

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.



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. 1/25	



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 veinte 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.

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. 2/25	



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

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. 3/25	



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:

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.

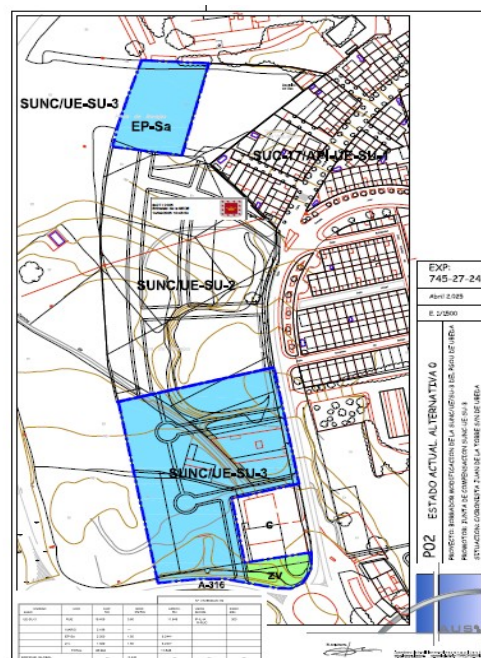


Fig. 2 Definición gráfica de la Alternativa 0

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	Pk2jmMW6Z69DJH23TKQPVF5K8SP48	PÁG. 4/25	



- **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.

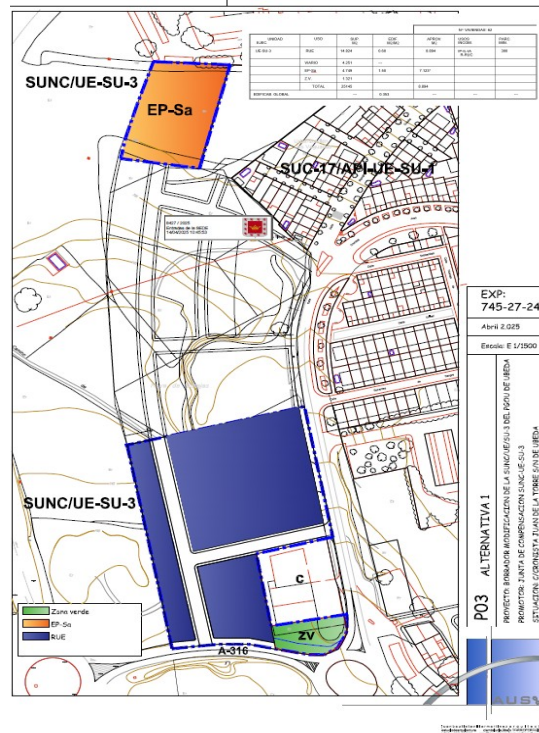


Fig. 3 Definición gráfica de la Alternativa 1

- **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.

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. 5/25



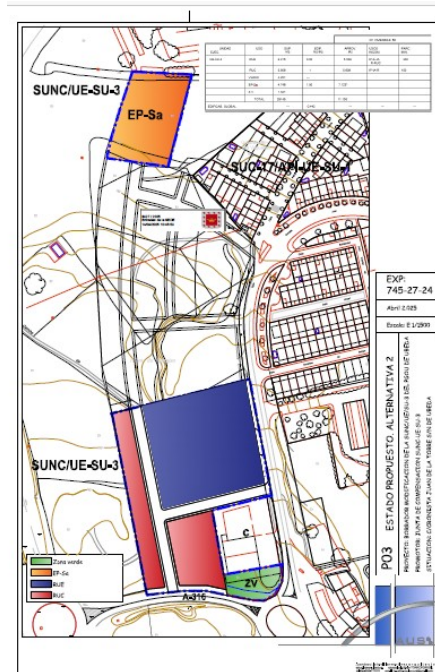


Fig. 4 Definición gráfica de la Alternativa 2

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.

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	Pk2jmMW6Z69DJH23TKQPVF5K8SP48	PÁG. 6/25





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

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. 7/25	



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 sector¹

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

¹Objetivos de calidad acústica para ruidos aplicables a las áreas existentes (en dBA)

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	Pk2jmMW6Z69DJH23TKQPVF5K8SP48	PÁG. 8/25	



- 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

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. 9/25	



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 $L_n > 50$ dBA como servidumbre acústica de los emisores acústicos existentes

A continuación se expone la propuesta de zonificación acústica presentada:

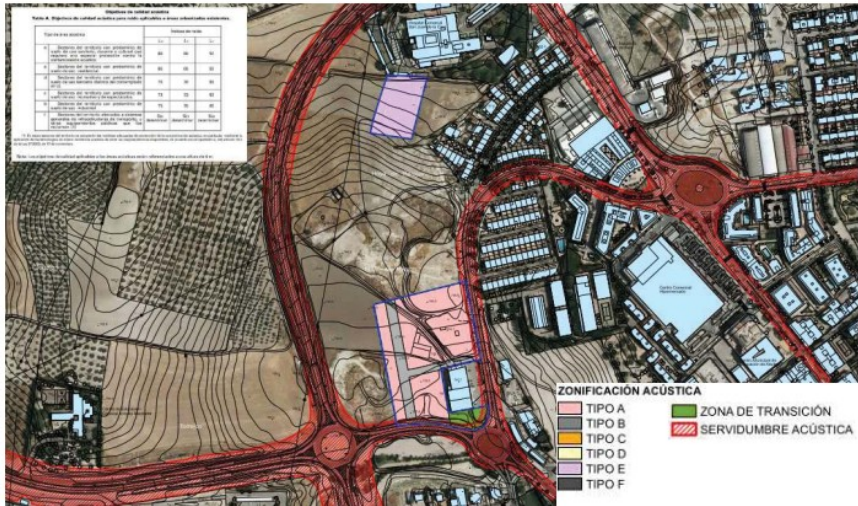


Fig. 7 Zonificación Acústica

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:



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

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	Pk2jmMW6Z69DJH23TKQPVF5K8SP48	PÁG. 11/25	



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 concurren 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

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. 12/25	



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 aceras. 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.

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. 13/25	



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

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. 14/25	



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, líneas 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.

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	Pk2jmMW6Z69DJH23TKQPVF5K8SP48	PÁG. 15/25	



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.

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	Pk2jmMW6Z69DJH23TKQPVF5K8SP48	PÁG. 16/25	



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:

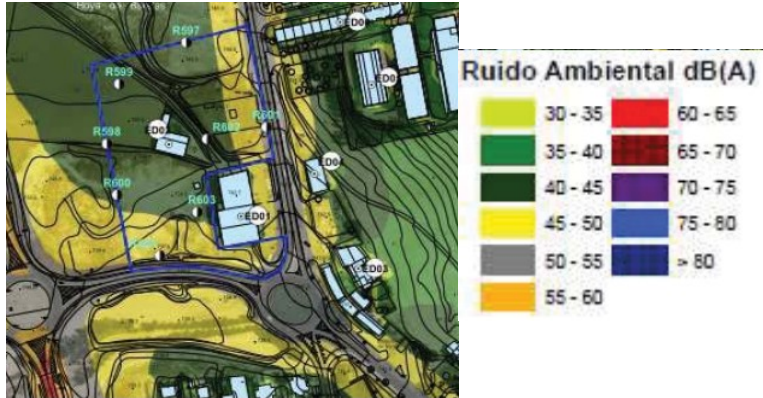
1. Que la modificación puntual planteada en los términos definidos como Alternativa 2 no supone impactos significativos conforme a los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre siempre que **antes de la aprobación definitiva**, las medidas definidas en el Documento Ambiental 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 $L_n > 50$ dBA. Este retranqueo deberá quedar reflejado en los planos de ordenación del documento urbanístico.

