



SECRETARIA GENERAL

RODRIGO ORTEGA MONTORO, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de esta Ciudad.

CERTIFICO: Que en sesión extraordinaria celebrada el día 7 de agosto de 2025, la Junta de Gobierno Local (expte. rfa.: 10073/2025), adoptó entre otros el siguiente ACUERDO, que en su parte resolutoria dice lo siguiente:

2º. SOMETIMIENTO A INFORMACIÓN PÚBLICA DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR SUP-10 DEL PGOU DE ÚBEDA, PROMOVIDO POR LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL CITADO SECTOR Y REDACTADO POR EL ARQUITECTO D. JUAN BAUTISTA VILLAR MARTÍNEZ Y EL ASESOR JURÍDICO D. SALVADOR MARTÍN ROS.

Visto el informe- propuesta emitido por el Sr. Jefe de los Servicios Jurídicos y Administrativos del Área de Urbanismo, de fecha 5 de agosto de 2025, sobre el proyecto de reparcelación del Sector SUP-10 del PGOU de Úbeda, (expte. rfa.: 9606/2025), en el que hace constar lo siguiente:

«INFORME JURÍDICO

Visto el Proyecto de Reparcelación del Sector SUP-10 del PGOU de Úbeda, promovido por la Junta de Compensación del citado Sector y redactado por el Arquitecto D. Juan Bautista Villar Martínez y el Asesor Jurídico D. Salvador Martín Ros, el técnico que suscribe tiene a bien informar:

ANTECEDENTES.-

PRIMERO.- El presente Proyecto de Reparcelación proviene del desarrollo del Sector SUP-10 del PGOU vigente en el municipio.

Dicho Sector fue debidamente ordenado mediante la redacción y aprobación de un Plan Parcial promovido por la mercantil Gestiones Inmobiliarias Coferatos, S.L. que fue aprobado definitivamente mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 25 de julio de 2025 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén número 247 de fecha 23 de diciembre de 2024.

Posteriormente se presentó por D. Javier Aragón Sánchez, en calidad de Presidente de la Junta de Compensación del citado Sector una modificación del citado Plan Parcial para que parte del Ayuntamiento se procediera a su estudio, así como que se estudiara la necesidad de llevar a cabo nuevo trámite de Evaluación Ambiental.

Tras llevar a cabo toda la tramitación administrativa necesaria respecto a dicha modificación del Plan Parcial, se procedió a la aprobación inicial de la modificación del Plan Parcial del citado Sector mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 21 de abril de 2025.

Dicha modificación ha sido aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio de 2025.

SEGUNDO.- Que en fecha 4 de julio, con Registro de Entrada número 14.657, se presentó por D. Javier Aragón Sánchez, en calidad de Presidente de la Junta de Compensación del Sector SUP-10, asistido por el letrado D. Salvador Martín Ros, Proyecto de Reparcelación del citado Sector. Junto con dicha instancia se adjuntó la siguiente documentación:

- Acta de la Asamblea de la Junta de Compensación, celebrada el día 2 de julio de 2025. En la misma se aprobó, entre otros asuntos, el Proyecto de Reparcelación conforme al artículo 222.2 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante RGLISTA).
- Proyecto de Reparcelación suscrito por el Letrado D. Salvador Martín Ros y el Arquitecto D. Juan Bautista Villar Martínez.
- Anexo de Planimetría.
- Informe de Validación Gráfica del parcelario catastral.

Posteriormente, en fecha 22 de julio de 2025, con Registro de Entrada núm. 15.768, se ha presentado a instancia de los interesados subsanación de documentación, una vez se ha advertido la existencia de errores de escasa relevancia técnico-jurídica y que han subsanado a instancia suya. A dicha solicitud se ha acompañado el Proyecto de Reparcelación y el Informe de Validación Gráfica.

A continuación en fecha 23, 29 y 30 de julio, con registros de entrada núm. 15.847, 16.196 y 16.130, respectivamente, se han presentado una serie de subsanaciones y rectificaciones de errores en el proyecto de reparcelación. Además en fecha 31 de julio, con registro de entrada 16.377, se ha presentado certificaciones registrales de las fincas incluidas dentro del ámbito del Sector 10.

