ÁREA DE SERVICIOS MUNICIPALES

SECCIÓN DE AGRICULTURA, JARDINES Y MEDIO AMBIENTE

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (PGOU) Y DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO HISTORICO (PEPCH) DE ÚBEDA

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Procedimiento Ambiental:

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

ÚBEDA, SEPTIEMBRE 2021

NOMBRE: Nicolás García Martínez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Agricultura, Jardines y Medio Ambiente
FECHA DE FIRMA: 20/09/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 5064507FC2A621AA0F271E9842634E0E36824054
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC2005AB8C083033E4787

Contenido

1. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN 5
2. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 6
2.1. Ubicación de la Modificación Puntual 6
2.2. Objeto del presente Documento Ambiental Estratégico 6
2.3. Principales características de la Modificación Puntual 7
2.4. Análisis de alternativas 12
2.4.1. Alternativa 0 12
2.4.2. Alternativa 1 12
2.4.3. Alternativa 2 13
2.4.4. Elección de Alternativa 13
3. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU Y PEPCH 13
3.1. Objetivos y criterios de la ordenación 13
3.1. Justificación de la Modificación puntual 14
3.2. Descripción del estado actual 18
3.3. Descripción del estado modificado 20
4. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU Y DEL PEPCH 21
4.1. Medio físico 22
4.2. Flora y vegetación 22
4.3. Patrimonio cultural 23
4.4. Componentes Socioeconómicos 24
5. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES: IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS 26
5.1. Valoración de impactos en la fase de obra 27
5.1.1. Impactos sobre la atmósfera y generación de residuos 27
5.1.2. Impactos sobre los factores climáticos 28
5.1.3. Impactos sobre la geología 29
5.1.4. Impactos sobre la edafología 29
5.1.5. Impactos sobre la hidrografía 30
5.1.6. Impactos sobre la hidrogeología 30
5.1.7. Impactos sobre la vegetación 30
5.1.8. Impactos sobre la fauna 30
5.1.9. Afecciones a Espacios Naturales Protegidos 31
5.1.10. Impactos sobre el paisaje 31
5.1.11. Impactos sobre los factores socioeconómicos 31

NOMBRE: Nicolás García Martínez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Agricultura, Jardines y Medio Ambiente
FECHA DE FIRMA: 20/09/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 5064507FC2A621AA0F271E9842634E0E36824054
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC2005AB8C083033E4787

5.1.12. Impactos sobre las infraestructuras....31
5.1.13. Impactos sobre la salud humana 31
5.1.14. Impactos sobre sobre el patrimonio cultural....32
5.2. Valoración de impactos en la fase de explotación 32
5.2.1. Impactos sobre la atmósfera y por generación de residuos. 32
5.1.2. Impactos sobre los factores climáticos 33
5.2.3. Impactos sobre la geología 33
5.2.4. Impactos sobre la edafología....33
5.2.5. Impactos sobre la hidrografía 33
5.2.6. Impactos sobre la hidrogeología 34
5.2.7. Impactos sobre la vegetación 34
5.2.8. Impactos sobre la fauna 34
5.2.9. Impactos sobre Espacios Naturales Protegidos....34
5.2.10. Impactos sobre el paisaje....34
5.2.11. Impactos sobre socioeconomía 34
5.2.12. Impactos sobre las infraestructuras....35
5.2.13. Impactos sobre la salud humana 35
5.2.14. Impactos sobre sobre el patrimonio cultural....35
6. EFECTOS SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.35
7. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA....35
8. ESTABLECIMIENTO DE MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS....36
8.1. Definición de las medidas preventivas, correctoras y compensatorias....36
8.1.1. Medidas en la fase de acondicionamiento de los edificios. 37
8.1.2. Medidas en la fase de explotación....38
9. DESCRIPCIÓN MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN 39
10. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO....39
11. PLANIMETRÍA 40
Plano de Situación General 41
Plano de Situación Sobre fotografía Aérea....43
Plano de Ordenación. Estado Actual 45
Plano de Ordenación. Estado Modificado....47

NOMBRE: Nicolás García Martínez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Agricultura, Jardines y Medio Ambiente
FECHA DE FIRMA: 20/09/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 5064507FC2A621AA0F271E9842634E0E36824054
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC2005AB8C083033E4787

NOMBRE: Nicolás García Martínez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Agricultura, Jardines y Medio Ambiente
FECHA DE FIRMA: 20/09/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 5064507FC2A621AA0F271E9842634E0E36824054
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC2005AB8C083033E4787

1. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

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

Igualmente cuenta con un Plan Especial de Protección del Centro Histórico (PEPCH), aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, en sesión celebrada de agosto de 1989 y posteriores modificaciones puntuales incorporadas entre 1992 y 2005.

Este Ayuntamiento y la Fundación Casa Ducal de Medinaceli han suscrito un convenio titulado "*Convenio para la Revitalización del Conjunto Monumental de El Salvador de Úbeda*", que faculta al Ayuntamiento para poder destinar el Palacio Francisco de los Cobos a usos Educativos, patrimoniales, culturales y de conservación del patrimonio a cambio de que tal Fundación destine a usos culturales el citado Hospital de los Honrados Viejos de El Salvador.

Por otra parte, el Ayuntamiento de Úbeda ha adquirido recientemente el Palacio del Marqués de Mancera al que se le pretende dar uso de Equipamiento Público Educativo, Cultural y Administrativo.

El objeto de la modificación puntual tanto en el PGOU como en el PEPCH es:

1. En el Palacio Francisco de los Cobos, el uso actual es Dotacional Público de Equipamiento Educativo al que se le quiere añadir además el uso Cultural, pasando a ser el uso a Dotacional Público de Equipamiento Educativo y Cultural.
2. En el Hospital de los Honrados Viejos de El Salvador, el uso actual es uso Dotacional Público de Equipamiento Administrativo, pretendiendo pasar a ser Dotacional Privado de Equipamiento Cultural.
3. El equipamiento privado del Palacio Marqués de Mancera (PMM a partir de ahora), al que se le pretende dar uso de Equipamiento Público Educativo, Cultural y Administrativo.

La modificación que se pretende, tanto del PGOU como del PEPCH, consiste en una **modificación puntual de la ordenación pormenorizada** del uso de dos edificios históricos catalogados en el PEPCH.

NOMBRE: Nicolás García Martínez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Agricultura, Jardines y Medio Ambiente
FECHA DE FIRMA: 20/09/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 5064507FC2A621AA0F271E9842634E0E36824054
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC2005AB8C083033E4787

2. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

2.1. Ubicación de la Modificación Puntual

Las actuaciones se localizan en su totalidad en el núcleo urbano de Úbeda, en pleno casco histórico, en las inmediaciones de la Sacra Capilla de El Salvador, situada al sur de la ciudad.

Úbeda es un municipio situado al noreste de la provincia de Jaén, en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Está asentado en la Comarca de la Loma, zona extensa de relieves suaves.

2.2. Objeto del presente Documento Ambiental Estratégico

La Evaluación Ambiental constituye una herramienta fundamental para la detección de aquellas acciones de las actuaciones propuestas que puedan interferir en el medio ambiente, de forma que se prevea e informe sobre las consecuencias potenciales que el desarrollo de la actuación evaluada pudiera ocasionar sobre los medios físico, biológico y socioeconómico, así como sobre el paisaje.

De este modo, el procedimiento de Evaluación Ambiental permite, una vez valorados los efectos generados por dicha actuación, establecer las medidas protectoras y correctoras necesarias para evitar en unos casos, y minimizar en otros, las alteraciones derivadas de la actuación.

La ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, incluye en el artículo 6 apartado 2, el ámbito de aplicación de la **evaluación ambiental estratégica simplificada**, modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado 1 del mencionado artículo. Asimismo, se ha consultado la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, en cuyo artículo 36, apartado 2 se especifica que: "*Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada las modificaciones menores de los planes y programas previstos en el apartado anterior*". El presente documento constituye el **Documento Ambiental Estratégico** que debe acompañar la solicitud de inicio de **evaluación ambiental estratégica simplificada** e incluye los contenidos en el artículo 39 de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental:

a) Los objetivos de la planificación.
b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
c) El desarrollo previsible del plan o programa.
d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

NOMBRE: Nicolás García Martínez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Agricultura, Jardines y Medio Ambiente
FECHA DE FIRMA: 20/09/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 5064507FC2A621AA0F271E9842634E0E36824054
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC2005AB8C083033E4787

h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

Desde el punto de vista técnico, el objeto de este Documento Ambiental Estratégico es definir y valorar el entorno de la actuación de la Modificación Puntual que se analiza, entendiendo como tal el espacio físico, biológico y humano en el que se insertan las actuaciones previstas y que es susceptible de ser alterado. La finalidad es prever la magnitud y naturaleza de los efectos originados por su construcción y puesta en operación, establecer las medidas correctoras técnicamente factibles y económicamente viables que permitan minimizar los impactos ambientales negativos producidos. Las alteraciones que puedan surgir serán función de las características de la actividad y de las del lugar en el que se proyecta. Por tanto, en este estudio se describirá la Modificación Puntual y las acciones susceptibles de producir impactos, así como el medio sobre el que éstas van a influir y el espacio y tiempo que pueden verse afectados.

Para lograr los objetivos perseguidos se procederá a:

- Identificar los valores ambientales existentes en los terrenos sobre los que se desarrolla la Modificación Puntual objeto de análisis.
- Evaluar los efectos producidos por el desarrollo de la citada Modificación Puntual, identificando su naturaleza y magnitud.
- Incorporar las medidas cautelares y correctoras de índole ambiental que, en base al análisis realizado, deban ser tenidas en cuenta en la ejecución del mismo
- Establecer los mecanismos de supervisión y vigilancia de las medidas ambientales recogidas en el presente documento.

2.3. Principales características de la Modificación Puntual

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

Recientemente el Ayuntamiento de Úbeda ha adquirido el Palacio Marqués de Mancera que se encuentra situado en la zona de mayor relevancia monumental y a pocos metros del Conjunto Arquitectónico de El Salvador de Úbeda. Está a su vez rodeado de equipamientos públicos de carácter administrativo, (linda al norte con la Comisaría de Policía Nacional y al oeste con el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Úbeda), y su localización en una zona vulnerable de la Ciudad Contemporánea incluida en el barrio del Alcázar donde se identifican bolsas de pobreza y de exclusión social, hace necesaria su reconversión en infraestructura dirigida al desarrollo de programas

NOMBRE: Nicolás García Martínez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Agricultura, Jardines y Medio Ambiente
FECHA DE FIRMA: 20/09/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 5064507FC2A621AA0F271E9842634E0E36824054
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC2005AB8C083033E4787

Educativos, Culturales y Administrativos que articulen su población al proyecto de la Ciudad del Futuro, convirtiendo al PMM y a los usos que contendrá en instrumentos de enorme incidencia social en el colectivo desfavorecido y con riesgo de exclusión social del barrio.

El palacio pretende acoger el futuro Espacio de Creación Sabina, un espacio de 2.000 m2 destinado a usos culturales y educativos, al responsabilizarse de la conservación y difusión de la obra del autor ubetense, y del desarrollo de programas educativos y didácticos relacionados con la música, la literatura y las artes plásticas.

En el mismo edificio, concretamente en los 1.292 m2 restantes y correspondientes a la parte más moderna del edificio, se destinarán a uso administrativo, albergando algunas áreas del Ayuntamiento entre las que están el Archivo Municipal.

Se trata de un cambio de uso en tres edificios catalogados dentro del mismo entorno de actuación y que llevan asociado la modificación puntual tanto del Plan General de Ordenación Urbana de Úbeda (PGOU) como el Plan Especial de Protección del Casco Histórico (PEPCH).

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

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

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

Esta norma impide en algunos casos, el aprovechamiento de determinadas áreas calificadas como equipamientos públicos o privados a los que el PGOU asigna un uso específico, cuya necesidad de implantación en ese lugar ha podido decaer, como es el caso de esta modificación, por diversas razones: falta de demanda, implantación en otro lugar, inadecuación de su superficie al uso específico, exigencia de suelo para otro equipamiento más demandado o compatible con el lugar, necesidad de complementación de determinados equipamientos con otros usos para poder hacerlos viables… etc.

De igual forma, Úbeda cuenta con un **Plan Especial de Protección del Centro Histórico (PEPCH)**, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, en sesión celebrada de agosto de 1989 y posteriores modificaciones puntuales incorporadas entre 1992 y 2005.

NOMBRE: Nicolás García Martínez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Agricultura, Jardines y Medio Ambiente
FECHA DE FIRMA: 20/09/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 5064507FC2A621AA0F271E9842634E0E36824054
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC2005AB8C083033E4787

Hay que tener en cuenta que los inmuebles objeto de modificación se encuentran sitos en el ámbito del Centro Histórico de Úbeda que fueron objeto en 1989 de regulación por el referido PEPCH al que remite prácticamente en su integridad el PGOU la regulación y determinaciones de las intervenciones en tal ámbito. Por ello esta modificación se centra en la recalificación de dotaciones previstas en tal PEPCH, siendo necesaria y en paralelo pues para conseguir los fines del convenio modificar puntualmente las previsiones que el PGOU incluye en las determinaciones de equipamiento comunitario.