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. 17/25	



- 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 un 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 En materia de contaminación atmosférica.

- 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

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. 18/25	



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

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. 19/25	



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 separarse, 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 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 En materia de medio natural

- 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.

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	Pk2jmMW6Z69DJH23TKQPVF5K8SP48	PÁG. 20/25	



- 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.

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. 21/25	



- 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 actuará 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.

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	Pk2jmMW6Z69DJH23TKQPVF5K8SP48	PÁG. 22/25	



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.

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. 23/25	



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

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	



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

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	

Fecha: La de la firma electrónica

Ref.: SV. BB.CC./NMM/agm

Asunto: Expte. E.A.E. 6/25. Tramitación Evaluación Estratégica Ambiental Ordinaria: "Modificación Puntual del PGOU de Úbeda para Reordenación de la SUNC-UE/SU-3", t.m., Úbeda, (Jaén).

Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Jaén.
Servicio de Protección Ambiental.

23009 Jaén

En relación a su petición de Informe a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria con nº de expte. EAE-JA-013/2025, de esa Delegación Territorial de fecha 9/07/2025 al documento de referencia, en el término municipal de Úbeda, (Jaén), los servicios Técnicos de esta Delegación Territorial han emitido Informe al efecto, y que se transcribe:

"ANTECEDENTES

PRIMERO – Con fecha de 9 de julio de 2025, se emite solicitud de informe por parte del Servicio de Protección Ambiental de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente, en relación a la incidencia que podría existir para el Patrimonio Histórico de Andalucía derivada de la realización del proyecto "MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ÚBEDA PARA REORDENACIÓN DE LA SUNC-UE/SU-3".

NORMATIVA APLICABLE

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
 - Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.
 - Ley 2/2017, de 28 de marzo, de Memoria Histórica y Democrática de Andalucía.
 - Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
 - Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.
 - Decreto 168/2003, de 17 de junio, Reglamento de Actividades Arqueológicas.
 - Decreto 379/2009, de 1 de diciembre, por el que se modifican el Decreto 4/1993, de 26 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Organización Administrativa del Patrimonio Histórico de Andalucía.
 - Decreto-ley 11/2022, de 29 de noviembre, por el que se modifica la 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, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.
- Plan General de Ordenación Urbanística de Úbeda.

C/ Martínez Montañés, 8, 4º-5º
23071 - Jaén

T: 953003818
delegacion.jaen.ccph@juntadeandalucia.es



NOELIA MARTINEZ MARTINEZ		16/09/2025	PÁGINA 1/5
VERIFICACIÓN	BndJAU35KL9EYK9X9V3EPA58KTJ4	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



OBJETO DEL INFORME

El objeto del presente informe es dar respuesta al Servicio de Protección Ambiental de conformidad con los artículos 38.2 y 40.6.c) de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), y conforme a lo dispuesto en el art. 5.1 h) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación de Impacto Ambiental, para instrumentos de planeamiento sometidos a Evaluación Ambiental Estratégica, con respecto al expediente arriba referenciado.

CONTENIDO DE LA DOCUMENTACIÓN APORTADA

1. Avance del Plan, redactado por D. Juan Bautista Villar Martínez, arquitecto.
2. Documento Ambiental Estratégica, redactado por D. Eduardo Bonet Martínez, ingeniero técnico industrial y Licenciado en Ciencias Ambientales.
3. Estudio Acústico firmado por D. Eduardo Bonet Martínez, ingeniero técnico industrial y Licenciado en Ciencias Ambientales.

ANÁLISIS DEL PLAN.

El documento urbanístico ha sido redactado por D. Juan Bautista Villar Martínez, arquitecto.

La documentación presenta la propuesta de modificación puntual para la reordenación de la SUNC-UE/SU-3 del PGOU de Úbeda. La propuesta pretende modificar lo dispuesto por el desarrollo urbanístico indicado en el PGOU para el ámbito de actuación, reordenando y ampliando el trazado vial, así como implantando distintas tipologías de vivienda por manzana. Así, se indican los siguientes objetivos para la modificación propuesta:

“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.” (pp. 34-35 del Borrador del Plan y 4 del DAE).

Se presentan varias propuestas que son analizadas de forma más o menos exhaustiva en atención a los posibles impactos que pudieran suponer y en relación a las normativas sectoriales que pudieran verse afectadas en el proceso.

NOELIA MARTINEZ MARTINEZ		16/09/2025	PÁGINA 2/5
VERIFICACIÓN	BndJAU35KL9EYK9X9V3EPA58KTNJT4	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



La opción seleccionada se corresponde con la alternativa 2 y presenta, a tenor de los criterios de selección empleados, una mayor afección que las otras en el punto “condicionar la valoración del territorio desde el punto de vista ecológico, paisajístico y científico cultural”, etiquetándose como “parcialmente compatible” a diferencia de las alternativas 0 y 1 que se mostrarían como totalmente compatibles.

No obstante, en la valoración global, se indica una afección muy baja sobre el suelo y sobre la calidad paisajística.

Respecto a la justificación pro la elección de esta alternativa, se indica lo siguiente:

“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.” (pp. 48 del Borrador del Plan).

La alternativa 2 supone el aumento de los viales a 13 m, pasando de los 3.196 m² a los 4251 m². Se contempla mantener la previsión respecto a las zonas verdes, con una ligera merma de 68 m². Los equipamientos se mantienen y la zona residencial se incorporan nuevos usos, como el residencial unifamiliar compacto (pp. 51-54 del Borrador del Plan).

ANÁLISIS DE AFECCIÓN AL PATRIMONIO HISTÓRICO Y A LUGARES DE MEMORIA DEMOCRÁTICA DE ANDALUCÍA

En la el Borrador del Plan se hace mención mención expresa a la Ley de Patrimonio Histórico en el apartado 3.1.11- Patrimonio Histórico, indicándose lo siguiente:

“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 artículo 81 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (Decreto 19/95).” (pp. 19 del Borrador del Plan). En casi idénticos términos se incluye la misma previsión en la página 62 del Documento Ambiental Estratégico.

Más adelante, en el apartado “4.- Identificación de los impactos potenciales (afecciones)”, se indica lo siguiente en relación a posibles afecciones al patrimonio Histórico:

NOELIA MARTINEZ MARTINEZ		16/09/2025	PÁGINA 3/5
VERIFICACIÓN	BndJAU35KL9EYK9X9V3EPA58KTNTJ4	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



“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.” (Pp. 34 del Borrador del Plan y 67 del DAE).

El DAE, en su página 84 indica lo siguiente al respecto de las posibles afecciones al 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.”

Sin entrar a valorar el plazo indicado de 5 días, contrario a las 24 horas como plazo máximo que estipula el artículo 50 de la LPHA, debemos hacer la siguiente consideración:

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 asentamiento rural disperso, del que no se conoce su extensión exacta.

En este sentido, 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 y, 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 actuará 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.

NOELIA MARTINEZ MARTINEZ		16/09/2025	PÁGINA 4/5
VERIFICACIÓN	BndJAU35KL9EYK9X9V3EPA58KTNTJT4	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



PROPUESTA

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.

Todo ello sin entrar a valorar otras cuestiones de legalidad urbanística o de aplicación de otras normativas sectoriales, cuya competencia, en ambos casos, no corresponde a esta Delegación Territorial de Cultura.”

Lo que se comunica y a los efectos oportunos.

LA JEFA DEL SERVICIO DE BIENES CULTURALES,

Fdo. Noelia Martínez Martínez.