Posteriormente en fecha 5 de agosto de 2025, con Registro de Entrada núm. 16.600, se ha presentado por D. Javier Aragón Sánchez, en calidad de Presidente de la Junta de Compensación del Sector SUP-10 certificado del acuerdo de la Asamblea Ordinaria de la Junta de compensación de fecha 29 de julio de 2025 en el que se ha aprobado el documento modificado del Proyecto de reparcelación por el 100% de los propietarios presentes en dicha Asamblea, que representan a su vez el 88,30 % de las cuotas de participación, para dar cumplimiento a lo establecido en el art. 222 del RGLISTA.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- La legislación aplicable viene establecida en los siguientes preceptos:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU).
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA).
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante RGLISTA).
- Ley 7/1.985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local (en adelante LRBRL).
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

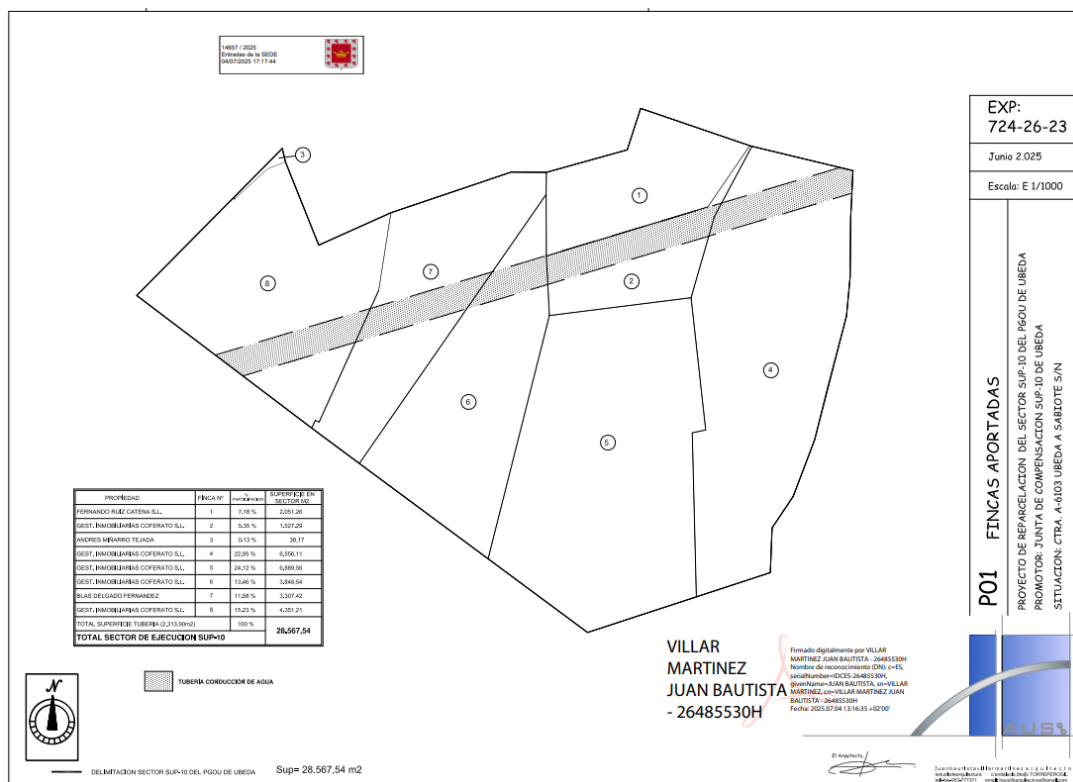
SEGUNDO.- El Proyecto de Reparcelación objeto del presente informe tiene su origen en el desarrollo de un suelo clasificado por el PGOU como Suelo Urbanizable Sectorizado no Ordenado (en la actualidad Suelo Urbano sujeto a transformación urbanística según la LISTA).