Al amparo del Art. 20 de la Ley 13/1985 del Patrimonio Histórico Español de 1985, dado que su Conjunto Histórico Artístico (hoy BIC como tal) fue declarado El 4 de febrero de 1955, se redactó y aprobó el referido PEPCH como obligación necesaria para el control de las intervenciones en tal conjunto, de tal forma que desde hace tres décadas se ha venido produciendo tal control municipal en coordinación con la Junta de Andalucía en cuanto a intervenciones en BICs y sus entornos. Es a partir de 2017 cuando, al amparo del art. 40 de la Ley del patrimonio Andaluz de 2007 se han delegado las competencias en el Ayuntamiento para el control de intervenciones de entornos BIC.

La declaración de Úbeda y Baeza como ciudades del Patrimonio Mundial por la UNESCO el 3 de julio de 2003 produjo en el centro histórico un refuerzo y revulsivo importante cuya trascendencia va ligada al objeto de esta modificación toda vez que se propugna la conservación y acrecentamiento monumental de la zona de Valor Universal Excepcional (VUE) que en parte afecta al conjunto monumental de El Salvador, objeto del convenio del que deriva esta modificación de planeamiento urbanística.

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

Las Ordenanzas del PEPCH establecen en su artículo 62 y 69 las condiciones de las dotaciones de equipamiento de tal forma que *"El equipamiento comunitario forma parte de los sistemas integrantes de las dotaciones urbanísticas, y está constituido por centros destinados a diversos usos, que satisfacen la organización de un servicio público o comunitario"* destinando a dicho uso de equipamiento las áreas reflejadas en el plano de usos pormenorizados, Fichas del Catálogo de edificaciones y Condiciones Particulares de las Ordenanzas.

Estas normas impide en algunos casos, el aprovechamiento de determinadas áreas calificadas como equipamientos públicos o privados a los que el PEPCH asigna un uso específico, cuya necesidad de implantación en ese lugar ha podido decaer, como es el caso de esta modificación, por diversas razones: falta de demanda, implantación en otro lugar, inadecuación de su superficie al uso específico, u oportunidad para otro equipamiento más demandado o compatible con el lugar, así como la necesidad de complementación de determinados equipamientos con otros usos para poder hacerlos viables.

Se pretende con esta innovación a través de modificación puntual, posibilitar la implantación, además del uso de equipamiento público dotacional Educativo existente (EP-E) en el solar del **Palacio Francisco de los Cobos**, el uso equipamiento público cultural (EP-C) calificada por el PGOU actual con el uso pormenorizado Equipamiento

NOMBRE: Nicolás García Martínez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Agricultura, Jardines y Medio Ambiente
FECHA DE FIRMA: 20/09/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 5064507FC2A621AA0F271E9842634E0E36824054
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC2005AB8C083033E4787

Educación E), de tal manera que sea posible, según las circunstancias o necesidades, **la implantación tanto de usos Educativos como de usos Culturales (EP-E-C).**

Por otro lado, en el edificio de **Hospital Honrados Viejos de El Salvador** calificada por el PGOU actual con el uso pormenorizado Equipamiento público Administrativo (EP-A), se pretende con esta modificación puntual **el cambio a uso dotacional privado de equipamiento cultural (EPr-C)**

Por último, el **Palacio Marqués de Mancera** con uso de Equipamiento Privado (EPr-E), se pretende cambiar al uso de Equipamiento Público Educativo, Cultural y Administrativo (EP/E-C-A), que habilite la implantación de usos de carácter público Administrativos (A), Educativos (E) y Culturales (C), en compensación de los Administrativos actuales del HHV, albergando algunas áreas del Ayuntamiento entre las que están el archivo municipal, así como el futuro Espacio de Creación Joaquín Sabina, un espacio de 2.000 m2 destinado a la conservación y difusión de la obra del autor ubetense, y al desarrollo de programas educativos y didácticos relacionados con la música, la literatura y las artes plásticas.

Resumiendo, se trata de las tres siguientes modificaciones:

MODIFICACIÓN 1: PALACIO FRANCISCO DE LOS COBOS (PFC)

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

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

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

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

Palacio Francisco de los Cobos (PFC): Abarca una superficie de 3.008 m2 de suelo, más 3.135 m2 actualmente en construcción y otros 1.368 m2 a futuro de lo que denomina Casa del Padre; que totalizan 4.503 m2 de construcción equivalentes a una edificabilidad de 1,59 m2t/m2s. Se incrementa así en otros 1.368 m2 a construir que supondrá un incremento del equipamiento en la zona que viene a compensar sobradamente (1.368 –

NOMBRE: Nicolás García Martínez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Agricultura, Jardines y Medio Ambiente
FECHA DE FIRMA: 20/09/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 5064507FC2A621AA0F271E9842634E0E36824054
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC2005AB8C083033E4787

854 = + 514 m2 más) el equipamiento público administrativo que desaparece de los HHV.

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

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

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

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

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

MODIFICACIÓN 3: PALACIO MARQUÉS DE MANCERA (PMM)

Se pretende con esta innovación a través de modificación puntual el cambio de uso de Equipamiento Privado (EPr-E) al uso de Equipamiento Público Educativo, Cultural y Administrativo (EP/E-C-A) en el edificio de PPM, que habilite la implantación de usos de carácter público Administrativos (A), Educativos (E) y Culturales (C), en compensación de los Administrativos actuales del HHV, albergando algunas áreas del Ayuntamiento entre las que están el archivo municipal, así como el futuro Espacio de Creación Joaquín Sabina, un espacio de 2.000 m2 destinado a la conservación y difusión de la obra del autor ubetense, y al desarrollo de programas educativos y didácticos relacionados con la música, la literatura y las artes plásticas.

Palacio Marqués de Mancera (PMM): La parcela sobre la que se ubica el edificio posee 2.078 m2 de suelo y 3.292 m2 construidos que permanecerán inalterables (1,60 m2t/m2s de edificabilidad).

NOMBRE: Nicolás García Martínez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Agricultura, Jardines y Medio Ambiente
FECHA DE FIRMA: 20/09/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 5064507FC2A621AA0F271E9842634E0E36824054
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC2005AB8C083033E4787

2.4. Análisis de alternativas

2.4.1. Alternativa 0

La Alternativa Cero, es aquella que tiene lugar cuando no se llevan a cabo las actuaciones propuestas, y por tanto mantendría las condiciones actuales del medio, evitando los impactos durante la fase de construcción y de su uso en su caso.

Esto implicaría que no se llevaría a efecto la modificación puntual del PGOU de Úbeda ni la del PHPCH.

De esta manera los edificios seguirían con su uso actual, imposibilitando el uso que se pretende dar al edificio, evitando por tanto los posibles impactos derivados de las obras y usos de los edificios.

Esto significaría que la futura sede de la UNED no se podría ubicar en el palacio Francisco de los Cobos ni tampoco se podría abrir el museo previsto en el Hospital Honrados Viejos, por lo que la oferta cultural y educativa de la ciudad se vería claramente afectada de forma negativa, con los posibles impactos económicos resultantes.

Esto implicaría rescindir el Convenio firmado entre el Ayuntamiento y la Fundación Casa Ducal de Medinaceli.

También implicaría renunciar al espacio futuro Joaquín Sabina en el PMM y la pérdida potencial de la oferta cultural de la ciudad. Tampoco se podría albergar el archivo municipal en el mencionado edificio.

2.4.2. Alternativa 1

La Alternativa 1, una vez que el convenio está firmado, sería mantener el uso dotacional en el Palacio Francisco de los Cobos como equipamiento público dotacional educativo (EP-E) cambiando el uso del Hospital Honrados Viejos de El Salvador a uso a dotacional privado de equipamiento cultural (EPr-C).

Se mantendría el uso dotacional de Equipamiento Privado del Palacio Marqués de Mancera.

Esta alternativa supondría un impacto medioambiental prácticamente insignificante, obteniendo con esta actuación poder ofertar una agenda educativa más amplia para Úbeda y su comarca, con un impacto socioeconómico alto y muy positivo para la ciudad, revitalizando la zona del casco monumental de Úbeda.

Sin embargo, esta alternativa, no permitiría cumplir el convenio firmado entre ambas partes, ya que impediría dar uso Cultural al Palacio Francisco de los Cobos, por lo que se limitaría la oferta cultural y académica prevista por el Ayuntamiento de Úbeda. Tampoco permitiría dar el uso previsto por el Ayuntamiento de Úbeda a este edificio ni crear el Espacio de Creación Joaquín Sabina.

NOMBRE: Nicolás García Martínez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Agricultura, Jardines y Medio Ambiente
FECHA DE FIRMA: 20/09/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 5064507FC2A621AA0F271E9842634E0E36824054
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC2005AB8C083033E4787

2.4.3. Alternativa 2

La Alternativa 2 consiste en la modificación puntual del PGOU y PEPCH de Úbeda para el cambio de uso pormenorizado del suelo, posibilitando la implantación, además del uso de equipamiento público dotacional Educativo existente (EP-E) en el solar del Palacio Francisco de los Cobos, el uso equipamiento público cultural (EP-C) calificada por el PGOU actual con el uso pormenorizado Equipamiento Educación E), de tal manera que sea posible, según las circunstancias o necesidades, la implantación tanto de usos Educativos como de usos Culturales (EP-E-C).

Se cambiaría de igual forma el uso dotacional público de equipamiento administrativo (EP-A) el uso a dotacional privado de equipamiento cultural (EPr-C) en el edificio de Hospital Honrados Viejos de El Salvador calificada por el PGOU actual con el uso pormenorizado Equipamiento público Administrativo (EP-A).

Por último, en el Palacio Marqués de Mancera se cambiaría el uso actual de Equipamiento Privado (EPr-E) al uso de Equipamiento Público Educativo, Cultural y Administrativo (EP/E-C-A) en el edificio de PPM, que habilite la implantación de usos de carácter público Administrativos (A), Educativos (E) y Culturales (C), en compensación de los Administrativos actuales del HHV, albergando algunas áreas del Ayuntamiento entre las que están el archivo municipal, así como el futuro Espacio de Creación Joaquín Sabina, un espacio de 2.000 m2 destinado a la conservación y difusión de la obra del autor ubetense, y al desarrollo de programas educativos y didácticos relacionados con la música, la literatura y las artes plásticas.

Esta alternativa supondría un impacto medioambiental inapreciable, obteniendo con esta actuación poder ofertar una agenda educativa y cultural más amplia para Úbeda y su comarca, adecuando el uso de los edificios afectados a las necesidades actuales y aprovechando el entorno en el que se ubicaría, con un impacto socioeconómico alto y muy positivo para la ciudad, revitalizando la zona del casco monumental de Úbeda.

2.4.4. Elección de Alternativa

En base a lo expuesto anteriormente, de las tres alternativas propuestas, la alternativa 2 es la que elegiremos para la Evaluación de impactos objeto de este estudio, debido a que presenta un impacto ambiental prácticamente inapreciable, con impactos socioeconómicos altamente positivos

3. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU Y PEPCH

3.1. Objetivos y criterios de la ordenación

El objetivo es poder adecuar el uso de los edificios descritos a las necesidades actuales, incrementando además la oferta cultural y educativa en la ciudad de Úbeda mediante la

NOMBRE: Nicolás García Martínez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Agricultura, Jardines y Medio Ambiente
FECHA DE FIRMA: 20/09/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 5064507FC2A621AA0F271E9842634E0E36824054
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC2005AB8C083033E4787

implantación de usos Educativos como de usos Culturales (EP-E-C) al Palacio Francisco de los Cobos (PFC), el cambio de uso a Dotacional Privado de equipamiento cultural (EPr-C) al Hospital Honrados Viejos de El Salvador (HHV) con objeto de añadir un nuevo museo a la oferta cultural de Úbeda y el cambio del uso actual de Equipamiento Privado (EPr-E) al uso de Equipamiento Público Educativo, Cultural y Administrativo (EP/E-C-A) en el edificio Palacio del marqués de Mancera (PPM).

3.1. Justificación de la Modificación puntual

Lo que se pretende es devolver a este conjunto monumental su unidad originaria como parte de un proceso de recuperación y aprovechamiento cultural, social y económico del patrimonio histórico urbano, todo ello bajo la premisa de la revitalización del citado conjunto monumental. Pues bien, las modificaciones previstas en el presente documento redundan en la puesta en valor dicho conjunto monumental, al asignar nuevos usos a los inmuebles del PFC, HHV y PMM que son los más adecuados a las características histórico monumentales de los mismos, consiguiendo, junto con la Sacra Capilla de El Salvador, volver a la tríada monumental unitaria de este conjunto único en España, tal y como se concibió originalmente. De este modo se tiende a consolidar el interés público, al tratarse de una operación urbanística carente de cualquier interés especulativo o lucrativo, más bien, repleto de actuaciones en las que prima la puesta en valor de un importante patrimonio histórico mundial. Se compatibilizan así usos y ajustan dotaciones que son más adecuadas con las características de los inmuebles afectados, con independencia de la titularidad pública o privada de aquellos, que queda en muy segundo plano tras la importante operación de regeneración del patrimonio histórico andaluz.