NOELIA MARTINEZ MARTINEZ		16/09/2025	PÁGINA 5/5
VERIFICACIÓN	BndJAU35KL9EYK9X9V3EPA58KTNT4	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

CONTESTACIÓN A CONSULTA DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL EN JAÉN, DE LA CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD, MEDIO AMBIENTE Y ECONOMÍA AZUL, SOBRE LA DOCUMENTACIÓN RELATIVA AL DOCUMENTO DE “MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ÚBEDA PARA REORDENACIÓN DE LA SUNC-UE/SU-3” DE ÚBEDA (JAÉN).

ACTUACIÓN:	MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ÚBEDA PARA REORDENACIÓN DE LA SUNC-UE/SU-3
MUNICIPIO:	ÚBEDA
SOLICITANTE:	Servicio de Protección Ambiental de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Jaén
SU REFERENCIA:	EAE-JA-013/2025
Nº REFERENCIA:	30-034/2025

El Servicio de Protección Ambiental realiza consulta tanto a la Oficina de Ordenación del Territorio como al Servicio de Urbanismo de conformidad con el artículo 39.2 de la *Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA)*, y conforme a lo dispuesto en el artículo 5.1.h) de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación de Impacto Ambiental*, con respecto al expediente arriba referenciado y fecha de entrada en registro de esta Delegación territorial 10 de Julio de 2025, adjuntándose entre otra documentación la siguiente:

- Documento denominado “Borrador de la modificación puntual del PGOU de Úbeda para la reordenación de la SUNC-UE/SU-3” redactado por el Arquitecto D. Juan Bautista Villar Martínez con fecha Abril de 2025.

De acuerdo a la Disposición Final Quinta de la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA en adelante)* que modifica la *Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, se encuentran sometidos a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística, 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 de Impacto Ambiental*

El Ayuntamiento de Úbeda solicita la tramitación de la modificación puntual del PGOU el 05/05/2025, con posterioridad a la entrada en vigor de la *LISTA*, que entró en vigor el 23 de diciembre de 2021 por lo que, conforme a la *Disposición transitoria primera*, la ley le será de aplicación íntegra, inmediata y directa.

Así mismo, le es de aplicación el *Decreto-ley 11/2022, de 29 de noviembre, por el que se modifica la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía* y el *Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA en adelante)*.

C. Martínez Montañés, 8, 5ª plta. 23007 JAÉN
Teléf. 953 001 400 - Fax 953 001 476
dt.jaen.cfv@juntadeandalucia.es



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	BELEN RUIZ CORRAL	05/09/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6UZMVM2C48Q5DKX5AQPSV3VX	PÁG. 1/6	

En el apartado 3 de la *Disposición transitoria segunda de la LISTA*, sobre vigencia, innovación y adaptación de los planes e instrumentos vigentes, se establece que las modificaciones de los instrumentos de planeamiento deberán ajustarse a los contenidos, disposiciones y procedimientos de esta ley.

El documento de avance que nos ocupa tiene por objeto la modificación puntual del PGOU de Úbeda presentada la reordenación de la Unidad SUNC/UE/SU-3 de tal forma que se corrijan errores materiales en cuanto a las previsiones de dotaciones, 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 la tipología de uso Residencial Unifamiliar Compacta RUC que permitan poder materializar el aprovechamiento urbanístico previsto. La modificación propuesta no afecta a las determinaciones de carácter estructural.

Según lo previsto en el artículo 77 de la LISTA, se elaborará un documento de AVANCE donde *“se describa y justifique el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables”*

Conforme al artículo 75.2 b) de la LISTA y 105 del RGLISTA corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo emitir informe preceptivo durante la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística general y detallada cuya tramitación y aprobación sea competencia municipal. Este Informe, al igual que los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos, se solicitará durante el periodo de información pública del Acuerdo de Aprobación Inicial adoptado, conforme a lo previsto en el punto 4 del artículo 78 de la LISTA sobre Procedimiento.

Dicho informe se limitará al control de legalidad de la normativa territorial y urbanística y al cumplimiento de las determinaciones de la planificación territorial que resulten de aplicación, así como a la valoración de la incidencia de la actuación sobre los intereses supralocales que pudieran verse afectados, conforme a lo previsto en el artículo 2 de la LISTA.

El contenido de este escrito se emite sin perjuicio del informe que se emita tras la aprobación inicial conforme a lo dispuesto en el artículo 75.b) de la LISTA y los artículos 105 y 107 del RGLISTA, de naturaleza preceptiva y en este caso NO VINCULANTE al no verse afectada la ordenación urbanística general.

A continuación se recogen la documentación y el procedimiento de tramitación que se deben de tener en cuenta para la elaboración del instrumento de modificación del PGOU propuesta, así como las consideraciones territoriales y urbanísticas.

En cuanto a la documentación, se registrá por lo establecido en el artículo 62 de la LISTA y 85 del Reglamento, en función de su alcance y determinaciones. Y en cuanto a su tramitación, se tendrá en cuenta lo previsto en el Título IV, Capítulo II tanto de la LISTA como del Reglamento que la desarrolla.

C. Martínez Montañés, 8, 5ª plta. 23007 JAÉN
Teléf. 953 001 400 - Fax 953 001 476
dt.jaen.cfv@juntadeandalucia.es

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	BELEN RUIZ CORRAL	05/09/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6UZMVM2C48Q5DKX5AQPSV3VX	PÁG. 2/6	

CONSIDERACIONES DESDE EL PUNTO TERRITORIAL :

Con respecto a la *LISTA*, en su Artículo 2 se establece: “Las competencias en materia de urbanismo, que en esta Ley se otorgan a los Municipios, se desarrollarán en el marco de la ordenación territorial y sin perjuicio de las competencias que en materia de urbanismo corresponden a la Comunidad Autónoma, de acuerdo con la Constitución y el artículo 56.3 del Estatuto de Autonomía.”

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.

En cuanto al paisaje, establece el Artículo 37 de la *LISTA* respecto a la tramitación de los instrumentos de ordenación: “3. El paisaje debe integrarse en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y, en general, ser tenido en cuenta en todas las políticas sectoriales en aras de la consecución de los objetivos de calidad paisajística.

4. Los instrumentos de ordenación incorporarán un diagnóstico del paisaje del ámbito de referencia, que tendrá el siguiente contenido mínimo:

- a) La identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico para su preservación y puesta en valor.
- b) Criterios generales o zonales de integración paisajística.
- c) Identificación de actuaciones de intervención dirigidas a dotar de accesibilidad a los recursos, a la regeneración, en su caso, de áreas degradadas y a la mejora de la visibilidad o integración visual.

5. Los instrumentos de ordenación, conforme a su naturaleza y alcance, establecerán determinaciones para preservar los paisajes y para mejorar su calidad y percepción, conforme a los siguientes criterios.

- a) Mantendrán el carácter y las condiciones de visibilidad de los paisajes de mayor valor y especialmente: los agropecuarios tradicionales, los abiertos y naturales, las perspectivas de conjuntos históricos y de elementos patrimoniales y el entorno de los recorridos escénicos.
- b) Integrarán las actuaciones de transformación urbanística en la morfología del territorio y del paisaje, definiendo adecuadamente los bordes urbanos y la silueta urbana, y preservando la singularidad paisajística y la identidad visual del lugar.
- c) Establecerán medidas para el control de los elementos con incidencia en la calidad del paisaje urbano, para poner en valor las principales vistas y perspectivas que lo caracterizan y para recuperar los paisajes deteriorados.”