TERCERO.- Que nos encontramos ante el desarrollo de un suelo previsto en el planeamiento y que toda vez que el mismo ya ha sido debidamente ordenado por el citado Plan Parcial se pretende ahora su desarrollo a través de la iniciativa de la correspondiente Junta de Compensación, debidamente constituida tras la aprobación de los Estatutos y Bases de la Junta de Compensación (acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 29 de noviembre de 2005), tras la cual se elevó a escritura pública en fecha 6 de abril de 2006, ante el Notario D. Javier Vera Tovar e inscrita en el Registro de Entidades Urbanística Colaboradoras de la Provincia de Jaén con el número de orden 237, folio 63, del Tomo II.

La citada iniciativa ha sido adoptada por las personas propietarias de terrenos incluidos dentro de la delimitación del Sector que representan más del cincuenta por ciento de la superficie del ámbito de actuación constituidas en Junta de Compensación (art. 102 de la LISTA y 217 del RGLISTA).

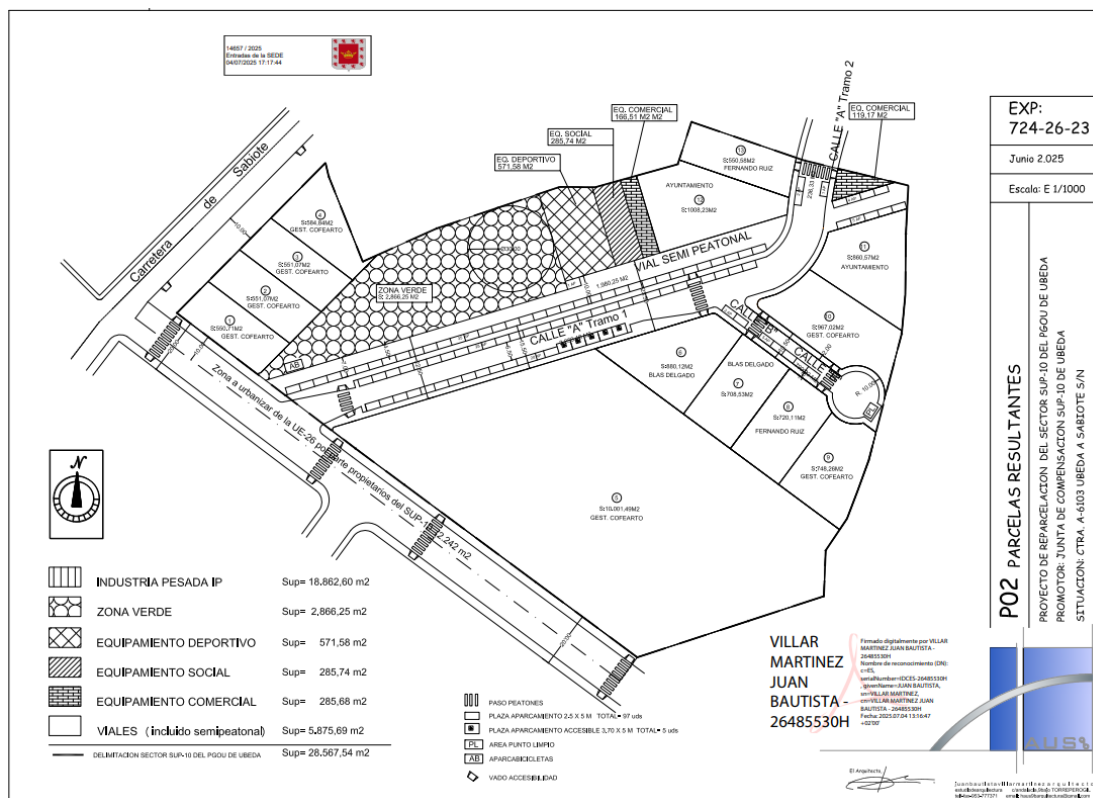
CUARTO.- Consta en el expediente informe suscrito por la Jefa de la Sección de Planeamiento Urbanístico de fecha 31 de julio en el que se indica:

- *Que el proyecto desarrolla las determinaciones del Plan Parcial que lo desarrolla del Sector SUP-10 del PGOU de Úbeda, aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno en sesión celebrada el 25 de julio de 2024.*
- *Que existe una modificación del citado plan parcial aprobada inicialmente por la Junta de Gobierno Local el 21 de abril de 2025 pendiente de aprobación definitiva, a la cual debe condicionarse la aprobación de este proyecto de reparcelación.*
- *Que este Proyecto de reparcelación se corresponde con la citada modificación aprobada inicialmente.*
- *Que los terrenos comprendidos en el Proyecto de reparcelación, tanto de aprovechamiento lucrativo, incluido el 10% de aprovechamiento lucrativo del Ayuntamiento, como los de cesión obligatoria, son acordes con lo establecido en el PGOU y en la vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA), y están adecuados a la realidad física existente.*
- *Que la documentación presentada es la exigida por la legislación vigente al respecto, art.92 Y 93 de la LISTA art. 148 al154 del RGLISTA.*
- *Que la documentación presentada, permite determinar perfectamente la descripción de las fincas iniciales aportadas a la reparcelación y de las parcelas resultantes de aprovechamiento lucrativo y de cesión obligatoria al Ayuntamiento.*



- Que la proporción de carga urbanizadora con que responden las parcelas resultantes, exceptuado el 10% de cesión obligatoria al Ayuntamiento, son las que aparecen en el proyecto de reparcelación en el apartado IV.B para cada finca resultante, y que es de la totalidad de 730.529,20 que difieren escasamente con los previsto en el plan parcial que es de 745.010,64 euros.
- Que el proyecto de reparcelación garantiza la ejecución de las conexiones exteriores viarias de 2.242 m² y 10 mts. de anchura en la UE-26 del anexo del plan parcial que suman 238.204,96 €.
- Que las fincas resultantes de cesión obligatoria al Ayuntamiento en la citada unidad de ejecución, son las que se describen en el apartado IV.B del proyecto de reparcelación.

SECTOR	USO	SUP. M2	EDIF.M2/M2	APROV.M2	USOS INCOMP.	PAR.MÍN.
SECTOR: 10	IP	18.680,74	1	18.680,74	R-RUE-RUC	500
	VIARIO	5.878,42				
	EQUIPAMIENTO	1.142,92	1.5	1.714,38		
	ZV	2.866,25				
	TOTAL SECTOR	28.568,33		20.395,12		
EDIFICABILIDAD GLOBAL				0.65*	CUATRIENIO: 1º	



- Las parcelas resultantes con aprovechamiento lucrativo en la reparcelación, que se adjudican a los propietarios, son las que aparecen en las hojas adjuntas y cada una de ellas responde de forma suficiente mediante carga real de la garantía de la ejecución de las obras de urbanización y demás obligaciones urbanísticas, así como el precio de cada una de ellas a efectos de hacer posible la ejecución subsidiaria.
- El costo total de la urbanización (incluidos los gastos previstos en el art. 189 de la LISTA) se ha previsto en la cantidad de 1.038.284,60. En este importe se ha incluido el presupuesto de contrata de las obras de urbanización del Sector 10 y el de las conexiones exteriores correspondiente al vial de la UE-26 que da acceso al citado sector. El importe correspondiente a los gastos de la ejecución de las obras de urbanización son coincidentes con el presupuesto del Proyecto de Urbanización, el cual ha sido ya presentado en este Ayuntamiento para trámite de Calificación Ambiental. En todo caso, dicho coste es una liquidación provisional del mismo, sin perjuicio de su elevación a definitiva conforme proyecto de urbanización, o a los costes reales y efectivos que resulten de la obra, que se imputará proporcionalmente si ello sucediera, al gravamen de cada una de las fincas que no sean de cesión obligatoria al Ayuntamiento
- El coste de urbanización con que quedan gravadas las fincas antes citadas, se ha efectuado en función de la cuota de participación asignada a cada parcela conforme a los criterios utilizados para la adjudicación de las fincas resultantes."

QUINTO.- Debemos partir que el contenido del proyecto de reparcelación viene establecido en el art. 148 del RGLISTA, habiéndose comprobado que el proyecto presentado objeto del presente informe se corresponde con dicho contenido mínimo, contando el mismo con una Memoria, descripción de las fincas o parcelas de origen, valoración de los derechos, edificaciones, construcciones, instalaciones o plantaciones que deban extinguirse, descripción de las fincas o parcelas resultantes, propuesta de adjudicación y correspondencia con fincas de origen y planimetría.

