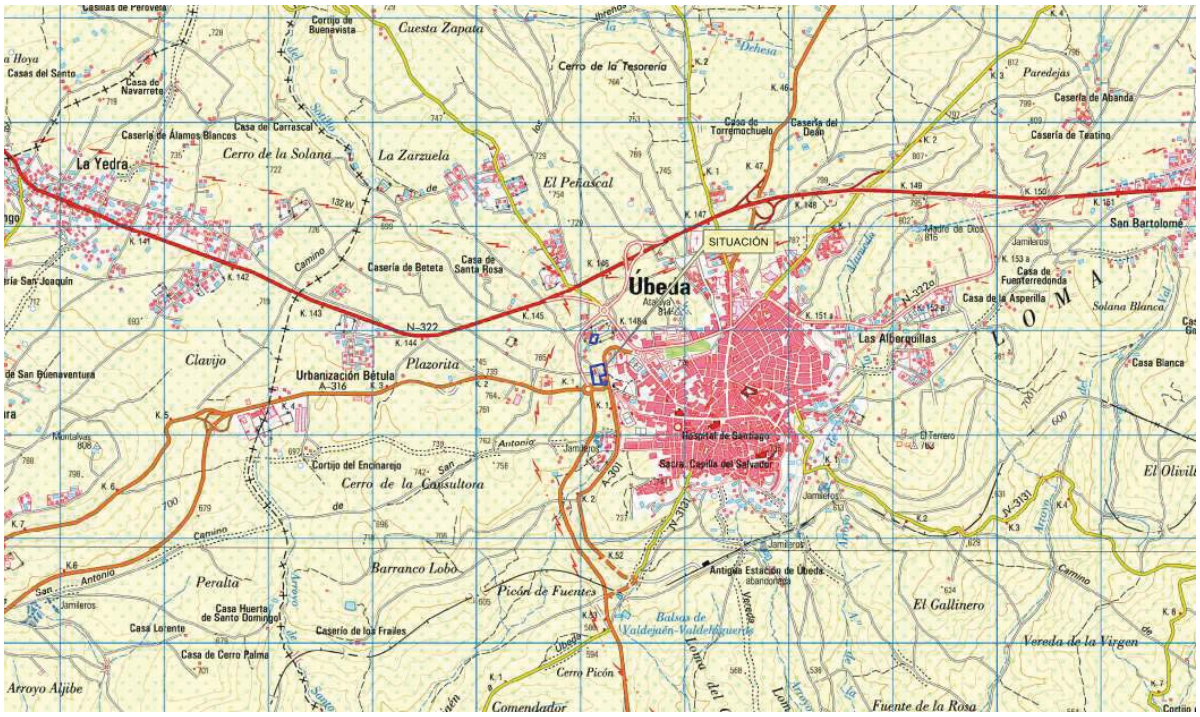


Figura 4. Ámbito del planeamiento y zona de afección.

3.2. CARACTERÍSTICAS NATURALES.

Es necesario analizar los condicionantes ambientales del ámbito de actuación en el término municipal de Linares ya que tienen influencia en la ruta de exposición de los impactos en la salud.

3.2.1. Climatología.

En Úbeda, las condiciones climáticas se clasifican en templadas y moderadas. En Úbeda, las precipitaciones son más abundantes en invierno que en verano. Según Köppen y Geiger, el clima se clasifica como Csa. La temperatura media que prevalece en la ciudad de Úbeda se registra como 16.2 °C, según datos estadísticos. En un año, la precipitación es 585 mm.

El mes más seco es julio. Hay 5 mm de precipitación en julio. 72 mm, mientras que la caída media en noviembre. El mes en el que tiene las mayores precipitaciones del año.

La humedad relativa es la relación porcentual entre la cantidad de vapor de agua real que contiene el aire y la que necesitaría contener para saturarse a la misma temperatura. La fluctuación de la humedad relativa en el municipio de Úbeda se ve reflejada en la siguiente gráfica, donde el registro menor lo tenemos en los meses de verano, acentuándose en el otoño para volver a valores máximos en los meses de invierno.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

La insolación es la responsable de la temperatura, así como de la humedad ambiental y la evaporación. En la siguiente grafica se aprecia que en los meses de verano la curva es más acusada, ya que son los meses de con mayor horas de Sol y en menor medida en los meses de invierno, ya que las horas de Sol y la incidencia de la radiación es menor.

3.2.2. Geología y geomorfología.

Geológicamente, el ámbito de estudio se sitúa en la hoja 906 Úbeda del Mapa Geológico Nacional del IGTME a escala 1/50.000. Los materiales que constituyen los terrenos de estudio se corresponden con areniscas y margas del Mioceno.

Tramos terminales areniscosos (Andaluciense) (TJ2)

Corona los depósitos marinos del valle del Guadalquivir y está en Ja Hoja muy bien representado. Aparece, al E., donde la erosión ha respetado cotas superiores a los 600 m., notándose al SO., como para el Tortoniense, cotas progresivamente más bajas para su base.

Según consulta al Mapa de Suelos de Andalucía, los suelos donde se localiza la actuación se corresponden con la Unidad Edáfica 48 (Cambisoles vérticos, Regosoles calcáreos y Vertisoles crómicos con Cambisoles cálcicos).

Unidad 48: Cambisoles vérticos, Regosoles calcáreos y Vertisoles crómicos con Cambisoles cálcicos.

La distribución de esta Unidad se correlaciona esencialmente con las características de los materiales originarios, ricos en arcilla hinchable, por lo que se incluyen también como “Bujeos”.

En general, la topografía oscila entre moderadamente escarpada y ondulada, con microtopografía irregular debida a deslizamientos de ladera. Las mejores representaciones se encuentran en las provincial de Málaga y Jaén, en menor extensión en las de Cádiz, Granada y Sevilla.

Existe una toposecuencia bien definida de estos suelos: Vertisoles crómicos que predominan en las áreas más deprimidas, mientras que las zonas más vulnerables a la erosión presentan Cambisoles vérticos que son sustituidos en las cimas por Regosoles calcáreos. Los Cambisoles cálcicos se restringen, como inclusiones, a las áreas donde afloran de modo claro las margocalizas.

3.2.3. Hidrología.

El término municipal de Úbeda desde el punto de vista administrativo pertenece al Distrito Hidrográfico del Guadalquivir por su situación geográfica.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

Desde el punto de vista hidrológico, el ámbito comarcal más inmediato al municipio de Úbeda pertenece a la Subcuenca del GUADALQUIVIR DE EL TRANCO AL GUADALIMAR.

Respecto a las aguas subterráneas, buena parte de las tierras municipales, albergan un acuífero de carácter detrítico, denominado Acuífero Carbonatado de la Loma de Úbeda.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

3.3. CARACTERÍSTICAS TERRITORIALES, HISTÓRICAS, CULTURALES O PAISAJÍSTICAS.

De acuerdo con el Atlas de los paisajes de Andalucía, el ámbito de estudio está incluido en la Unidad “Las Lomas (70)” perteneciente a “Campiñas alomadas, acolinadas y sobre cerros”, que se describe a continuación.

Las Lomas.

Junto con las Campiñas Altas, estas extensiones de suave relieve ondulado cubierto de olivar constituyen el más representativo paisaje de la provincia de Jaén. Se encuentra flanqueado por la Vega del Guadalquivir tanto al sur como al oeste, y por la Cuenca del Guadalimar en su borde septentrional, limitando en su extremo más oriental con el Piedemonte de Cazorla.

Se trata de un macizo compuesto casi exclusivamente de rocas sedimentarias como margas, calcarenitas y conglomerados (94 %). La acción de la erosión sobre estos materiales blandos ha dado lugar a relieves suaves, de fisonomía tabular en su parte central (38 %) y en forma de colinas en las laderas perimetrales (50 %). Su altitud oscila entre un mínimo de 238 m sobre el nivel del mar en el encuentro con la vega del Guadalquivir, y un máximo de 1.040 m que se alcanza en la lo-calidad de Iznatoraf. El clima, típico de campiña alta y llanuras interiores, se caracteriza por las fuertes diferencias entre los fríos inviernos y los veranos cálidos, en un régimen de lluvias escasas. Es un ámbito con un intenso aprovechamiento agrícola, en el que apenas quedan áreas naturales. El olivar ocupa un 83 % de la superficie total y continúa su extensión en detrimento del resto de cultivos de secano (8 %). También las superficies urbanas alcanzan una proporción significativa para un contexto agrario, superando el 3 %.

El desarrollo de las agrociudades y su intensa relación con el territorio tiene sus orí-genes en los oppida ibéricos emplazados en puntos altos, de fácil defensa y efectivo control sobre los recursos. También la riqueza mineral del entorno de la actual Linares fue determinante de la importancia de la ciudad de Cástulo, capital ibera y, con posterioridad, importante nodo territorial romano. Esta estructura urbana mantuvo su vigencia y se vio ampliada a lo largo del Medievo, pero es en los albores de la Edad Moderna, una vez perdido su carácter fronterizo, cuando tuvo lugar un desarrollo espectacular de centros agrarios como Úbeda y Baeza. Se trató de un auge relativamente efímero, al verse afecta-do por las crisis de los siglos XVII y XVIII. El XIX marcó una inflexión por el resurgimiento de la minería y de la producción de

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

aceite. Así dio comienzo la tendencia hacia el monocultivo olivarero, sector azotado por las crisis agrarias y caídas demográficas de la segunda mitad del siglo XX. En la actualidad, las dinámicas socioeconómicas son estables o incluso progresivas, siempre dependientes del olivar, aunque algunos centros comarcales gozan de economías más diversificadas hacia la industria, las industrias auxiliares, los servicios y el comercio. Es el caso de Linares (60.799 habitantes en 2014), de Úbeda (35.622) y de Baeza (16.446), núcleos clave en la red de ciudades medias del norte de Jaén, en la que se integran mediante la autovía A-32 y la toda-vía incompleta Autovía del Olivar.

Al sobresalir entre las cuencas del Guadalquivir y el Guadalimar, las Lomas establecen importantes relaciones de exposición visual con todo su entorno, si acaso con más fuerza en las laderas meridionales, por quedar enfrentadas a la conspicua Sierra Mágina. A distancias medias, el relieve ondulado dificulta la aparición de perspectivas, siendo este un paisaje muy caracterizado por la monótona sucesión de lomas cubiertas de olivar. Estas se han convertido en una imagen icónica, cuya magnitud se aprecia desde posiciones elevadas y asentamientos erigidos originalmente para el dominio del territorio. El patrimonio construido y territorial abarca un amplísimo espectro, desde los restos de la antigua Cástulo, incluidos en la Red de Espacios Culturales de Andalucía, hasta las diversas instalaciones mineras abandonadas de Linares. Destacan especial-mente los Conjuntos Históricos de Baeza, Úbeda y Sabiote, únicos por su arquitectura renacentista, y de Begíjar e Iznatoraf como muestras del urbanismo andalusí.

Los indicadores de paisaje más significativos son los de diversidad paisajística y de naturalidad, experimentado descensos durante la segunda mitad del siglo XX. No por leves son menos significativas estas reducciones, ya que ambos se encuentran en niveles extremadamente bajos, siendo el dato de diversidad el más bajo de la región. Los últimos tramos de estudio apuntan no obstante a una cierta estabilidad, reflejo de la saturación a la que se aproxima el monocultivo olivarero.

Patrimonio.

No existen elementos del patrimonio histórico que puedan verse afectadas en las proximidades del área de estudio.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

4. CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN.

En esta fase, el objetivo es caracterizar la población que puede verse afectada por la actuación y su entorno social, económico y ambiental. El resultado será la situación de partida que se usará posteriormente como base de comparación para evaluar los resultados que se obtengan con la implementación de un proyecto.

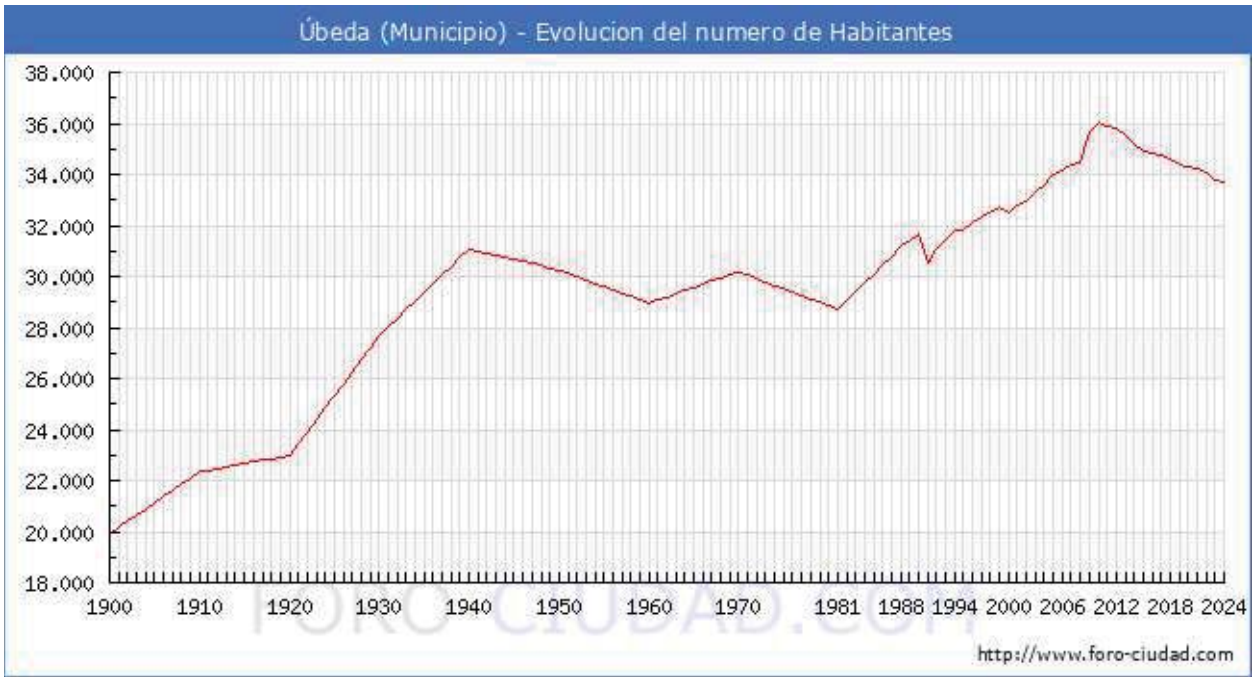
La tarea de caracterizar una población y su entorno implica, en principio, dos aspectos. En la primera parte nos basaremos en datos objetivos de población, recopilando los datos que resulten oportunos teniendo en cuenta el tipo de proyecto de que se trate. En la segunda, completaremos o contrastaremos esta información recabando la visión que la propia población tiene al respecto.

A continuación, se muestran los valores de la población de Úbeda más representativos, procedentes del Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía; obtenidos a través de la página web de la junta de Andalucía, Consejería de Economía y Hacienda, I.E.A.

4.1. PERFIL DEMOGRÁFICO.

Una vez identificada el área de influencia del proyecto, se realiza una caracterización de la población con los principales indicadores demográficos y socioeconómicos disponibles.

Según los datos publicados por el INE a 1 de Enero de 2024 el número de habitantes en Úbeda es de 33.674, 136 habitantes menos que el en el año 2023. En el grafico siguiente se puede ver cuantos habitantes tiene Úbeda a lo largo de los años.



Actualmente la densidad de población en Úbeda es de 83,36 habitantes por Km2.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Según los datos publicados por el INE procedentes del padrón municipal de 2022 el 69.31% (23.610) de los habitantes empadronados en el Municipio de Úbeda han nacido en dicho municipio, el 26.89% han emigrado a Úbeda desde diferentes lugares de España, el 16.36% (5.572) desde otros municipios de la provincia de Jaén, el 4.02% (1.369) desde otras provincias de la comunidad de Andalucía, el 6.51% (2.217) desde otras comunidades autónomas y el 3.80% (1.294) han emigrado a Úbeda desde otros países.



En el siguiente gráfico podemos ver la evolución de la estructura de la población en el municipio de Úbeda si lo comparamos con 2021 vemos

Disminuyen (-154) los habitantes nacidos en Úbeda, pasando del 69.47% al 69.31%.

Disminuyen (-69) los habitantes nacidos en la provincia de Jaén, pasando del 16.49% al 16.36%.

Aumentan (4) los habitantes nacidos en la comunidad de Andalucia, pasando del 3.99% al 4.02%.

Disminuyen (-1) los habitantes nacidos en el resto de España, pasando del 6.48% al 6.51%.

Aumentan (74) los habitantes nacidos en otros países, pasando del 3.57% al 3.80%.

y si lo comparamos con 1996 hasta 2022

Disminuyen (-66) los habitantes nacidos en Úbeda, pasando del 73.79% al 69.31%.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

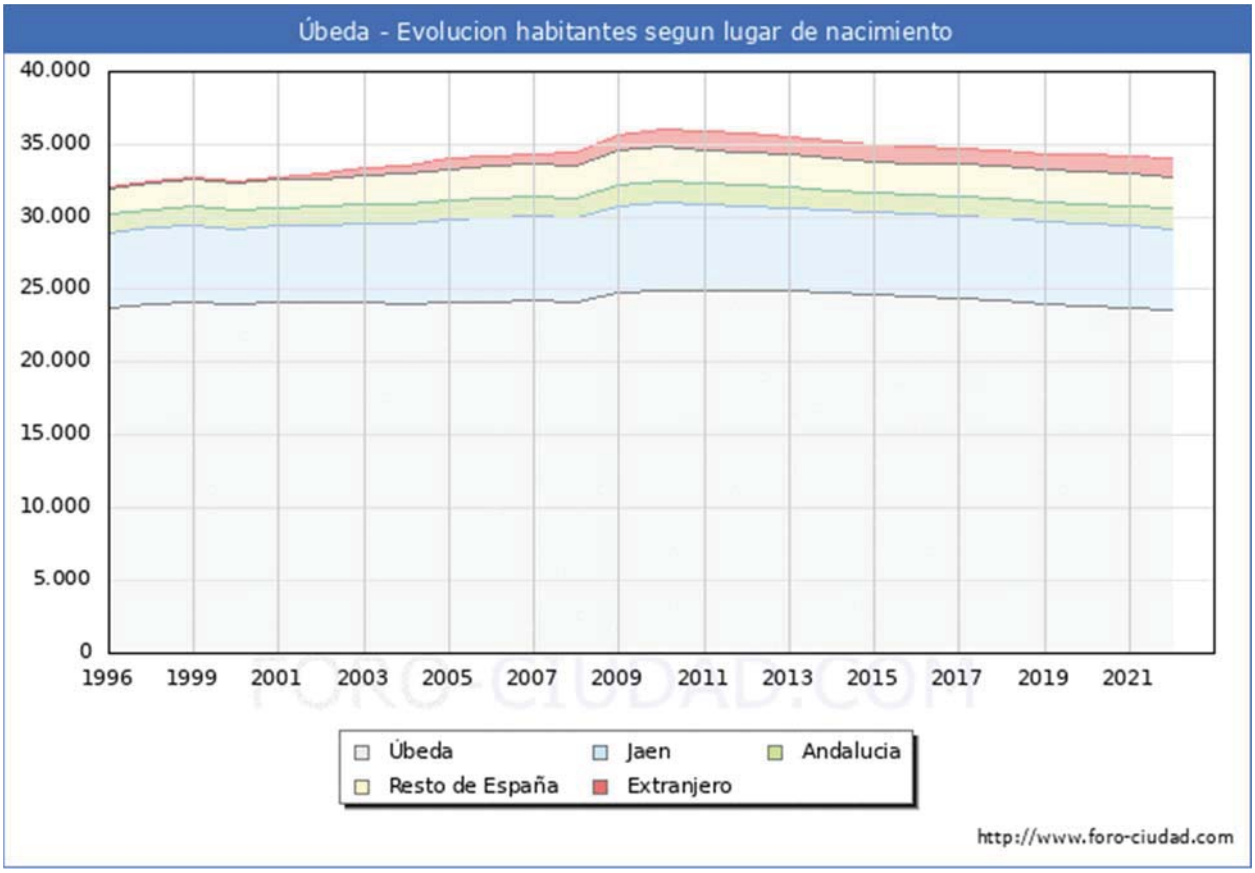
1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Aumentan (319) los habitantes nacidos en la provincia de Jaén, pasando del 16.37% al 16.36%.

Aumentan (126) los habitantes nacidos en la la comunidad de Andalucia, pasando del 3.87% al 4.02%.

Aumentan (415) los habitantes nacidos en el resto de España, pasando del 5.62% al 6.51%.

Aumentan (1.182) los habitantes nacidos en otros países, pasando del 0.35% al 3.80%.



Según los datos ofrecidos por el INE en la estadística del Padrón los habitantes empadronados en Úbeda que han nacido en otros países ascienden a 1.294.

570 habitantes, 218 hombres y 352 mujeres nacidos en América.

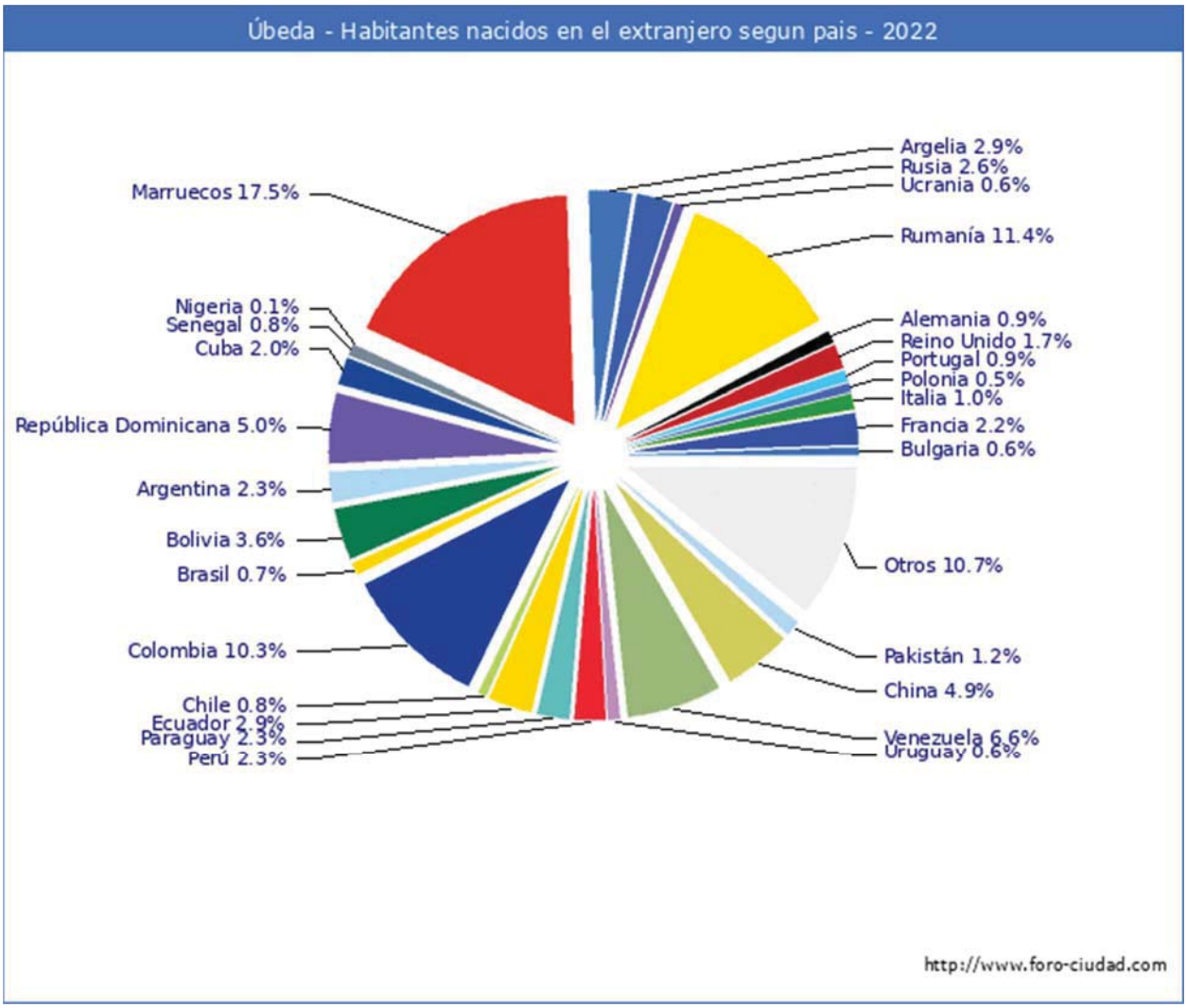
306 habitantes, 193 hombres y 113 mujeres nacidos en África.