Según el Artículo 85 del *RGLISTA*, el contenido documental de los Instrumentos de ordenación urbanística: “1. En los términos del artículo 62 de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos: a) Memoria, que deberá contemplar los siguientes apartados: 1º. Memoria de información y de diagnóstico, que contendrá el análisis de la situación actual y los problemas detectados, considerando todos los aspectos que puedan condicionar o determinar el uso del suelo, en cuanto a sus características geográficas y socioeconómicas, el análisis de la malla urbana y su ordenación territorial y urbanística. Además, contendrá el análisis de las afecciones derivadas de la legislación y planificación tanto sectorial como territorial que resulte de aplicación, para lo que se acompañará de los estudios complementarios que resulten necesarios.”

C. Martínez Montañés, 8, 5ª plta. 23007 JAÉN
Teléf. 953 001 400 - Fax 953 001 476
dt.jaen.cfv@juntadeandalucia.es

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	BELEN RUIZ CORRAL	05/09/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6UZMVM2C48Q5DKX5AQP3V3VX	PÁG. 3/6	

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, líneas 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. 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.

En cuanto al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA):

Atendiendo su *Norma 45*, serán criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia territorial, un desarrollo urbanístico eficiente que permita adecuar el ritmo de crecimiento a la efectiva implantación de las dotaciones y equipamientos básicos (educativos, sanitarios, asistenciales, deportivos, culturales), los sistemas generales de espacios libres y el transporte público, así como, la disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos y energéticos adecuados a las previsiones del desarrollo urbanístico establecido; evitando la contaminación de suelo, agua y atmósfera, que en algunos enclaves de concentración industrial puede llegar a afectar de forma significativa a la calidad de vida de la población.

En cuanto a su *Directriz 61*, la evaluación ambiental debe permitir valorar los aspectos más globales de la ordenación y su contribución a la sostenibilidad: modelos de ocupación del suelo, movilidad derivada del esquema general de usos, requerimientos de recursos y la eficiencia en su utilización, y las actuaciones que representen la restauración y mejora del medio ambiente, así como incluir entre las determinaciones del planeamiento urbanístico una aproximación al balance ecológico resultante del proyecto urbano propuesto, evaluando globalmente sus consecuencias en cuanto al aumento o disminución del consumo de recursos naturales básicos (agua, energía, suelo y materiales) y la correcta gestión de sus ciclos.

Por ultimo, en relación a la ordenación del paisaje, el POTA determina en su *Directriz 115*: “4. La planificación territorial y el planeamiento urbanístico incluirán entre sus determinaciones aquellas relativas a la protección y mejora del paisaje”

En cuanto al Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Jaén (PEPMF):

Conforme al punto 3 de la *Disposición transitoria séptima de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía*: “3. Seguirán siendo de aplicación de forma supletoria las Normas Subsidiarias Provinciales y los Planes Especiales de Protección del Medio Físico mientras no se produzca su desplazamiento por los instrumentos de ordenación territorial o urbanística.”

En este caso, 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*.

C. Martínez Montañés, 8, 5ª plta. 23007 JAÉN
Teléf. 953 001 400 - Fax 953 001 476
dt.jaen.cfv@juntadeandalucia.es

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	BELEN RUIZ CORRAL	05/09/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6UZMVM2C48Q5DKX5AQPSV3VX	PÁG. 4/6	

CONSIDERACIONES DESDE EL PUNTO DE VISTA URBANÍSTICO

En el artículo 77.1 de la LISTA se prevé para el caso que nos ocupa la redacción de Avance y consulta pública.

“ La Administración competente para la tramitación elaborará un Avance del instrumento de ordenación urbanística en el que se describa y justifique el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables”.

El documento objeto de consulta contiene toda esta documentación,

Tal como se recoge en el documento de AVANCE, la *propuesta* constituye una modificación que no altera el modelo de ordenación establecido por el vigente PGOU. La modificación no afecta a las determinaciones de carácter estructural del planeamiento.

Así mismo la modificación no afecta al ámbito del Plan Especial de Protección del Centro Histórico de Úbeda aprobado el 5 de diciembre de 1996.

La LISTA y el RGLISTA recogen una serie de determinaciones de carácter general que deben ser tenidas en cuenta en el instrumento urbanístico, debiendo ajustarse cualquier en todo caso al principio de desarrollo sostenible así como al resto de los principios generales de ordenación de la actividad territorial y urbanística, justificados en el cumplimiento de el artículo 4 de la LISTA.

La nueva ordenación de los instrumentos de ordenación urbanística deberá fundamentarse en la mejora del bienestar de al población así como en el mejor cumplimiento de los principios y de los fines de la actividad urbanística señalados en el párrafo anterior y en el artículo 3.1-2 de la LISTA.

La ordenación urbanística deberá seguir los criterios generales para la misma establecidos en el artículo 79 de RGLISTA para la integración del principio de desarrollo urbano y territorial sostenible y tendrá en cuenta las estrategias de la Agenda 2030, procurando la alineación de sus determinaciones con los objetivos de desarrollo sostenible.

La modificación puntual del PGOU de Úbeda, conforme a lo establecido en el artículo 86 de la LISTA y el artículo 121 del RGLISTA, constituye una innovación de dicho instrumento de ordenación urbanística con carácter de modificación al no suponer la adopción de un nuevo modelo de ordenación del plan.

CONCLUSIÓN.

La presente contestación se emite en lo relativo a las competencias otorgadas por la legislación en materia de ordenación del territorio y urbanismo, a efectos de su consideración y valoración ambiental, con independencia y sin menoscabo de los restantes pronunciamientos, informes o autorizaciones que procedan por parte de esta Delegación Territorial en virtud de las competencias atribuidas a la misma por la legislación vigente, así como de las distintas Administraciones u Organismos, en base a sus competencias sustantivas o sectoriales.

C. Martínez Montañés, 8, 5ª plta. 23007 JAÉN
Teléf. 953 001 400 - Fax 953 001 476
dt.jaen.cfv@juntadeandalucia.es

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	BELEN RUIZ CORRAL	05/09/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6UZMVM2C48Q5DKX5AQPSV3VX	PÁG. 5/6	

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 anteriores del presente informe.

Lo que le comunico para su conocimiento y a los efectos oportunos.

ARQUITECTO TÉCNICO
OFICINA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Fdo.: Belén Ruiz Corral

(Documento firmado digitalmente)

C. Martínez Montañés, 8, 5ª plta. 23007 JAÉN
Teléf. 953 001 400 - Fax 953 001 476
dt.jaen.cfv@juntadeandalucia.es

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	BELEN RUIZ CORRAL	05/09/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6UZMVSM2C48Q5DKX5AQPSV3VX	PÁG. 6/6	

**DELEGACIÓN TERRITORIAL DE SOSTENIBILIDAD
Y MEDIO AMBIENTE
SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL
C/ DOCTOR EDUARDO GARCÍA-TRIVIÑO LÓPEZ, 15
23071 JAÉN**

S/Ref.: EAE-JA-013/2025

N/Ref.: Expte.: E-379/25

(JA/2025/00379)

JRA/tlh

**INFORME COMO ADMINISTRACIÓN PÚBLICA AFECTADA POR LA “MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE
ÚBEDA PARA REORDENACIÓN DE LA SUNC-UE/SU-3”**

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha de registro 09/07/2025 se recibe instancia en esta Delegación Territorial, remitida por el SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL de la Delegación Territorial en Jaén de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente relativa a la tramitación de **“MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ÚBEDA PARA REORDENACIÓN DE LA SUNC-UE/SU-3”** remitido por el AYUNTAMIENTO DE ÚBEDA (JAÉN) al SV. PROTECCIÓN AMBIENTAL que se encuentra sometida a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada y se solicita **informe como administración pública afectada, concretamente sobre la afección del plan a la movilidad, transporte e infraestructura** y consulta sobre aquellos aspectos referidos a propias competencias que pudieran afectar a las determinaciones del informe ambiental estratégico, para que se analicen los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente del citado documento.