A continuación, en los arts. 149 y siguientes del RGLISTA se va detallando el contenido concreto de cada uno de los documentos relacionados en el artículo anterior.

Así en el proyecto de reparcelación presentado se han puesto de manifiesto unos antecedentes previos, procediéndose a continuación a describir el ámbito o la unidad reparcelable, relación de interesados afectados. Así se ha indicado que los propietarios de terrenos incluidos dentro del ámbito de actuación son:

- D. Fernando Ruiz Catena.
- Gestiones Inmobiliarias Cofearto, S.L.
- Andrés Miñarro Tejada.
- Blas Delgado Fernández.

También consta en el proyecto de reparcelación presentado los criterios de valoración de las superficies adjudicadas de las fincas resultantes y los criterios de adjudicación de las fincas resultantes, todo ello partiendo del porcentaje de participación según la superficie de la que son propietarios, la cual consta en el citado proyecto de reparcelación. Por lo que se refiere a los criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deben destruirse, consta el siguiente cuadro:

<u>PROPIEDAD</u>	<u>FINCA REGISTRAL</u>	<u>CONCEPTOS</u>	<u>MEDICIÓN</u>	<u>VALORACIÓN</u>	<u>TOTAL PARCIAL</u>	<u>TOTAL GLOBAL</u>
D. Fernando Ruiz Catena, S.L	26.156	m ² de muro	144,00	23,00	3.312	3.312
D. Andrés Miñarro y D. ^a Ana González	56.999	m ² de muro	148,63	23,00	3.418,49	5.379,59
		Sup. aprovechamient	21,79	90,00	1.961,10	
Gestiones Inmobiliarias Cofearto, S.L.	12.892	Ud. olivos parc. 64	65,00	200	13.000	45.800,00
	11.032	Ud. olivos parc. 65	56,00	200	11.200	
	7.770	Ud. olivos 66 y 68	108	200	21.600	
D. Blas Delgado y D. ^a Candelaria Rumi	24.128	Ud. olivos parc. 65	29,00	200	5.800,00	52.600,00
		m ² de edificación	120,00	390,00	46.800	
TOTAL						107.091

Consta también en el proyecto de reparcelación cuadro con los gastos de urbanización, conforme a lo establecido en el art. 189 RGLISTA.

RESUMEN DEL PRESUPUESTO

GASTOS DE URBANIZACIÓN- Apartado a del 189	849.245,71 €
Gastos de honorarios profesionales correspondientes al apartado b) del 189	8.500,00 €
Gestión Jurídica del apartado c) del 189	35.377,89 €
Gastos de tramitación administrativa	20.570,00 €
Gastos de constitución	1.000,00 €
Indemnizaciones según apartado d) del 189	1.500,00 €
Gastos derivados de la garantía	107.091,00 €
Gastos derivados de actuaciones notariales y registrales	5.000,00 €
Cualquier otros	10.000,00 €
TOTAL	1.038.284,60 €

- Por lo que se refiere a las cargas, derechos y gravámenes inscritos sobre las fincas de origen que se aportan al proyecto de reparcelación, se ha previsto en el mismo que todas aquellas que resulten compatibles con la ordenación urbanística se trasladarán a las fincas de resultado. En este sentido se han señalado las siguientes cargas en las fincas iniciales:

- Finca inicial número 1 (Registral nº 26.156), propiedad de D. Fernando Ruiz Catena, S.L. Consta la existencia de una servidumbre de precio dominante, siendo predios sirvientes las fincas registrales 35.714, 40633, 53371 y 47.970. En cuanto a esta servidumbre, se ha indicado que *“Se mantiene la servidumbre de paso al no resultar afectada por el desarrollo de la Unidad de Ejecución”*.