93 habitantes, 47 hombres y 46 mujeres nacidos en Asia.

2 habitantes, 1 hombre y 1 mujer nacidos en Oceanía.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41



La media de edad de los habitantes de Úbeda es de 43,37 años, 1,83 años mas que hace un lustro que era de 41,54 años.

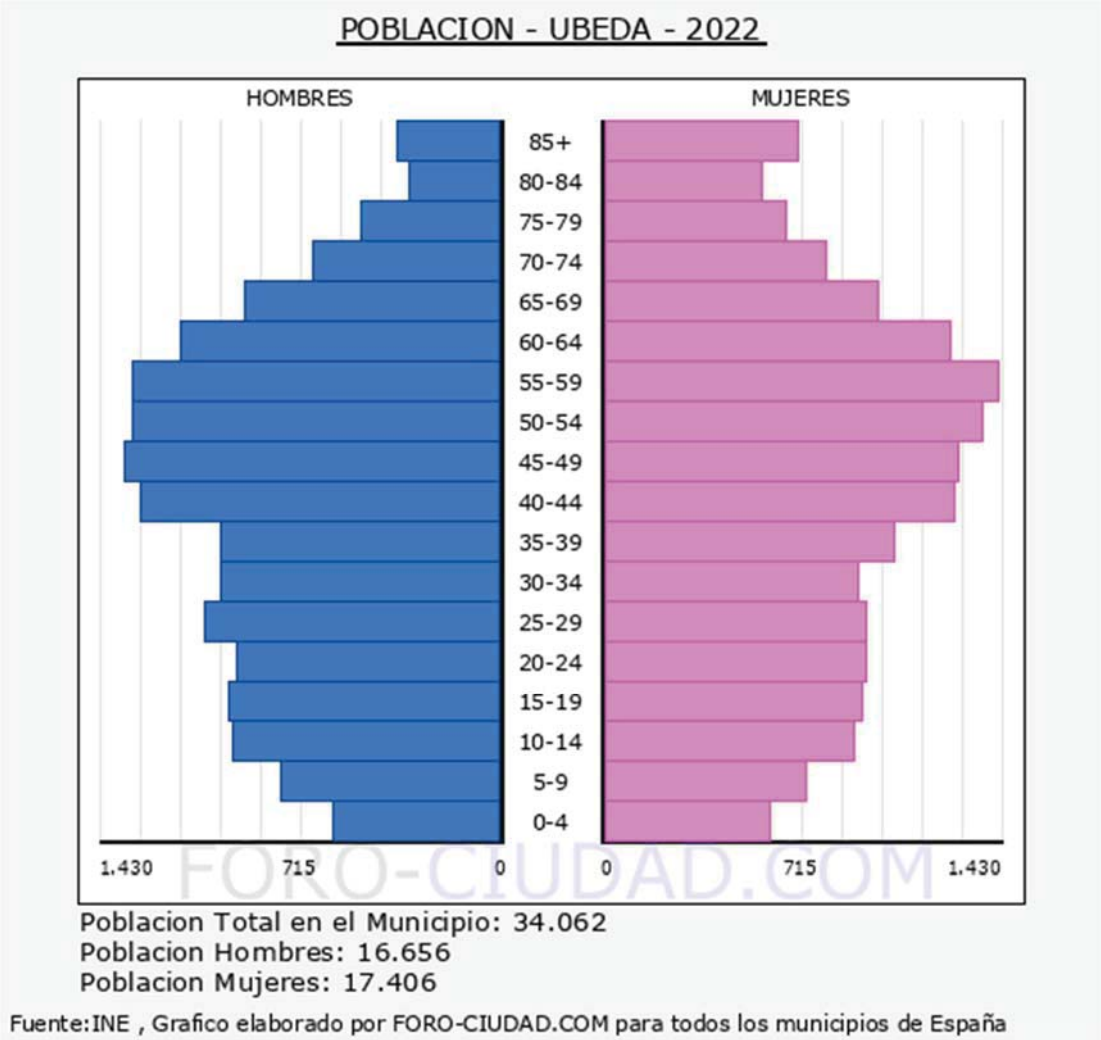
La poblacion menor de 18 años en Úbeda es de 5.809 (2.991 H, 2.818 M), el 17,1%.

La poblacion entre 18 y 65 años en Úbeda es de 22.088 (11.041 H, 11.047 M), el 64,8%.

La poblacion mayor de 65 años en Úbeda es de 6.165 (2.624 H, 3.541 M), el 18,1%.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

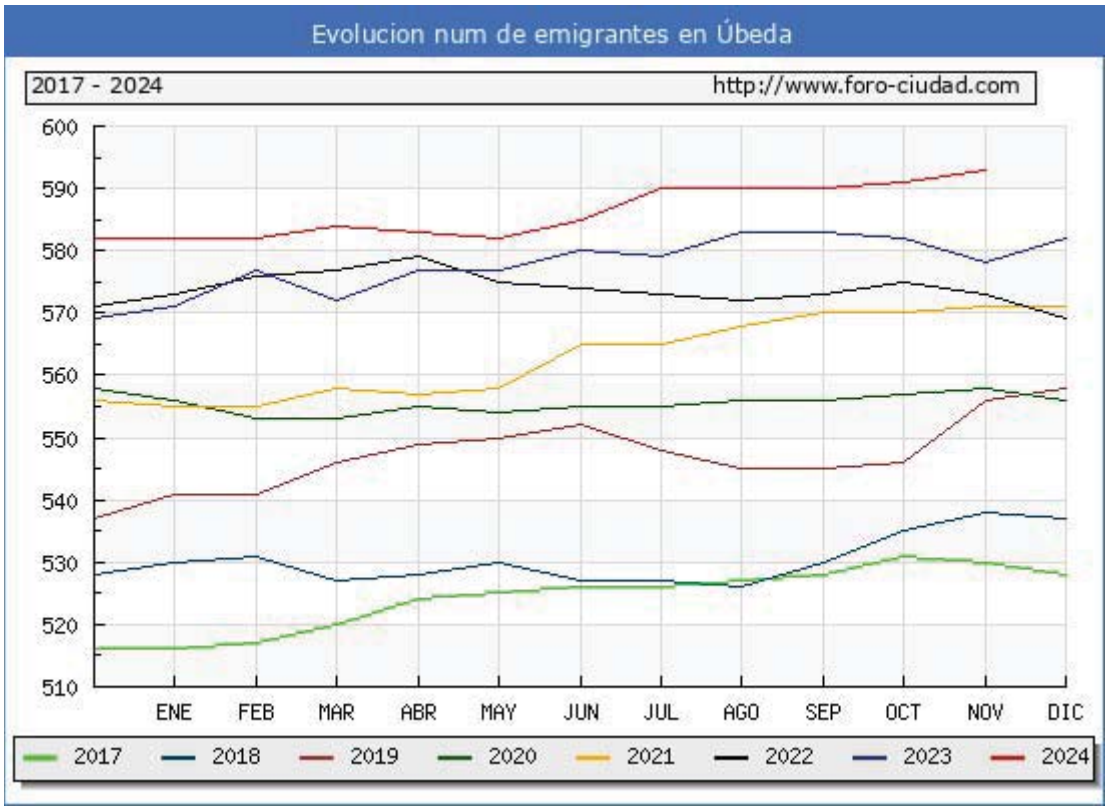


El crecimiento natural de la población en el municipio de Úbeda, según los últimos datos publicados por el INE para el año 2022 ha sido Negativo, con 142 defunciones mas que nacimientos.

Segun los datos publicados por el INE en el CERA, Censo Electoral de españoles **residentes en el extranjero a 1 de Noviembre de 2024** los los españoles que residen habitualmente en el extranjero o han trasladado al extranjero su residencia habitual mayores de 18 años **eran 593 personas** con municipio de origen en Úbeda.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41



Segun los datos hechos publicos por el Ministerio de Hacienda la renta bruta media por declarante, en el municipio de Úbeda en 2019 fue de 23.531€, 578€ mas que en el año 2018 . Una vez descontada la liquidacion por IRPF y lo aportado a la Seguridad Social la renta disponible media por declarante se situó en 19.709€, 420€ mas que en el año 2018.

En 2019 Úbeda se sitúa como el municipio nº4 con una mayor renta bruta media de la provincia de Jaén, y en la posición nº66 en la comunidad de Andalucia, el 1683 a nivel Nacional (sin PV y Navarra).

Los habitantes de Úbeda liquidaron 46.941.040€ en concepto de IRPF en el año 2019 y recibieron por parte de las diferentes administraciones de forma directa en el presupuesto municipal (capitulo 4 Y 7) 14.083.180€ un 30,00% de lo aportado.

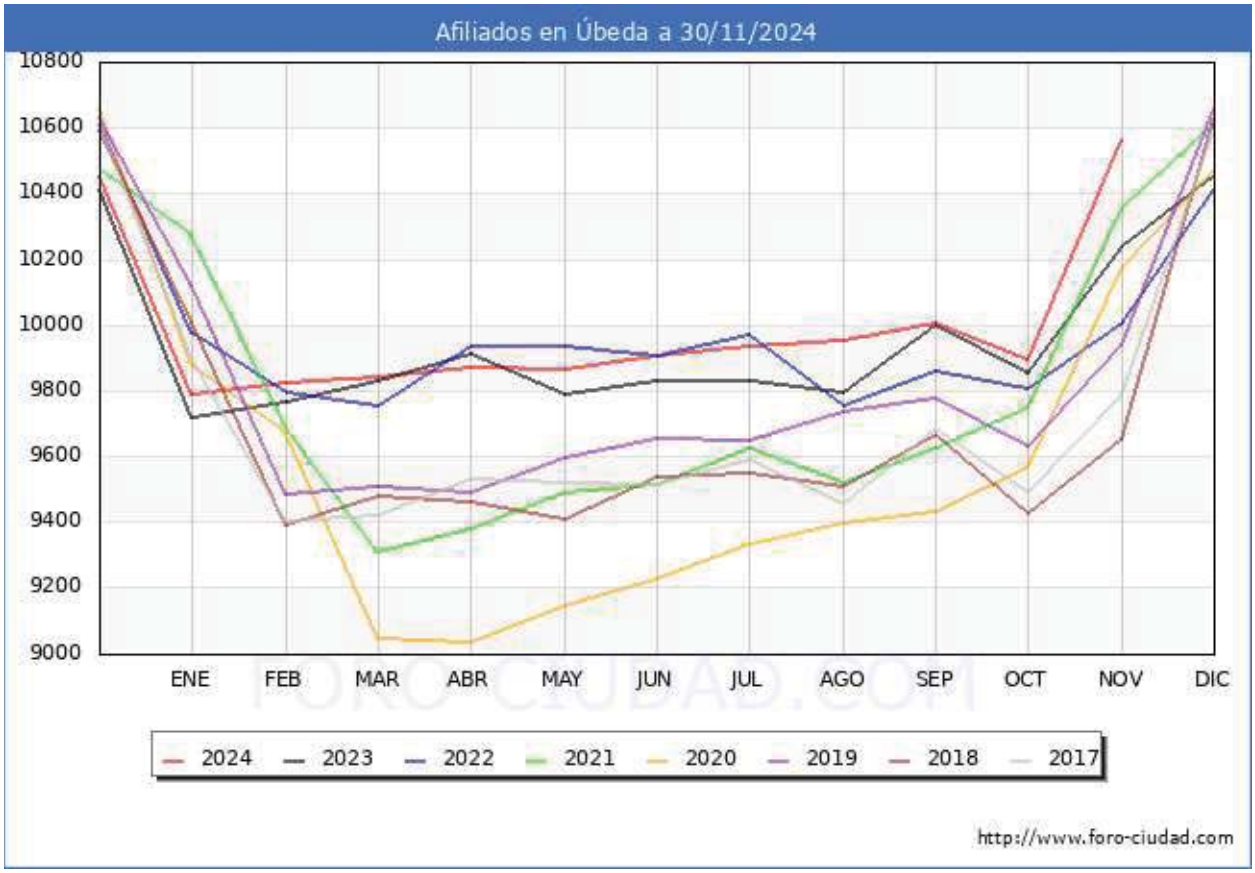
Afiliados a la Seguridad Social.

Noviembre 2024	**Total Afiliados**	**Variacion**			
		Mensual		**Anual**	
		Absoluta	**Relativa**	**Absoluta**	**Relativa**
Total	10567	+672	6.79 %	+329	3.21 %
REGIMEN:					
GENERAL	6476	+101	1.58 %	+87	1.36 %
AUTONOMOS	2601	+19	0.74 %	+47	1.84 %

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Noviembre 2024	Total Afiliados	Variacion			
		Mensual		Anual	
		Absoluta	Relativa	Absoluta	Relativa
AGRARIO	1364	+550	67.57 %	+214	18.61 %
HOGAR	126	+2	1.61 %	-19	-13.10 %
MAR	0	0	0 %	0	0 %
CARBON	0	0	0 %	0	0 %



Paro registrado.

Segun los datos publicados por el SEPE en el mes de Noviembre el número de parados ha bajado en 148 personas. De las 148 personas que salieron de la lista del paro en Úbeda descendio en 94 hombres y 54 mujeres.

El número total de parados es de 2441, de los cuales 746 son hombres y 1695 mujeres.

Las personas mayores de 45 años con 1397 parados son el grupo de edad mas afectado por el paro, seguido de los que se encuentran entre 25 y 44 años con 853 parados, el grupo menos numeroso son los menores de 25 años con 191 parados.

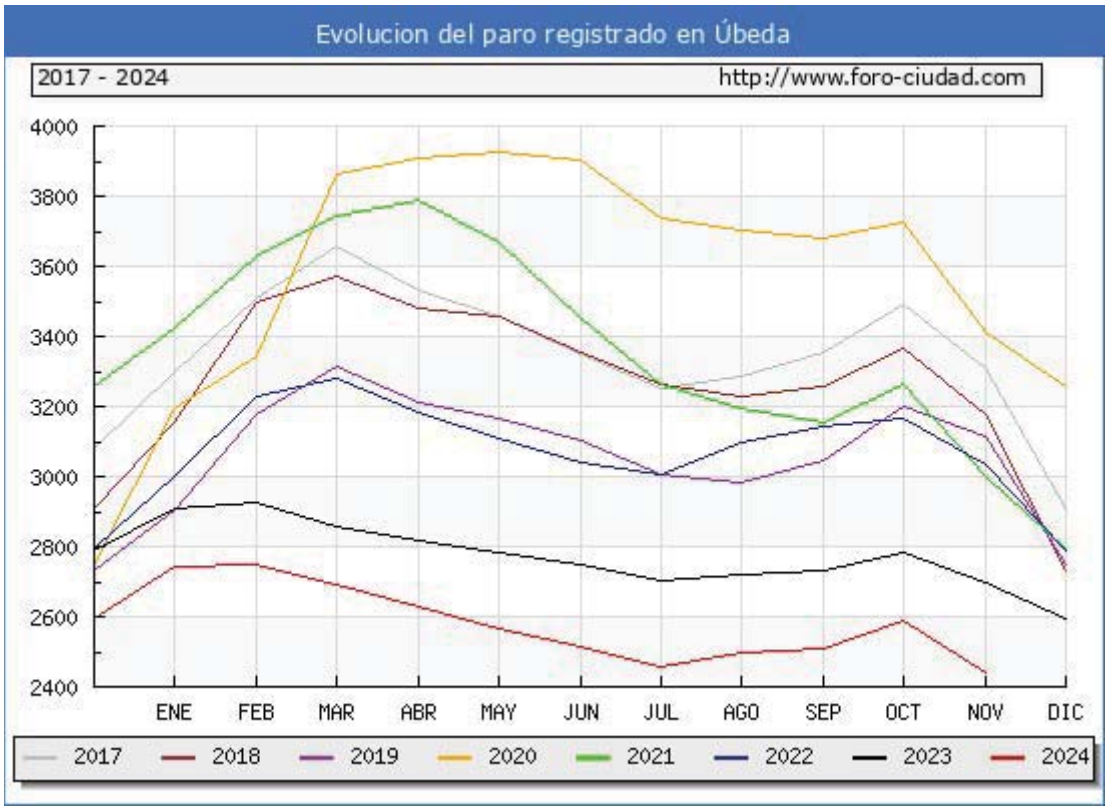
CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Por sectores vemos que en el sector servicios es donde mayor número de parados existe en el municipio con 1716 personas, seguido de las personas sin empleo anterior con 303 parados, la agricultura con 213 parados, la industria con 124 parados y por ultimo la construcción con 85 parados. Noviembre 2024	**Total Parados**	**Variacion**			
		Mensual		**Anual**	
		Absoluta	**Relativa**	**Absoluta**	**Relativa**
Total	**2441**	**-148**	**-5.72 %**	**-255**	**-9.46 %**
HOMBRES	746	-94	-11.19 %	-107	-12.54 %
MUJERES	1695	-54	-3.09 %	-148	-8.03 %
MENORES DE 25 AÑOS:	191	-42	-18.03 %	-30	-13.57 %
HOMBRES	85	-33	-27.97 %	-12	-12.37 %
MUJERES	106	-9	-7.83 %	-18	-14.52 %
ENTRE 25 Y 44 AÑOS	853	-68	-7.38 %	-121	-12.42 %
HOMBRES	258	+6180	2,087.84 %	-34	-11.64 %
MUJERES	595	-30	-4.80 %	-87	-12.76 %
MAYORES DE 45 AÑOS	1397	-38	-2.65 %	-104	-6.93 %
HOMBRES	403	-23	-5.40 %	-61	-13.15 %
MUJERES	994	-15	-1.49 %	-43	-4.15 %
SECTOR:					
AGRICULTURA	213	-44	-17.12 %	-71	-25.00 %
INDUSTRIA	124	-1	-0.80 %	-4	-3.13 %
CONSTRUCCIÓN	85	-15	-15.00 %	-18	-17.48 %
SERVICIOS	1716	-71	-3.97 %	-141	-7.59 %
SIN EMPLEO ANTERIOR	303	-17	-5.31 %	-21	-6.48 %

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41



4.2. PERFIL SOCIO-ECONÓMICO.

Respecto al perfil socioeconómico de la población de Úbeda, a continuación, se extraen los datos básicos del SIMA.

Población total. 2024	33.665
Población. Hombres. 2024	16.370
Población. Mujeres. 2024	17.295
Población en núcleos. 2023	33.486
Población en diseminados. 2023	324
Edad media. 2022	43,9
Porcentaje de población menor de 20 años. 2024	18,7
Porcentaje de población mayor de 65 años. 2024	20,4
Variación relativa de la población en diez años (%). 2012-2022	-4,8

Número de extranjeros. 2022	975
Principal procedencia de los extranjeros residentes. 2022	Marruecos
Porcentaje que representa respecto total de extranjeros. 2022	19,6
Emigraciones. 2022	1.129
Inmigraciones. 2022	1.052
Nacimientos. 2023	239
Defunciones. 2023	319
Matrimonios. 2023	96

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

Centros de Infantil. Curso 2022-2023	18
Centros de Primaria. Curso 2022-2023	9
Centros de Enseñanza Secundaria Obligatoria. Curso 2022-2023	6
Centros de Bachillerato. Curso 2022-2023	5
Centros C.F. de Grado Medio. Curso 2022-2023	4
Centros C.F. de Grado Superior. Curso 2022-2023	2
Centros de educación de adultos. Curso 2022-2023	2

Bibliotecas públicas. 2023	1
Centros de salud. 2023	1
Consultorios. 2023	5
Viviendas familiares principales. 2021	13.085
Transacciones inmobiliarias. Vivienda nueva. 2023	8
Transacciones inmobiliarias. Vivienda segunda mano. 2023	345
Número de pantallas de cine. 2024	6

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Economía.

A continuación, se caracterizan los principales datos relativos a la agricultura, actividades económicas, etc.

Agricultura

Los usos agrarios constituyen el grupo más importante dentro de la definición de los usos del suelo, por sus repercusiones en la producción y la economía.

Implican una transformación del medio natural por parte del hombre para la obtención de unos rendimientos.

Dentro de estos usos agrarios, la utilización del agua es el elemento que marca la diferencia entre la agricultura de secano y de regadío.

Los regadíos se definen como un grupo de aprovechamientos del terreno que implican aportes artificiales de agua y elevados niveles de intensidad y productividad.

El secano, por el contrario, supone la explotación agrícola de la tierra sin aportes de agua en el ciclo vegetativo de los cultivos y, por lo tanto, son más dependientes de los factores naturales y, especialmente, la lluvia.

Los cultivos herbáceos, comprende avena, cebada y existen 1.033 ha.

Los cultivos leñosos son olivar comprendiendo un total de 30.966 ha.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Los cultivos más representativos de Úbeda clasificados según sean herbáceos y leñosos, y de secano o regadío.

Cultivos herbáceos. 2022	
Superficie dedicada a cultivos herbáceos (ha)	1.033
Principal cultivo herbáceo de regadío	Trigo
Principal cultivo herbáceo de regadío (ha)	245
Principal cultivo herbáceo de secano	Trigo
Principal cultivo herbáceo de secano (ha)	207

Cultivos leñosos. 2022	
Superficie dedicada a cultivos leñosos (ha)	30.966
Principal cultivo leñoso de regadío	Olivar aceituna de aceite
Principal cultivo leñoso de regadío (ha)	29.181
Principal cultivo leñoso de secano	Olivar aceituna de aceite
Principal cultivo leñoso de secano (ha)	1.203

Establecimientos con actividad económica.

Las principales actividades económicas en el año 2023 fueron:

Sección G. Comercio al por mayor y al por menor	859
Sección A. Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	656
Sección I. Hostelería	253
Sección F. Construcción	239
Sección M. Actividades profesionales, científicas y técnicas	208

Transportes

Vehículos turismos. 2023	17.334
Autorizaciones de transporte: taxis. 2017	16
Autorizaciones de transporte: mercancías. 2017	378
Autorizaciones de transporte: viajeros. 2017	223
Vehículos matriculados. 2023	608
Vehículos turismos matriculados. 2023	450

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Otros indicadores

Oficinas de entidades de crédito. 2023	**9**
Consumo de energía eléctrica (MWh) (Endesa). 2023	**116.504**
Consumo de energía eléctrica residencial (MWh) (Endesa). 2023	**52.188**

Turismo

Hoteles. 2023	**16**
Hostales y pensiones. 2023	**6**
Plazas en hoteles. 2023	**785**
Plazas en hostales y pensiones. 2023	**94**

Mercado de trabajo.