Se adjunta documento BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE ÚBEDA PARA LA REORDENACIÓN DE LA SUNC-UE/SU-3 suscrito por el autor arquitecto D. Juan Bautista Villar Martínez (colegiado nº211 C.O.A.J) con fecha de redacción de abril 2025 y Documento Ambiental Estratégico el licenciado en ciencias ambientales Eduardo Bonet Martínez de fecha marzo de 2025.

SEGUNDO.- Por el Servicio de Carreteras se comprueba la actuación objeto de la solicitud.

Se pretende la modificación puntual del PGOU de Úbeda para Reordenación del sector SUNC-UE/SU-3. Para ello se reordenará el trazado del vial de conexión entre la UE-SU-3 con la UE-SU-2 y se implantarán varias tipologías de viviendas por manzanas, en consecuencia, con lo previsto en el UE-SU-2.

Paseo Santa María del Valle, s/n
23071 – Jaén
Tlf: 953 00 14 00
dt.jaen.cfiot@juntadeandalucia.es



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	MARTA MARIA GAMEZ MELERO	25/09/2025	
	JUAN DE DIOS ROMERO ALMANSA		
VERIFICACIÓN	Pk2jm4HHL97LXRKMJKNWGW2H2HXCBT	PÁG. 1/4	



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.

De la documentación presentada, se identifica el desarrollo urbanístico SUNC-UE-SU-3 incluido en el PGOU de Úbeda vigente, de Adaptación a la LOUA del año 2009 y que ahora se pretende modificar mediante la redifinición de los viales y conexiones con las vías de comunicación existentes así como en la tipología de viviendas.

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.

El acceso al tramo 1 (N-321(7)) se realiza en el tramo de entrada y salida de Úbeda, a una distancia aproximada de 50 metros de la glorieta del p.k. 0+800 de la A-401 y se materializa mediante un carril adicional al margen de la carretera N-321(7) colindante con la UE-3 y situado entre las actuales parcelas catastrales 28-29-31 de CR ÚBEDA-JAÉN (CN-321)2 UE3UBEDA (JAÉN). Este carril adicional no completa el desarrollo entre las mencionadas gloriets de la A-401 y C-325.

Los accesos al tramo 2, calle Cronista Juan de la Torre, se realizan mediante un carril adicional adyacente a dicha carretera N-321(7).

Considerando el nuevo acceso al tramo 1, como una conexión a carretera convencional derivado de un desarrollo urbanístico,

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	MARTA MARIA GAMEZ MELERO	25/09/2025	
	JUAN DE DIOS ROMERO ALMANSA		
VERIFICACIÓN	Pk2jm4HHL97LXRKMJKNWGW2H2HXCBT	PÁG. 2/4	



Este Servicio de Carreteras **INFORMA:**

Favorablemente a lo solicitado por el SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL, para informe de trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, de la “MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ÚBEDA PARA REORDENACIÓN DE LA SUNC-UE/SU-3” con afección a las zonas de protección de la carretera N-321(7) con arreglo a los siguientes condicionados:

1.- CONDICIONES TÉCNICO.-

1.1- 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.

1.2.- 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.

2.- CONDICIONADO LEGAL.-

- Aprobada inicialmente la modificación, ésta se someterá a informe vinculante de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda. (art 35.2 LCA)
- Previamente a la ejecución de la actuación propuesta, será necesario que el interesado presente en esta Delegación Territorial la correspondiente **SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA EN MATERIA DE CARRETERAS** (artículo 62.1 y 62.2 de la LCA), sin perjuicio de otras competencias concurrentes. Dicha solicitud deberá ir acompañada del **PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN o SEPARATA DE CARRETERAS**. Si del estudio de la documentación que se presente en la solicitud, se valorase que falta

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	MARTA MARIA GAMEZ MELERO	25/09/2025	
	JUAN DE DIOS ROMERO ALMANSA		
VERIFICACIÓN	Pk2jm4HHL97LXRKMJKNWGW2H2HXCBT	PÁG. 3/4	



alguna otra información necesaria para la correcta localización y definición de la actuación (artículo 93.2 del RGC), se le requerirá al interesado para que complete su solicitud.

- La correspondiente autorización administrativa se otorgará en precario, y según lo dispuesto en el artículo 96 de Modificación o suspensión de autorizaciones, del Reglamento General de Carreteras (R.D. 1812/1994 de 2 de septiembre), **la Administración podrá, en cualquier momento, modificar o suspender temporal o definitivamente la autorización** si resultara incompatible con normas aprobadas con posterioridad, produjera daños en el dominio público, impidiera su utilización para actividades de interés público o, como consecuencia del planeamiento de las carreteras, así se requiera para su ampliación, mejora o desarrollo.
- Las obras deberán ajustarse al condicionado de la resolución de autorización administrativa que proceda.

Lo que se le comunica para su conocimiento y efectos.

Jaén, (a la fecha de la firma)

LA JEFA DEL SERVICIO DE CARRETERAS

Fdo.: Marta María Gámez Melero

EL ASESOR TÉCNICO
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

Fdo.: Juan de Dios Romero Almansa

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	MARTA MARIA GAMEZ MELERO	25/09/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4HHL97LXRKMJKNWGW2H2HXCBT	PÁG. 4/4	

Fecha: 14/07/2025
Ntra. Ref.: EPGG/MLBG/RRP/ (25-JA-SEA-017)
Su Ref: EAE-JA-013/2025
Asunto: Innovación PGOU Úbeda SUNC-UE/SU3

CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD Y MEDIO
AMBIENTE
Delegación Territorial en Jaén
C/ Doctor Eduardo García-Triviño, 15
23071 – JAÉN

En contestación a su escrito mediante el que solicita informe de consultas a administraciones públicas afectadas dentro del **procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada** del instrumento de planeamiento urbanístico arriba indicado, a esta Consejería competente en materia de salud, y una vez examinada por el personal técnico de este centro directivo la documentación del proyecto facilitada cabe informar lo siguiente:

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.

En el documento borrador de avance aparece un apartado dedicado a la valoración de impacto en salud de la innovación.

El artículo 90 del 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, ha dado una nueva redacción al artículo 56 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, y dispone en su apartado 1.b) que se someterán a informe de evaluación del impacto en la salud los siguientes instrumentos de ordenación urbanística de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía:

- 1.º Los instrumentos de ordenación urbanística general.
- 2.º Los planes de ordenación urbana, los planes parciales de ordenación y los planes de reforma interior, salvo en los supuestos del apartado 3.c).
- 3.º Los planes especiales de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares y los que tengan por objeto la ordenación de servicios, infraestructuras o equipamientos.
- 4.º Las revisiones y modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística anteriores.

Por todo lo anterior, instrumento de ordenación urbanística si 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



Código Seguro de Verificación: VH5DP4YN67YGDG36RQSFA78T72CKCM. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	ELENA GONZALEZ GONZALEZ	FECHA	18/07/2025
ID. FIRMA	VH5DP4YN67YGDG36RQSFA78T72CKCM	PÁGINA	1/2
			



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.

Lo cual se informa para que, conforme a lo previsto en el artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y en el artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se dé traslado de esta información al órgano sustantivo y a la Administración promotora.