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

Ya ha quedado dicho que es el Ayuntamiento el que propone pues, a instancias de los compromisos derivados de las estipulaciones del convenio antedicho, la modificación que nos ocupa para que sea viable la terminación de las obras del complejo del PFC, la restauración y adecuación a usos culturales del HHV para que entre otros usos museísticos se exhiba el San Juan Evangelista ("El San Juanito" en lenguaje coloquial) atribuido con alto grado de veracidad a Miguel Ángel Buonarotti, algo quasi único para la museística española y la implementación de actividades administrativas, educativas y culturales de carácter público en el Palacio Marqués de Mancera que hasta ahora figuraba como dotación privada Educativa, compensando sobradamente los 854 m2 de superficie con uso Administrativo del HHV.

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

Modificación 1: Palacio Francisco de los Cobos (PFC); y
Modificación 2: Hospital de los Honrados Viejos de El Salvador (HHV)
Modificación 3: Palacio Marqués de Mancera (PMM)

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

NOMBRE: Nicolás García Martínez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Agricultura, Jardines y Medio Ambiente
FECHA DE FIRMA: 20/09/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 5064507FC2A621AA0F271E9842634E0E36824054
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC2005AB8C083033E4787

La propuesta, tal como más arriba se explicitó, se justifica por el hecho de que el uso educativo atribuido al equipamiento por el PGOU puede complementarse con otros usos culturales o de conservación y promoción de bienes históricos que en pleno corazón de la zona declarada de Valor Universal Excepcional (VUE) por la UNESCO cobra todo el sentido que se le requiere al complejo monumental de El Salvador. Se devuelve así a este conjunto monumental su unidad originaria como parte de un proceso de recuperación y aprovechamiento cultural, social y económico del patrimonio histórico urbano, todo ello bajo la premisa de la revitalización del citado conjunto monumental.
Redunda en la puesta en valor dicho conjunto monumental, al asignar nuevos usos a los inmuebles del PFC y HHV que son los más adecuados a las características histórico monumentales de los mismos al tratarse de una operación urbanística carente de cualquier interés especulativo o lucrativo, al contrario, actuaciones en las que prima la puesta en valor de un importante patrimonio histórico mundial.
Se compatibilizan usos y ajustan dotaciones que son más adecuadas con las características de los inmuebles afectados, con independencia de la titularidad pública o privada de aquellos.
La mayor edificabilidad pretendida y contenida en esta modificación puntual respecto a los espacios actuales mediante la recuperación de los hallazgos arqueológicos del ala nordeste o "Casa del padre" de Francisco de los Cobos que incrementa en otros 1.368 m2 a construir que en comparación con los 854 m2 construidos en el HHV favorece en +514 m2 de construcción de sistema general de equipamiento público con esta modificación, y favorecen de forma positiva la necesidad de contemplar tales elementos espaciales y refuerzan el sentido de la modificación. Este aumento de superficie del equipamiento público supone sin duda un considerable mejora tanto para el conjunto monumental como para el sistema de dotaciones de la zona, consiguiendo además mejorar el cumplimiento de los fines de dicho sistema de dotaciones, al aumentar la superficie de éstas y permitiendo así compatibilizar el uso educativo (E) con el cultural (C), los cuales entendemos que son complementarios entre sí, especialmente al desarrollarse en los inmuebles indicados, donde dichos usos consiguen una mayor puesta en valor de los mismos, incidiendo en su carácter histórico y devolviéndoles el sentido para el que fueron conceptuados.

Se propicia así, vía convenio suscrito el pasado mayo de 2019, la posibilidad de generar un nuevo espacio de equipamiento de primer orden cual será la sede universitaria provincial de la UNED, espacios acordes con ella, con lo que ello conlleva de acceso a la cultura y a la regeneración del centro histórico, vieja aspiración de esta ciudad desde hace más de tres décadas.

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

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

Debemos partir que no todas las dotaciones pueden localizarse en cualquier edificación, ya que habrá que estudiar tanto las características del inmueble como el lugar en el que se encuentran y ello puesto que las reservas para dotaciones deben cumplir varios fines. Así es fundamental la búsqueda del interés público, el cual debe informar cualquier actuación que se lleve a cabo por la administración, máximo cuando se trata de regular aspectos que van relacionados con los equipamientos y las dotaciones públicas. Pero es que además el

NOMBRE: Nicolás García Martínez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Agricultura, Jardines y Medio Ambiente
FECHA DE FIRMA: 20/09/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 5064507FC2A621AA0F271E9842634E0E36824054
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 2340OIDOC2005AB8C083033E4787

establecimiento de los equipamientos y las dotaciones deben tener un carácter prioritario, sin que el interés particular deje aquellos con un carácter residual o complementario. Es por ello que con la presente modificación se pretende conseguir un equilibrio en cuanto a las dotaciones propuestas que mantengan los estándares que resultan necesarios en la zona y que a su vez sirvan de elemento vertebrador para la puesta en valor del conjunto arquitectónico al que nos referimos.

Pues bien con la innovación de planeamiento que se plantea se pretende buscar dichos objetivos compatibilizando usos dotacionales (en el caso del PFC) y sustituyendo el actual equipamiento público administrativo por un equipamiento privado cultural (en el HHV) más adecuado tanto a las características del inmueble como a las necesidades y exigencias dotacionales de la zona, siendo más adecuado el uso dotacional que se propone que el previsto por el planeamiento, si bien ello pasa por convertir el equipamiento público previsto por un equipamiento cultural, con el fin de dar cumplimiento a las determinaciones del convenio urbanístico suscrito por el Ayuntamiento de Úbeda y la Fundación Casa Ducal de Medinaceli, con el fin de conseguir la unidad del conjunto monumental histórico artístico que conforman los dos inmuebles junto con la Sacra Capilla de El Salvador.

Es el cambio de dotación de equipamiento público a privado del HHV el que pudiese plantear alguna duda sobre la cuestión, pero pueden quedar perfectamente aclarado y fundamentado por las siguientes consideraciones:

La protección del inmueble de HHV como su adecuado destino desaconsejan asignarle el uso administrativo actual, ya que no sólo no aportaría nada al conjunto monumental en el que se encuadra, sino que además desvirtuaría el mismo y daría lugar a un nulo aprovechamiento del espacio, con las consecuencias tan negativas que ello supone tanto para el inmueble como para el citado conjunto monumental dada la configuración arquitectónica renacentista que está llamada al uso Cultural por excelencia, y por tanto dicha configuración limita el uso del mismo al no cumplir con las necesidades que requeriría un uso administrativo.

La existencia de uso de equipamiento público administrativo (EP-A) se encuentra más que satisfecho con las necesidades que actualmente precisa la ciudad y este Consistorio, ya que incluso los equipamientos administrativos municipales del entorno, como son el Palacio de la Cadenas, Palacio Anguís de Medinilla, Palacio Marqués de Contadero, Palacio de Don Luis de la Cueva y sobre todo después de la adquisición reciente del Palacio del Marqués de Mancera, no se encuentran ocupados al cien por cien para este uso, lo que denota la innecesaridad de contar con más equipamientos administrativos en el entorno.

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

NOMBRE: Nicolás García Martínez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Agricultura, Jardines y Medio Ambiente
FECHA DE FIRMA: 20/09/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 5064507FC2A621AA0F271E9842634E0E36824054
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC2005AB8C083033E4787

El conjunto de la Sacra Capilla de El Salvador y HHV supondrá la recuperación de la unidad arquitectónica que tuvo desde el inicio de sus tiempos allá por el S. XVI y que ahora queda reconocida urbanísticamente con esta modificación.

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

Que el Palacio Marqués de Contadero (con más de 3.000 m2 construidos y a escasos 200 metros del PFC), de titularidad y uso municipal, está destinado de forma efectiva a usos administrativos y culturales y compensa con creces el hipotético déficit que pueda generarse en este cambio dotacional.

El cómputo pues de equipamientos al servicio ciudadano se acrecenta por superficie construida tal como hemos advertido arriba, pero además el paso de intitular como privado temporalmente (por 85 años) el inmueble de los HHV simplemente supone un modo de gestión privada cultural propio del uso museístico a que se destinará para albergar parte de las colecciones de la Casa Ducal Medinaceli. Por ello se debe entender que no hay descompensación o déficit alguno de dotaciones y equipamientos, sino todo lo contrario.

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

La propuesta se justifica por el hecho de que el uso educativo atribuido al equipamiento por el PEPCH puede complementarse con otros usos culturales y administrativos, toda vez que los más de tres mil m2 construidos lo hacen capaz de alojar tales usos.

La mayor edificabilidad pretendida y contenida en el PMM con destino a uso administrativo en esta modificación puntual, respecto a los espacios de uso administrativo actual del HHV, se compensa aquí sobradamente y refuerzan el sentido de la modificación.

El espacio futuro Joaquín Sabina en el PMM supone el mantenimiento del uso educativo al crearse un espacio creativo y didáctico del legado del autor ubetense.

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

CONCLUSIONES

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

No empece para nada el mantenimiento de los usos de equipamiento en que la apertura al público queda garantizada, y, en todo caso, la permuta de uso que faculta el convenio lo hace por 85 años sin pérdida de la titularidad municipal del inmueble de HHV manteniéndose la prestación de los servicios públicos y administrativos característicos de la

NOMBRE: Nicolás García Martínez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Agricultura, Jardines y Medio Ambiente
FECHA DE FIRMA: 20/09/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 5064507FC2A621AA0F271E9842634E0E36824054
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC2005AB8C083033E4787

vida urbana, por lo que debe de ser asumido y conveniente el cambio de dicho uso pormenorizado según las circunstancias o necesidades de la población del ámbito urbano donde se localice. Además, con la modificación se consigue aumentar en más 514 m2 la superficie construida al compararla con la existente en el HHV respecto a la que genera la Casa del Padre en el PFC, siendo un saldo más que positivo y que inclina sustancialmente la balanza de forma favorable al ajuste de dotaciones en comparación con las actuales.

3.2. Descripción del estado actual

Hay que tener en cuenta que los inmuebles objeto de modificación se encuentran sitos en el ámbito del Centro Histórico de Úbeda que a su vez ha sido objeto en 1989 de regulación por el denominado Plan Especial de Protección del Centro Histórico de Úbeda (PEPCH) al que remite prácticamente en su integridad el PGOU la regulación y determinaciones de las intervenciones en tal ámbito. Por ello esta modificación se reduce al contenido que el PGOU incluye en las determinaciones de equipamiento comunitario, siendo necesaria y en paralelo pues para conseguir los fines del convenio la recalificación de dotaciones previstas en el citado PEPCH.

El Palacio Francisco de los Cobos (PFC): Sito en la calle Francisco de los Cobos nº 4. Clase de suelo: Urbano Consolidado con la calificación de Equipamiento Público Educativo (EP-E) catalogado asimismo en Grado SEGUNDO por el Tomo I del Catálogo de espacios y edificaciones por el Plan Especial de Protección del Centro Histórico de Úbeda (PEPCH).

El Hospital de los Honrados Viejos (HHV): Sito en la calle Baja de El Salvador nº 3. Clase de suelo: Urbano Consolidado con la calificación de Equipamiento Público Administrativo (EP-A) catalogado también en Grado PRIMERO por el Tomo I del Catálogo de espacios y edificaciones por el PEPCH e inventariado en el catálogo de Bienes del patrimonio histórico de Andalucía.