Paro registrado. Mujeres. 2024	1.740	Contratos registrados. Indefinidos. 2024	6.403
Paro registrado. Hombres. 2024	821	Contratos registrados. Temporales. 2024	5.396
Paro registrado. Extranjeros. 2024	86	Contratos registrados. Extranjeros. 2024	1.655
Contratos registrados. Mujeres. 2024	4.193	Trabajadores eventuales agrarios subsidiados. Mujeres. 2024	53
Contratos registrados. Hombres. 2024	7.622	Trabajadores eventuales agrarios subsidiados. Hombres. 2024	7

Presupuesto de las Corporaciones locales.

Presupuesto liquidado de ingresos. 2023	42.602.826
Presupuesto liquidado de gastos. 2023	48.535.897
Ingresos por habitante. 2023	1.260
Gastos por habitante. 2023	1.436

IRPF

Número de declaraciones. 2022	17.329
Renta neta media declarada. 2022	20.748

Catastro inmobiliario

IBI de naturaleza urbana. Número de recibos. 2023	29.584
IBI de naturaleza rústica. Número titulares catastrales. 2023	6.893
Número de parcelas catastrales: Solares. 2024	938
Número de parcelas catastrales: Parcelas edificadas. 2024	8.771

Impuesto de Actividades Económicas

Situaciones de alta en actividades empresariales. 2019	4.200
Situaciones de alta en actividades profesionales. 2019	685
Situaciones de alta en actividades artísticas. 2019	16

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

4.3. PERFIL DE SALUD.

El perfil de salud de Úbeda se ha realizado fundamentalmente con las causas de mortalidad. Esta información relativa a mortalidad se ha recopilado del DERA, que proviene de dos publicaciones surgidas de la actividad estadística Registro de Población de Andalucía y realizadas a partir de la explotación de su banco de datos: la Base de Datos Longitudinal de Población de Andalucía (BDLPA) desarrolladas, con la colaboración del departamento de población del Consejo Superior de Investigaciones Científicas, con el objetivo de suministrar nuevos datos con información sobre las funciones de mortalidad y fecundidad de la población andaluza que no están disponibles en las estadísticas que hasta ahora se han venido publicando.

La BDLPA que está desarrollando el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA) integra actualmente la información de las inscripciones en los padrones municipales de Andalucía, los boletines estadísticos del Movimiento Natural de Población (nacimientos, defunciones y matrimonios) y los censos de población y viviendas. Conforme se vayan incorporando y consolidando nuevas fuentes, podrán ampliarse las publicaciones disponibles.

Para mostrar un ejemplo de la potencia de la información disponible se han incluido estimaciones de indicadores por área pequeña o celdillas. En ambas publicaciones el indicador elegido ha sido una razón estandarizada suavizada del fenómeno analizado (RMES para mortalidad y RFES para fecundidad). Éste es un indicador estandarizado que no se ve afectado por las distintas estructuras poblaciones, lo que permite comparar el fenómeno (mortalidad o fecundidad) entre poblaciones con estructuras muy distintas.

De esta forma podemos tener valores superiores que indicarían una mayor intensidad del fenómeno en la zona analizada (celda) respecto a la zona de referencia con la que comparamos, en este caso Andalucía, o valores inferiores donde la intensidad sería significativamente menor.

En caso de ser similar a Andalucía no implica que sea igual, sino que no existe una evidencia suficientemente importante que indique que sean distintas.

Las capas suministradas proporcionan información del indicador por celdilla, sexo, grandes grupos de edad, cuatrienio o causa de la defunción, según el tema y el tamaño de celda elegido, así como los intervalos de credibilidad al 95% y la clasificación correspondiente al valor del indicador, que se correspondería con los tonos representados en los mapas de las publicaciones.

A continuación, se muestra el valor de la RMES de Jaén, que se interpreta en relación al valor 1. Una RMES igual, o muy próxima, a 1 se obtiene cuando el número de defunciones observadas es igual, o muy próximo, al de esperadas.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

- La RMES será mayor de 1 cuando el número de defunciones observadas en una zona sea mayor que el de esperadas, tanto mayor cuanto mayor sea esta diferencia.
- Por ejemplo, una RMES igual a 2 significa que hay el doble de defunciones observadas que las que le corresponderían si la zona analizada tuviera la misma mortalidad que el conjunto de Andalucía, lo que implica que la intensidad de la mortalidad de la zona, en cierta manera la probabilidad de fallecer de un individuo tipo de la zona, es el doble de alta que la del conjunto de Andalucía.
- Al contrario, una RMES inferior a 1, implica una menor mortalidad que la media de Andalucía. Por ejemplo, una RMES de 0.5 indica que se han producido la mitad de las defunciones que las que se hubieran producido si la mortalidad de la zona fuera la misma que la del conjunto de Andalucía.

Los datos obtenidos son:

- Mortalidad Total.
    - A Todas las causas: el número de defunciones es igual a las esperadas.
    - B Enfermedades transmitibles: por debajo de las esperadas.
    - C Neoplasias (tumores): por debajo de las esperadas.
    - D Sistema circulatorio: por debajo de las esperadas.
    - G Causas Externas: por debajo de las esperadas.

En general, la mortalidad en Úbeda está por debajo de la media, lo que traduce igualmente en una cúspide de la pirámide de la población más ancha, es decir, mayor población envejecida que la media de Andalucía.

En resumen, podemos destacar que la población de Úbeda afectada por la actuación se caracteriza por lo siguiente:

- Elevado porcentaje de población envejecida (más del 20,4% de la población está por encima de 65 años).
- Mayor proporción de población femenina que masculina.
- La inmigración es importante con 1.129 inmigrantes.
- Moderada tasa desempleo, por debajo del 10%.
- Mortalidad por debajo de la media.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

4.4. PERFIL AMBIENTAL.

4.4.1. Niveles actuales de contaminación atmosférica.

Úbeda es un municipio de tamaño medio, donde los niveles de contaminación atmosférica son moderados debido principalmente a movilidad motorizada. No obstante, no se han detectado niveles alarmantes de contaminación.

4.4.2. Niveles Actuales de Ruido.

Se ha elaborado un Estudio Acústico de la modificación puntual. La fuente acústica que genera mayor afección es el tráfico viario de las calles aledañas a la zona.

En el entorno de la actuación podemos encontrar las siguientes vías de comunicación.

- Autovía A-316
- Carretera A-401.
- Antigua Ctra. N-322.
- Autovía A-66.
- Calle Cronista Juan de la Torre.
- Red viaria del Sector.

La situación acústica actual de la zona está condicionada por el ruido derivado del tráfico de las vías de comunicación aledañas, principalmente de la Autovía A-316 y la calle Cronista Juan de la Torre.

De esta manera, en el entorno del principal eje viario los niveles sonoros se sitúan por encima de los 65 dBA durante el día.

En lo que respecta a los ámbitos de estudio, el equipamiento situado al norte tendría un nivel de ruido debajo de 50 dBA mientras que en el ámbito sur los niveles de ruido se sitúan entre 50 dBA en el interior del mismo hasta 65 dBA en el borde, junto a las vías de comunicación.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

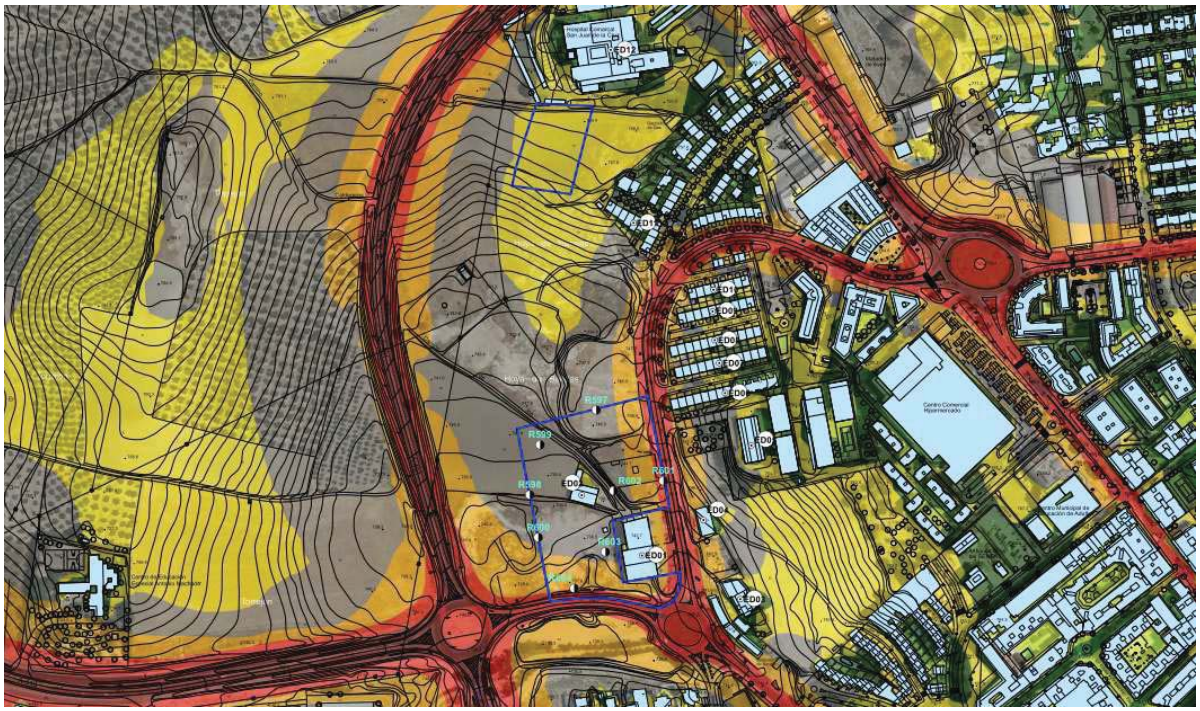


Figura. Vista del entorno, en el estado preoperacional y periodo diurno.

Analizados los niveles sonoros, se concluye que con los actuales niveles preoperacionales no existe afección sonora ya que los objetivos de Calidad Acústica. Sin embargo**, el proyecto de urbanización producirá un descenso de los niveles de ruido ambiental, contribuyendo al cumplimiento de dichos objetivos de calidad acústica.**

4.4.3. Emisiones acuosas: niveles actuales de calidad de las masas de agua.

El ámbito de estudio se encuentra en una zona urbana.

4.4.4. Emisiones sólidas. Estado actual de los suelos.

El ámbito de estudio se localiza sobre la unidad edáfica nº 13 según el Mapa de Suelos de Andalucía, cuya asociación es Regosoles Calcáreos y Cambisoles cálcicos con litosoles, Fluvisoles calcáreos y Rendsinas.

4.5. PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

Se considera que en ciertos casos el apartado relativo a población no estará completo si no incluye el resultado de los procesos de consulta y participación ciudadana, ya que la información resultante de los mismos permitirá identificar los riesgos y oportunidades que son percibidos de forma específica por la población.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

La difusión y participación de la innovación se ha llevado a cabo fundamentalmente a través de los cauces legales existentes, en la elaboración del propio documento y con la presentación de alegaciones en el periodo de información pública durante la tramitación del mismo.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

5. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD.

5.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS EN LOS DETERMINANTES.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Una vez terminada la fase descriptiva, determinaciones del plan, características del entorno y población que puede estar implicada, es el momento de comenzar la valoración prospectiva del planeamiento. En un primer paso se procederá a identificar los potenciales efectos en los determinantes de la salud.

El objetivo de esta etapa, además de identificar los posibles determinantes de la salud afectados la modificación puntual del PGOU de Úbeda para la reordenación de la SUNC-UE/SU-3, es realizar una sencilla valoración de la relevancia de estos impactos como paso previo al análisis de su influencia en la salud de la población. Para ello, deben considerarse algunas de sus principales características como su magnitud, extensión de los efectos, probabilidad de su ocurrencia, la acumulación, duración y uniformidad de los mismos, la fragilidad o sensibilidad del medio y la capacidad de controlar o de limitar los efectos previstos.

En este proceso de identificación y valoración de la relevancia se tendrán en cuenta, en todo momento, las siguientes “reglas generales”:

- Si se detecta que hay una preocupación o sensibilidad especial por parte de la población, se considerará que existe impacto significativo sobre el determinante en cuestión.

- Si se detecta que existe una distribución desigual del determinante en la población afectada, especialmente si los impactos son mayores en la población vulnerable, se considerará que existe impacto significativo sobre el determinante.

El contenido de la lista de chequeo es cualitativo. Se estima que el uso de tres niveles en la gradación cualitativa del efecto que se está valorando en las columnas (Alto, Medio, Bajo) es una solución aceptable. Esta forma es, por un lado, suficientemente sencilla de comprender y/o categorizar y por otro sigue permitiendo identificar diversos niveles de intensidad de un efecto.

Esta herramienta se basa en una evaluación puramente cualitativa y, como tal, sujeta a variabilidad personal o a diferentes puntos de vista en la valoración de hechos semejantes. Respecto de los contenidos que se deben valorar en cada una de las columnas:

- **Probabilidad**: Posibilidad de ocurrencia de un cambio significativo en los determinantes de la salud asociados como consecuencia de la implantación de las medidas previstas en el plan.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

- **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.

A continuación, se incluye la Lista de Chequeo del presente proyecto de urbanización.

Lista de chequeo

ASPECTOS A EVALUAR (El proyecto, en cualquiera de sus fases, incluye medidas o acciones que pueden introducir modificaciones en...)	**PROBABILIDAD** (Alta/Media/Baja)	**INTENSIDAD** (Alta/Media/Baja)	**PERMANENCIA** (Alta/Media/Baja)	**GLOBAL** ¿Significativo?: (SI/NO)
ZONAS VERDES / ESPACIOS VACIOS / ESPACIOS USO PÚBLICO				
1. Accesibilidad a espacios naturales, zonas verdes e instalaciones deportivas	MEDIA	MEDIA	MEDIA	SI
2. Existencia y/o distribución de lugares de concurrencia pública.	MEDIA	MEDIA	MEDIA	SI
3. Vulnerabilidad a las olas de calor por efecto islas de calor.	MEDIA	BAJA	BAJA	NO
4. Existencia y/o calidad masas de agua en zonas de ocio o para usos recreativos.	MEDIA	MEDIA	MEDIA	SI
5. Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo (macro).	MEDIA	MEDIA	MEDIA	SI
6. Ecosistemas naturales, distribución de especies de riesgo en alergias por polen.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
MOVILIDAD SOSTENIBLE / ACCESIBILIDAD A SERVICIOS				
1. Impacto de la calidad de aire asociada al tráfico de vehículos automóviles.	ALTA	MEDIA	ALTA	SI
2. Infraestructuras para movilidad no asociada a vehículos a motor	MEDIA	MEDIA	BAJA	NO
3. Accesibilidad a transporte público.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
4. Accesibilidad a servicios sociales, educativos y/o sanitarios.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
5. Niveles de accidentabilidad ligados al tráfico.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
6. Accesibilidad a espacios para el desarrollo económico y del empleo local.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
DISEÑO URBANO Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO				
1. Existencia y localización de viviendas de promoción pública.	MEDIA	MEDIA	MEDIA	SI

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

2. Disponibilidad de vivienda con suficiente calidad y variedad de tipologías.	MEDIA	MEDIA	MEDIA	SI
3. Densidad y conectividad en la ocupación del suelo.	MEDIA	MEDIA	ALTA	SI
4. Habitabilidad y/o diseño de las vías de comunicación de uso peatonal.	ALTA	MEDIA	ALTA	SI
5. Ocupación zonas vulnerables a fenómenos meteorológicos extremos.	ALTA	ALTA	ALTA	SI
6. Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo (micro).	ALTA	ALTA	ALTA	SI
METABOLISMO URBANO				
1. Cercanía o intensidad de fuentes de contaminantes físicos/químicos del aire a población.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
2. Cercanía o intensidad de fuentes de contaminación acústica a población.	MEDIA	MEDIA	MEDIA	SI
3. Redes de abastecimiento de agua potable y/o de otra calidad según usos.	ALTA	MEDIA	ALTA	NO
4. Alcantarillado, saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales.	ALTA	MEDIA	ALTA	NO
5. Cercanía o tamaño de vertederos o plantas de tratamiento de residuos a población.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
6. Calidad y/o disponibilidad del agua para consumo o usos recreativos.	ALTA	MEDIA	ALTA	SI
CONVIVENCIA SOCIAL				
1. El volumen y emplazamiento de personas en riesgo de exclusión o desarraigo social.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
2. Los espacios públicos de convivencia sin barreras de acceso de cualquier tipo.	ALTA	MEDIA	ALTA	SI
3. La habitabilidad del entorno urbano.	ALTA	MEDIA	ALTA	SI
4. El empleo local y el desarrollo económico.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
5. La estructura y composición poblacional (despoblación, envejecimiento...)	ALTA	MEDIA	ALTA	SI
6. Viviendas con suficiente calidad y variedad que promuevan la heterogeneidad social	ALTA	MEDIA	ALTA	SI
OTRAS ÁREAS DE INTERVENCION				
1. Terrenos afectados por normativa de Policía Sanitaria Mortuoria.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
2. Cercanía de vectores de transmisión de enfermedades a la población.	BAJA	BAJA	BAJA	NO

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

3. Calidad y productividad de los suelos y de las aguas subterráneas.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
4. Probabilidad de ocurrencia de grandes accidentes en zonas pobladas.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
5. Exposición de la población a campos electromagnéticos.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
6. Riqueza monumental, paisajística y cultural de la zona.	BAJA	BAJA	BAJA	NO

En general, se considera que la modificación puntual del PGOU de Úbeda puede producir impactos positivos en determinados aspectos sobre la salud.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

5.2. ANÁLISIS PRELIMINAR.

A partir de los determinantes identificados anteriormente se realizará un análisis cualitativo de la probabilidad de que se produzcan impactos en salud como consecuencia de las acciones inherentes a la ejecución y puesta en marcha del planeamiento.

La principal diferencia frente a la lista de chequeo de la etapa anterior es que las áreas de intervención no están predeterminadas. Por ello, el primer paso es seleccionarlas y escribirlas en las filas de la tabla. La selección de los aspectos a considerar dentro de las áreas de intervención se hará valorando tanto los resultados obtenidos en el análisis de la lista de chequeo, como la importancia relativa de estos aspectos en cuanto a su potencial impacto en el bienestar de la población.

Como en el caso anterior, se debe indicar que el contenido de la tabla estará basado en una evaluación puramente cualitativa y, como tal, sujeta a variabilidad personal o a diferentes puntos de vista en la valoración de hechos semejantes. Respecto de los contenidos que se deben valorar en cada una de las columnas:

- **Impacto potencial:** intensidad máxima del impacto que pueden causar en la población.
- **Nivel de certidumbre:** grado de confianza adjudicado a la probabilidad de que se produzca el efecto en salud al nivel de grupos de población (medido en función de la confianza con que organismos nacionales e internacionales se han pronunciado al respecto).
- **Medidas de protección o promoción:** existencia y efectividad de medidas para corregir o atenuar el potencial efecto negativo sobre la salud y/o para potenciar u optimizar el potencial efecto positivo sobre la salud

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

- **Población total:** magnitud de población expuesta y/o afectada en términos absolutos, si bien no conviene desdeñar su afección en términos relativos respecto al total de la población del municipio (en municipios pequeños).

- **Grupos vulnerables:** poblaciones cuya capacidad de resistir o sobreponerse a un impacto es notablemente inferior a la media ya sea por sus características intrínsecas o por circunstancias sobrevenidas de su pasado.

- **Inequidades en distribución:** poblaciones que, de forma injustificada, se ven afectadas desproporcionadamente o sobre las que se refuerza una desigualdad en la distribución de impactos.

- **Preocupación ciudadana:** aspectos que suscitan una inquietud específica de la población obtenida en los procedimientos de participación de la comunidad.

Una vez conocidos los contenidos a valorar se aporta un cuadro con los posibles criterios de valoración en cada una de las columnas y una tabla con los criterios de decisión de la significancia.

A continuación, se muestra la Valoración Preliminar realizada

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

TABLA. VALORACIÓN PRELIMINAR DE EFECTOS EN SALUD.

AGRUPACIONES DE DETERMINANTES Y ÁREAS ASOCIADAS	FACTORES PROPIOS PROYECTO				FACTORES PROPIOS DEL ENTORNO					IMPACTO GLOBAL
	Impacto Potencial	Certidumbre	Medidas	DICTAMEN	Población Total	Grupos Vulnerables	Inequidades en distribución	Preocupación ciudadana	DICTAMEN	
	Alto/Medio/ Bajo	Alto/Medio/ Bajo	Alto/Medio/ Bajo	(Menor)	Alto/Medio/ Bajo	Alto/Medio/ Bajo	Alto/Medio/ Bajo	Alto/Medio/ Bajo	(Mayor)	
ZONAS VERDES / ESPACIOS VACIOS / ESPACIOS USO PÚBLICO										
1. Accesibilidad a espacios naturales, zonas verdes e instalaciones deportivas	BAJO	MEDIO	MEDIO	BAJO	BAJA	MEDIA	BAJA	MEDIA	MEDIO	NO SIGNIFICATIVO
2. Existencia y/o distribución de lugares de concurrencia pública.	BAJO	BAJO	MEDIO	BAJO	MEDIO	BAJO	BAJO	BAJO	MEDIO	NO SIGNIFICATIVO
3. Vulnerabilidad a las olas de calor por efecto islas de calor.	BAJO	BAJO	MEDIO	BAJO	MEDIO	MEDIO	BAJO	MEDIO	MEDIO	NO SIGNIFICATIVO
4. Existencia y/o calidad masas de agua en zonas de ocio o para usos recreativos.										
5. Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo (macro).	MEDIO	MEDIO	MEDIO	MEDIO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	NO SIGNIFICATIVO
6. Ecosistemas naturales, distribución de especies de riesgo en alergias por polen.	MEDIO	MEDIO	MEDIO	MEDIO	MEDIO	MEDIO	BAJO	MEDIO	MEDIO	NO SIGNIFICATIVO
...Otras medidas relacionadas con esta área de intervención										
MOVILIDAD SOSTENIBLE / ACCESIBILIDAD A SERVICIOS										
1. Impacto de la calidad de aire asociada al tráfico de vehículos automóviles.	BAJO	BAJO	MEDIO	BAJO	MEDIO	BAJO	BAJO	MEDIO	MEDIO	NO SIGNIFICATIVO
2. Infraestructuras para movilidad no asociada a vehículos a motor	BAJO	BAJO	MEDIO	BAJO	MEDIO	BAJO	BAJO	MEDIO	MEDIO	NO SIGNIFICATIVO
3. Accesibilidad a transporte público.	BAJO	BAJO	MEDIO	BAJO	MEDIO	BAJO	BAJO	MEDIO	MEDIO	NO SIGNIFICATIVO
4. Accesibilidad a servicios sociales, educativos y/o sanitarios.										
5. Niveles de accidentabilidad ligados al tráfico.	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	MEDIO	BAJO	BAJO	BAJO	MEDIO	NO SIGNIFICATIVO
6. Accesibilidad a espacios para el desarrollo económico y del empleo local.	BAJO	MEDIO	BAJO	BAJO	MEDIO	MEDIO	BAJO	BAJO	MEDIO	NO SIGNIFICATIVO
..Otras medidas relacionadas con este área de intervención										
DISEÑO URBANO Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO										
1. Existencia y localización de viviendas de promoción pública.										
2. Disponibilidad de vivienda con suficiente calidad y variedad de tipologías.										
3. Densidad y conectividad en la ocupación del suelo.	MEDIO	MEDIO	BAJO	BAJO	MEDIO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	NO SIGNIFICATIVO
4. Habitabilidad y/o diseño de las vías de comunicación de uso peatonal.	BAJO	MEDIO	BAJO	BAJO	BAJO	MEDIO	BAJO	MEDIO	MEDIO	NO SIGNIFICATIVO
5. Ocupación zonas vulnerables a fenómenos meteorológicos extremos.										
6. Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo (micro).	BAJO	MEDIO	BAJO	BAJO	MEDIO	MEDIO	BAJO	BAJO	MEDIO	NO SIGNIFICATIVO
...Otras medidas relacionadas con esta área de intervención										
METABOLISMO URBANO										
1. Cercanía o intensidad de fuentes de contaminantes físicos/químicos del aire a población.										
2. Cercanía o intensidad de fuentes de contaminación acústica a población.										