En este sentido, puede ser de interés conocer los documentos que la Consejería de Salud y Consumo ha puesto a disposición de las personas/administraciones promotoras en su página web:

<https://juntadeandalucia.es/organismos/saludyfamilias/areas/evaluacion-impacto/impacto-salud.html>

Por nuestra parte, esta Delegación considera que no existe inconveniente alguno, desde el punto de vista sanitario, para continuar la tramitación.

LA DELEGADA TERRITORIAL
Fdo. Elena Patricia González González

Código Seguro de Verificación:VH5DP4YN67YGDG36RQSFA78T72CKCM. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	ELENA GONZALEZ GONZALEZ	FECHA	18/07/2025
ID. FIRMA	VH5DP4YN67YGDG36RQSFA78T72CKCM	PÁGINA	2/2



**MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO**

**Confederación
Hidrográfica del Guadalquivir**

Documento firmado electrónicamente			
Firmado por		Fecha de firma	Sello de tiempo
JAVIER QUIROS FERNANDEZ		21/07/2025 15:00:25	23/07/2025 09:21:01
JUAN LLUCH PEÑALVER		22/07/2025 08:43:19	
ALEJANDRO RODRIGUEZ GONZALEZ		23/07/2025 09:20:58	
URL de validación		https://sede.miteco.gob.es https://pfirma.chguadalquivir.es/gestorcsv	
Código CSV			
MA0016U10MH0L06YH7DDIIN16SZQJ0QY8E			
			

Este documento es una copia en soporte papel de un documento electrónico según lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y la Norma Técnica de Interoperabilidad de Procedimientos de copiado auténtico y conversión entre documentos electrónicos.



S/REF. **EAE-JA-013/2025**
N/REF. **VO-232/2025**
FECHA **18/07/2025**
ASUNTO Informe para la tramitación de la EAE
referente a la MODIFICACIÓN PUNTUAL
DEL PGOU DE ÚBEDA PARA
REORDENACIÓN DE LA SUNC-UE/SU-3,
T.M. DE ÚBEDA (JAÉN)

CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE

DELEGACIÓN TERRITORIAL EN JAÉN

C/ DR. EDUARDO GARCÍA-TRIVIÑO LÓPEZ, 15 – 3ª PL
23009 – JAÉN

Que se ha recibido en esta Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (en adelante, **CHG**), el 10/07/2025, petición de informe dentro de la tramitación de la **Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada** correspondiente a la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ÚBEDA PARA REORDENACIÓN DE LA SUNC-UE/SU-3, T.M. DE ÚBEDA (JAÉN), y en virtud a lo establecido en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), en relación con el artículo 5.1 h) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación de Impacto Ambiental. Junto con la solicitud se aportó un enlace para la descarga de la documentación técnica correspondiente, consistente en:

- **DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ÚBEDA PARA LA REORDENACIÓN DE LA SUNC-UE/SU-3. TÉRMINO MUNICIPAL DE ÚBEDA (JAÉN)** (en adelante, **DAE**), redactado por D. Eduardo Bonet Martínez, Ingeniero Técnico Industrial y Licenciado en Ciencias Ambientales, firmado digitalmente el 11/04/2025. Es un documento digital en formato pdf de 121 páginas.
- **BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE UBEDA PARA LA REORDENACION DE LA SUNC-UE/SU-3**, redactado por D. Juan Bautista Villar Martínez, arquitecto, firmado digitalmente el 02/04/2025. Es un documento digital en formato pdf de 80 páginas.
- **ESTUDIO ACÚSTICO. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ÚBEDA PARA LA REORDENACIÓN DE LA SUNC-UE/SU-3. TÉRMINO MUNICIPAL DE ÚBEDA (JAÉN)**, redactado por D. Eduardo Bonet Martínez, Ingeniero Técnico Industrial y Licenciado en Ciencias Ambientales, firmado digitalmente el 22/03/2025. Es un documento digital en formato pdf de 58 páginas.

Y considerando lo establecido en la legislación sectorial vigente en materia de Aguas y especialmente lo indicado en:

1. El apartado 4 del artículo 25 del Texto refundido de la Ley de Aguas (en adelante **TRLA**), aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, que establece que:

«4. Las **Confederaciones Hidrográficas emitirán informe previo**, en el plazo y supuestos que reglamentariamente se determinen, sobre los actos y planes que las Comunidades Autónomas hayan de aprobar en el ejercicio de sus competencias, entre otras, en materia de medio ambiente, **ordenación del territorio y urbanismo**, espacios naturales, pesca, montes, regadíos y obras públicas de interés regional, **siempre que tales actos y planes afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, teniendo en cuenta a estos efectos lo previsto en la planificación hidráulica y en las planificaciones sectoriales aprobadas por el Gobierno.**

Cuando los actos o planes de las Comunidades Autónomas o de las entidades locales comporten nuevas demandas de recursos hídricos, el informe de la Confederación Hidrográfica se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas.





El informe se entenderá desfavorable si no se emite en el plazo establecido al efecto.

Lo dispuesto en este apartado **será también de aplicación a los actos y ordenanzas que aprueben las entidades locales en el ámbito de sus competencias**, salvo que se trate de actos dictados en aplicación de instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto del correspondiente informe previo de la Confederación Hidrográfica.»

2. El artículo 14 quater del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio (en adelante **RDPH**), define el alcance de este informe previo:

«1. Los organismos de cuenca emitirán un informe previo al amparo del artículo 25.4 del TRLA sobre los actos y planes que las comunidades autónomas y entidades locales hayan de aprobar en el ejercicio de sus competencias, siempre que tales actos y planes afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, y teniendo en cuenta a estos efectos lo previsto en la planificación hidrológica y en las planificaciones sectoriales aprobadas por el Gobierno.

2. En este informe los organismos de cuenca deberán analizar los posibles efectos del acto o plan sobre el régimen y aprovechamiento de las aguas continentales, y en particular:

a) **Al régimen de caudales en el caso de que el plan comporte nuevas demandas de recursos hídricos**, para el cual el informe del organismo de cuenca se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas en función de las previsiones de la planificación hidrológica y del régimen de usos del agua y concesionarios existentes. En las concentraciones parcelarias los informes emitidos por los organismos de cuenca tendrán carácter vinculante en cuanto a las modificaciones de derechos al uso del agua resultantes de las mismas.

b) **Al régimen de corrientes en el caso de que el plan comporte la posible modificación del tamaño de la zona de flujo preferente.**

c) A cualquier aspecto relativo a la **protección y calidad de las aguas** que afecte al aprovechamiento de las mismas, y en especial, al desarrollo de actividades en los perímetros de protección delimitados conforme a este Reglamento.

3. Del mismo modo deberá analizarse los **usos previstos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía** teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

a) Información cartográfica relativa a los cauces de dominio público hidráulico, la zona de servidumbre y la zona de policía.

b) Cartografía de inundabilidad incluida en el plan, y en especial, de la información empleada y criterios para la delimitación de la zona de flujo preferente.

c) **Compatibilidad con las limitaciones establecidas en los artículos 9, 9 bis, 9 ter y 9 quater, así como en los artículos 14 y 14 bis respecto a los usos del suelo en las zonas inundables** u otras actuaciones tales como obras dentro y sobre el dominio público hidráulico y zona de policía y cualquier otra actuación incluida en el ámbito de aplicación del TRLA.