Las superficies actuales son:

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

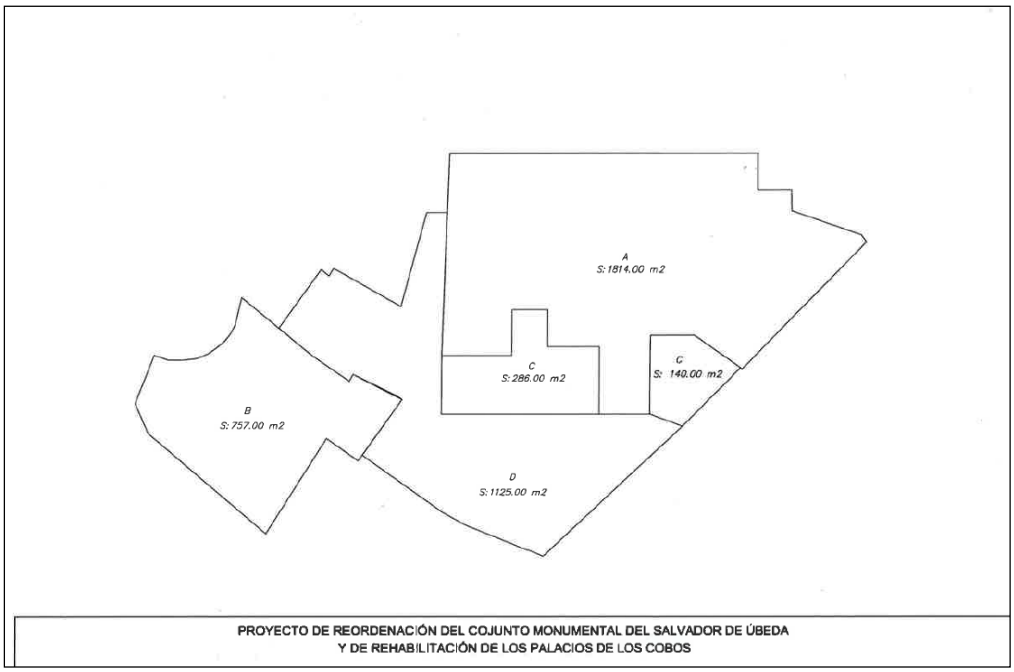
- El Palacio Francisco de los Cobos y Casa del Padre (PFC): 3.008 m2 de suelo y 3.135 m2 actualmente en construcción y 1.368 m2 construidos a futuro de conforme a lo previsto en el convenio e innovación del planeamiento.

SUPERFICIES AFECTAS:

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

NOMBRE: Nicolás García Martínez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Agricultura, Jardines y Medio Ambiente
FECHA DE FIRMA: 20/09/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 5064507FC2A621AA0F271E9842634E0E36824054
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC2005AB8C083033E4787

ORGANIZACIÓN ESPACIAL



LEYLEYENDA:
A+G+C PALACIO FRANCISCO D ELOS COBOS
B. SACRA CAPILLA DE EL SALVADOR
D. ESPACIOS LIBRES Y JARDINES

Estado actual del PALACIO FRANCISCO DE LOS COBOS

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

Estado actual del HOSPITAL DE LOS HONRADOS VIEJOS DE EL SALVADOR

El edificio declarado Bien de Interés Cultural (BIC), que data del siglo XVI y que forma parte del conjunto monumental de la Capilla de El Salvador junto con el precitado PFC se encuentra en razonable buen estado de conservación y dedicado actualmente a usos municipales.

Estado actual de la SACRA CAPILLA DE EL SALVADOR

La Capilla, que está declarado BIC, se encuentra en estado de conservación excelente con el uso religioso a que está afecta y sus espacios ajardinados y libres interiores serán objeto de intercomunicación con el resto del complejo ya que actualmente existen muros que independizan el conjunto. Ello deberá habilitarse y detallarse a través de la modificación correspondiente del Plan Especial de Protección del Centro Histórico detallando la

NOMBRE: Nicolás García Martínez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Agricultura, Jardines y Medio Ambiente
FECHA DE FIRMA: 20/09/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 5064507FC2A621AA0F271E9842634E0E36824054
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC2005AB8C083033E4787

conformación definitiva de espacios si bien en nada afecta a las condiciones urbanísticas del bien.

Estado actual del PALACIO MARQUÉS DE MANCERA (PMM)

Se trata de un edificio de titularidad municipal. Está situado en la calle María Soledad Torres Acosta nº1. Clase de suelo: Urbano Consolidado con la calificación de Equipamiento Privado (EPr). Además está catalogado también en Grado SEGUNDO por el Tomo I del Catálogo de espacios y edificaciones por el Plan Especial de Protección del Centro Histórico PEPCH , y calificado como dotación privada educativa (E) por el PEPCH de Úbeda. En la ficha del Catalogo se prevén como usos prioritarios el Institucional y el Dotacional.

Las superficies actuales son:

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

3.3. Descripción del estado modificado

Implantación, además del uso de equipamiento público dotacional Educativo existente (EP-E) **en el solar del PFC**, el uso equipamiento público cultural (EP-C) calificada por el PGOU actual con el uso pormenorizado Equipamiento Educación E), de tal manera que sea posible, según las circunstancias o necesidades, la implantación tanto de **usos Educativos como de usos Culturales (EP-E-C).**

Además, se prevé el cambio de usos dotacional público de equipamiento administrativo (EP-A) a **uso dotacional privado de equipamiento cultural (EPr-C) en el edificio de HHV** calificada por el PGOU actual con el uso pormenorizado Equipamiento público Administrativo (EP-A).

Por último se prevé en el PMM el cambio de uso de Equipamiento Privado (EPr-E) al **uso de Equipamiento Público Educativo, Cultural y Administrativo (EP/E-C-A),** que habilite la implantación de usos de carácter público Administrativos (A), Educativos (E) y Culturales (C), en compensación de los Administrativos actuales del HHV, albergando algunas áreas del Ayuntamiento entre las que están el archivo municipal, así como el futuro Espacio de Creación Joaquín Sabina, un espacio de 2.000 m2 destinado a la conservación y difusión de la obra del autor ubetense, y al desarrollo de programas educativos y didácticos relacionados con la música, la literatura y las artes plásticas.

La modificación afecta a las tres parcelas de los inmuebles en cuestión de la siguiente manera:

- **ZONA A Palacio Francisco de los Cobos (PFC)**: 3.008 m2 de suelo, más 3.135 m2 actualmente en construcción y otros 1.368 m2 a futuro, que totalizan 4.503 m2 de construcción equivalentes a una edificabilidad de 1,59 m2t/m2s. Se prevén 1.125 m2.

NOMBRE: Nicolás García Martínez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Agricultura, Jardines y Medio Ambiente
FECHA DE FIRMA: 20/09/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 5064507FC2A621AA0F271E9842634E0E36824054
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC2005AB8C083033E4787

- **ZONA B Hospital de los Honrados Viejos (HHV)**: 757 m2 de suelo y 854 m2 construidos que no se alteran (1,13 m2t/m2s de edificabilidad).
- **PMM** tiene 2.052,00 m2 de suelo según catastro y de 2.078 m2 según registro y reciente medición, lo que las hace prácticamente coincidentes. La superficie construida es de 2.434 m2 según catastro, si bien realmente es mucho mayor 3.292 al incluir en dicha superficie el espacio bajo rasante de las cantinas y el del patio de columnas con montera.

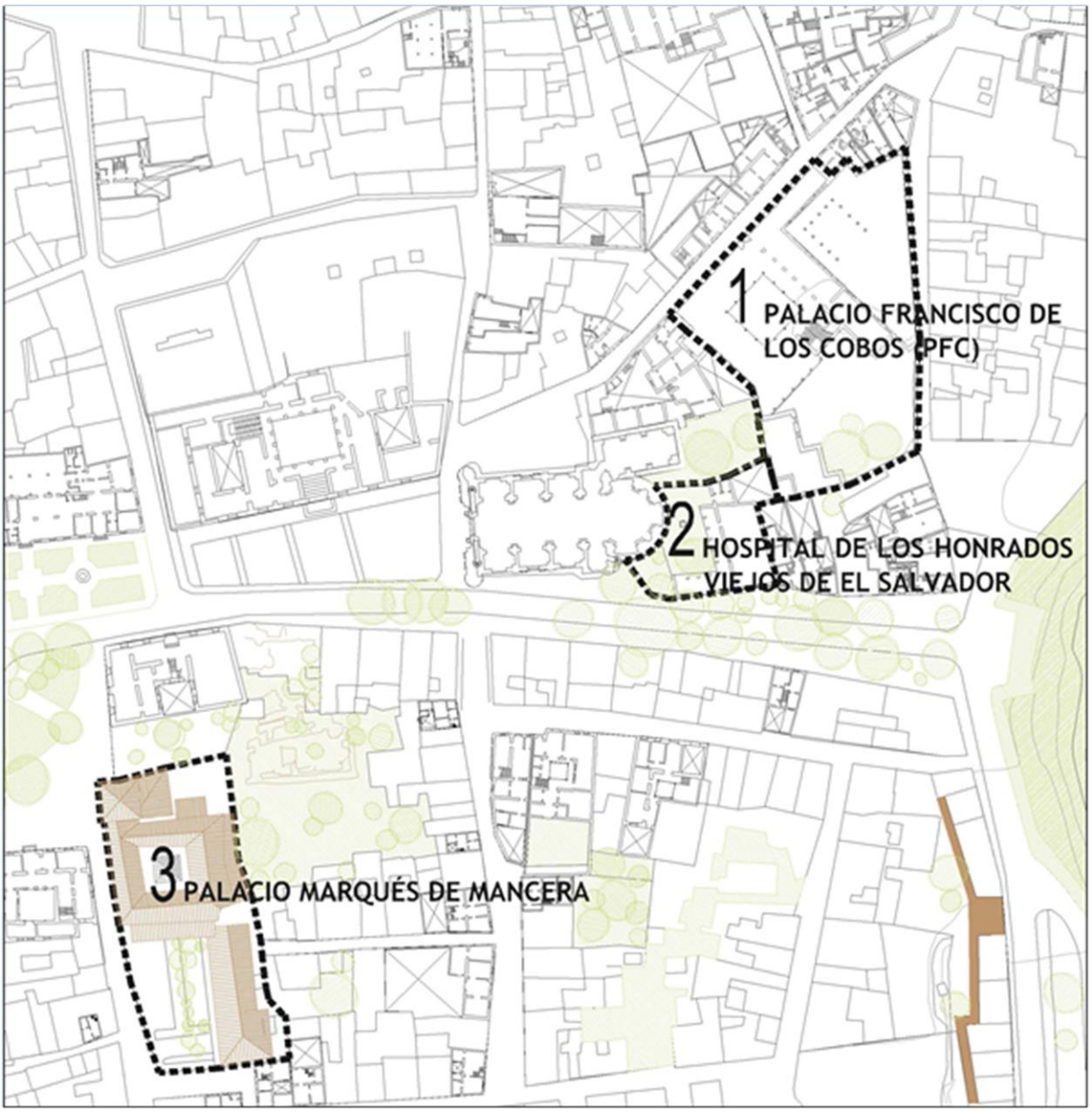
4. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU Y DEL PEPCH

Dada la escasa envergadura de las modificaciones que se pretenden lleva a cabo, tanto del PGOU como del PEPCH, caracterizarán aquellos apartados donde realmente pueda haber algún tipo de impacto tras la aprobación y desarrollo de las modificaciones propuestas.

NOMBRE: Nicolás García Martínez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Agricultura, Jardines y Medio Ambiente
FECHA DE FIRMA: 20/09/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 5064507FC2A621AA0F271E9842634E0E36824054
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC2005AB8C083033E4787

4.1. Medio físico

La zona de actuación se encuentra en el sur del núcleo urbano, en las coordenadas 38°00'29.6"N 3°21'58.7"W, en pleno casco histórico de la ciudad.



4.2. Flora y vegetación

La vegetación existente en los edificios consiste en:

- Palacio Francisco de los Cobos: Hiedra común (Hedera hélix)
- Hospital Honrados Viejos de El Salvador: Tres ejemplares de ciprés común (Cupressus sempervirens) y dos ejemplares de Solanum laciniatum.

NOMBRE: Nicolás García Martínez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Agricultura, Jardines y Medio Ambiente
FECHA DE FIRMA: 20/09/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 5064507FC2A621AA0F271E9842634E0E36824054
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC2005AB8C083033E4787

En los alrededores, existe arbolado en la calle Baja del Salvador, adyacente al Hospital Honrados Viejos de El Salvador y en la Plaza Vázquez de Molina, entre los que se encuentran ejemplares diversos como Ailantos (Ailanthus altissima), Moreras (Morus alba), Olmo común (Ulmus miror), Melias (Melia azedarach) y Naranjos (Citrus aurantium)

La vegetación descrita no será alterada ni por el desarrollo de las obras en la fase de ejecución, ni por el posterior uso de las instalaciones una vez abiertas al público.

4.3. Patrimonio cultural

En el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz permanecen inscritos 19 Bienes Inmuebles ubicados en la localidad de Úbeda:

- Alcázar
- Casa de las Torres
- Casa Mudéjar o Museo Arqueológico de Úbeda
- Centro Histórico de Úbeda
- Edificio de Correos y Telégrafos
- Hospital de los Honrados y Venerables Viejos de El Salvador
- Hospital de Santiago
- Iglesia de San Nicolás de Bari
- Iglesia de San Pablo
- Iglesia de Santa María de los Reales Alcázares
- Mercado de Abastos
- Monasterio de Santa Clara
- Muralla urbana
- Palacio Vázquez de Molina
- Plaza de Toros
- Puente Ariza
- Sacra Capilla Funeraria del Salvador
- Torre de San Bartolomé
- Úbeda La Vieja

La modificación puntual del PGOU y PEPCH de Úbeda que se pretende hacer, afecta a dos edificios incluidos en Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz:

- Palacio Francisco de los Cobos: Incluido en el Centro Histórico de Úbeda
- Hospital de los Honrados y Venerables Viejos de El Salvador

Las obras derivadas de esta modificación puntual que se propone estarán autorizadas previamente por los servicios urbanísticos del Ayuntamiento de Úbeda, por lo que no existe riesgo alguno para la conservación de estos bienes inmuebles catalogados.