MEDIO

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

3. Redes de abastecimiento de agua potable y/o de otra calidad según usos.	BAJO	MEDIO	BAJO	BAJO	MEDIO	BAJO	MEDIO	BAJO	MEDIO	NO SIGNIFICATIVO
4. Alcantarillado, saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales.	BAJO	MEDIO	BAJO	BAJO	MEDIO	BAJO	MEDIO	BAJO	MEDIO	NO SIGNIFICATIVO
5. Cercanía o tamaño de vertederos o plantas de tratamiento de residuos a población.										
6. Calidad y/o disponibilidad del agua para consumo o usos recreativos.	MEDIO	MEDIO	MEDIO	MEDIO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	NO SIGNIFICATIVO
...Otras medidas relacionadas con esta área de intervención										
CONVIVENCIA SOCIAL										
1. El volumen y emplazamiento de personas en riesgo de exclusión o desarraigo social.	BAJO	BAJO	MEDIO	BAJO	MEDIO	MEDIO	BAJO	BAJO	MEDIO	NO SIGNIFICATIVO
2. Los espacios públicos de convivencia sin barreras de acceso de cualquier tipo.	BAJO	MEDIO	BAJO	BAJO	MEDIO	BAJO	BAJO	MEDIO	MEDIO	NO SIGNIFICATIVO
3. La habitabilidad del entorno urbano.	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	MEDIO	BAJO	BAJO	MEDIO	MEDIO	NO SIGNIFICATIVO
4. El empleo local y el desarrollo económico.	BAJO	BAJO	MEDIO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	NO SIGNIFICATIVO
5. La estructura y composición poblacional (despoblación, envejecimiento...)										
6. Viviendas con suficiente calidad y variedad que promuevan la heterogeneidad social										
...Otras medidas relacionadas con esta área de intervención										
OTRAS ÁREAS DE INTERVENCION										
1. Terrenos afectados por normativa de Policía Sanitaria Mortuoria.										
2. Cercanía de vectores de transmisión de enfermedades a la población.										
3. Calidad y productividad de los suelos y de las aguas subterráneas.										
4. Probabilidad de ocurrencia de grandes accidentes en zonas pobladas.										
5. Exposición de la población a campos electromagnéticos.										
6. Riqueza monumental, paisajística y cultural de la zona.										
...Otras medidas relacionadas con este área de intervención										

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

A continuación, se describen los posibles impactos generados.

ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

Estos espacios tienen en común varios factores positivos para la población: ofrecen la posibilidad de relacionarse con otras personas, de realizar ejercicio físico y de romper la continuidad de suelo densamente ocupado. Además, permiten el necesario contacto con espacios menos modificados por el ser humano y/o naturales dentro de la ciudad.

Espacios naturales, zonas verdes e instalaciones deportivas.

Objetivo: Dotar a la ciudad de la mayor cantidad posible de parques, jardines y/o espacios dotados de vegetación con una distribución homogénea entre las zonas de la ciudad.

El impacto Global es No Significativo.

Lugares de concurrencia pública.

Objetivo: Dotar a la ciudad de la mayor cantidad posible de espacios de encuentro para la población con una distribución homogénea. Es fundamental, además, que no existan barreras de acceso a dichos espacios, sean éstas físicas, económicas (su acceso no debe implicar costes) o sociales (diseñados de una forma que atraiga a un grupo específico de personas usuarias en detrimento del resto).

El impacto Global es No Significativo.

Vulnerabilidad a las olas de calor (efecto islas de calor).

Objetivo: Dificultar desde el diseño urbano las condiciones que favorecen el incremento de temperatura local causado en las ciudades donde los edificios y el asfalto desprenden por la noche el calor acumulado durante el día. Esto se logra mediante medidas tales como la orientación adecuada de las edificaciones en el territorio y la inclusión y adecuada distribución de espacios abiertos, arbolados o cubiertos de láminas de agua que fraccionan las zonas de acumulación de calor.

El impacto Global es No Significativo

Masas de agua recreativa o en zonas de ocio.

Objetivo: Optimizar el estado de las masas de agua que se encuentren en el entorno del núcleo urbano facilitando así su adecuado aprovechamiento y disfrute. Incluye medidas como evitar la ocupación masiva

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

de sus márgenes y/o controlar la existencia de efluentes contaminantes (tanto vertidos canalizados como arrastres de agua de lluvia) sin el adecuado tratamiento.

No se prevé afecciones sobre este determinante.

Espacios públicos y privados uso del suelo.

Objetivo: Romper la continuidad en la densidad de ocupación del suelo, creando más zonas de encuentro ciudadano que estén además homogéneamente distribuidas. Se disminuyen así además los problemas de convivencia asociados a una excesiva presión sobre los recursos naturales y las dotaciones públicas.

Se cumple el objetivo de romper la continuidad en la densidad de ocupación del suelo, creando más zonas de encuentro ciudadano, por lo que la actuación tendrá un efecto positivo sobre la población, considerándose que el impacto Global es No Significativo.

Ecosistemas naturales y especies polinizadoras.

Objetivo: Enriquecer el ecosistema urbano favoreciendo el número y la variedad de especies vegetales teniendo en cuenta su posible alergenicidad (por ejemplo, las gramíneas, el olivo y los plátanos son muy alergénicos).

No tiene afección sobre este aspecto.

MOVILIDAD SOSTENIBLE.

Se refiere a las condiciones que favorecen la accesibilidad a bienes, servicios y oportunidades, pero causando el menor impacto negativo posible al entorno. Estos tipos de impactos negativos pueden estar asociados a la ocupación y fragmentación de espacios, la producción de emisiones de contaminantes y ruido y la accidentabilidad asociado al tráfico de vehículos.

Calidad de aire debida al tráfico.

Objetivo: Minimizar el impacto del tráfico motorizado sobre la calidad del aire, tanto debido a contaminantes físicos y químicos como al ruido. Prestar especial atención a las poblaciones más vulnerables como infancia, tercera edad, personas en riesgo de exclusión social, personas con patologías respiratorias y cardiovasculares previas...

El Impacto Global será No Significativo.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

Movilidad no asociada a vehículos a motor.

Objetivo: Ofrecer infraestructuras y servicios adecuados para fomentar el uso de transporte no motorizado logrando que sea una alternativa atractiva por su conectividad y comodidad de uso. Se debe prestar atención a la accidentabilidad, especialmente en los puntos de cruce con vías de tráfico motorizado.

. El Impacto Global será No Significativo.

Accesibilidad a transporte público.

Objetivo: Lograr una red de transporte público eficaz por su cobertura y conectividad (entre diferentes redes) minimizando las barreras de accesibilidad a la misma y a otros elementos o servicios del entorno urbano.

No tiene afección sobre este aspecto.

Accesibilidad a servicios sociales, educativos y/o sanitarios.

Objetivo: Lograr una adecuada cobertura y distribución espacial de estos servicios minimizando las barreras de accesibilidad a los mismos (es decir, que sea posible acceder a ellos sin depender de vehículo propio).

No tiene afección sobre este aspecto.

Accidentabilidad ligada al tráfico.

Objetivo: Reducir los niveles de accidentabilidad a partir de un correcto diseño y/o mantenimiento de las vías de comunicación y la separación física de las zonas destinadas a la movilidad motorizada del resto de áreas de ocupación.

El Impacto Global será No Significativo.

Accesibilidad a espacios para el desarrollo económico.

Objetivo: Crear una red viaria que posibilite el acceso universal en forma eficiente a los diferentes elementos de la ciudad, especialmente a aquellos que pueden suponer oportunidades para el desarrollo económico.

No tiene afección sobre este aspecto.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

OCUPACION DEL TERRITORIO.

La ocupación del territorio es clave porque es la base sobre la que se construye el resto de elementos, determinando las necesidades de movilidad, el trazado de equipamientos y servicios, influyendo en las oportunidades de convivencia y finalmente, confiriendo al espacio urbano sus peculiares características físicas y sociales.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Viviendas de promoción pública.

Objetivo: Facilitar el acceso a la vivienda para toda la población, cuidando de que no se cometan inequidades en la distribución de riesgos y oportunidades para la zona donde se sitúen frente al resto de zonas del entorno urbano.

El Impacto Global será No Significativo.

Disponibilidad de vivienda.

Objetivo: Facilitar el acceso a una vivienda de calidad a toda la población cuidando que en las diferentes zonas no existan barreras innecesarias por razón de tipología, precio, calidad del entorno, etc. Debe cuidarse una excesiva ocupación del espacio, optando por la rehabilitación de zonas ya ocupadas antes que la creación de nuevas barriadas.

El Impacto Global será No Significativo.

Densidad y conectividad.

Objetivo: Acercarse en lo posible al modelo de ciudad compacta tradicional, minimizando las necesidades de desplazamiento y el consumo de suelo u otros recursos, pero garantizando niveles mínimos de habitabilidad y adecuada dotación de servicios.

No tiene afección sobre este aspecto.

Diseño de las vías peatonales.

Objetivo: Fomentar la habitabilidad y comodidad de uso de estos espacios de forma que sean una alternativa viable al uso de otros medios de transporte. Adicionalmente, fomentar que se conviertan en lugares de convivencia y comunicación social.

El Impacto Global será No Significativo.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Ocupación zonas vulnerables.

Objetivo: Reducir en lo posible la ocupación de zonas que están amenazadas por los efectos de potenciales fenómenos extremos (con especial atención a las zonas inundables), tanto ahora como teniendo en cuenta la posible modificación de los mismos como consecuencia del cambio climático.

No tiene afección sobre este aspecto.

Espacios libres y ocupados para el peatón.

Objetivo: Dotar a la ciudad de un diseño en el que se limite la ocupación de espacio por vehículos y las vías de comunicación destinadas a su movilidad o su estacionamiento. Disminuir las zonas comunes de ocupación para evitar la ocurrencia de atropellos u otros accidentes.

No tiene afección sobre este aspecto.

METABOLISMO URBANO.

Se entiende por metabolismo urbano el intercambio de materia, energía e información que se establece entre el asentamiento urbano y su entorno natural o contexto geográfico. Su importancia sobre la salud se manifiesta en dos ámbitos: la satisfacción de algunas necesidades vitales de la población y el impacto causado por los subproductos que se generan en estos intercambios.

Fuentes de contaminación del aire.

Objetivo: Minimizar la presencia en el aire de contaminantes físicos (partículas) y químicos (óxidos de azufre, de nitrógeno, ozono, monóxido de carbono, metales pesados, etc.) emitidos por fuentes puntuales (actividades industriales, crematorios, vertederos, gasolineras, etc.) en zonas habitadas y especialmente en equipamientos destinados a poblaciones especialmente vulnerables (centros enseñanza y asistenciales).

No tiene afección sobre este aspecto.

Fuentes de contaminación acústica.

Objetivo: Minimizar la generación de ruido, especialmente en zonas saturadas habitadas. Para ello, separar instalaciones que emiten mayores niveles de ruido (grandes infraestructuras de movilidad, instalaciones industriales, zonas de ocio nocturno, lugares de gran afluencia de público) de zonas habitadas, especialmente de equipamientos para poblaciones especialmente vulnerables y de las ocupadas en horario nocturno.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

En el Estudio Acústico realizado se concluye que no existe afección sonora ya que los objetivos de calidad acústica se cumplen en los nuevos edificios evaluados.

Puesto que no existe un incremento respecto de la situación preoperacional, se considera que esta superación no es atribuible al Proyecto de Urbanización evaluado, y por lo tanto, no existe impacto acústico.

Por tanto, el impacto Global será No Significativo.

Redes de abastecimiento.

Objetivo: Garantizar suministro de agua con calidad suficiente para toda la población, incluidos los picos de demanda estacional. Para ello, optar por redes diferenciadas para núcleos independientes, redes malladas sin tramos ciegos y depósitos intermedios de recloración si existe un tramo muy largo en conducciones de redes de bajo consumo.

El impacto Global será No Significativo.

Alcantarillado, saneamiento y estación depuradora.

Objetivo: Garantizar la recogida y depuración hasta niveles correctos de agua residual de toda la población. Se debe prestar atención a circunstancias no habituales como los aumentos de caudal asociados a los picos de población estacional y a posibles episodios de lluvias torrenciales.

El impacto Global será No Significativo.

Vertederos o plantas tratamiento de residuos.

Objetivo: Asegurar la existencia y accesibilidad a equipos e instalaciones necesarios para una adecuada gestión de los residuos que se producen (prestando atención a circunstancias no habituales donde se produzca un aumento en la generación de residuos). Simultáneamente, minimizar los impactos al entorno causadas por la presencia de residuos o de las instalaciones que los tratan.

El impacto Global será No Significativo.

Disponibilidad agua para diferentes usos.

Objetivo: Ser capaz de dar respuesta a los potenciales incrementos de demanda de agua (puntuales o continuados) sin comprometer ni su calidad ni la disponibilidad de recursos para otros usos en el entorno de la ciudad.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

No tiene afección sobre este aspecto.

CONVIVENCIA SOCIAL.

Se refiere a potenciar un estilo de vida en comunidad, lo que se consigue fomentando el modelo de ciudad compacta y diversa. La compacidad genera proximidad, permitiendo el contacto con un mayor número de personas, y la complejidad favorece la presencia de grupos diversos. Así se evita la segregación, que siempre genera desconocimiento y desconfianza por lo que propicia sentimientos de inseguridad y marginación.

Personas en riesgo de exclusión y desarraigo social.

Objetivo: Diseñar una ciudad que atienda las necesidades de todos sus habitantes y les permita conservar sus vinculaciones afectivas con respecto a su lugar de residencia. Para ello, identificar los grupos sociales más desfavorecidos compensando las deficiencias de su entorno prestando especial atención a los núcleos alejados, hábitats dispersos y a asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable y hábitat rural diseminado.

No tiene afección sobre este aspecto.

Espacios públicos de convivencia.

Objetivo: Dotar a la ciudad de la mayor cantidad posible de espacios de encuentro para la población con una distribución homogénea. Es fundamental, además, que no existan barreras de acceso a dichos espacios, sean estas físicas, económicas (su acceso no debe implicar costes) o sociales (diseñados de una forma que atraiga a un grupo específico de personas usuarias en detrimento del resto).

El impacto Global será No Significativo.

Habitabilidad del espacio público.

Objetivo: Lograr que el diseño de la ciudad incorpore condiciones favorables para el bienestar físico y psicológico de las personas, sin barreras de accesibilidad ni elementos que generen sensación de inseguridad. El espacio público y los equipamientos deberán ser ergonómicos y confortables, dominando los espacios con buena visibilidad.

El impacto Global será No Significativo.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

Empleo local y desarrollo económico.

Objetivo: Aprovechar las oportunidades que se ofrecen desde el planeamiento para potenciar el incremento del empleo local y favorecer un reparto equitativo de la riqueza generada en el desarrollo económico auspiciado. Planificar áreas o sectores con uso mixto del suelo (residencial/terciario) y con niveles de densidad edificatoria alta.

El impacto Global será No Significativo.

Estructura y composición poblacional.

Objetivo: Evitar descompensaciones significativas en la distribución geográfica de la población, así como en su estructura demográfica. Para ello, repartir de forma equilibrada entre los distintos barrios los diversos factores de atracción y repulsión de la población, en su conjunto, y de los diversos grupos de edad, renta, cultura u otros, así como optar por la renovación interior de la ciudad en vez del crecimiento periférico.

El impacto Global será No Significativo.

Disponibilidad de viviendas con calidad y variedad.

Objetivo: Facilitar el acceso a una vivienda de calidad a toda la población cuidando que en las diferentes zonas no existan barreras innecesarias por razón de tipología, precio, calidad del entorno, etc. Igualmente auspiciar vivienda protegida en sus diferentes modalidades y repartirla de forma homogénea por todo el territorio que permite uso residencial.

El impacto Global será No Significativo.

OTRAS ÁREAS DE INTERVENCION.

Se refiere a otros aspectos que, pudiendo tener un impacto no despreciable en la salud, no han sido identificadas como prioritarias para su análisis. No comparten otras características comunes, si bien hay varias cuestiones muy relacionadas con la presencia de cementerios que es uno de los equipamientos mencionados de forma explícita en la normativa EIS.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

Áreas afectadas por Policía Sanitaria Mortuoria.

Objetivo: Disponer las áreas destinadas a enterramiento de forma que minimicen los impactos sobre su entorno natural, especialmente en lo que se refiere a captaciones o cursos de agua.

No tiene afección sobre este elemento.

Vectores de transmisión de enfermedades.

Objetivo: Minimizar el riesgo de contacto entre la población y aquellas especies animales capaces de transmitir patógenos, incluyendo parásitos como mosquitos, gusanos, garrapatas, roedores, etc. Estos animales suelen encontrarse en áreas abandonadas, humedales, vertederos y similares donde puedan encontrar alimento.

No tiene afección sobre este aspecto.

Calidad suelos y aguas subterráneas.

Objetivo: Asegurar el control de la calidad de los recursos hídricos subterráneos y de los suelos, incluyendo los riesgos por presiones de distintas actividades en su alrededor, geológicos como erosión, deslizamientos de terrenos, etc. Tiene especial importancia para aquellas poblaciones de hábitat rural diseminado o fuera de ordenación, que no suelen estar conectados a la red de abastecimiento público.

No tiene afección sobre este aspecto.

Grandes accidentes en zonas pobladas.

Objetivo: Gestionar los riesgos asociados a grandes accidentes, tanto de origen natural (inundaciones, incendios, sismos, etc.) como artificial (asociados a grandes instalaciones industriales).

No tiene afección sobre este aspecto.

Campos electromagnéticos.

Objetivo: Disminuir los niveles de inmisión de campos electromagnéticos, especialmente los derivados del transporte de energía en alta tensión de las zonas habitadas (especialmente de equipamientos destinados a poblaciones especialmente vulnerables como la infancia y las personas mayores).

No tiene afección sobre este aspecto.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

Riqueza monumental, paisajística y cultural.

Objetivo: Poner en valor los diferentes elementos de riqueza natural y relacionados con la presencia humana presentes en el municipio. Incluye comportamientos, tradiciones, modos de vida y referencias espaciales específicos de la población que reside en el municipio o que son compartidos por otros asentamientos cercanos.

No tiene afección sobre este aspecto.

5.3. ANÁLISIS EN PROFUNDIDAD.

Puesto que no se han detectado impactos Significativos no procede realizar un análisis en profundidad.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

6. CONCLUSIONES DE LA VALORACIÓN.

Del análisis sobre la incidencia en la Salud de la modificación del PGOU de Úbeda se desprende que puede tener un efecto positivo sobre salud de la población. Los impactos asociados son **No Significativos**, no existiendo ningún impacto Alto.

Como conclusión final, los resultados de este estudio demuestran que las medidas contenidas en la presente modificación puntual del PGOU de Úbeda tendrá un impacto positivo en la salud de la ciudadanía.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

7. EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO.

A pesar de que muy pocas EIS han sido evaluadas, la realizada sobre la modificación del PGOU de Úbeda tratará de establecer los criterios de monitorización y evaluación en términos del proceso, del impacto y de los resultados que ha producido.

Debido al periodo que transcurre entre la implementación de la intervención y los resultados en salud predichos en cualquier EIS, es difícil demostrar la relación entre el desarrollo de la EIS y el cambio en dichos resultados. La intervención de multitud de factores durante ese periodo dificulta el diseño de la evaluación de los resultados y, en este sentido, algunos autores afirman que la validez de la EIS no debe depender de esta «validez predictiva».

Sin embargo, en la medida de lo posible, habría que tratar de:

- Evaluar si las predicciones realizadas se cumplieron y en qué medida.
- Evaluar si los impactos positivos fueron reforzados y los impactos negativos minimizados a partir de las recomendaciones realizadas.

Se verificará que las actividades se desarrollan de la forma más adecuada según se indica en las medidas correctoras.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

8. DOCUMENTO DE SÍNTESIS.

El Documento de Valoración del Impacto sobre la Salud relativo a la modificación del PGOU de Úbeda para la reordenación de la SUNC-UE/SU-3, ha sido elaborado por el Licenciado en Ciencias Ambientales Eduardo Bonet Martínez.

En el proyecto describe la modificación del PGOU de Úbeda para la reordenación de la SUNC-UE/SU-3.

Los terrenos objeto de la presente Modificación se encuentran ubicados en el noroeste de la localidad de Úbeda.

Su delimitación tiene una forma poligonal irregular, con una superficie de 26.294 m2.

Las principales fuentes de contaminación acústica identificadas en la zona de estudio son las derivadas del tráfico, principales de las siguientes vías de comunicación:

- Autovía A-316
- Carretera A-401.
- Antigua Ctra. N-322.
- Autovía A-66.
- Calle Cronista Juan de la Torre.

La modificación puntual del PGOU de Úbeda para la reordenación de la SUNC-UE/SU-3 está incluido 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).

Descripción de la actuación.

Se trata de una modificación puntual del PGOU de Úbeda.

La incoherencia del actual trazado de viales de la UE-SU-3, sus reducidas dimensiones y la falta de conexión entre esta unidad y la situada a su norte (UE-SU-2), con viales enfrentados, así como errores existentes entre la superficies de los equipamientos entre la realidad, lo grafiado y lo recogido en fichas del PGOU, hacen totalmente necesario la presente modificación y que, en línea de la ya aprobada en su momento para la UE-SU-2, se reordene el ámbito con viales de dimensiones lógicas, se respete el espíritu del PGOU sobre la superficie real de cesión para equipamiento sanitario (muy superior a la recogida en cuadro de aprovechamientos) y que entendemos más que necesario y no se merme el aprovechamiento previsto para la UE-SU-3 y por tanto no se ponga en peligro su desarrollo por falta de viabilidad.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Tras la modificación puntual del PGOU del 2.017 para la redelimitación de la UE-SU-3, la superficie que se recoge en el PGOU es de 26.294 m^2 cuando la realidad arroja una superficie de 25.144,67 m^2, ello supone una merma de superficie sobre lo previsto inicialmente del 4,37 %.