4. Una vez recibida la solicitud de informe en el organismo de cuenca se analizará junto con la documentación técnica aportada y se emitirá en un plazo de cuatro meses, que quedará suspendido en el supuesto de que se solicite información complementaria al solicitante. El informe **se entenderá desfavorable si no se emite en este plazo** de acuerdo con lo que establece el artículo 25.4 del TRLA y el artículo 24.1. 2.º de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

5. Conforme a lo establecido en los artículos 9 bis, 14 bis y 78 no será necesario tramitar la autorización previa de las actuaciones derivadas de un plan de ordenación urbana u otras figuras de ordenación urbanística cuando estos instrumentos urbanísticos hayan sido informados por el organismo de cuenca y se hayan recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto. En todos los casos, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al Organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9 bis, 9 ter, 9 quater, 14 y 14 bis.

6. Las comunidades autónomas o entidades locales deberán solicitar a los organismos de cuenca un nuevo informe en caso de producirse cambios sustanciales en el plan o acto inicialmente informado o una vez sobrepasado el plazo de vigencia del mismo que podrán incluir los organismos de cuenca, en función de las características del informe emitido.

7. Conforme al artículo 128 del TRLA respecto a las cuencas intercomunitarias, la aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de ordenación territorial y planificación urbanística que afecten directamente a los terrenos previstos para los proyectos, obras e infraestructuras hidráulicas de interés general contemplados en los planes hidrológicos de cuenca o en el Plan Hidrológico Nacional requerirán, antes de su aprobación inicial, el informe vinculante del organismo de cuenca que versará en exclusiva sobre la relación entre tales obras y la protección y utilización del dominio público hidráulico y sin perjuicio de lo que prevean otras leyes aplicables por razones sectoriales o medioambientales. Este informe se entenderá positivo si no se emite y notifica en el plazo de dos meses.

8. Los terrenos reservados en los planes hidrológicos para la realización de obras hidráulicas de interés general, así como los que sean estrictamente necesarios para su posible ampliación, tendrán la clasificación y calificación que





resulte de la legislación urbanística aplicable y sea adecuada para garantizar y preservar la funcionalidad de dichas obras, la protección del dominio público hidráulico y su compatibilidad con los usos del agua y las demandas medioambientales. Los instrumentos generales de ordenación y planeamiento urbanístico deberán recoger dicha clasificación y calificación.»

Y tras consulta en los Sistemas de Información Geográfica disponibles en este Organismo de Cuenca que han sido elaborados en cumplimiento de la Directiva INSPIRE 2007/2 de establecimiento de Infraestructuras de Información Espacial para los países miembros traspuesta por la Ley 14/2010 sobre infraestructuras y servicios de información geográfica en España (LISIGE):

- Mapas oficiales del Instituto Geográfico Nacional (en adelante IGN)
- GEOPORTAL o Infraestructuras de Datos Espaciales (en adelante IDE) de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (en adelante CHG)
- Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (en adelante SNCZI)
- Fototeca digital de vuelos ortofotogramétricos del Instituto Geográfico Nacional (IGN)

Se emite el siguiente:

INFORME

El objeto de la Modificación Puntual del PGOU de Úbeda para la reordenación del SUNC-UE/SU-3 (en adelante, la Modificación) pretende dar respuesta a la problemática que surge tras las diferencias identificadas de superficies reales con las previstas en el PGOU y para dar continuidad y concordancia del trazado viario y del tramado urbano con el previsto para la SUNC-UE-2.

Según la documentación aportada, 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, justifican la modificación.

A. ABASTECIMIENTO DE AGUA Y NUEVAS DEMANDAS DE RECURSOS HÍDRICOS

Conforme al artículo 52 del TRLA, el derecho al **uso privativo**, sea o no consuntivo, del dominio público hidráulico se adquiere por disposición legal o por concesión administrativa, sin que pueda adquirirse por prescripción. Entre estos usos privativos está incluido el abastecimiento a las poblaciones. Por su parte, el artículo 59 del TRLA establece que todo uso privativo de las aguas no incluido en el artículo 54 requiere **concesión administrativa**, la cual se emite por el Organismo de cuenca según las previsiones de los planes hidrológicos.

La actuación prevista supone necesidad de disponer de recursos hídricos, por lo que, a la hora de solicitar el informe sectorial en materia de aguas preceptuado en el artículo 25.4 del TRLA será necesario que el promotor identifique los puntos de suministro, el consumo y las dotaciones actuales y futuros, teniendo en cuenta los crecimientos propuestos, debiendo ajustarse a las dotaciones establecidas en el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir actualmente vigente (en adelante, **PHDG**). Asimismo, el promotor deberá evaluar si los títulos concesionales actuales (en caso de disponer de ellos) son suficientes para atender las nuevas demandas previstas, o bien deberá ampliar o solicitar un nuevo título concesional.

En caso de que el abastecimiento se realice a través de una acometida a las infraestructuras de abastecimiento existentes, a la hora de solicitar el informe sectorial en materia de aguas preceptuado en el artículo 25.4 del TRLA se aportará un **certificado de la empresa responsable de la gestión del abastecimiento**, en el que se acredite que el incremento de consumo planteado puede ser asumido por el sistema y la capacidad de las infraestructuras de abastecimiento existentes para suministrar la demanda prevista.

Si el abastecimiento se pretende realizar a través de una captación de aguas, será necesario aportar la resolución de la inscripción del correspondiente aprovechamiento en el Registro de Aguas de este Organismo de cuenca, o la resolución del correspondiente título administrativo que permita el aprovechamiento privativo de aguas públicas





según lo dispuesto en el artículo 52 del TRLA y el 83 del RDPH, debiendo la correspondiente solicitud incluir la justificación de volúmenes de agua de aprovechamiento.

Una vez solicitada la emisión del informe sectorial en materia de aguas preceptuado en el artículo 25.4 del TRLA por parte del Excmo. Ayuntamiento de Úbeda (en adelante, el **Ayuntamiento**), se solicitará a la Oficina de Planificación Hidrológica de CHG la emisión del correspondiente **informe acerca de suficiencia de recursos hídricos**.

Por otro lado, cualesquiera obras en la red de abastecimiento que afectaren al Dominio Público Hidráulico, zona de servidumbre o policía requerirán autorización administrativa previa por parte de este Organismo de Cuenca (artículos 9, 78 y 126 del RDPH).

B. AFECCIÓN AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y A SUS ZONAS DE PROTECCIÓN

i. Definición de dominio público hidráulico y zonas de servidumbre y policía

De acuerdo con el artículo 2 del TRLA, constituyen el dominio público hidráulico del Estado (en lo sucesivo, **DPH**), con las salvedades expresamente establecidas en dicha Ley:

- Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables, con independencia del tiempo de renovación.
- Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
- Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.
- Los acuíferos subterráneos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.
- Las aguas procedentes de la desalación de agua de mar.

El DPH tiene el carácter de **inalienable, imprescriptible e inembargable**, de acuerdo con el artículo 132 de la Constitución Española y el artículo 6 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Conforme al artículo 6 del TRLA, se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces. Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

- A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público.
- A una zona de policía de cien metros de anchura en la que están condicionados el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

ii. Masas de agua subterráneas y acuíferos

Para la **identificación de las masas de agua subterránea** que deben analizarse de cara a la emisión del informe ambiental, se deberá consultar la cartografía disponible en la **IDE de la CHG** (<https://idechg.chguadalquivir.es/>); concretamente, este visor dispone de una capa denominada **Masas Subterráneas**.

Las actuaciones sobre formaciones acuíferas que puedan afectar a la calidad o al régimen hidrogeológico de las aguas subterráneas o impliquen su extracción o la recarga artificial, **precisarán autorización o concesión previa** por parte de esta confederación.