NOMBRE: Nicolás García Martínez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Agricultura, Jardines y Medio Ambiente
FECHA DE FIRMA: 20/09/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 5064507FC2A621AA0F271E9842634E0E36824054
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC2005AB8C083033E4787

4.4. Componentes Socioeconómicos

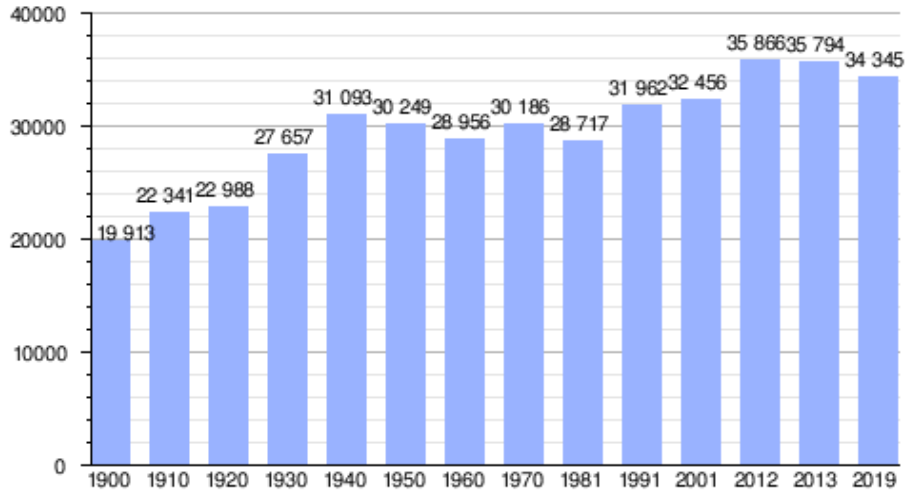
Úbeda está enclavada sobre una eminencia en la famosa comarca de La Loma, volcada hacia el valle del Guadalquivir, frente a la imponente Sierra Mágina y cerca del centro geográfico de la provincia de Jaén.

La isla de Úbeda o isla municipal principal, se sitúa prácticamente en el centro de la provincia, limitada por los municipios de Baeza, Rus, Arquillos, Vilches, Navas de San Juan, Torreperogil, Sabiote, Villacarrillo, Peal de Becerro, Quesada, Cazorla, Santo Tomé, Jódar, Cabra del Santo Cristo y Jimena. En ella se encuentran la ciudad de Úbeda, y sus anejos Santa Eulalia, Guadalupe, El Donadío, San Miguel y San Bartolomé.

El municipio de Úbeda tiene una extensión de 402 km², con una población de 34.345 habitantes (INE, 2019),16 lo que supone una densidad de población de 85,43 hab/km² siendo esta cifra casi el doble que la densidad de población de la provincia de Jaén.

NOMBRE: Nicolás García Martínez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Agricultura, Jardines y Medio Ambiente
FECHA DE FIRMA: 20/09/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 5064507FC2A621AA0F271E9842634E0E36824054
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC2005AB8C083033E4787

Gráfica de evolución demográfica de Úbeda entre 1900 y 2019



Economía

Sector agrario

Tras el fracaso de la gran industria local, y debido a la riqueza de su término y a la gran extensión cultivada, la ciudad se ha replegado de nuevo hacia este sector, por lo que ha ampliado una importante base agraria, porcentualmente, pudiendo llegar a ocupar a tiempo completo dos o tres millares de personas. El olivar intensivo y superproductivo es el mayor aportador a la economía familiar y el eje que nutre de actividad de multitud de industrias y servicios afines. Anteriormente la ganadería ovina y la avicultura también habían sido muy significativas, aunque ya están en franca decadencia. Posiblemente es hoy la ciudad con más producción de aceite de oliva del mundo, dado que Villacarrillo como su mayor competidor abarca más allá de su comarca y ese aceite es considerado de su auténtica procedencia y no de Villacarrillo. Por lo tanto es Úbeda el término municipal con la mayor producción de aceite de oliva del mundo.

Sector secundario

Las industrias más importantes de la vieja Úbeda fueron la de la seda, paños, tintes, estambres y azafranes, bayetas, hilo, lino, cáñamo, cordobanes, cueros y badanas, cerámica y esparto. A excepción del esparto, que no desapareció hasta 1970 —excepto para la artesanía de lujo— y de la cerámica, que subsistió por motivos prácticos, el resto, se pierde a consecuencia del desequilibrio económico de la Guerra de la Independencia, dándose al traste el esfuerzo de siglos. Se habían perdido las moreras que rodeaban la ciudad, y se dejó de cultivar el lino, el cáñamo y el zumaque, dándose la ciudad al hambre. A estas primeras industrias, había que añadir las derivadas del cultivo de la vid —alambiques—, las fábricas de aceites de vigas, las de jabón, velas de sebo, etc., sin olvidar los abundantísimos molinos harineros, los batanes y las tenerías.

Actualmente el sector transformador que ha resurgido tiene el mayor peso en el conglomerado agroindustrial del olivar.

NOMBRE: Nicolás García Martínez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Agricultura, Jardines y Medio Ambiente
FECHA DE FIRMA: 20/09/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 5064507FC2A621AA0F271E9842634E0E36824054
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC2005AB8C083033E4787

En la ciudad de Úbeda, industriosa por excelencia, algunas de sus actividades artesanales tradicionales abrieron paso a un verdadero desarrollo industrial básico y potente, que pudo generar plantas industriales de considerable tamaño que alcanzaron su auge en el tercer cuarto del siglo XX. La cordelería desarrolló la fabricación de capachos de esparto para los molinos de aceite, y de ahí se produciría la transformación en cordelería sintética y textil; la rejería y la calderería serían el origen de una importante industria de fundición y fabricación de maquinaria industrial y de almazara; la hojalatería está en el origen de la industria de grifería. La artesanía cerámica, que se mantuvo, abrió paso también a la industria de los materiales de construcción, etc. La metalurgia dio lugar a dos grandes industrias: La Fundición Palacín y la Fundición de Fuentes-Cardona.

Ya en 1970 la tercera parte de la población activa se ocupaba en las industrias de la ciudad, de las que algunas llegaron a superar los dos centenares de puestos de trabajo. Pero la crisis industrial, que en España viene a coincidir con la llamada «transición española», se dejó sentir fuerte en Úbeda; aunque eso sí, a diferencia de otros núcleos industriales de más envergadura, aquí sin la apoyatura de las actuaciones políticas de la llamada reconversión industrial. En Úbeda han sido la imaginación y los recursos de los empresarios el resorte que ha permitido superar el desastre de la desaparición de sus industrias más empleadoras, sin la alternativa del apoyo de los planes oficiales del sector público. La escasez de empleo y de oportunidades profesionales ha provocado emigración hacia Madrid y Barcelona.

Sector terciario

Basado en una antiquísima tradición comercial, ha experimentado una importante diversificación —talleres, actividades financieras, asesorías, inmobiliarias, etc.— y ha ampliado su oferta de empleo por el desarrollo de servicios públicos, como educación y sanidad, que se centralizan en Úbeda para la atención a la población de la mitad oriental de la provincia. La hostelería y restauración, en proceso de expansión junto al turismo, emplea cada vez a más población.

5. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES: IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS

La identificación, caracterización y valoración de las afecciones consiste en la predicción del carácter y magnitud de las interacciones entre la modificación puntual del PGOU y PEPCH de Úbeda sometido a estudio y los factores del medio susceptibles de ser afectados, los cuales han sido previamente identificados gracias a la realización del inventario ambiental.

En la siguiente matriz se sintetizan las principales interacciones que causaría el futuro desarrollo de la ejecución de la Modificación Puntual y el entorno, es decir, las relaciones entre las acciones del proyecto y los factores del medio para las fases de construcción y operación. En la valoración de impactos, cuando no se ha detectado una relación causa-efecto, el impacto se ha considerado nulo o despreciable.

NOMBRE: Nicolás García Martínez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Agricultura, Jardines y Medio Ambiente
FECHA DE FIRMA: 20/09/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 5064507FC2A621AA0F271E9842634E0E36824054
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC2005AB8C083033E4787

MATRIZ DE VALORACIÓN DE IMPACTOS		
FACTORES AMBIENTALES	**Obra**	**Explotacion**
Atmósfera y generación de residuos	C	C
Factores climáticos	NS	NS
Geología	NS	NS
Edafología	NS	NS
Hidrografía	NS	NS
Hidrogeología	NS	NS
Vegetación	NS	P
Fauna	NS	NS
Espacios Naturales Protegidos	NS	NS
Paisaje	NS	NS
Factores Socioeconómicos	P	P
Infraestructuras	C	NS
Salud Humana	C	NS
Patrimonio Cultural	C	P

P	Positivo
NS	No Significativo
C	Compatible
M	Moderado
S	Severo
Cr	Crítico

5.1. Valoración de impactos en la fase de obra

5.1.1. Impactos sobre la atmósfera y generación de residuos

• Generación de polvo y gases

Las emisiones atmosféricas que se generarán en la fase de construcción estarán relacionadas con el empleo de maquinaria a lo largo de toda la actividad constructiva, ya que implica la emisión de contaminantes debido a los gases y partículas procedentes de los escapes de estos vehículos. Estas emisiones de motores de combustión, se consideran impactos negativos, pero, por su cantidad y temporalidad, poco significativos.

A pesar de ello, se pueden tomar medidas preventivas muy sencillas para minimizar este efecto negativo, como las revisiones periódicas para controlar el nivel de emisiones de los vehículos utilizados. En cuanto a las emisiones de polvo, a lo largo de toda la fase de construcción, pero especialmente en las fases de movimiento de tierras, la remoción de suelo y su transporte puede producir la puesta en el ambiente de pequeñas partículas que ocasionan diversos efectos cuando están en suspensión, como molestias y pérdida de visibilidad, y una fina película cuando finalmente se deposita, ensuciando las calles, elementos urbanos, viviendas, y vegetación. Si la película de polvo es continua, en la vegetación producirá debilidad o muerte de los ejemplares afectados debido a la pérdida de la capacidad de respiración y fotosíntesis. Las medidas de minimización son simples y efectivas y consisten básicamente en la humectación por riego de las zonas en las que se trabaja, el transporte cubierto de materiales pulverulentos, y, en caso necesario, la limpieza con agua de la vegetación y las superficies afectadas. Todos los efectos sobre el aire en fase de construcción producen impactos de reducida magnitud y nula relevancia si se toman todas las medidas para su prevención. Teniendo en cuenta todo esto, el impacto generado como consecuencia de las emisiones de polvo y partículas se valora como COMPATIBLE.

NOMBRE: Nicolás García Martínez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Agricultura, Jardines y Medio Ambiente
FECHA DE FIRMA: 20/09/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 5064507FC2A621AA0F271E9842634E0E36824054
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC2005AB8C083033E4787

• Incremento de los niveles sonoros

Respecto a la calidad acústica, durante la fase de obra se producirá un incremento del nivel de ruidos en el entorno de la zona de actuación como consecuencia del movimiento de maquinaria, y el transporte de materiales. Este efecto, temporal y localizado, puede afectar a las viviendas aledañas a la parcela. En cualquier caso, los ruidos de los motores serán reducidos con maquinaria en buenas condiciones de operación, por lo que se deben llevar al día las revisiones y cambios de aceite indicados por el fabricante, tener en vigor la ITV en el caso de vehículos, y efectuar las reparaciones necesarias siempre que se observen ruidos por encima de los niveles normales de la máquina. El aumento de los niveles sonoros durante la construcción de los nuevos niveles exteriores produce un impacto de reducida magnitud y nula relevancia si se toman todas las medidas para su prevención. Teniendo en cuenta lo citado anteriormente, se valora el impacto generado como consecuencia del incremento de los niveles sonoros como COMPATIBLE.

• Incremento de la generación de residuos

La fase de obra conllevará la generación de residuos provenientes de la misma que serán previstos y descritos en el correspondiente Plan de Gestión de Residuos asociado al proyecto de obra y atendiendo a la legislación vigente en materia de Residuos de Construcción y Demolición y a la Ley 22/2011 de Residuos y Suelos contaminados. El resto de residuos se depositarán en contenedores de almacenamiento habilitados para los distintos tipos de residuos, que serán retirados por gestores autorizados de residuos. Por tanto, el impacto por la generación de residuos se valora como COMPATIBLE.