Igualmente, el cuadro de las determinaciones de la ordenación pormenorizada recoge una cesión de Equipamiento Sanitario para ampliación del Hospital Comarcal San Juan de la Cruz de 2.300 m^2, cuando, implantando la bolsa para tal fin que prevé el PGOU sobre la realidad, esta arroja una superficie real de 4.749,11m^2. Nuevamente esto supone una importante merma en las previsiones de aprovechamiento lucrativo y un incremento de la cesión prevista en ficha del 206,48 %.

Se hace también necesaria realizar una modificación de ubicación y tamaño de los viales de tal forma que exista un acuerdo funcional entre las Unidades 2 y 3, aparte de insistir en crear viales que permitan una circulación generosa.

Todos estos aspectos redundan inequívocamente en una reducción del aprovechamiento medio de la Unidad que pasa del fijado en planeamiento de 0.44 m^2/m^2 al real de 0.36 m^2/m^2.

Condiciones geográficas y características del territorio.

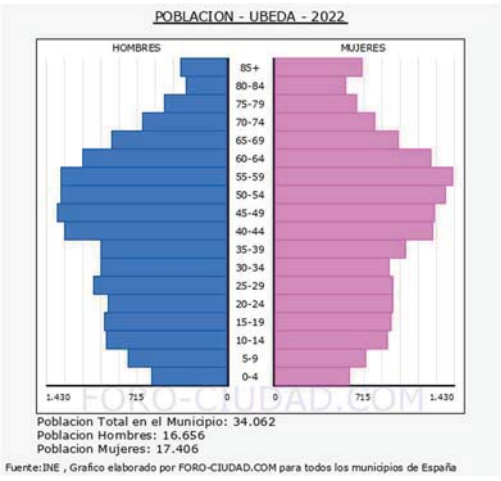
Se desarrolla la modificación puntual sobre los terrenos ubicados en la zona norte de la ciudad de Úbeda.

Su delimitación tiene una forma poligonal, con una superficie de 25.144,67 m^2.

Caracterización de la población.

El municipio de Úbeda tiene una población de derecho total de 33.674 habitantes (según datos del padrón municipal para el año 2024), siendo de ellos 16.656 hombres y 17.406 mujeres.

Para analizar con un poco más detalle el perfil demográfico del municipio, se incluye la Pirámide de Población de Jaén realizada a partir de los datos de 2022.



CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

De ella, se desprende que la base de la pirámide que es estrecha, lo que denota una natalidad muy baja.

La media de edad de los habitantes de Úbeda es de 42,62 años, 2,01 años más que hace un lustro que era de 40,61 años.

La población menor de 20 años en Úbeda es del 18,7%.

La población mayor de 65 años en Úbeda es del 20,4%.

Identificación y valoración del impacto en la salud.

Del análisis sobre la incidencia en la Salud se puede concluir que el proyecto de urbanización objeto de estudio produciría unos **Impactos Globales en la Salud de la población No Significativos**, con impactos son de intensidad "Baja" o "Media", y una Baja población expuesta.

Puesto que no se han detectado impactos Significativos no procede realizar un análisis en profundidad.

Evaluación y seguimiento

Debido al periodo que transcurre entre la implementación de la intervención y los resultados en salud predichos en cualquier EIS, es difícil demostrar la relación entre el desarrollo de la EIS y el cambio en dichos resultados. La intervención de multitud de factores durante ese periodo dificulta el diseño de la evaluación de los resultados y, en este sentido, algunos autores afirman que la validez de la EIS no debe depender de esta «validez predictiva».

Sin embargo, en la medida de lo posible, habría que tratar de:

- Evaluar si las predicciones realizadas se cumplieron y en qué medida.
- Evaluar si los impactos positivos fueron reforzados y los impactos negativos minimizados a partir de las recomendaciones realizadas.

Se verificará que las actividades se desarrollan de la forma más adecuada según se indica en las medidas correctoras.

Como conclusión final, los resultados de este estudio demuestran que la aplicación de las medidas contenidas en el presente proyecto de urbanización tendrá un impacto positivo en la salud de la ciudadanía, por lo que se realiza una valoración positiva.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

En Úbeda, marzo 2025

Eduardo Bonet Martínez

Licenciado en Ciencias Ambientales

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ÚBEDA PARA LA REORDENACIÓN DE LA SUNC-UE/SU-3 DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ÚBEDA (JAÉN)

N.º Expediente: EAE/JA/013/2025
Procedimiento: Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada

1. OBJETO

La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en su artículo 40.4 recoge los instrumentos de planeamiento urbanístico que han de ser objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada por el órgano ambiental.

El Informe Ambiental Estratégico se define como informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que concluye la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, así se formula el presente informe ambiental estratégico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 39.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

El Informe Ambiental Estratégico podrá determinar si el instrumento de planeamiento urbanístico debe someterse a una Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, o por el contrario, que no tiene efectos significativos sobre el mismo, en los términos establecidos en dicho Informe.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, tiene por objeto establecer las bases que deben regir la evaluación ambiental de planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, garantizando en todo el territorio del Estado un elevado nivel de protección ambiental, con el fin de promover el desarrollo sostenible. Transpone al ordenamiento interno la Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, sobre la evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente y la Directiva 2011/92/UE, de 13 de diciembre, de evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.

De conformidad con lo establecido en el artículo 9 del Decreto del Presidente 6/2024, de 29 de julio, sobre reestructuración de Consejerías, el Decreto 170/2024, de 26 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente, y de acuerdo con el artículo 8 de la Ley 40/2015, de 1 octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, corresponde a la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente el ejercicio de las competencias en materia de medio ambiente y desarrollo sostenible. De conformidad con lo dispuesto en el Decreto 300/2022, de 30 de agosto, por el que se modifica el Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, corresponde a esta Delegación Territorial el ejercicio en la provincia de Jaén de las competencias en materia de medio ambiente.

Es copia auténtica de documento electrónico

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

La Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente es el órgano ambiental competente para la emisión del informe ambiental estratégico, acorde al procedimiento establecido en el artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, donde se dispone que el órgano ambiental debe formular dicho Informe y remitirlo al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan.

2. TRAMITACIÓN

Con fecha 5 de mayo de 2025 tuvo entrada en esta Delegación Territorial solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del documento de MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ÚBEDA PARA LA REORDENACIÓN DE LA SUNC-UE/SU-3, formulada por el Ayuntamiento de ÚBEDA, conforme a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Con fechas 21/05/2025 y 19/06/2025 el Ayuntamiento remite documentación complementaria.

Los documentos aportados son el documento borrador de la modificación puntual, documento ambiental estratégico y estudio acústico, conforme establece el Decreto 50/2025, de 24 de febrero.

Una vez analizada la documentación aportada, con fecha 10 de julio de 2024 se emite la Resolución de Admisión al trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada, de acuerdo con el artículo 40.4 a) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, que fue notificada al Ayuntamiento con fecha 14/07/2025.

En el **Anexo I** se adjuntan las contestaciones recibidas a las consultas realizadas a las administraciones públicas y entidades interesadas, externas a esta Delegación Territorial, en virtud del artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, y del artículo 30.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre por un periodo de viente días hábiles.

3. OBJETO DEL PLANEAMIENTO

Los terrenos afectado por la Modificación se encuentran ubicados en el noroeste de la localidad de Úbeda, dentro de la delimitación de la UE-SU-3 del PGOU. Ocupan una superficie de 25.145 m2.

La Modificación tiene varios objetivos urbanísticos:

1.- Reordenar el trazado del vial que haga ser consecuente la conexión entre la UE-SU-3 con la UE-SU-2 al tiempo de crear viales de mayor anchura que redundarán en una mejora de la fluidez del tráfico.

2.- Implantar varias tipologías de viviendas por manzanas, en consecuencia, con lo previsto en el UE-SU-2 y que permitan poder alcanzar el aprovechamiento medio de la unidad, garantizándose por tanto su viabilidad económica y que redundará en un desarrollo inmediato.

La incoherencia del actual trazado de viales de la UE-SU-3, sus reducidas dimensiones y la falta de conexión entre esta unidad y la situada a su norte (UE-SU-2), con viales enfrentados, así como errores existentes entre la superficies de los equipamientos entre la realidad, lo grafiado y lo recogido en fichas del PGOU, hacen totalmente necesaria la modificación y que, en línea de la ya aprobada en su momento para la UE-SU-2, se reordene el ámbito con viales de dimensiones lógicas.

Es copia auténtica de documento electrónico

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Los objetivos ambientales que solo se definen en el documento ambiental son:

- Promover la Integración del Proyecto con el Entorno Natural y Urbano
- Minimizar el Impacto Ambiental de la Rediseñada Infraestructura Vial
- Fomentar el Uso Eficiente de los Recursos Naturales en el Desarrollo Urbano
- Proteger la Biodiversidad Local y los Ecosistemas Naturales
- Promover la Movilidad Sostenible en el Nuevo Desarrollo Urbano
- Garantizar la Calidad del Aire y el Control de la Contaminación Acústica
- Impulsar la Eficiencia en el Uso del Suelo y la Reducción de la Urbanización Extensiva
- Asegurar la Participación Comunitaria en el Proceso de Planificación
- Garantizar la Resiliencia Climática del Proyecto



Fig. 1. Ámbito de actuación del instrumento de planeamiento urbanístico

Es copia auténtica de documento electrónico

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

4. DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS.

En la documentación aportada se identifican y valoran las distintas alternativas propuestas con el fin de seleccionar la alternativa más adecuada.

El planteamiento de las alternativas ha sido definir aquellas que pueden dar respuesta a los objetivos urbanísticos y ambientales definidos, aplicadas para cada uno de los artículos a modificar, que en resumen son:

- **Alternativa 0**, Se define como "Opción Cero" la propuesta que decide mantener la situación actual existente, a todos los niveles: medioambientales, paisajístico, funcional y espacial. Esto es no modificar el Plan General. Se mantiene la normativa vigente sin introducir modificaciones en la red viaria ni ajustes en la ordenación, en las mismas condiciones y circunstancias urbanísticas con que aparece actualmente en el PGOU, lo que conllevaría:

Persistencia de incoherencias en la conexión entre UE-SU-2 y UE-SU-3. En relación a déficit de viabilidad económica en la UE-SU-3 por la reducción del aprovechamiento medio, continuación de las discrepancias en la superficie de cesión de equipamiento sanitario, impacto ambiental bajo, pero sin mejoras en movilidad y calidad urbana.

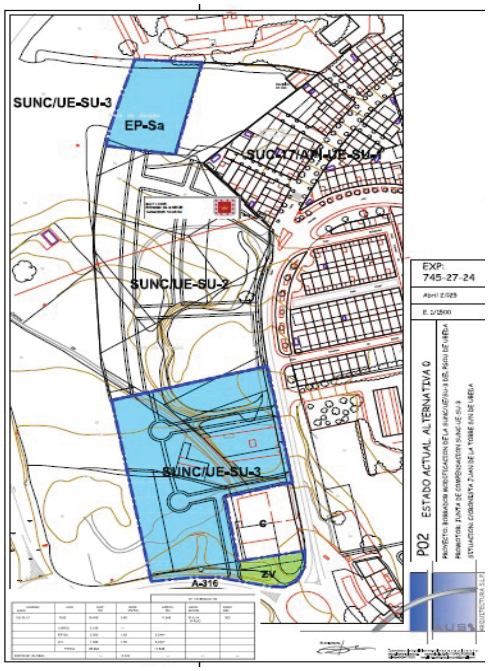


Fig. 2 Definición gráfica de la Alternativa 0

Es copia auténtica de documento electrónico

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

- **Alternativa 1**, Modificación parcial del PGOU, esta alternativa realiza un ajuste del viario sin modificar la distribución de usos ni la tipología edificatoria, lo que se traduce en: Se mejora la conectividad viaria, no se optimiza el aprovechamiento medio, afectando a la viabilidad del desarrollo, un menor impacto ambiental que la alternativa completa, pero sin solución integral.

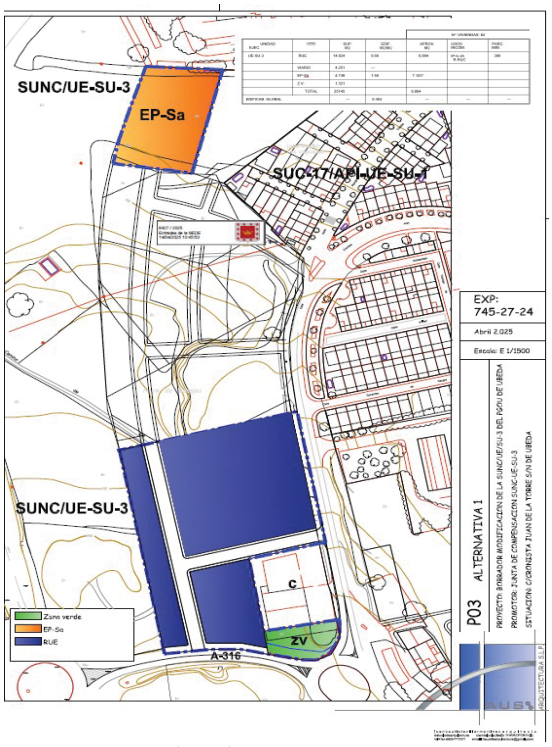


Fig. 3 Definición gráfica de la Alternativa 1

- **Alternativa 2**,Modificación del PGOU de Úbeda para reordenación del sector. El objeto de la modificación tiene varios objetivos:

1) Reordenar el trazado del vial que haga ser consecuente la conexión entre la UE-SU-3 con la UE-SU-2 al tiempo de crear viales de mayor anchura que redundarán en una mejora de la fluidez del tráfico.

2) Implantar varias tipologías de viviendas por manzanas, en consecuencia, con lo previsto en el UESU-2 y que permitan poder alcanzar el aprovechamiento medio de la unidad, garantizándose por tanto su viabilidad económica y que redundará en un desarrollo inmediato.

Esto se traduce en una mejora de la conectividad entre unidades de ejecución, el ajuste del equipamiento sanitario a la realidad, un incremento del aprovechamiento medio y garantía de viabilidad y un impacto ambiental controlado mediante medidas de mitigación.

Es copia auténtica de documento electrónico

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

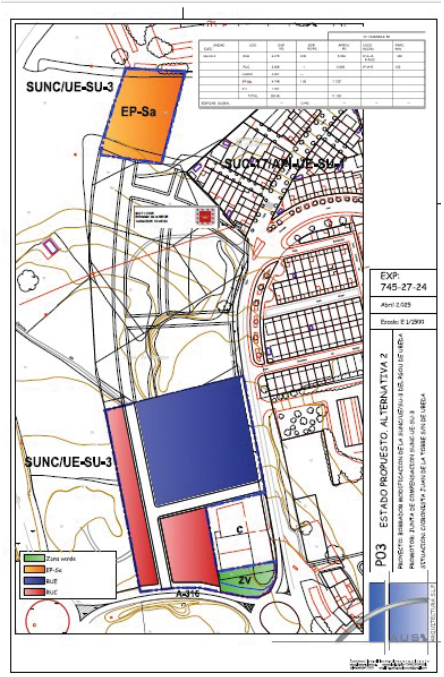


Fig. 4 Definición gráfica de la Alternativa 2

JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

Tras el análisis de las distintas alternativas planteadas el documento ambiental opta por la alternativa 2 por los siguientes motivos:

1. Corrección de deficiencias urbanísticas del planeamiento vigente, puesto que la alternativa seleccionada permite resolver las incoherencias existentes entre la UE-SU-2 y la UE-SU-3, especialmente en lo relativo a la conectividad y trazado viario. Asimismo, ajusta las superficies de cesión para equipamiento sanitario, resolviendo una discrepancia detectada en el planeamiento vigente.

2. Mejora de la funcionalidad urbana y de la movilidad ya que la propuesta contempla una reconfiguración del viario que mejora sustancialmente la fluidez del tráfico y la articulación entre unidades de ejecución, favoreciendo recorridos más directos, funcionales y seguros para vehículos y peatones. Además, se prevé un diseño de calles más amplias y ordenadas, que contribuyen a la accesibilidad y habitabilidad del entorno urbano.

3. Garantía de viabilidad económica y coherencia edificatoria, pues frente a otras alternativas, la alternativa seleccionada permite alcanzar el aprovechamiento medio previsto para la unidad UE-SU-3, lo que garantiza su viabilidad económica. Se plantea una implantación de varias tipologías de vivienda adaptadas al contexto urbano, lo que mejora la diversidad y resiliencia social, evitando una urbanización monótona o poco rentable.

Es copia auténtica de documento electrónico

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

4. Mayor integración ambiental y control del impacto ya que aunque la alternativa 2 conlleva una transformación mayor del suelo respecto a la "opción cero", incorpora medidas correctoras y de integración ambiental que permiten controlar el impacto paisajístico, visual y funcional. Se evita el desarrollo disperso, se aprovechan infraestructuras ya existentes y se mejora la eficiencia en el uso del suelo.

5. Compatibilidad con los objetivos de sostenibilidad urbana, ya que la alternativa elegida se alinea con los principios de la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana, al favorecer un modelo compacto, racional, conectado y eficiente. Supone una actuación proporcionada que no incrementa la superficie urbanizable, sino que ordena con mayor coherencia un ámbito ya previsto para el desarrollo urbano.

6. Desarrollo inmediato y realista, finalmente frente a la alternativa 0, que perpetúa una situación urbanística incoherente, y la alternativa 1, que ofrece soluciones parciales, la alternativa 2 plantea un modelo de desarrollo realista, técnicamente viable y compatible con las necesidades actuales del municipio. Permite actuar a corto plazo sin comprometer la sostenibilidad futura.

5. CONSIDERACIONES A LA DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL

En la documentación aportada se analizan y valoran las afecciones ambientales previsibles por el desarrollo de la modificación, incluyendo el cambio climático estableciendo un conjunto de medidas para la prevención, protección y corrección ambiental que, con carácter general, se consideran adecuadas, sin perjuicio de lo que pudieran determinar los informes sectoriales preceptivos en el procedimiento sustantivo.

Se debe señalar que todas las medidas establecidas en el documento ambiental estratégico, junto con las condiciones señaladas en el presente Informe, son de obligado cumplimiento y deben integrarse adecuadamente en el documento urbanístico, con carácter previo a la aprobación definitiva, para garantizar su aplicación efectiva tanto en el instrumento de planeamiento así como en los proyectos de desarrollo y ejecución.

En todo caso, la Administración Promotora velará por el cumplimiento, seguimiento y verificación de todos los aspectos, medidas y normativa en materia medioambiental incluidas en el Planeamiento durante todo el periodo de vigencia del mismo, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa en materia urbanística y resto de legislación de aplicación vigente.

Una vez examinada la documentación aportada, la información ambiental disponible en esta Delegación Territorial, así como el resultado de las consultas realizadas, se determina lo siguiente:

5.1. JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN SIMPLIFICADA

La Modificación Puntual del PGOU de Úbeda para la reordenación de la SUNC-UE/SU-3 se considera como una modificación menor, puesto que aunque los cambios que se pretenden en el planeamiento no suponen alteración alguna de los parámetros ni la ratio de equipamientos y dotaciones al servicio de la ciudad, los cambios suponen la inclusión de una nueva tipología de vivienda que implica una edificabilidad neta mayor respecto a la anterior y, además, supone una variación de la anterior ordenación en cuanto a su distribución de usos, incluyendo modificación de viales y nuevas actividades que implican efectos tanto en el paisaje como en la posible incidencia en la población por calidad del

Es copia auténtica de documento electrónico

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

ambiente sonoro, por lo que se considera se ajusta a lo que en la definición del artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre y por ello sometido a la *Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada*.

5.2. SOBRE LA CALIDAD DEL AIRE

VALORACIÓN ACÚSTICA

En el uso predominante del sector objeto de estudio se consideran dos Áreas de Sensibilidad Acústica que tienen la consideración de áreas existentes, considerando como tales la superficie del territorio urbanizada con anterioridad al 24 de octubre de 2007, conforme al artículo 2.b) del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre y tendrá asociados los Objetivos de Calidad Acústica correspondientes a los sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial y a sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requieran de especial protección contra la contaminación acústica, previstos en la Tabla II del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía aprobado por Decreto 0/2025 de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento para la preservación de la calidad acústica en Andalucía, tal como se indica en la Tabla 1 siguiente:

Tabla 1.Objetivos de calidad acústica para las diferentes áreas del sector[1]

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		Ld	**Le**	**Ln**
a	Sectores con predominio de suelo de uso residencial	65	65	60
e	Sectores con predominio de suelo de uso sanitario	60	60	50

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 42 del Decreto 50/2025 de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento para la preservación de la calidad acústica en Andalucía, entre la documentación presentada se encuentra un estudio acústico cuyo contenido se ajusta a la información acústica indicada en el apartado 4.2 de la instrucción técnica 3 del mencionado Decreto.

Las principales infraestructuras presentes en el ámbito de la zona de estudio son:
1. Carreteras: Autovía del Olivar, A-316 que se localiza a escasos 100 metros de la zona de actuación y a su oeste. autovía A-32 Linares – Albacete.
2. Ferrocarril: existe una línea de ferrocarril en desuso, línea Baeza-Utiel, y totalmente desmantelada a una distancia de unos 2km.
3. Depuradoras: la EDAR de Úbeda se ubica a unos 7 km.
4. Gaseoducto: La línea de transporte de gas natural Linares – Villacarrillo discurre al norte del área y a unos 3 km.

De estas infraestructuras, solo las carreteras las que pueden presentar afecciones en materia de ruidos sobre el sector objeto de la modificación y en el estudio acústico realizado se estudia la afección sobre el sector de:

- Autovía A-316

1*Objetivos de calidad acústica para ruidos aplicables a las áreas existentes (en dBA)*

Es copia auténtica de documento electrónico

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

- Carretera A-401.
- Antigua Ctra. N-322.
- Autovía A-66.
- Calle Cronista Juan de la Torre.

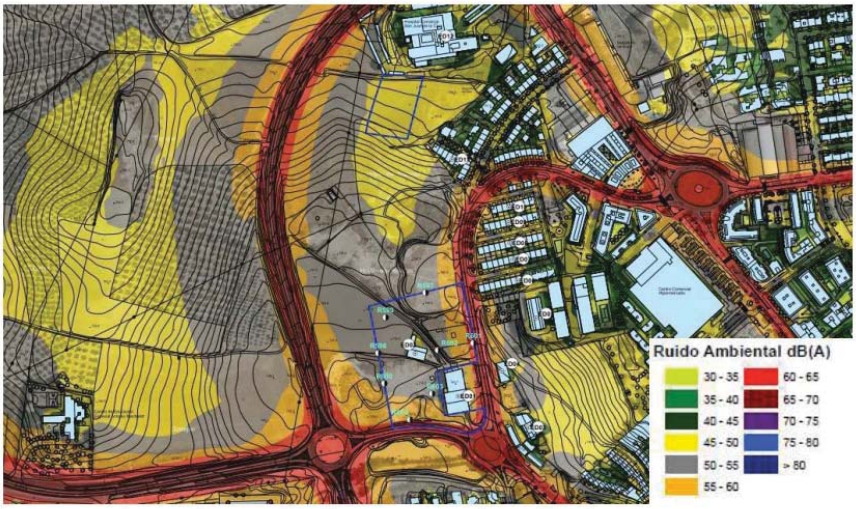


Fig. 5 Situación preoperacional en periodo diurno



Fig. 6 Situación preoperacional en periodo nocturno

Es copia auténtica de documento electrónico

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

La situación acústica actual de la zona está condicionada por el ruido derivado del tráfico de las vías de comunicación aledañas, principalmente de la Autovía A-316 y la calle Cronista Juan de la Torre y en el entorno del principal eje viario los niveles sonoros se sitúan por encima de los 65 dBA durante el día. En los planos sonoros puede comprobarse como los niveles del sector sanitario se sitúan por debajo de 50 dBA y en el sector donde se ubicarán las viviendas los niveles de ruido se sitúan entre 50dBA en el interior del mismo hasta los 65dBA en el borde, junto a las vías de comunicación en horario diurno. En horario nocturno los niveles junto a la autovía A-316 se sitúan en torno a los 55-60 dBA y en el interior del ámbito de estudio los niveles descienden a 50 dBA.