En la IDE de la CHG también se encuentran definidos los **perímetros de protección** recogidos en el art. 243 ter y siguientes del RDPH, dentro de estos perímetros existen ciertas **actividades prohibidas o con restricciones**, debiendo tener en cuenta lo dispuesto en el anexo VIII del RDPH y lo dispuesto en la normativa del PHDG, en concreto lo dispuesto en el artículo 38 y el apéndice 14 de dicho Plan, aprobado por RD 35/2023.

C. SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN

Por su parte, el artículo 100.1 del TRLA dispone que se considerarán **vertidos** los que se realicen directa o indirectamente en las aguas continentales (superficiales o subterráneas), así como en el resto del dominio público hidráulico, cualquiera que sea el procedimiento o técnica utilizada. **Está prohibido, con carácter general, el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o**



cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa, otorgada por esta confederación en el ámbito de la demarcación hidrográfica del Guadalquivir. En caso de vertido a cauces con régimen intermitente de caudal, el vertido podrá ser considerado con esta confederación como vertido directo a las aguas superficiales o vertido indirecto a las aguas subterráneas mediante filtración a través del suelo. **Por tanto, los núcleos de población deben de contar con autorización de vertido y cumplir con los valores límites de emisión establecidos en la misma.**

La regulación aplicable a los vertidos a las aguas continentales, tanto superficiales como subterráneas, está contenida en el Capítulo II del Título III del RDPH. El régimen específico aplicable a las aguas residuales urbanas se establece en el Real Decreto-Ley 11/1995, por el que se establecen las Normas Aplicables al Tratamiento de las Aguas Residuales Urbanas, y en el Real Decreto 509/1996, de desarrollo del anterior.

A la hora de solicitar el informe sectorial en materia de aguas preceptuado en el artículo 25.4 del TRLA, el promotor deberá aportar información relativa al sistema de saneamiento actual, describiendo el sistema de saneamiento existente, volumen de aguas residuales generado y en caso de disponer de autorización de vertidos, aportar una copia de la resolución de dicha autorización. En caso de que el vertido se realice a través de las infraestructuras de saneamiento del municipio, se deberá aportar **certificado de la empresa encargada de la gestión del saneamiento, en el que se acredite que el aumento de volumen de aguas residuales puede ser asumido por el sistema y que la EDAR tiene capacidad suficiente** para tratar tanto el incremento de volumen de aguas residuales como de carga contaminante generada como consecuencia de los nuevos desarrollos o actuaciones previstos.

Por otro lado, también le informo que el apartado 7 del artículo 126 ter RDPH establece que:

«7. Las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales y desarrollos urbanísticos en general, deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue. A tal efecto, el expediente del desarrollo urbanístico deberá incluir un estudio hidrológico-hidráulico que lo justifique.»

En las actuaciones de renovación de la red de saneamiento existente o en las nuevas redes de saneamiento a disponer debe implantarse una **red separativa** para la recogida de aguas pluviales y residuales, debiendo conducir las aguas residuales a una EDAR, y plantear medidas que limiten la aportación de aguas de lluvia a los colectores.

Cualesquiera obras en la red de saneamiento que afectaren al Dominio Público Hidráulico, zona de servidumbre o policía requerirán autorización administrativa previa por parte de este Organismo de Cuenca (artículos 9, 78 y 126 del RDPH).

D. ASPECTOS ESPECÍFICOS SOBRE ESTE PLAN

Los terrenos objeto de 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. Las coordenadas UTM30N ETRS89 del centroide de la UE-SU-3 son X: 466.172 Y: 4.207.599.



Figura 01: situación del ámbito de la Modificación. Fuente: extracto del plano 1 del DAE aportado





Figura 02: emplazamiento del ámbito de la Modificación. Fuente: extracto del plano 2 del DAE aportado

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.

Puede consultar la localización y datos adicionales sobre estos elementos y sobre las zonas protegidas (zonas de captación de agua para abastecimiento, zonas vulnerables a la contaminación por nitratos de origen agrario, zonas sensibles, zonas húmedas, zonas de protección de hábitats o especies, zonas de producción de especies económicamente significativas, masas de agua de uso recreativo, perímetros de protección de aguas minerales y termales, y reservas naturales fluviales) en el visor web de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (<http://www.chguadalquivir.es> → Servicios → IDE Geoportal → Acceder al nodo IDE/Geoportal de la CHG → Visualizador). Otras Administraciones también pueden ofrecer información, cartografía y visores de gran utilidad, como el Instituto Geográfico Nacional (<http://www.ign.es/web/ign/portal/cbg-area-cartografia>), aunque la información que ofrecen no es, en general, supervisada por esta Confederación.

En el documento del estudio ambiental estratégico (EAE), el cumplimiento la normativa sectorial de Aguas debe quedar reflejado explícitamente en un Anexo Sectorial de Aguas o, si la extensión del proyecto es reducida, en un simple apartado del EIA. Ello sin perjuicio de su adecuada integración funcional en el conjunto del plan o programa.

El Estudio Ambiental Estratégico tendrá que incluir la descripción de las actuaciones a realizar y un análisis de TODOS los posibles impactos que puedan producirse como consecuencia de ellas sobre las masas de aguas que se sitúen en el ámbito de estudio, incluyendo la identificación y valoración de estos impactos.

Además, se recogerá un listado con las medidas preventivas, correctoras y compensatorias necesarias para minimizar los efectos perjudiciales que pudieran producirse en las distintas masas de agua como consecuencia del proyecto y para hacer compatible la actuación proyectada con el cumplimiento de la normativa sectorial de aguas vigente.

El ámbito de la Modificación NO está situado dentro del Dominio Público Hidráulico NI dentro de la zona de policía de cauces públicos.





E. NECESIDAD DE EMISIÓN DE INFORME SECTORIAL POR PARTE DE ESTE ORGANISMO DE CUENCA Y ALCANCE DEL MISMO

Como se ha indicado al inicio de este informe, el artículo 25.4 del TRLA preceptúa que esta Confederación Hidrográfica del Guadalquivir deberá emitir informe previo acerca del presente instrumento urbanístico. El alcance del indicado informe previo queda indicado en el artículo 14 quater del RDPH.

Se hace constar EXPRESAMENTE que el presente informe **NO** es el informe sectorial previo establecido en el artículo 25.4 del TRLA ni una autorización ni ningún otro tipo de informe que esta Confederación Hidrográfica del Guadalquivir haya de emitir en el ámbito de sus competencias en la futura tramitación administrativa del expediente.

Sin embargo, las consideraciones reflejadas en este informe deberán tenerse en cuenta en la elaboración del documento urbanístico que con posterioridad tendrá que informar este organismo de cuenca.

Así, y de acuerdo con lo expuesto, una vez redactado y aprobado inicialmente la citada Modificación, el Excmo. Ayuntamiento de Úbeda deberá solicitar a este Organismo de Cuenca el preceptivo informe previo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 25.4 del TRLA.

También se hace constar que, de acuerdo con el citado artículo 25.4 del TRLA, **TODAS** las figuras de planeamiento urbanístico, tanto generales como de desarrollo, han de ser informadas previamente por este Organismo de Cuenca.

Este informe se emite exclusivamente con respecto a lo establecido en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), en relación con el artículo 5.1 h) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación de Impacto Ambiental. NO exime del cumplimiento de lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Aguas (aprobada por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio), del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril), así como de las obligaciones establecidas en la correspondiente normativa sectorial.

Conforme:

El Comisario Adjunto,

El Jefe del Servicio de Actuaciones en Cauces

Fdo. Juan Lluch Peñalver

Fdo. Javier Quirós Fernández

Visto bueno:

El Comisario de Aguas,

Fdo. Alejandro Rodríguez González