5.1.2. Impactos sobre los factores climáticos

El cambio climático es un fenómeno de aumento de la temperatura media global en la biosfera, que está teniendo lugar en la actualidad y que se debe fundamentalmente a la actividad humana, especialmente debido a la emisión de GEI (gases de efecto invernadero). El principal gas de efecto invernadero es el dióxido de Carbono (CO2), emitido en cualquier proceso de combustión, y también en la descomposición de materia orgánica. Los vegetales, especialmente los arbustos y los árboles, absorben el CO2 del aire, produciendo materia orgánica. Los organismos del suelo también son capaces de fijar el CO2 atmosférico en el suelo, mineralizando o introduciéndolo en la cadena alimenticia. La ocupación de una zona vegetal y la sustitución del suelo natural por superficies inertes, contribuyen también al aumento del efecto invernadero debido a las cantidades de CO2 atmosférico que el área deja de absorber.

Gran parte de los gases emitidos por los vehículos de transporte de aceites usados y residuos son gases de efecto invernadero (GEI), como el CO2. Tal como se ha indicado al describir los posibles efectos sobre el aire, se consideran impactos negativos, pero, por su cantidad, poco significativos. A pesar de ello, se pueden tomar medidas preventivas muy sencillas para minimizar este efecto negativo, como las revisiones periódicas para controlar el nivel de emisiones de los vehículos utilizados y la optimización de los recorridos de los vehículos pesados, especialmente al llevar tierras y materiales a vertedero, y al ingresar materiales de obra.

La otra acción de esta fase que puede tener relevancia en cuanto a la emisión de GEI es el uso de materiales de construcción en la edificación. La producción de cementos

NOMBRE: Nicolás García Martínez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Agricultura, Jardines y Medio Ambiente
FECHA DE FIRMA: 20/09/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 5064507FC2A621AA0F271E9842634E0E36824054
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC2005AB8C083033E4787

especialmente consume una gran cantidad de energía que en muchos casos se obtiene mediante combustibles fósiles que emiten CO2 en su combustión. El uso de materiales con baja emisión de CO2, y materiales de producción cercana que no precise un excesivo transporte puede mitigar este efecto ambiental.

En cualquier caso, se trata de efectos reducidos y a pequeña escala y por tanto se consideran impactos de reducida magnitud y nula relevancia, especialmente si se toman todas las medidas necesarias para su prevención. Por todo ello, se considera como NO SIGNIFICATIVO.

5.1.3. Impactos sobre la geología

Según el Inventario Español de Lugares de Interés Geológico del Catálogo de Información Geocientífica llevado a cabo por el Instituto Geológico Minero Español, la zona de estudio no presenta lugares de interés geológico, y tampoco se identifican otros tipos de singularidades geológicas en el ámbito analizado.

La excavación y el movimiento de tierras para la construcción de los nuevos volúmenes serán mínimos y no tienen afecciones sobre la geología por lo que este impacto se considera NO SIGNIFICATIVO.

5.1.4. Impactos sobre la edafología

• Pérdida del recurso suelo

Las actuaciones proyectadas conllevan la ocupación del suelo con la consecuente desaparición del suelo como recurso edáfico. Se trata de un impacto no recuperable. Sin embargo, teniendo en cuenta las escasas dimensiones de superficie a retirar y las características del suelo, se considera este impacto como NO SIGNIFICATIVO.

• Contaminación del suelo por lixiviados y derrames que se infiltran en el suelo

Respecto al riesgo de derrame o vertido accidental, la contaminación del suelo por lixiviados y derrames que se infiltran en el suelo se puede producir como consecuencia de:

- Derrames accidentales de maquinaria de obra, por toda la zona de obras.
- Operaciones de mantenimiento de maquinaria en lugares inapropiados (el mantenimiento de la maquinaria se realiza fuera de la zona de obra, en talleres autorizados).
- Operaciones de limpieza de maquinaria y utensilios, también en lugares no impermeabilizados.
- Acopios de materiales y residuos de obra contaminantes en lugares inapropiados o sin un aislamiento adecuado del suelo.

Debido a la gran capacidad contaminante de algunas sustancias como el aceite o carburantes, todos estos impactos son significativos, aunque se produzcan de manera localizada.

NOMBRE: Nicolás García Martínez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Agricultura, Jardines y Medio Ambiente
FECHA DE FIRMA: 20/09/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 5064507FC2A621AA0F271E9842634E0E36824054
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC2005AB8C083033E4787

No se permitirá el cambio de aceite ni el mantenimiento de la maquinaria en la obra, y en el caso de disponer de grupo electrógeno, éste se colocará sobre una superficie impermeabilizada para evitar derrames accidentales sobre el suelo. Una vez finalizadas las obras, se procederá al desmantelamiento de estas, retirando los elementos extraños, y procediendo a la restauración de la zona afectada.

El impacto sobre la edafología derivado del riesgo de contaminación por lixiviados y derrames se valora como NO SIGNIFICATIVO.

5.1.5. Impactos sobre la hidrografía

• Afección a cursos de agua

No se intercepta ningún cauce de la red hidrográfica de la zona de estudio ya que no existen cauces en el núcleo de la ciudad de Úbeda.

Se valora el impacto sobre la hidrografía de la zona como NO SIGNIFICATIVO.

5.1.6. Impactos sobre la hidrogeología

Debido a la reducida superficie del ámbito de actuación de la Modificación Puntual y su ubicación, no teniendo constancia de existencia de aguas subterráneas en la zona, se considera el impacto sobre la hidrogeología como NO SIGNIFICATIVO.

5.1.7. Impactos sobre la vegetación

Los árboles existentes no se verán afectados durante el desarrollo de las obras, quedando protegidos en todo momento durante la fase de ejecución de las mismas.

El impacto procedente de las obras de ejecución de la edificación a la vegetación de las parcelas circundantes puede producirse en caso de aumento de los niveles de polvo, por posible deposición de partículas sobre los estomas de la vegetación próxima a las áreas de actuación. Este hecho se produciría en caso de producción de polvo en grandes cantidades. El origen de este material en suspensión serían los movimientos de tierra y trasiego de maquinaria. Con el fin de evitar la acumulación de polvo en la vegetación circundante, si fuera necesario, se realizarán humectaciones tanto en la zona de obra como en las plantas próximas.

Por ello, teniendo en consideración la escasa singularidad de la vegetación afectada el impacto sobre la eliminación de la vegetación se valora como NO SIGNIFICATIVO.

5.1.8. Impactos sobre la fauna

• Alteración o eliminación de biotopos

No se producirá alteración o eliminación de biotopos significativos, puesto que las parcelas afectadas se encuentran dentro de una urbanización. Por ello, el impacto se considera NO SIGNIFICATIVO.

NOMBRE: Nicolás García Martínez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Agricultura, Jardines y Medio Ambiente
FECHA DE FIRMA: 20/09/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 5064507FC2A621AA0F271E9842634E0E36824054
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC2005AB8C083033E4787

• Afección a especies sensibles

Durante toda la fase de construcción la fauna local puede sufrir molestias por ruido y el paso y la presencia de personas y maquinaria en la zona, pero el mayor impacto es producido en la fase de desbroce y retirada de vegetación, puesto que son eliminados todos los posibles hábitats en esas áreas. Debido a la reducida superficie del ámbito de actuación de la Modificación Puntual y su ubicación, en áreas urbanizadas, se considera el impacto sobre la fauna como NO SIGNIFICATIVO.

5.1.9. Afecciones a Espacios Naturales Protegidos

Debido a la reducida superficie del ámbito de actuación de la Modificación Puntual y su ubicación, se considera el impacto sobre los Espacios Naturales Protegidos como NO SIGNIFICATIVO.

5.1.10. Impactos sobre el paisaje

Debido a la reducida superficie del ámbito de actuación de la Modificación Puntual y su ubicación, se considera el impacto sobre el paisaje como NO SIGNIFICATIVO.

5.1.11. Impactos sobre los factores socioeconómicos

• Impacto sobre el empleo y las actividades económicas

Durante la fase de construcción se consumirán materiales de construcción y se necesitará mano de obra. El número de trabajadores dependerá de los medios de personal que ponga a disposición el contratista. De este modo, las obras incidirán positivamente sobre el empleo de la zona y los municipios aledaños a nivel temporal. Por tanto, se estima la actuación beneficiosa y a este respecto, se considera el impacto como POSITIVO.

5.1.12. Impactos sobre las infraestructuras

Los impactos más evidentes se producen sobre los accesos a la obra, debido al paso de vehículos pesados en todas sus etapas, no obstante, el incremento del tráfico generado no será relevante. Estos impactos son poco significativos siempre que se empleen las medidas preventivas oportunas y se lleve un buen seguimiento ambiental de obra, si bien al ubicarse en un área con tráfico moderado, se considera el impacto como COMPATIBLE.

5.1.13. Impactos sobre la salud humana

Durante la fase de construcción las zonas más cercanas a las edificaciones podrán presentar un aumento en la circulación de vehículos, y se puede producir un aumento de polvo, especialmente en la fase del movimiento de tierras. Estos efectos pueden

NOMBRE: Nicolás García Martínez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Agricultura, Jardines y Medio Ambiente
FECHA DE FIRMA: 20/09/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 5064507FC2A621AA0F271E9842634E0E36824054
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC2005AB8C083033E4787

significar un descenso temporal de la calidad ambiental para los habitantes de las viviendas más próximas a la zona de actuación, y a las calles de paso de maquinaria.

Estas actividades o actuaciones causantes de impactos tienen un carácter temporal, cesando la afección cuando finaliza la actividad. Un adecuado diseño de las situaciones provisionales, y los accesos de obra, así como su señalización, el mantenimiento adecuado de la maquinaria, y el riego de las superficies generadoras de polvo durante las épocas secas son medidas de prevención efectivas para disminuir estos efectos. Debido al carácter temporal y la escasa superficie del impacto se considera como COMPATIBLE.

5.1.14. Impactos sobre sobre el patrimonio cultural

En este caso el patrimonio cultural de incalculable valor, será sometido a actuaciones que estarán supervisadas en todo momento por los técnicos municipales del Ayuntamiento de Úbeda, desde el punto de vista arquitectónico como arqueológico, por lo que el impacto se considera COMPATIBLE.

5.2. Valoración de impactos en la fase de explotación

Los impactos que se comentan a continuación son los que se producirán durante la fase de explotación de la Modificación Puntual del PGOU u del PEPCH. En el presente caso, esta fase supone el funcionamiento del Palacio Francisco de los Cobos como sede de la UNED cuando actualmente no tiene uso y el Hospital de los Honrados y Venerables Viejos de El Salvador como Museo, siendo actualmente de usos varios municipales. Por otra parte, el Palacio del Marqués de Mancera, de reciente adquisición, pretende albergar usos públicos educativos, culturales y administrativos.

5.2.1. Impactos sobre la atmósfera y por generación de residuos.

• Contaminación atmosférica

La nueva planificación que propone la Modificación Puntual no prevé un incremento significativo de las emisiones a la atmósfera, bien por los sistemas de climatización implantados en los edificios, bien por el incremento de la circulación de vehículos. En este último caso, se estima que no habrá un incremento significativo de los vehículos que ya utilizan los usuarios de la actual sede de la UNED, que se trasladaría al nuevo centro, y en cuanto a los visitantes del nuevo museo previsto, puesto que se trata de una oferta cultural adicional a la existente en Úbeda, si bien se estima un incremento de visitantes, en este momento no se puede cuantificar los mismos, aun así estimamos un que el incremento de visitantes no cause incremento sustancial del turismo como consecuencia de ello. Igual ocurre con el caso de los nuevos usos que se pretenden dar al Palacio del Marqués de Mancera. No obstante, de producirse algún incremento de vehículos, existen espacios de aparcamiento acondicionados, por lo que se valora este impacto como COMPATIBLE.

NOMBRE: Nicolás García Martínez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Agricultura, Jardines y Medio Ambiente
FECHA DE FIRMA: 20/09/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 5064507FC2A621AA0F271E9842634E0E36824054
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC2005AB8C083033E4787

• Generación de residuos

Los residuos que se generen en esta fase son los residuos domésticos y asimilables a domésticos que se depositarán en los contenedores de fracción resto y en los de recogida selectiva que el Ayuntamiento de Úbeda tiene a disposición de los ciudadanos y que tiene obligación de prestar el servicio. Cualquier otro residuo que se genere se trasladará al punto limpio o será gestionado por un gestor autorizado. Se valora este impacto como COMPATIBLE.

5.1.2. Impactos sobre los factores climáticos

Aunque se ha analizado el impacto sobre la atmósfera en el apartado anterior, es necesario incidir en que la emisión de CO2 a la atmósfera contribuye al efecto invernadero por reducción de la capa de ozono, lo cual tiene cambios significativos sobre el clima. En el caso que nos ocupa, el posible incremento del tráfico, como la incorporación del edificio de la UNED y el museo, así como el nuevo uso del edificio PMM no incrementarán significativamente las emisiones de CO2 de la ciudad de Úbeda en su conjunto. Además, se construirán las instalaciones técnicas en los edificios en el ámbito del Real Decreto sobre Eficiencia energética de los Edificios, así como con las prescripciones técnicas del CTE (Código técnico de la Edificación), por lo que el nuevo edificio tendrá una alta eficiencia energética.