El estudio acústico ha establecido la isófona a Ln > 50 dBA como servidumbre acústica de los emisores acústicos existentes

A continuación se expone la propuesta de zonificación acústica presentada:



Fig. 7 Zonificación Acústica

Como puede observarse, las servidumbres acústicas no afectan al Equipamiento Sanitario previsto, sin embargo, respecto al ámbito residencial, sí se aprecia afección en los límites del sector que lindan al Sur con la A.316 y al Este con la calle Cronista Juan de la Torre.

Para interpretar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en la zona residencial, tenemos que tener en cuenta lo establecido en el artículo 24 del Decreto 50/2025, de 24 de febrero, que establece que en las áreas urbanizadas existentes, considerando como tales la superficie del territorio urbanizada con anterioridad al 24 de octubre de 2007, conforme al artículo 2.b) del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, se establece como objetivo de calidad acústica para ruido el que resulte de la aplicación de los siguientes criterios:

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	MARIA JOSE LARA SERRANO	23/10/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmMW6Z69DJH23TKQPVFF5K8SP48	PÁG. 10/25

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

a) Si en el área acústica se supera el correspondiente valor de alguno de los índices de inmisión de ruido establecidos en la siguiente tabla, su objetivo de calidad acústica será alcanzar dicho valor.

b) En caso contrario, el objetivo de calidad acústica será la no superación del valor de la tabla II que le sea de aplicación.

En nuestro caso el sector está clasificado como existente, no obstante, no se ha desarrollado y las viviendas no están construidas por lo que optaremos por la opción b) del artículo y en la zona no podrá superarse los valores objetivo que le son de aplicación, Ld y Le 65dBA y Ln 55 dBA. Así mismo, el Artículo 25 del Decreto 50/2024, de 24 de febrero,, establece que ”se considerará que se respetan los objetivos de calidad acústica establecidos en el artículo 24, cuando, para cada uno de los índices de inmisión de ruido, Ld, Le, o Ln, los valores evaluados conforme a lo establecido en las instrucciones técnicas 2 y 9, cumplan en un periodo de un año, las siguientes condiciones: a) Ningún valor supera los valores de los índices de ruido fijados en las correspondientes tablas II o III del artículo 24. b) El 97% de todos los valores diarios no superan en 3 o más dBA, los valores de los índices de ruido fijados en las correspondientes tablas II o III.”

El estudio acústico propone que los valores objetivos se cumplen dado que la zona de afección coincide con los retranqueos previstos.

El documento recoge una serie de medidas correctoras y preventivas para mejorar la situación acústica en el interior de las viviendas:

• La zona de Servidumbre Acústica establece la Línea de Edificación para uso Residencial, por lo que en el Proyecto de Reparcelación/Urbanización se tendrá en cuenta la misma, evitando la implantación de viviendas sobre ella.

• En el diseño arquitectónico de las viviendas, preferentemente se ubicarán las zonas de descanso (dormitorios) en la parte más resguardada de las mismas; fachadas orientadas a zonas comunes o a viales secundarios, de manera que no estén expuestos al ruido de los viales con mayor tránsito. Esta medida será más recomendable en aquellas parcelas que puedan presentar conflicto (fachada a viario principal).

• Se vigilará el aislamiento acústico de las viviendas especialmente en sus fachadas orientadas a los principales focos de ruido, disminuyendo el número y tamaño de las ventanas abiertas orientadas a los principales ejes

No obstante, estas medidas no aseguran el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica aplicables al espacio interior habitable de las edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, administrativo y de oficinas y sanitario recogidos en la tabla IV y de calidad acústica para vibraciones, Tabla V del Decreto 50/2024, de 24 de febrero,

Los valores de la tabla IV son:

Uso del edificio	**Tipo de recinto**	**Índices de ruido***		
		Ld	**Le**	**Ln**
Residencial	Zona de estancia	45	45	35
	Dormitorios	40	40,	30

Es copia auténtica de documento electrónico

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Uso del edificio	Tipo de recinto	Índices de ruido*		
		Ld	Le	Ln
Administrativo y de oficinas	Despachos profesionales	40	40	40
	Oficinas	45	45	45
Sanitario	Zonas de estancia	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Educativo o cultura.	Aulas	40	40	40
	Salas de lectura	35	35	35

* los objetivos de calidad acústica aplicables en el espacio interior están referenciados a una altura de entre 1,2 y 1,5 metros.

Los valores de los índices de ruido de la tabla IV, se refieren a los valores del índice de inmisión de ruido resultantes del conjunto de emisores acústicos que inciden en el interior del recinto: instalaciones del propio edificio, actividades que se desarrollan en el propio edificio o acústicamente colindantes, ruido ambiental transmitido al interior.

Se entenderán que se respetan los valores límites de objetivos de calidad acústica aplicables al espacio interior cuando concurran las condiciones establecidas en el artículo 27 del Decreto 50/2024, de 24 de febrero, por tanto se hace necesario establecer medidas preventivas en materia de ruido.

VALORACIÓN ATMOSFÉRICA

En es documento se expone que la calidad del aire puede verse afectada durante las obras de urbanización por el aumento de partículas en suspensión procedentes de los movimientos de tierras y tránsito de maquinaria y recomiendan la aplicación de medidas de control de polvo tales como riegos periódicos y reducción de la velocidad de circulación de vehículos de obra.

Una vez ejecutada la modificación las posibles afecciones a la atmósfera serán las procedentes del aumento de la circulación de vehículos en la zona pero la intensidad de la afección en baja. Se determina la necesidad de establecer medidas correctoras adicionales.

VALORACIÓN CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

En atención a lo establecido en el Artículo 25 Planes y programas del Decreto 37/2025, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de protección frente a la contaminación lumínica en Andalucía, los planes y programas sometidos a evaluación ambiental estratégica que sean susceptibles de generar contaminación lumínica han de tener en cuenta e integrar los objetivos y preceptos del Reglamento.

Entre las afecciones ambientales se describe el aumento de la contaminación lumínica para el que se estima una magnitud del impacto baja. Toda la información aportada en relación a la iluminación ha sido que las luminarias a instalar serán tipo Led (bajo consumo energético) y las emisiones hemisféricas serán proyectadas en su totalidad por debajo de las líneas de horizonte, por lo que no se ha tenido en cuenta lo

Es copia auténtica de documento electrónico

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

establecido en el Decreto 37/2025 para los Planes y Programas. Se deberá dar cumplimiento a la normativa en materia de lumínica.

5.3. SOBRE LOS RESIDUOS

En relación a los residuos se tendrán en cuenta las medidas establecidas que se deberán tener en cuenta en el proyecto de urbanización y tras la recepción de la misma.

5.4. SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO Y LA MOVILIDAD SOSTENIBLE.

El incremento de edificabilidad previsto en la modificación urbanística puede implicar un aumento en el consumo energético de las nuevas construcciones, lo que conllevará mayores emisiones de CO2 asociadas a la climatización y uso de energía en los edificios.

Para mitigar este impacto, se recomienda la implementación de medidas de eficiencia energética, como el uso de energías renovables, aislamiento térmico mejorado y materiales de construcción sostenibles.

El aumento de la superficie construida y la posible reducción de áreas verdes pueden intensificar el efecto de isla de calor urbana, elevando las temperaturas locales en comparación con las áreas rurales circundantes. Para minimizar este efecto, el documento ambiental recomienda:

- Fomentar la integración de espacios verdes y arbolado en las nuevas edificaciones y zonas urbanizadas.
- Utilizar materiales de construcción con alta reflectancia solar para reducir la absorción de calor.
- Incorporar cubiertas y fachadas vegetadas que contribuyan a la regulación térmica.
- Promover estrategias de urbanismo bioclimático que favorezcan la ventilación natural y la reducción de la temperatura ambiente.

Según el documento ambiental estratégico, la implementación de estas medidas contribuirá a mejorar la resiliencia climática del municipio y a reducir los efectos adversos del calentamiento urbano, por lo que todas las medidas descritas en el documento quedarán recogidas como obligatorias en la ficha del sector.

En relación a la movilidad sostenible, el documento urbanístico indica que con la modificación se espera que la modificación contribuya a una mejor estructuración de la movilidad urbana, facilitando la conexión entre distintas áreas del municipio y que la modificación propuesta mejora con la ampliación del ancho de los viales a una mejor movilidad de la población y permitirá aumentar el ancho de aceradados. Se consideran suficientes las medidas establecidas.

5.5. SOBRE EL MEDIO NATURAL

En virtud de la información ambiental disponible en esta Delegación el área donde se ejecutarían las actuaciones presenta los siguientes valores ambientales en la provincia de Jaén:

1. No se localiza la modificación puntual en Espacio Natural Protegido ni monte público.

Es copia auténtica de documento electrónico

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

2. El Proyecto de modificación urbanística no se encuentra dentro del ámbito de Planes de Conservación y Recuperación de especies protegidas definidas por el Acuerdo de 18 de enero de 2011, del Consejo de gobierno (BOJA 25 de 05/02/2011).

3. Según la cartografía de referencia de los Hábitats de Interés Comunitario (HIC), en la zona en estudio no se localizan HICs de los definidos en el Anexo I de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, que incorpora el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

4. No se tiene constancia de existencia de flora o fauna protegida en el ámbito de actuación de la modificación puntual.

Se trataría, en todo caso, de valorar los objetivos de la modificación urbanística y las actuaciones derivadas de la misma con el fin de establecer las consideraciones y determinaciones que pudieran afectar al informe ambiental estratégico, compatibilizando la adaptación urbanística con una adecuada conservación del entorno natural y su biodiversidad vinculada, mediante métodos de diseño, planificación, construcción y ejecución de obras vinculadas que contemplen todas las medidas y controles necesarios para evitar afecciones no deseables. En conclusión, desde el punto de vista de las afecciones que pudieran existir a la geodiversidad, biodiversidad y entorno natural y forestal presente podrían ser compensadas o corregidas, por parte de la entidad promotora, con medidas específicas, preventivas y correctoras en relación con su protección. Por todo lo anterior, y en relación a la modificación puntual en estudio, no parecen detraerse afecciones reseñables siempre que se tengan en cuenta las medidas establecidas en el apartado 6.

5.6. SOBRE LA SALUD Y EL PATRIMONIO CULTURAL.

El Documento Ambiental Estratégico, establece que no se prevén afecciones directas a la salud pública ni se encuentran afectados elementos del patrimonio arqueológico y que su impacto a la población es positivo.

El informe emitido por la Delegación Territorial de Salud y consumo de fecha 18/07/2025 establece que el instrumento de ordenación urbanística sí está sometido a informe de evaluación de impacto en salud, salvo que, conforme a lo previsto en su artículo 56.3, letra b), no presente impactos significativos en la salud y así se determine expresamente por esta Consejería en el proceso de cribado inserto en el trámite de consultas previas al procedimiento de evaluación del impacto en la salud, establecido en el artículo 13 del 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. Este cribado requiere la entrega de una documentación específica cuyo contenido puede consultarse en dicho decreto, además de información de apoyo existente en la página web de la Consejería de Salud y Consumo.

El informe emitido por la Delegación Territorial de Cultura y Deporte de fecha 16/09/2025 establece que la zona de actuación se encuentra, en efecto, fuera del ámbito de protección del BIC del Conjunto Histórico de Úbeda y en el ámbito de actuación no se conoce la existencia de elementos patrimoniales de naturaleza arqueológica. No obstante, a escasa distancia (unos 400 m) hacia el oeste, se emplaza el sitio conocido como Cerro Torrejón, con restos de cronología protohistórica y romana y una funcionalidad de

Es copia auténtica de documento electrónico

asentamiento rural disperso, del que no se conoce su extensión exacta. Señalando, además, que la cautela sobre el Patrimonio Histórico referida en el plan, que se limita a la disposición dada por el artículo 50 de la LPHA sobre hallazgos casuales, se antojaría insuficiente.

En el informe se concluye que desde esta Consejería no se ve inconveniente en que se siga tramitando la misma, recomendando que se incorporen en el documento para Aprobación Inicial los contenidos sobre Patrimonio Histórico y Arqueológico, que se han aconsejado en el presente informe, para su protección, tal y como se indica en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

5.7. SOBRE EL PAISAJE Y LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

El documento ambiental analiza el paisaje en el que se sitúa la modificación propuesta, básicamente el borde urbano del término municipal de Úbeda caracterizada por una ocupación discontinua, considerando los impactos generados de baja intensidad, aunque propone medidas de integración visual como la incorporación de vegetación en los viarios y espacios libres, el uso de materiales y cromatismos acordes con el entorno edificado, así como una disposición urbanística que respeta las alineaciones y alturas medias del área.

En el informe de Ordenación del Territorio de 05/09/2025 establece en cuanto al paisaje la necesidad de cumplimiento del artículo 37 de la LISTA.

De igual modo, señala que la modificación del PGOU propuesta no tiene escala supralocal; no siendo uno de los instrumentos que la LISTA establece como Instrumento de Ordenación Territorial. No obstante, en la redacción de este, sí deberá tenerse en cuenta en lo que le pueda afectar al término municipal de Úbeda, los principios que el artículo 33 de la LISTA establece para la ordenación territorial.

Úbeda no pertenece a ningún Plan de Ordenación Territorial de Ámbito Subregional, por lo que le será de aplicación en lo que le pueda afectar, los objetivos, lineas estratégicas, normas y directrices marcadas por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), aprobado por el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre y publicado en el BOJA nº 250, de 29 de diciembre de 2006, concretamente la Norma 45 y la Directrices 61 y 115.

También le es de aplicación el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Jaén, aprobado por Resolución de 7 de julio de 1986, del Consejero de Obras Públicas y Transportes y publicado el 4 de abril de 2007 por Resolución de 14 de febrero de 2007 de la Dirección General de Urbanismo, aunque el municipio de Úbeda no se encuentra incluido dentro de ningún espacio catalogado, por lo que son de aplicación las Normas Generales de Regulación de Usos y Actividades del PEPMF.

En el informe se concluye que una vez analizada la documentación aportada, se concluye que el documento de Avance de la modificación puntual del PGOU de Úbeda para la reordenación de la SUNC-UE/SU-3 se adecúa al contenido establecido en el artículo 77 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

El documento que se elabore para la aprobación de la modificación, habrá de tener en cuenta las consideraciones en materia de ordenación tanto territorial y urbanística, así como de contenido documental y procedimiento, a las que se hace referencia en los apartados del informe que se incorpora en el Anexo I del presente documento.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Es copia auténtica de documento electrónico

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

5.8. SOBRE LOS BIENES MATERIALES

El Servicio de Carreteras con fecha 25/09/2025 informa que la Unidad de ejecución SUNC-UE-SU-3 es colindante con la carretera N-321(7) y zona de influencia de las carreteras A-316 y A-401, pertenecientes a la Red Autonómica de Carreteras de Andalucía y titularidad de la Junta de Andalucía.

La carretera A-316 pertenece a la Red Básica Estructurante de la Red de Carreteras de Andalucía y se clasifica como vía de gran capacidad. Tiene su origen p.k. 0+000 en Úbeda en la glorieta de intersección con la carretera A-401 y final en N-432. La carretera A-401 pertenece a la Red Básica de Articulación de la Red de Carreteras de Andalucía y se clasifica como vía Convencional. Tiene su origen en Úbeda, intersección con N-322 y final en Moreda intersección con A-308. La N-321(7) se clasifica como carretera convencional y se compone de varios tramos:

• Tramo 1: de acceso a Úbeda y conexión con las carreteras A-316 y A-401. Tramo de carretera convencional con 2 carriles uno para cada sentido de circulación de 3,7 metros de ancho y arcén a cada lado de 1,3 metros. Tiene una longitud de 165 metros y discurre desde la glorieta del p.k. 0+800 de la A-401 (intersección de las carreteras A-316 y A-401) hasta la glorieta de Avda. 28 de febrero (glorieta de intersección con la carretera C-325)

• Tramo 2: urbano coincidente con la calle Cronista Juan de la Torre.

En el informe se advierte afección por la inclusión de una conexión al tramo 1 y otra conexión al tramo 2, todo ello incluido en el plano 03 del documento BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE ÚBEDA PARA LA REORDENACIÓN DE LA SUNC-UE/SU. ESTADO PROPUESTO ALTERNATIVA 2, sin embargo, pero se informa favorablemente siempre que se tengan en cuenta las medidas que se incorporan en el apartado 6 del presente informe.

5.9 AGUAS

El organismo de cuenca en informe de fecha 18/07/2025, que se incluye en el Anexo I, se pronuncia en relación al abastecimiento de aguas y nuevas demandas de recursos hídricos, afección al dominio público hidráulico y sus zonas de protección y sobre saneamiento y depuración. En relación a los aspectos específicos de este plan reseña que en las cercanías del ámbito de la Modificación se localizan (listado no exhaustivo):
a. Los siguientes cauces públicos:

- Arroyo de Santo Domingo, Arroyo de Valdejaén, Arroyo de Valdeolivos, Arroyo de la Alameda, Arroyo del Val.

Ello sin perjuicio de la posible existencia de cauces de escasa entidad que no estuvieran identificados en la aplicación IDE (Infraestructura de Datos Espaciales) de esta Confederación, a los cuales también se les aplicarán las disposiciones normativas correspondientes.

b. Las siguientes masas de aguas subterráneas:

- Úbeda, con código ES050MSBT000052300. Mal estado global.

Concluyendo que el ámbito de la Modificación NO está situado dentro del Dominio Público Hidráulico NI dentro de la zona de policía de cauces públicos.

Es copia auténtica de documento electrónico

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Por ello, siempre y cuando se cumpla el condicionado del órgano de cuenca, la modificación no supondrá un impacto significativo.

5.10. PLAN DE VIGILANCIA AMBIENTAL.

En el Documento Ambiental Estratégico, se han establecido una serie de indicadores en relación con los siguientes factores: calidad atmosférica, calidad de las aguas, calidad de la biota, consumo de recursos naturales, paisaje, salud humana.

Tras el periodo de consultas y una vez realizado el análisis, se considera que los indicadores establecidos son suficientes y no es necesario ampliarlos.

6. CONCLUSIONES

Tras el análisis técnico realizado se pueden concluir las siguientes cuestiones:

1. Que la modificación puntual planteada en los términos definidos como Alternativa 2 no supone impactos significativos conforme a los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre siempre que **antes de la aprobación definitiva,** las medidas definidas en el Documento Ambiental Estratégico y las que a continuación se establecen queden incorporadas a la normativa urbanística de tal manera que se asegure su implantación y eficacia y se apliquen de manera adecuada en el proyecto de urbanización.

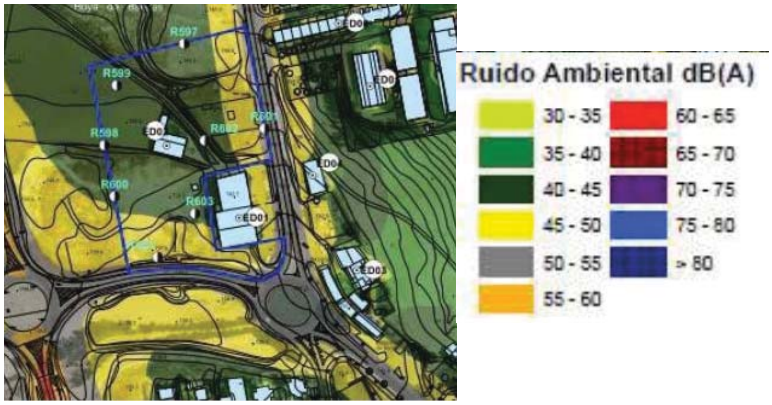
2. En base al principio de prevención se establecen la siguientes medidas:

2.1 En materia de ruido. Para asegurar que se cumplen los valores objetivos de las áreas de sensibilidad acústica se deberán tomar las siguientes medidas preventivas y correctoras que deberán quedar recogidas en el apartado 10 de “Ordenación Propuesta “del Documento urbanístico y en los planos de Ordenación:

- Según lo establecido en el estudio acústico, la zona de Servidumbre Acústica establece la Línea de Edificación para uso Residencial, por lo que La línea de construcción de las viviendas se retranqueará de manera que quede fuera de la zona de servidumbre, que el estudio acústico ha determinado como la isófona Ln > 50 dBA. Este retranqueo deberá quedar reflejado en los planos de ordenación del documento urbanístico.

Es copia auténtica de documento electrónico

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41



- En la normativa urbanística del sector se deberá recoger que en el interior de las viviendas, establecimientos de alojamiento y oficinas se deberán cumplir los objetivos de calidad acústica para ruidos aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a viviendas de uso residenciales y administrativos. El cumplimiento de dichos valores se demostrará con la realización de un ensayo acústico con anterioridad de la emisión de la licencia de primera ocupación.

- La zona sanitaria se ha clasificado como zona tipo e, “Sectores con predominio de suelo de uso sanitario” con índices que superan los 5 dB en horario nocturno con el sector situado al este y sur son áreas tipo a,"Sectores con predominio de suelo de uso residencial, por lo que atendiendo a lo establecido en el artículo 37,2 del Decreto 50/2025, se establecerá una zona de transición que asegure el cumplimiento de los valores objetivos de la zona sanitaria.

- Se deberá incorporar al documento urbanístico una plano de zonificación acústica que recojan las áreas de sensibilidad acústica objeto de la modificación y las colindantes. Así mismo se recogerán los índices de ruido de las áreas existentes y de las áreas nuevas (sanitario).

2.2 <u>En materia de contaminación atmosférica.</u>

- En la normativa de la modificación deberá indicarse que, en caso de solicitarse la implantación de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera recogidas en el Real Decreto 100/2011, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación, o legislación que la sustituya, con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal de actividad, se deberá obtener la autorización de emisiones a la atmósfera, que se tramitará y solicitará de acuerdo la legislación vigente (Decreto 239/2011, por el que se regula la calidad del medio ambiente

Es copia auténtica de documento electrónico

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía), debiéndose tener en cuenta las actividades cuyo seguimiento corresponde al Ayuntamiento.

- Asimismo, se especificará que las emisiones no canalizadas de partículas de estas actividades cumplirán los límites y determinaciones establecidas en la legislación vigente (Decreto 151/2006, de 25 de julio, por el que se establecen los valores límite y la metodología a aplicar en el control de las emisiones no canalizadas de partículas por las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera). Las actividades deberán cumplir lo establecido en la legislación vigente de calidad del aire, debiendo tener las autorizaciones establecidas en la misma.