En cuanto al efecto isla de calor, la ocupación de los dos nuevos edificios no supondrá un incremento de este efecto en la zona de actuación, ya que este efecto está ligado fundamentalmente al tipo de calzadas y viales públicos y a la presencia de masa forestal. En nuestro caso, al estar en una zona de poca con edificaciones de escasa altura y existir viales con arbolado, podemos decir que en conjunto el impacto climático se valora como NO SIGNIFICATIVO.

5.2.3. Impactos sobre la geología

No se ha identificado ningún impacto significativo de la nueva planificación sobre las formaciones geológicas de la zona de estudio, por lo que el impacto se valora como NO SIGNIFICATIVO.

5.2.4. Impactos sobre la edafología

Durante la fase de explotación no se producirá contaminación alguna del suelo. Por ello el impacto sobre la edafología se valora como NO SIGNIFICATIVO.

5.2.5. Impactos sobre la hidrografía

La evacuación de las aguas residuales que se generen, que se caracterizan como domésticas, se realizará a través de la red de alcantarillado municipal que vierte hace la EDAR (Estación Depuradora de Aguas Residuales) de la ciudad, donde después de ser

NOMBRE: Nicolás García Martínez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Agricultura, Jardines y Medio Ambiente
FECHA DE FIRMA: 20/09/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 5064507FC2A621AA0F271E9842634E0E36824054
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC2005AB8C083033E4787

tratadas, se canalizan al punto de vertido autorizado por el Organismo de Cuenca. Por lo que el impacto se valora como NO SIGNIFICATIVO.

5.2.6. Impactos sobre la hidrogeología

Los dos edificios están situados sobre una superficie impermeabilizada por lo que la posibilidad contaminación de las aguas es prácticamente inexistente. Por ello, el impacto se valora como NO SIGNIFICATIVO.

5.2.7. Impactos sobre la vegetación

Una vez entremos en esta fase, la vegetación existente en los patios interiores de los edificios será incrementada con nuevas plantas ornamentales. De igual forma, se seguirá con el cuidado de las especies existentes en los viales adyacentes, con un grado de conservación óptimo, quedando su mantenimiento a cargo del servicio de jardines del Ayuntamiento de Úbeda. Por ello, el impacto se valora como POSITIVO.

5.2.8. Impactos sobre la fauna

Los dos edificios una vez en uso, no tendrán impacto alguno sobre la fauna de la zona de estudio, por lo que el impacto se valora como NO SIGNIFICATIVO.

5.2.9. Impactos sobre Espacios Naturales Protegidos

No hay afección alguna en este apartado, por lo que el impacto se valora como NO SIGNIFICATIVO.

5.2.10. Impactos sobre el paisaje

El paisaje no se verá alterado en ningún momento, por lo que el impacto se valora como NO SIGNIFICATIVO.

5.2.11. Impactos sobre socioeconomía

La puesta en marcha de ambos centros para los fines requeridos, supondrá un beneficio importante tanto en el ámbito cultural, social, turístico y económico para la ciudad de Úbeda, al mejorarse la oferta educativa con un nuevo centro asociado de la UNED y ampliarse la oferta cultural con un nuevo museo donde se expondrá el "*San Juanito*" atribuido a Miguel Ángel. De igual forma, el futuro Espacio Creación Sabina se espera que sea un impulso a la ciudad en este aspecto.

Se valora este impacto como POSITIVO.

NOMBRE: Nicolás García Martínez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Agricultura, Jardines y Medio Ambiente
FECHA DE FIRMA: 20/09/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 5064507FC2A621AA0F271E9842634E0E36824054
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC2005AB8C083033E4787

5.2.12. Impactos sobre las infraestructuras

La puesta en marcha de los dos edificios bajo los usos previstos, podría incrementar el tráfico rodado de la zona, no obstante, las infraestructuras de carreteras existentes son más que suficientes para absorber ese posible incremento. En cuanto a las infraestructuras de la ciudad, existen habilitadas zonas de aparcamientos públicos adyacentes que evitarán la ocupación de la vía pública por los vehículos. Por lo que el impacto se valora como NO SIGNIFICATIVO.

5.2.13. Impactos sobre la salud humana

No se prevé impactos a la salud humana como consecuencia del uso de los edificios. No se estima incremento significativo de la contaminación acústica ni por el uso de los edificios ni por el posible incremento del tráfico rodado en la ciudad. Por lo que el impacto se valora como NO SIGNIFICATIVO.

5.2.14. Impactos sobre sobre el patrimonio cultural

El patrimonio cultural se verá favorecido como consecuencia de que el Palacio Francisco de los Cobos se verá remodelado y rehabilitado, contribuyendo con ello a la mejora del mismo. Por lo que el impacto se valora como POSITIVO.

6. EFECTOS SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

La modificación puntual del PGOU y del PEPCH afecta precisamente a ambos planes de ámbito municipal como ya se ha aclarado y supone un cambio de uso pormenorizado del suelo en el Palacio Francisco de los Cobos, en el Hospital de los Honrados y Venerables Viejos de El Salvador y en el Palacio del Marqués de Mancera.

No existe afección a otros planes estatales y autonómicos en materia de atmósfera, residuos, espacios naturales protegidos, etc.

7. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

La modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana y del Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Úbeda, en el ámbito de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental supone una modificación de la ordenación estructural de los instrumentos del planeamiento general, según el artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

NOMBRE: Nicolás García Martínez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Agricultura, Jardines y Medio Ambiente
FECHA DE FIRMA: 20/09/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 5064507FC2A621AA0F271E9842634E0E36824054
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC2005AB8C083033E4787

El artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, sobre "*Evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico*", en su apartado 2.b) dice que se encuentran sometidos a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria:

Las modificaciones que afecten a la ordenación estructural de los instrumentos de planeamiento general que por su objeto y alcance se encuentren dentro de uno de los siguientes supuestos: que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos enumerados en el Anexo I de esta Ley, sobre las siguientes materias: agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, industria, minería, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo o que requieran una evaluación en aplicación de la normativa reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.

En todo caso, se encuentran sometidas a evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones que afecten a la ordenación estructural relativas al suelo no urbanizable, ya sea por alteración de su clasificación, categoría o regulación normativa, así como aquellas modificaciones que afecten a la ordenación estructural que alteren el uso global de una zona o sector, de acuerdo con el artículo 10.1.A.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Mientras que en su apartado 3.a) dice que serán sometidas al trámite de **Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada** *"Las modificaciones que afecten a la ordenación estructural de los instrumentos de planeamiento general que no se encuentren entre los supuestos recogidos en el apartado 2.b) anterior*".

Por tanto, la modificación puntual del PGOU y del PEPCH de Úbeda, al no suponer la implantación de actividades relacionadas en el Anexo I de la Ley 7/2007, no debe someterse al procedimiento ordinario de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, por lo que el procedimiento al que debe someterse es el de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, salvo que el órgano ambiental decida someterlo al procedimiento ordinario.

8. ESTABLECIMIENTO DE MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS

8.1. Definición de las medidas preventivas, correctoras y compensatorias

Las medidas preventivas y correctoras son todas aquellas actuaciones que tienden a eliminar o reducir, en la medida de lo posible, los efectos ambientales negativos producidos por el desarrollo del plan sobre el medio receptor.

En este caso, las medidas encaminadas a reducir el impacto de las actuaciones objeto de la Modificación Puntual, se han agrupado en dos fases:

NOMBRE: Nicolás García Martínez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Agricultura, Jardines y Medio Ambiente
FECHA DE FIRMA: 20/09/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 5064507FC2A621AA0F271E9842634E0E36824054
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC2005AB8C083033E4787

- Medidas durante la fase de acondicionamiento de los edificios consistente en la remodelación del Palacio Francisco de los Cobos y las obras necesarias para el acondicionamiento como museo del Hospital de los Honrados y Venerables Viejos de El Salvador y del Palacio del Marqués de Mancera.
- Medidas durante la fase de explotación de los dos edificios.

8.1.1. Medidas en la fase de acondicionamiento de los edificios.

Con el objeto de minimizar los impactos al medio ambiente durante el acondicionamiento de los edificios y para favorecer una adecuada protección del medio ambiente, se indican a continuación una serie de medidas preventivas y correctoras que se deberán desarrollar:

a) Precauciones sobre la contaminación atmosférica

Con el fin de reducir los impactos sobre la atmósfera y la calidad del aire, susceptibles de contaminarse por la emisión de gases provenientes de la maquinaría, se realizarán revisiones periódicas para comprobar el correcto estado de la maquinaria y será imprescindible que los vehículos tengan en vigor la ITV.

Además, con el fin de prevenir la acumulación de polvo en el aire de la zona, se realizarán humectaciones por riego en las zonas destinadas a la construcción de las nuevas instalaciones, evitando así la dispersión de polvo.

b) Jalonamiento y vallado de la zona de obra.

Con el fin de minimizar la afección a zonas adyacentes a los edificios afectados, se realizará el replanteo, antes del inicio del desbroce, de las zonas de actuación, y el jalonamiento de sus límites para evitar el paso a los terrenos limítrofes y prevenir así daños innecesarios en ellos.

La circulación de personal y de maquinaria se restringirá a la zona acotada y no se permitirá en las zonas exteriores a ella. Será preciso, en particular, un control de la actividad de la maquinaria, restringiendo ésta a la franja de actuación establecida, de manera que se evite que las alteraciones se produzcan más allá de la zona comprendida por la obra.

c) Precauciones generales en obra.

Con el fin de prevenir y minimizar el efecto del polvo sobre vegetación, edificaciones o elementos urbanos cercanos a la zona de obra, se regarán los accesos y las superficies afectadas por las obras que produzcan polvo, durante las épocas secas.

Se prohibirá de forma específica el vertido de la lechada de las hormigoneras o de los aceites y otros residuos producidos durante el mantenimiento de la maquinaria necesaria para llevar a cabo las obras.

d) Precauciones en el transporte de materiales.

Los materiales susceptibles de emitir polvo a la atmósfera se transportarán tapados.

e) Prevención de molestias por el ruido en fase de obras.

NOMBRE: Nicolás García Martínez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Agricultura, Jardines y Medio Ambiente
FECHA DE FIRMA: 20/09/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 5064507FC2A621AA0F271E9842634E0E36824054
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC2005AB8C083033E4787
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE

Con el fin de evitar la generación de molestias por ruidos procedentes de la maquinaria utilizada en las obras, se realizará un mantenimiento preventivo y regular de la maquinaria a utilizar ya que así se eliminarán los ruidos procedentes de elementos desajustados o muy desgastados, que trabajan con altos niveles de vibración.

Además, los trabajos más ruidosos se realizarán en todo caso fuera de horario nocturno.

Se instalará un cerramiento perimetral en toda la zona de obras, de chapa metálica ondulada y 2,5 m de altura, que permita una reducción de las emisiones de todos los ruidos de la obra, hacia el exterior de la misma.

f) Prevención de la contaminación de suelos y aguas subterráneas.

Se aplicará estrictamente un programa de gestión de residuos de obra:

• Las zonas de almacenamiento temporal de residuos de obra se hallarán accesibles, bien señalizadas y en buen estado de limpieza y conservación.

• Los residuos peligrosos líquidos se almacenarán en contenedores adecuados a las cantidades producidas y éstos se colocarán sobre un cubeto de retención de posibles vertidos.

• Cualquier residuo peligroso se mantendrá en obra un máximo de seis meses.

• Los residuos serán retirados de la zona por empresas autorizadas como gestores de residuos según la Junta de Andalucía.

• Se prohibirá el vertido al suelo, en la zona de obra o fuera de la misma, de los sobrantes de hormigón de los camiones hormigonera, o las aguas procedentes del lavado de estas hormigoneras o de las canaletas de codujón de hormigón. Si fuera necesario se instalará una zona provisional de depósito de estos materiales, que luego serán retirados como residuo.

El mantenimiento de la maquinaria se realizará solamente en talleres autorizados, fuera de la zona de obra. Si fuera necesario realizar mantenimientos en obra, será preciso disponer en la obra de una zona impermeabilizada con un sistema simple de recogidas de pequeños vertidos.

Cualquier vertido de hidrocarburos o lubricantes de la maquinaria será recogido mediante absorbentes tipo sepiolita y el absorbente será dispuesto como residuo peligroso.

8.1.2. Medidas en la fase de explotación

Tras el acondicionamiento de los dos edificios, estas no plantean ningún tipo de efecto adverso sobre el medio ambiente, por lo tanto, no será necesaria la aplicación de medidas preventivas, correctoras o compensatorias, más allá de un correcto mantenimiento de las instalaciones técnicas y una correcta gestión de los residuos que se generen.