2.3. En materia de contaminación lumínica

- A efectos de cumplimiento del Decreto 37/2025, de 11 de febrero, el sector se clasifica como zona E-3 y el alumbrado exterior corresponde al tipo 1, alumbrado vial. Este tipo de alumbrado, según lo recogido en el artículo 10 del Decreto de lumínica debe cumplir con los criterios ambientales del Anexo I.

2.4 En materia de residuos

CONDICIONES GENERALES.

- Acorde con la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, en su artículo 12.5. atribuye las siguientes competencias a las entidades locales:
    - Como servicio obligatorio, en todo su ámbito territorial, la recogida, el transporte y el tratamiento de los residuos domésticos en la forma en que establezcan sus respectivas ordenanzas, de conformidad con el marco jurídico establecido en esta ley, en las leyes e instrumentos de planificación que, en su caso, aprueben las comunidades autónomas y en la normativa sectorial en materia de responsabilidad ampliada del productor. A estos efectos, se deberá disponer de una red de recogida suficiente que incluirá puntos limpios o, en su caso, puntos de entrega alternativos que hayan sido acordados por la entidad local para la retirada gratuita de los mismos. La prestación de este servicio corresponde a los municipios que podrán llevarla a cabo de forma independiente o asociada, conforme a lo establecido en la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.
    - En el artículo 23 del Reglamento de Residuos de Andalucía, aprobado por Decreto 73/2012, de 20 de marzo, se establece con el objetivo de favorecer el reciclaje y la valorización de los residuos municipales, las entidades locales contribuirán, en el ámbito de sus competencias, al cumplimiento de los objetivos definidos en el artículo 49 mediante la prestación del servicio de recogida selectiva de las diversas fracciones de residuos, utilizando los sistemas de separación y recogida que resulten más eficientes y que sean más adecuados a las características de su ámbito territorial.
    - La gestión de los residuos generados en el municipio será acorde a las directrices establecidas en el Decreto 131/2021, de 6 de abril, por el que se aprueba el Plan Integral de

Es copia auténtica de documento electrónico

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Residuos de Andalucía. Hacia una Economía Circular en el Horizonte 2030.

RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN

- El titular de la actuación, como entidad productora o poseedora de estos residuos deberá dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y la gestión de los residuos de la construcción y demolición. En concreto, las siguientes:
    - Se responsabilizará de que el proyecto de ejecución de la obra contemple un estudio de gestión de RCD´s con el contenido mínimo que se indica en el artículo 4.a).
    - Deberá disponer de la documentación que acredite que estos residuos producidos en la fase de ejecución de las obras, han sido gestionados en obra o entregados a una instalación de valorización o eliminación para su tratamiento por gestor de residuos autorizado, en los términos establecidos en el artículo 4.c).
- Igualmente, el titular dará cumplimiento a las obligaciones establecidas en el art. 88 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo. En concreto, las siguientes:
    - Separar los residuos peligrosos de los no peligrosos, independientemente de la cantidad generada, siempre que sea técnicamente viable. En caso de no separase, todos tendrán la consideración de peligrosos.
    - Entregar los residuos a entidad autorizada o registrada para que realice operaciones de gestión de residuos.
    - Separar en obra las fracciones de residuos previstas en el art. 5.5 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, siempre que que la generación individualizada supere los umbrales previstos en dicho artículo.
- En el caso de que las tierras de excavación no se reutilicen el mismo lugar donde se produjeron, se estará a lo regulado en la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, sobre normas generales de valorización de materiales naturales excavados para su utilización en operaciones de relleno y obras distintas a aquellas en las que se generaron.
- De las obligaciones se excluye a los productores y poseedores de RCD´s en obras menores de construcción y reparación domiciliaria, habida cuenta de que tienen la consideración de residuo urbano y por tanto de competencia municipal.

2.5 <u>En materia de medio natural</u>

- En cuanto a las zonas verdes y espacios libres, vinculados a la modificación puntual, se deberá tener en cuenta que:

  a) Debe prohibirse la plantación de especies de carácter invasor, incluidas en el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras.

Es copia auténtica de documento electrónico

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

b) Se potenciará la utilización de especies vegetales de carácter autóctono. Se apostará por la utilización de especies adaptadas a la sequía o que requieran menos consumo de agua.

c) Se evitará el uso de especies alergénicas, potenciando la utilización de especies vegetales hipoalergénicas minimizando el efecto nocivo sobre la población humana.

d) Se supervisará su mantenimiento adecuado y permanente por parte del Ayuntamiento, principalmente en periodos de sequía.

e) Las plantaciones de vegetación se realizarán con especies y formas parecidas al paisaje existente, evitando las formas geométricas y realizando plantaciones en general con bordes difusos, teniendo en cuenta el entorno en que se realizan y la capacidad de drenaje del terreno.

f) Además se procurará que se utilicen materiales tipo albero o arena, evitando en la medida de lo posible materiales como el hormigón, ya que no permiten el refugio de micro fauna.

g) Las semillas y las plantas utilizadas, procederán de viveros autorizados que en todo caso dispondrán del correspondiente certificado de material genético seleccionado o se podrán recolectar semillas de plantas silvestres de la zona y vegetación arbustiva autóctona de crecimiento rápido.

h) En el diseño se procurará la incorporación de muretes y rocallas cuyas formas irregulares sirvan de refugio a reptiles y pequeña avifauna.

i) Se procurará el uso de tratamientos fitosanitarios integrales en los que se dé prioridad a la lucha biológica para el tratamiento de plagas.

j) Se tomarán las medidas necesarias para evitar la contaminación de acuíferos y los daños a la flora y fauna relacionados.

- En caso de demolición de edificaciones existentes se deberá llevar a cabo un estudio de la existencia de nidificaciones o presencia de fauna en las mismas, con objeto de compensar las pérdidas producidas por dicha actividad y tomar las medidas necesarias, en su caso.

- En el Documento Urbanístico se deberá incorporar la obligatoriedad de cumplir con lo dispuesto en el Decreto 178/2006, de 10 de octubre, por el que se establecen normas para la protección de la avifauna para las instalaciones eléctricas de alta tensión y Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra colisión y electrocución en las líneas eléctricas de alta tensión, tanto en las nuevas líneas a ejecutar como la necesidad de adaptar aquellas existentes en las zonas de protección que obliga el citado RD1432/2008.

- Con anterioridad al inicio de los trabajos vinculados al desarrollo de esta modificación puntual, deberá inspeccionarse la zona de actuación por personal técnico competente para detectar la posible existencia de ejemplares de especies amenazadas, tanto de flora como de fauna, evitando su afección directa o indirecta y en su caso tomar las medidas preventivas necesarias.

Es copia auténtica de documento electrónico

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

- Con carácter general se deben contemplar en esta modificación, el correcto tratamiento de vertidos, la evacuación de residuos, las medidas que garanticen las necesidades sostenibles de abastecimiento, saneamiento y accesos, así como las soluciones consideradas necesarias para asegurar el cumplimiento de la normativa vigente y la ausencia de impacto negativo sobre los recursos naturales, flora y fauna.

- Deberán cumplirse con todas las medidas preventivas y correctoras necesarias para evitar afecciones a la destacable biodiversidad existente o itinerante en el ámbito de actuación así como el cumplimiento de la normativa de aplicación vigente en materia de conservación y protección de flora y fauna.

2.6. Patrimonio cultural

En virtud del principio de cautela, la urbanización y actuaciones con afección al subsuelo deberán quedar condicionadas a la realización de un control arqueológico de movimiento de tierras conforme a lo dispuesto por el artículo 3.d del Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía. En el caso de documentarse restos relacionados con el ámbito de aplicación de la Ley 2/2017, de 28 de marzo, de Memoria Histórica y Democrática de Andalucía, se actuaría conforme al procedimiento dispuesto en el Título I de la misma.

Toda intervención arqueológica está sujeta al procedimiento de Autorización o de Declaración Responsable, procedimientos ambos fijados en la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía y en el Reglamento de Actividades Arqueológicas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, debiendo ser realizadas estas actividades por profesionales de la arqueología debidamente autorizados. El ordenamiento legal vigente en materia de protección del patrimonio arqueológico es la Ley 16/85 de 25 de junio de Patrimonio histórico Español (BOE 155), la ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía (BOJA 248), el Decreto 19/95 de 7 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de protección y Fomento del Patrimonio histórico de Andalucía (BOJA 43), el Decreto 168/2003 de 17 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA 134), el Decreto 379/2009 que lo modifica, el Decreto-ley 26/2021, de 14 de diciembre, por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa y mejora de la calidad regulatoria para la reactivación económica en Andalucía, el Decreto-Ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía, y la Orden de 26 de abril de 2022, por la que se aprueba el modelo normalizado de declaración responsable para actividades de control arqueológico de movimientos de tierra.

2.7 Bienes materiales

A- Modificación de los viales del Sector UE-SU-3 y nuevo acceso a la N-321(7) tramo 1.

a) La conexión que se realice al tramo 1 de la carretera N-321(7) se realizará a través de un carril adicional donde se realicen las incorporaciones, salidas y trenzados sin afectar la seguridad vial y el nivel de servicio de la carretera. Se dispondrá en la margen donde se realiza la conexión y discurrirá entre la glorieta de intersección de la carretera C-325 y la glorieta del p.k. 0+800 de la A-401 (intersección de las carreteras A-401 y A-316). No se podrán realizar giros a la izquierda ni desde la carretera ni desde el acceso.

Es copia auténtica de documento electrónico

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

b) Las prescripciones sobre alineaciones de edificación se estará a lo dispuesto en el artículo 56 de la ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía (LCA), donde se establece la zona de protección de carreteras de No Edificación considerando la carretera N-321(7) como carretera convencional.

En tramos urbanos dichas prescripciones serán fijadas por los instrumentos de planeamiento, que para el caso que sean distintas de las fijadas en la LCA, deberá recabarse, con posterioridad a su aprobación inicial, informe vinculante de esta Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

B.- Modificación de los viales del sector UE-SU-3 y nuevo acceso a la N-321(7) tramo 2 calle Cronista Juan de la Torre.

No se establecen condiciones adicionales a lo que se dispone en el PGOU vigente y en la modificación propuesta. Se remite en este apartado a lo prescrito en el apartado anterior referente a la zona de protección de no edificación de carreteras.

Además se tendrá en cuenta el condicionado legal establecido en el informe adjunto en el Anexo I

***

Por todo cuanto antecede, a partir del análisis de la documentación aportada, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas, tras realizar el pertinente análisis técnico y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, esta Delegación Territorial en Jaén de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente, en el ámbito de sus competencias,

RESUELVE

Determinar que el documento de MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ÚBEDA PARA LA REORDENACIÓN DE LA SUNC-UE/SU-3 DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ÚBEDA (JAÉN), **no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente**, siempre y cuando se incorporen y cumplan las medidas establecidas en el Documento Ambiental Estratégico así como las que se recogen en el apartado 6 del presente informe y las prescripciones derivadas de las consultas, de manera que se garantice su cumplimiento, con anterioridad a su aprobación definitiva, así como en los proyectos que pudieran derivarse de su desarrollo y ejecución.

Esta Delegación Territorial remitirá el presente Informe Ambiental Estratégico al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación en el plazo de 15 días hábiles desde su formulación, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente.

Es copia auténtica de documento electrónico

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 39.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el presente Informe Ambiental Estratégico, perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios, si una vez publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la aprobación de la Modificación Puntual en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica. Contra el Informe Ambiental Estratégico no procederá recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que procedan, en su caso, contra la resolución que apruebe el instrumento de planeamiento sometido al mismo.

LA DELEGADA TERRITORIAL

Fdo: María José Lara Serrano

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	MARIA JOSE LARA SERRANO	23/10/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmMW6Z69DJH23TKQPVFF5K8SP48	PÁG. 24/25

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

ANEXO I PRESCRIPCIONES DERIVADAS DE CONSULTAS A OTRAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y PERSONAS INTERESADAS

El trámite de consultas previsto en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, se ha realizado a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas a los efectos del proceso de participación pública en materia de medio ambiente, las cuales han sido tenidas en cuenta en la elaboración del presente Informe Ambiental Estratégico. Los informes solicitados son los siguientes:

ORGANISMO CONSULTADO*	CONSULTAS	RESPUESTAS
Delegación Territorial de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte. Servicio de Bienes Culturales	09/07/2025	SI
Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Jaén. - Oficina de de Ordenación del Territorio. - Servicio de Urbanismo. - Servicio de Carreteras	27/02/2024	 SI SI
Delegación Territorial de Salud y Consumo en Jaén	27/02/2024	SI
Confederación Hidrográfica del Guadalquivir	10/07/2025	SI
Diputación Provincial de Jaén	10/07/2025	NO
Ecologistas en Acción	11/07/2025	NO

* Se conserva el nombre del organismo en la fecha de la consulta

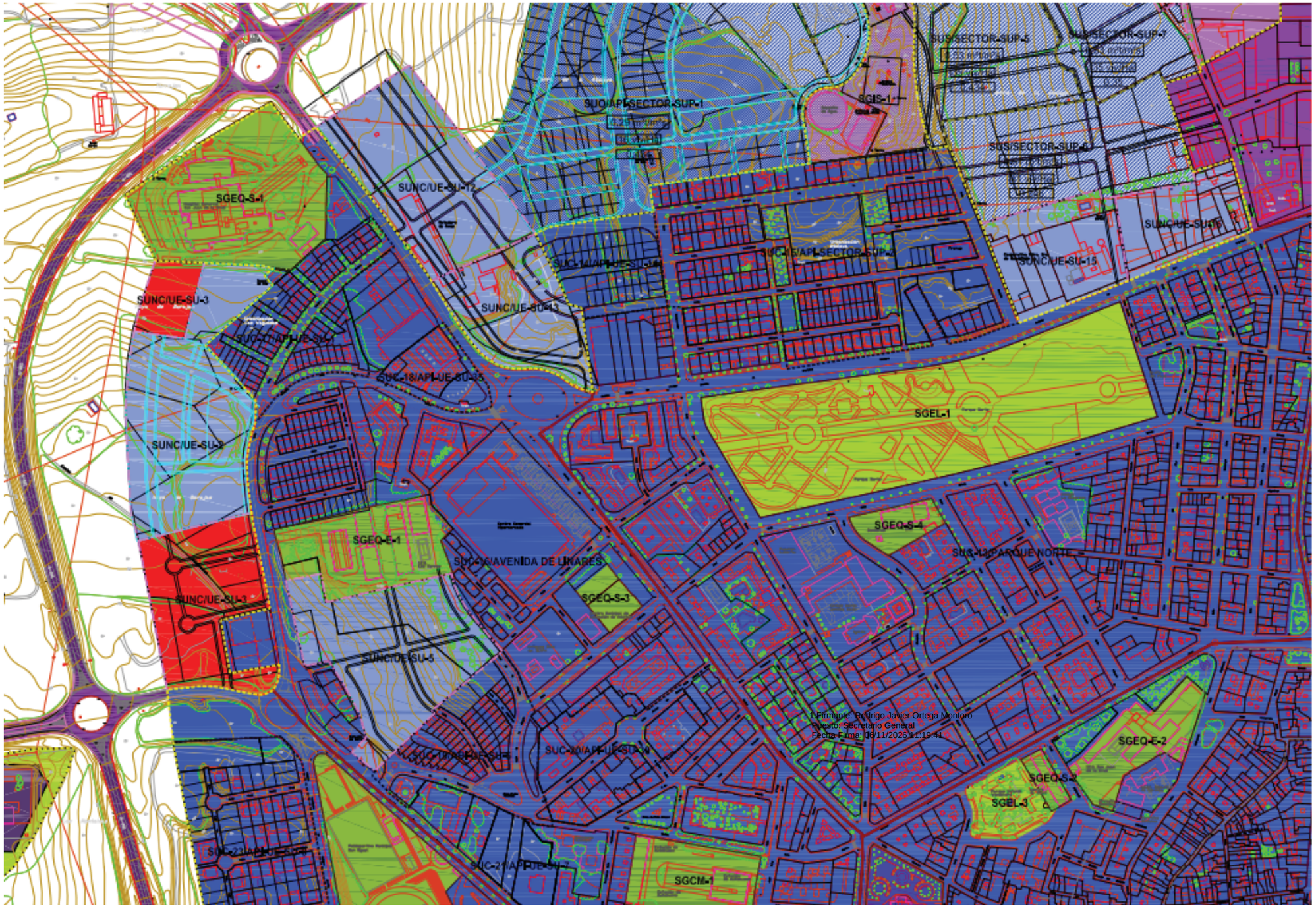
Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	MARIA JOSE LARA SERRANO	23/10/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmMW6Z69DJH23TKQPVFF5K8SP48	PÁG. 25/25

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

CSV: 234001DOC2F07B286C52C7F14895 - https://sede.ubeda.es/eAdmin



1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

SOBREADO EN COLOR ROJO SUNC-UE-SU-3

EXP:
745-27-24

Noviembre 2.025

Escala: S/E

P01 SITUACION

PROYECTO: MODIFICACION DE LA SUNC/UE/SU-3 DEL PGOU DE UBEDA

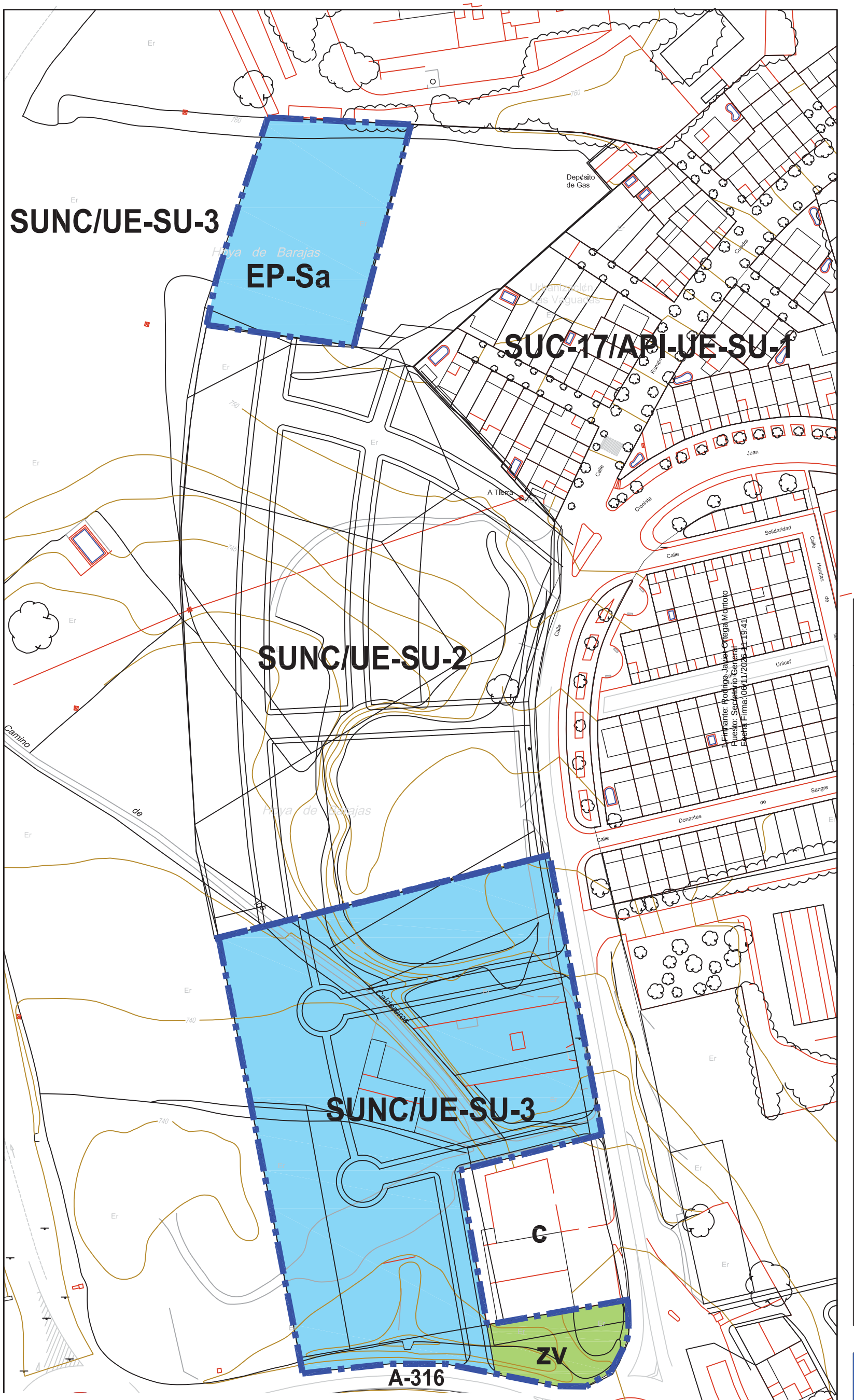
PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACION SUNC-UE-SU-3

SITUACION: C/CRONISTA JUAN DE LA TORRE S/N DE UBEDA

ARQUITECTURA S.L.P.
AUS

El Arquitecto,

juanbautistavillarmartinez arquitecto
estudiodearquitectura c/andalucia,9bajo TORREPEROGIL
telf-fax-953-777371 email: haus9barquitectura@gmail.com



UNIDAD EJEC.	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
			Nº VIVIENDAS: 62			
UE-SU-3	RUE	19.409	0.60	11.645	IP-IL-IA R-RUC	300
	VIARIO	3.196	---			
	EP-Sa	2.300	1.50	8.244*		
	Z.V.	1.389	1.50	8.244*		
	TOTAL	26.294		11.645		
EDIFICAB. GLOBAL		---	0.442	---	---	---

EXP: 745-27-24

Noviembre 2.025

E. 1/1500

P02 ESTADO ACTUAL. ALTERNATIVA 0

PROYECTO: MODIFICACION DE LA SUNC/UE/SU-3 DEL PGOU DE UBEDA

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACION SUNC-UE-SU-3

SITUACION: C/CRONISTA JUAN DE LA TORRE S/N DE UBEDA

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoto
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

El Arquitecto,

juanbautistavillamartinezarquitecto
estudiodearquitectura c/andalucia,9bajo TORREPEROGIL
telf-fax-953-777371 email: haus9barquitectura@gmail.com
AUS9 ARQUITECTURA S.L.P.

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

N° VIVIENDAS: 62

UNIDAD EJEC.	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
UE-SU-3	RUE	14.824	0.60	8.894	IP-IL-IA R-RUC	300
	VIARIO	4.251	---			
	EP-Sa	4.749	1.50	7.123*		
	Z.V.	1.321				
	TOTAL	25145		8.894		
EDIFICAB. GLOBAL		---	0.353	---	---	---

SUNC/UE-SU-3

EP-Sa

SUC-17/API-UE-SU-1

SUNC/UE-SU-3

c

zv

A-316

Zona verde
EP-Sa
RUE

Urbanización Las Veguadas
Finca de Salajas
1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoto
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

EXP:
745-27-24

Noviembre 2.025

Escala: E 1/1500

P03 ALTERNATIVA 1

PROYECTO: MODIFICACION DE LA SUNC/UE/SU-3 DEL PGOU DE UBEDA

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACION SUNC-UE-SU-3

SITUACION: C/CRONISTA JUAN DE LA TORRE S/N DE UBEDA

ARQUITECTURA S.L.P.
AUS
juanbautistavillamartinezarquitecto
estudiodearquitectura c/andalucia,9bajo TORREPEROGIL
telf-fax-953-777371 email: haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

N° VIVIENDAS: 62

UNIDAD EJEC.	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
UE-SU-3	RUE	9.215	0.60	5.529	IP-IL-IA R-RUC	300
	RUC	5.609	1	5.609	IP-IA-R	150
	VIARIO	4.251	---			
	EP-Sa	4.749	1.50	7.123*		
	Z.V.	1.321				
	TOTAL	25145		11.138		
EDIFICAB. GLOBAL		---	0.442	---	---	---

SUNC/UE-SU-3

EP-Sa

SUC-17/API-UE-SU-1

SUNC/UE-SU-3

A-316

c

zv

Zona verde
EP-Sa
RUE
RUC

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

EXP:
745-27-24

Noviembre 2.025

Escala: E 1/1500

P04 ESTADO PROPUESTO. ALTERNATIVA 2

PROYECTO: MODIFICACION DE LA SUNC/UE/SU-3 DEL PGOU DE UBEDA

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACION SUNC-UE-SU-3

SITUACION: C/CRONISTA JUAN DE LA TORRE S/N DE UBEDA

ARQUITECTURA S.L.P.
AUS
juanbautistavillamartinezarquitecto
estudiodearquitectura c/andalucia,9bajo TORREPEROGIL
telf-fax-953-777371 email: haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

Limite Unidad Ejecucion
Servidumbre acustica
Linea edificacion

Calle

RUE

RUC

RUC

C

ZV

Er

Er

Er

A-316

20.20
1.30
5.60
2.35
11.1101
9.0537
8.5525
3.00

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

EXP:
745-27-24

Noviembre 2.025

Escala: E 1/750

P05 ALINEACIONES DE EDIFICACION

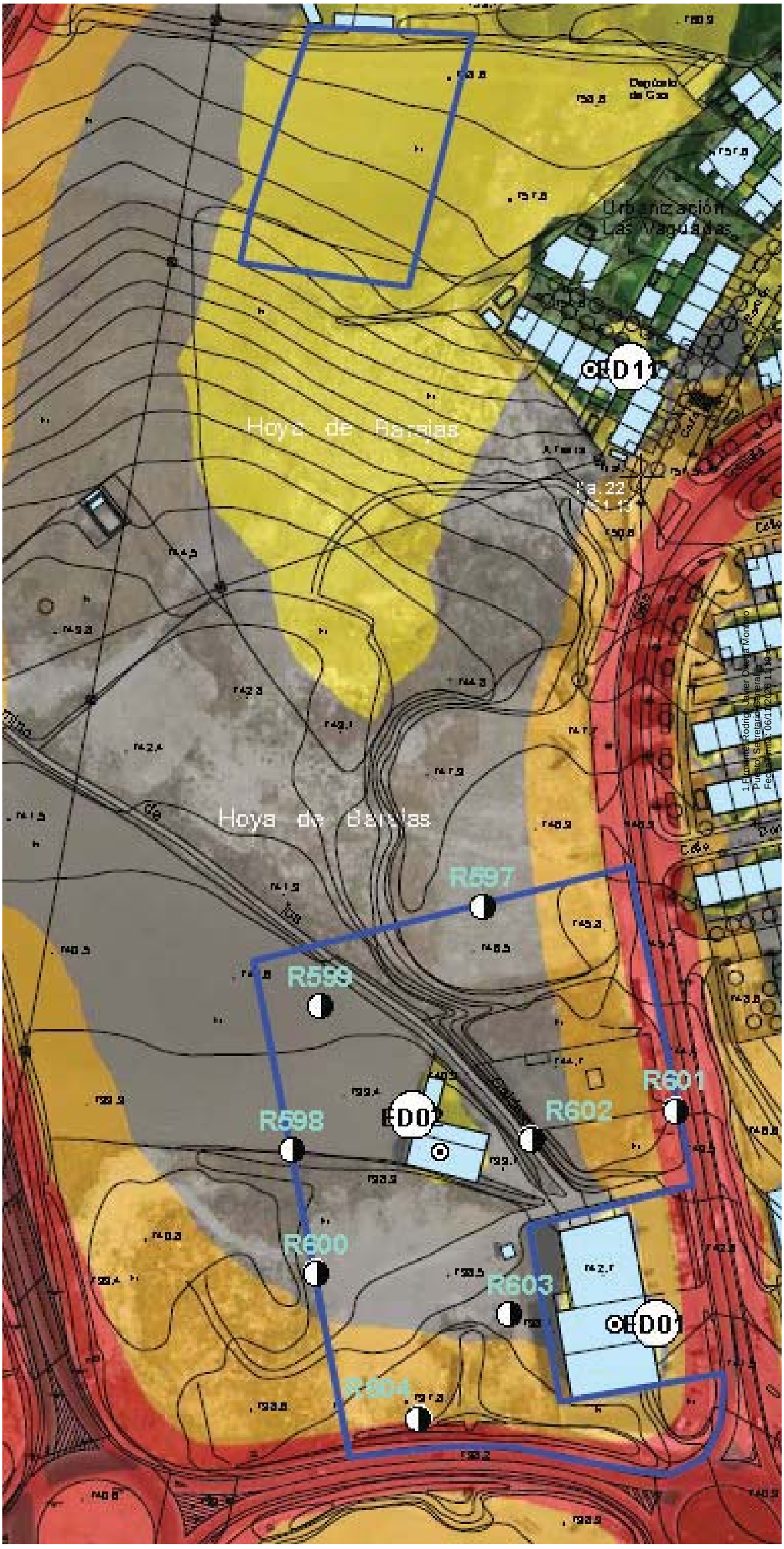
PROYECTO: MODIFICACION DE LA SUNC/UE/SU-3 DEL PGOU DE UBEDA

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACION SUNC-UE-SU-3

SITUACION: C/CRONISTA JUAN DE LA TORRE S/N DE UBEDA

ARQUITECTURA S.L.P.
AUS
juanbautistavillamartinezarquitecto
estudiodearquitectura c/andalucia,9bajo TORREPEROGIL
telf-fax-953-777371 email: haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin



LEYENDA

- Ámbito
- Edificios
- Evaluación en fachada

Ruido Ambiental dB(A)

30 - 35	60 - 65
35 - 40	65 - 70
40 - 45	70 - 75
45 - 50	75 - 80
50 - 55	> 80
55 - 60	

EXP:
745-27-24

Noviembre 2.025

Escala: E 1/1500

P06 MAPA DE RUIDO Ld

PROYECTO: MODIFICACION DE LA SUNC/UE/SU-3 DEL PGOU DE UBEDA

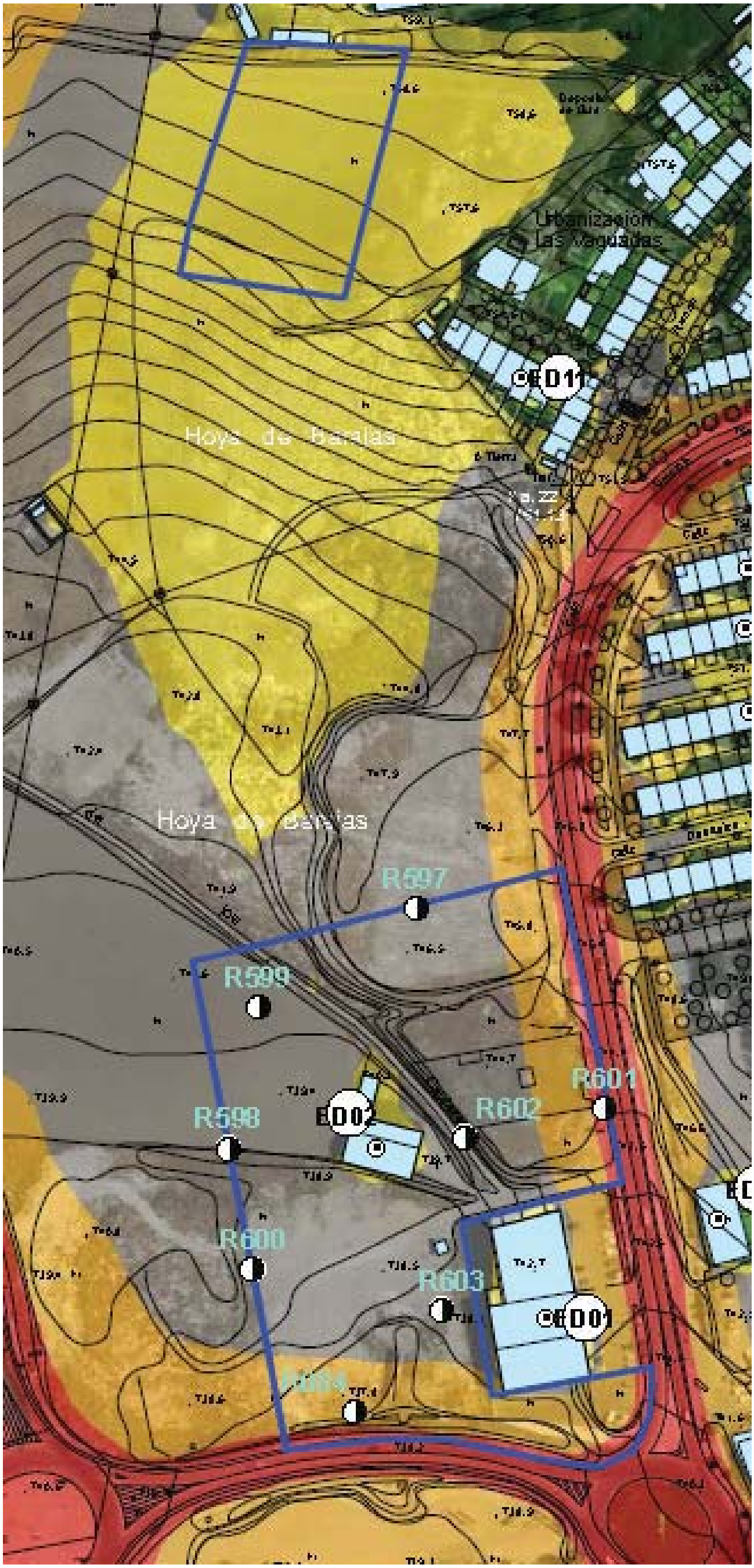
PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACION SUNC-UE-SU-3

SITUACION: C/CRONISTA JUAN DE LA TORRE S/N DE UBEDA

ARQUITECTURA S.L.P.

juanbautistavillarmartinezarquitecto
estudiodearquitectura c/andalucia,9bajo TORREPEROGIL
telf-fax-953-777371 email: haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin



1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

EXP:
745-27-24

Noviembre 2.025

Escala: E 1/1500

P07 MAPA DE RUIDO Le

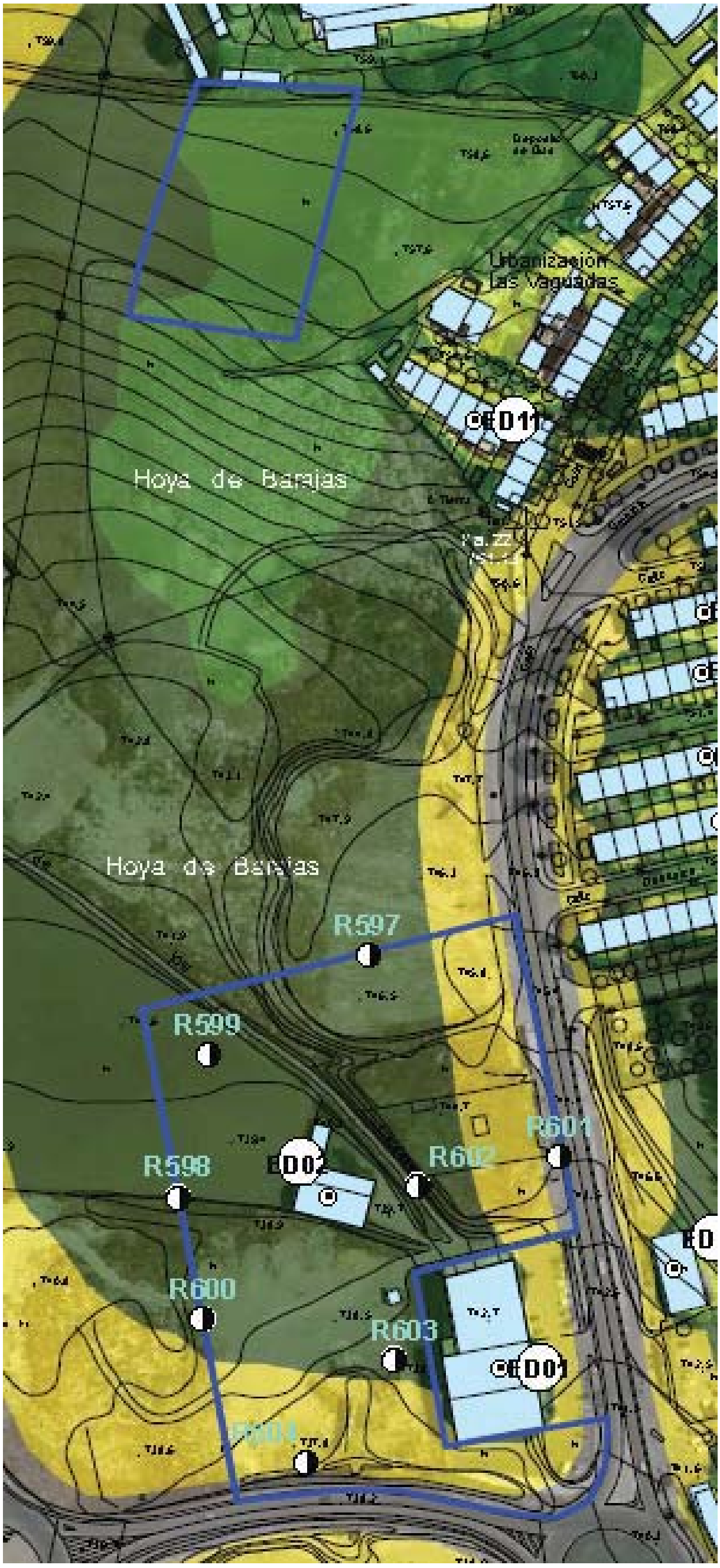
PROYECTO: MODIFICACION DE LA SUNC/UE/SU-3 DEL PGOU DE UBEDA

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACION SUNC-UE-SU-3

SITUACION: C/CRONISTA JUAN DE LA TORRE S/N DE UBEDA

ARQUITECTURA S.L.P.
juanbautistavillarmartinezarquitecto
estudiodearquitectura c/andalucia,9bajo TORREPEROGIL
telf-fax-953-777371 email: haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin



1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

EXP:
745-27-24

Noviembre 2.025

Escala: E 1/1500

P08 MAPA DE RUIDO Ln

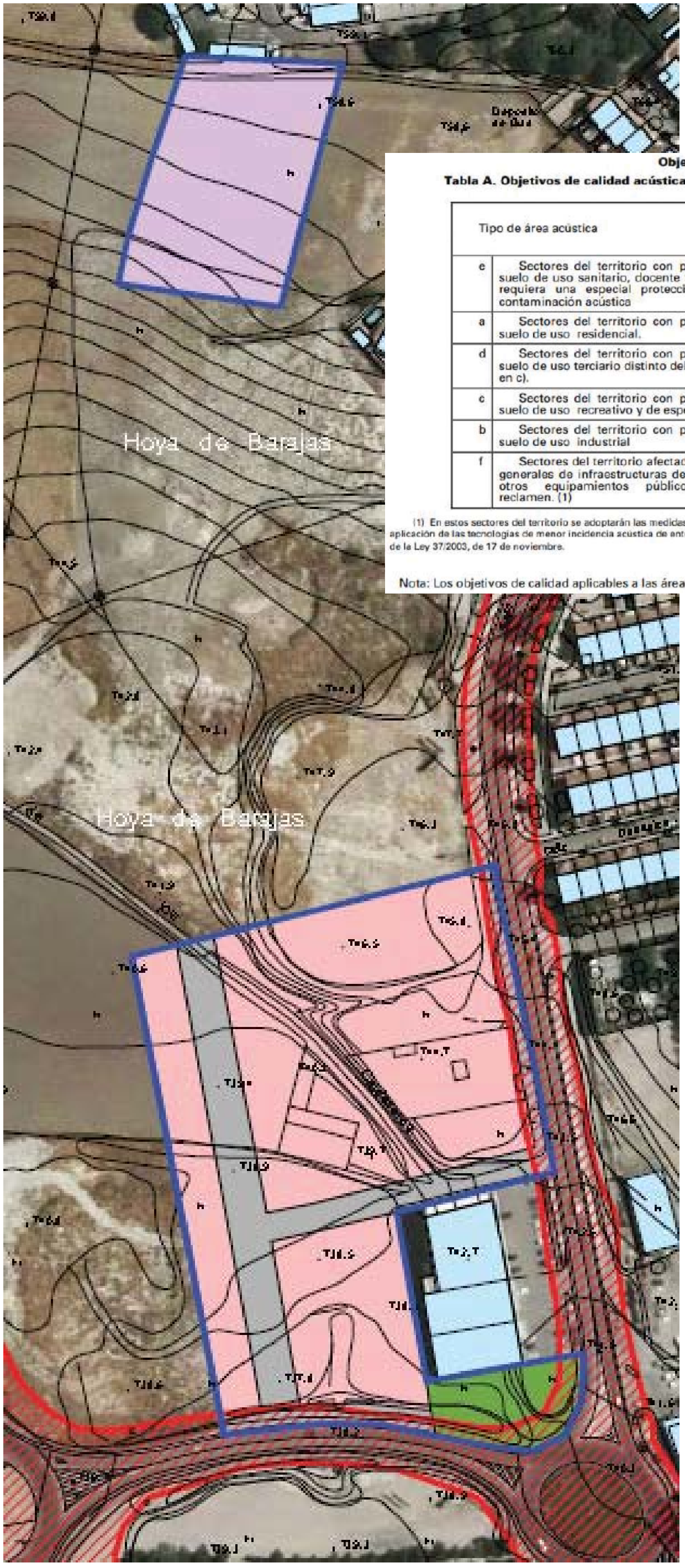
PROYECTO: MODIFICACION DE LA SUNC/UE/SU-3 DEL PGOU DE UBEDA

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACION SUNC-UE-SU-3

SITUACION: C/CRONISTA JUAN DE LA TORRE S/N DE UBEDA

ARQUITECTURA S.L.P.
juanbautistavillamartinezarquitecto
estudiodearquitectura c/andalucia,9bajo TORREPEROGIL
telf-fax-953-777371 email: haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin



ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

- TIPO A
- TIPO B
- TIPO C
- TIPO D
- TIPO E
- TIPO F
- ZONA DE TRANSICIÓN
- SERVIDUMBRE ACÚSTICA

Objetivos de calidad acústica

Tabla A. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes.

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L_d	L_e	L_n
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	60	60	50
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1)	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

Nota: Los objetivos de calidad aplicables a las áreas acústicas están referenciados a una altura de 4 m.

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

EXP:
745-27-24

Noviembre 2.025

Escala: E 1/1500

P09 ZONIFICACION ACUSTICA

PROYECTO: MODIFICACION DE LA SUNC/UE/SU-3 DEL PGOU DE UBEDA

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACION SUNC-UE-SU-3

SITUACION: C/CRONISTA JUAN DE LA TORRE S/N DE UBEDA

ARQUITECTURA S.L.P.
juanbautistavillamartinezarquitecto
estudiodearquitectura c/andalucia,9bajo TORREPEROGIL
telf-fax-953-777371 email: haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE UBEDA PARA LA REORDENACION DE LA SUNC-UE/SU-3

ANEXO MAYO 2.026

Para respuesta al informe sectorial emitido por la Delegación Territorial de Jaén de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda. Servicio de Carretaras.

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

ÍNDICE GENERAL

1.-ANTECEDENTES……..…… 2
2.-PROPUESTA DE MODIFICACION A A INCORPORAR COMO ANEXO AL DOCUMETO DE MODIFICACION PUNTUAL …… 2
3.-PLANO COMPLEMENTARIO Y ACLARATORIO ALINEACIONES UNIDAD 3

1.- ANTECEDENTES.

Con fecha de 17 de abril de 2.026, se ha emitido informe sectorial preceptivo sobre Modificación Puntual del P.G.O.U. para la ordenación de la SUNC/UE/SU-3 de Ubeda por el servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Jaén de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía.

Dicho informe se ha emitido en sentido desfavorable por los siguientes considerandos:

1.- El ámbito del sector SUNC-UE-3 propuesto en la modificación del PGOU de Úbeda, invade el Dominio Público Viario de la carretera N-321 titularidad de la Junta de Andalucía.
2.- La conexión del vial propuesto a dicha carretera N-321 afecta significativamente al tráfico y seguridad viaria.
3.- La línea de edificación propuesta invade la zona de no edificación para la carrtera N-321.

2.- PROPUESTA MODIFICACIÓN A INCORPORAR COMO ANEXO AL DOCUMETO DE MODIFICACION PUNTUAL.

A tenor de lo anterior se aclara los siguientes extremos:

1.- Respecto al ámbito de la unidad SUNC-UE-3, la presente modificación puntual del PGOU no afecta a la delimitación de la unidad y se mantiene tal cual, en lo referente a la N-321, estaba previsto desde la aprobación definitiva del PGOU de Ubeda (5 de diciembre de 1.996).

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email: haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

2.- Respecto a la conexión del vial con la N-321, y consecuente con lo ya desarrollado y previsto en el proyecto de reparcelación y urbanización redactados por mi, se acompaña plano complementario P05-b sobre alineaciones de la edificación en el que aparece resuelto la conexión de vial, de tal forma que sólo se realizará de entrada, prohibiéndose la salida de la Unidad a la N-321. No obstante, se urbaniza y se proyecta isleta para albergar de forma provisional contenedores y que, de tal forma que queda preparada la zona para un futuro carril de salida hacia la N-321.

3.- Respecto a la línea de edificación propuesta, se mantiene la prevista en el PGOU y que es la que marca el Planeamiento y por tanto, ser el que rige al encontrarnos en tramo urbano según lo previsto en el artículo 56.6 de la Ley de Carreteras de Andalucía.

En Úbeda, a 20 de mayo de 2.026

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ

ARQUITECTO

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucia, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin

Limite Unidad Ejecucion
Servidumbre acustica
Linea edificacion

Calle

105

3.00

RUE

RUC

RUC

C

ZV

Er

Er

Er

ESPACIO HABILITADO PARA ZONA DE CONTENEDORES. PROHIBIDO SALIDA HACIA A-316 DESDE VIAL INTERIOR

20.20
1.30
5.60
2.35
11.1101
8.5525

A-316

1.Firmante: Rodrigo Javier Ortega Montoro
Puesto: Secretario General
Fecha Firma: 06/11/2026 11:19:41

EXP:
745-27-24

Mayo 2.026

Escala: E 1/750

P05-b ACLARACIONES ALINEACION EDIFICACIONES Y ACCESO

PROYECTO: MODIFICACION DE LA SUNC/UE/SU-3 DEL PGOU DE UBEDA

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACION SUNC-UE-SU-3

SITUACION: C/CRONISTA JUAN DE LA TORRE S/N DE UBEDA

AUS ARQUITECTURA S.L.P.

juanbautistavillarmartinezarquitecto
estudiodearquitectura c/andalucia,9bajo TORREPEROGIL
telf-fax-953-777371 email: haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC2F07B266C52C7F14B95 - https://sede.ubeda.es/eAdmin