NOMBRE: Nicolás García Martínez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Agricultura, Jardines y Medio Ambiente
FECHA DE FIRMA: 20/09/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 5064507FC2A621AA0F271E9842634E0E36824054
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC2005AB8C083033E4787

9. DESCRIPCIÓN MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

En base a lo indicado en el punto 8.1.2 sobre las medidas en fase de explotación, la modificación puntual del PGOU y del PEPCH de Úbeda no requiere de un seguimiento ambiental específico ya que se trata del cambio de uso de dos edificios que no requerirá más que un correcto mantenimiento de las instalaciones técnicas y de una correcta gestión de los residuos que deberán llevar a cabo los titulares de los mismos en el ámbito de sus obligaciones.

10. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO

El presente Documento Ambiental Estratégico forma parte de la documentación que se presenta para la aprobación de las Modificaciones Puntuales del Plan General de Ordenación Urbana y del Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Úbeda, para el cambio del uso pormenorizado de los edificios Palacio Francisco de los Cobos y Hospital de los Honrados y Venerables Viejos de El Salvador situados en el casco histórico de Úbeda.

En el presente Documento Ambiental se han valorado todos los factores del medio ambiente en el entorno de la actividad y se han identificado los posibles impactos que puedan sufrir los medios físico, biótico y socioeconómico, como consecuencia de la implantación de la Modificación Puntual.

Como conclusión, puede afirmarse que las actividades planteadas por la Modificación Puntual, una vez valorados todos los impactos originados y aplicando las oportunas medidas protectoras y correctoras, **son compatibles con el medio**, y no suponen el aumento de efectos negativos o riesgos ambientales en la zona.

Nicolás García Martínez
Ingeniero Técnico Industrial
Jefe de Sección de Agricultura, Jardines y Medio Ambiente
Ayuntamiento de Úbeda

Planos

1. Situación general
2. Situación sobre fotografía aérea
3. Ordenación. Estado actual
4. Ordenación. Estado modificado

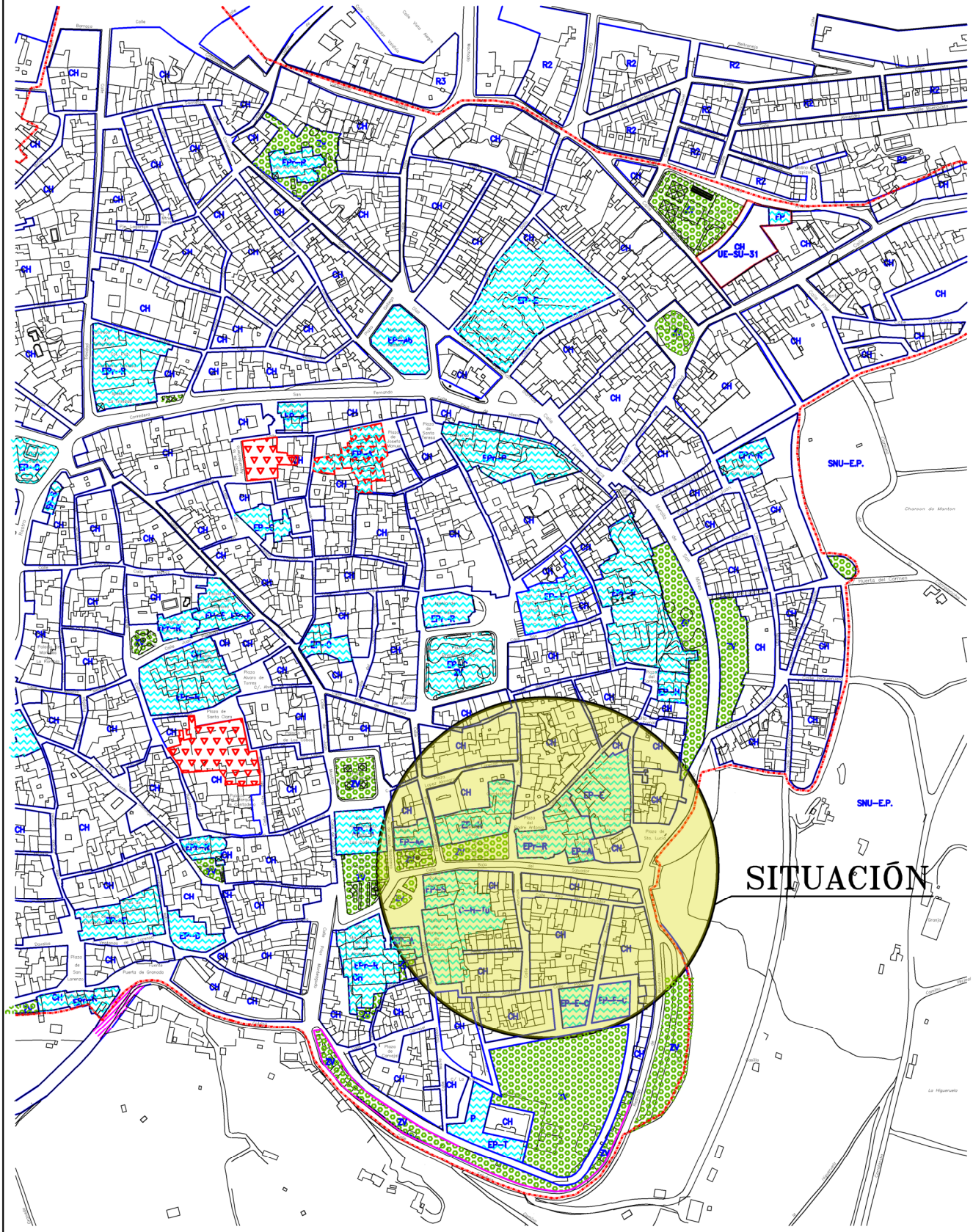
NOMBRE: Nicolás García Martínez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Agricultura, Jardines y Medio Ambiente
FECHA DE FIRMA: 20/09/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 5064507FC2A621AA0F271E9842634E0E36824054
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC2005AB8C083033E4787

11. PLANIMETRÍA

NOMBRE: Nicolás García Martínez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Agricultura, Jardines y Medio Ambiente
FECHA DE FIRMA: 20/09/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 5064507FC2A621AA0F271E9842634E0E36824054
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC2005AB8C083033E4787

Plano de Situación General

NOMBRE: Nicolás García Martínez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Agricultura, Jardines y Medio Ambiente
FECHA DE FIRMA: 20/09/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 5064507FC2A621AA0F271E9842634E0E36824054
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC2005AB8C083033E4787



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU Y PEPCH DE ÚBEDA

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

PLANO: **SITUACIÓN GENERAL**

Escala: 1/5.000

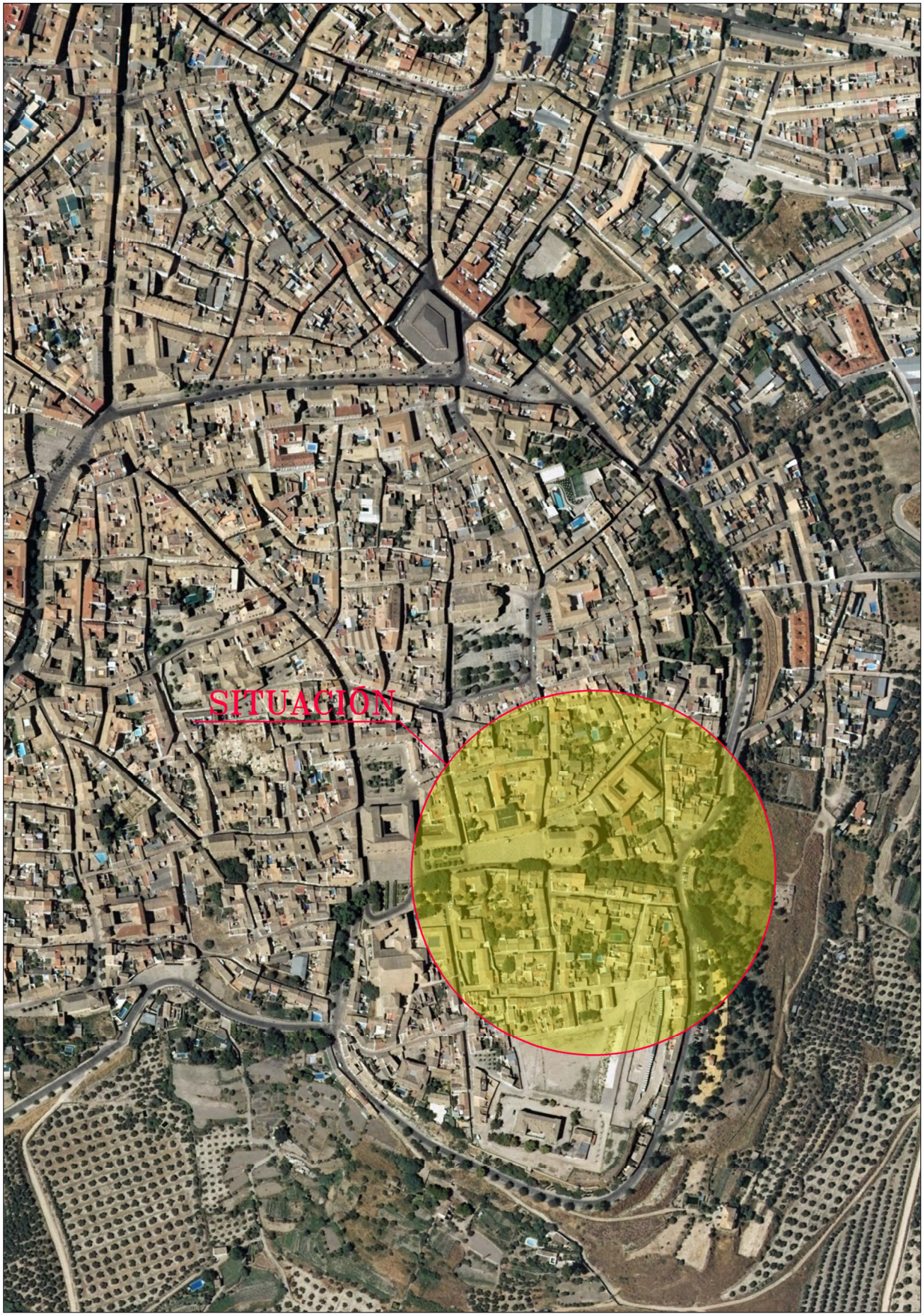
Fecha: JULIO 2.021

PLANO nº. 01

NOMBRE: Nicolás García Martínez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Agricultura, Jardines y Medio Ambiente
FECHA DE FIRMA: 20/09/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 5064507FC2A621AA0F271E9842634E0E36824054
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC2005AB8C083033E4787

Plano de Situación Sobre fotografía Aérea

NOMBRE: Nicolás García Martínez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Agricultura, Jardines y Medio Ambiente
FECHA DE FIRMA: 20/09/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 5064507FC2A621AA0F271E9842634E0E36824054
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC2005AB8C083033E4787



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU Y PEPCH DE ÚBEDA

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

PLANO: **SITUACIÓN SOBRE FOTOGRAFÍA AÉREA**

Escala:	1/5.000
Fecha:	JULIO 2.021
PLANO nº.	02

NOMBRE: Nicolás García Martínez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Agricultura, Jardines y Medio Ambiente
FECHA DE FIRMA: 20/09/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 5064507FC2A621AA0F271E9842634E0E36824054
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC2005AB8C083033E4787

Plano de Ordenación. Estado Actual

NOMBRE: Nicolás García Martínez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Agricultura, Jardines y Medio Ambiente
FECHA DE FIRMA: 20/09/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 5064507FC2A621AA0F271E9842634E0E36824054
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC2005AB8C083033E4787

PLANEAMIENTO VIGENTE

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE UBEDA.

OFICINA TECNICA MUNICIPAL

ORDENACION

6 DOTACIONES.

NUM.	FECHA	ESCALA 1/2.000
--------	DICIEMBRE 2005	0 50 75 100

AYUNTAMIENTO DE UBEDA

NOMBRE: Nicolás García Martínez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Agricultura, Jardines y Medio Ambiente
FECHA DE FIRMA: 20/09/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 5064507FC2A621AA0F271E9842634E0E36824054
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC2005AB8C083033E4787

Plano de Ordenación. Estado Modificado

NOMBRE: Nicolás García Martínez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Agricultura, Jardines y Medio Ambiente
FECHA DE FIRMA: 20/09/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 5064507FC2A621AA0F271E9842634E0E36824054
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC2005AB8C083033E4787

PLANEAMIENTO PROPUESTO

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE UBEDA.

OFICINA TECNICA MUNICIPAL

ORDENACION

6 DOTACIONES.

NUM.	FECHA	ESCALA 1/2.000
--------	JULIO 2021	

AYUNTAMIENTO DE UBEDA

NOMBRE: Nicolás García Martínez
PUESTO DE TRABAJO: Jefe de Sección de Agricultura, Jardines y Medio Ambiente
FECHA DE FIRMA: 20/09/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 5064507FC2A621AA0F271E9842634E0E36824054
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ubeda - https://sede.ubeda.es - Código Seguro de Verificación: 23400IDOC2005AB8C083033E4787