Existe otra carga en la urbanización correspondiente con una tubería de distribución de alta de agua potable, implicando una servidumbre, que si bien no consta registralmente ya en el documento del Plan Parcial aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Úbeda se preveía dicha servidumbre. En concreto se indicaba que *“El sector queda dividido por una zona de tránsito semipeatonal, en el que se permite el acceso de vehículos a zona de aparcamientos con preferencia peatonal y que discurre por la zona de servidumbre de la tubería de agua de alta del Consorcio de la Loma y cuya anchura es de 10 metros”*. Por tanto la existencia de dicha tubería ha sido pacíficamente asumida tanto por el instrumento de ordenación como por los propietarios de terrenos incluidos en el mismo, respetando la misma y estableciendo sobre ella una vial semipeatonal con una superficie de 1.980,25 m². Así en el proyecto de reparcelación se ha previsto el vial denominado “calle A”, el cual tiene una anchura de 7 metros frente a la zona verde y 10 metros frente a la zona de equipamientos, discurriendo de oeste a este a lo largo de todo el sector.

Por lo que se refiere a las fincas de origen, se han descrito las mismas, haciendo constar las segregaciones que son necesarias debido a que parte de la parcela de origen queda fuera del ámbito del Sector, todo ello tal y como establece el art. 150 RGLISTA. Consta en el Anexo I un cuadro resumen de las fincas aportadas inicialmente por cada uno de los propietarios, en el que se identifica la finca registral, así como la superficie que se aporta.

Dentro del ámbito del Sector existen una serie de edificaciones, construcciones o plantaciones que son incompatibles con el instrumento de ordenación. En este sentido el art. 151.1 del RGLISTA señala que *“Se entiende que las edificaciones, construcciones o instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y con el acto administrativo legitimante que requiriesen, o hayan sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística”*. A sensu contrario establece el párrafo segundo de dicho artículo que *“Deberán extinguirse o destruirse los que sean incompatibles con el instrumento de ordenación (...)”*. Pues bien consta en el proyecto de reparcelación una serie de elementos que deben extinguirse o destruirse dado que concurre en ellos dicha incompatibilidad, los cuales han sido debidamente identificados y valorada la

correspondiente indemnización a los propietarios, habiéndose además justificado la citada incompatibilidad, todo ello en cumplimiento de lo establecido en el art. 151 del RGLISTA.

SEXTO.- Por lo que se refiere a la adjudicación de las fincas o parcelas resultantes se regula en el art. 152 del RGLISTA. Se ha incluido en el proyecto de reparcelación un apartado denominado **“Descripción de las fincas o parcelas resultantes”** en el que se han descrito cada una de ellas, tanto las correspondientes a dotaciones locales y cesiones gratuitas al Ayuntamiento (incluido el 10% lucrativo de cesión obligatoria, gratuita y libre de cargas debiendo estar el suelo debidamente urbanizado, prevista en el art. 32 de la LISTA y 56 del RGLISTA). Respecto a las parcelas resultantes de cesión al Ayuntamiento constan las siguientes:

- Zona verde, con superficie de 2.886,25 m2.
- Equipamiento deportivo, con superficie de 571,50 m2.
- Equipamiento social, con superficie de 285,74 m2.
- Equipamiento comercial, con superficie de 166,51 m2.
- Equipamiento comercial, con superficie de 119,17 m2.
- Viales:
 - o Calle A, con superficie de 1.980,25 m2.
 - o Calle a tramo 1, con superficie de 2,859,18 m2.
 - o Calle a tramo 2, con superficie de 236,33 m2.
 - o Calle a tramo 2 (calle B), con superficie de 799,93 m2.
- Parcela nº 11 (correspondiente al 10% de cesión obligatoria del aprovechamiento lucrativo), con superficie de 860,57 m2.
- Parcela nº 12 (correspondiente al 10% de cesión obligatoria del aprovechamiento lucrativo), con superficie 1.008,24 m2.

Todas las fincas o parcelas han sido debidamente descritas y adjudicadas, estableciéndose el aprovechamiento urbanístico que corresponde a cada finca o parcela resultante. Además se establece que cada una de las resultantes responde mediante la carga real, ello en virtud de lo establecido en los arts. 92 de la LISTA y 152 del RGLISTA.

La carga real indicada, a tenor del art. 161.1.d) RGLISTA, establece que se extiende en principio al importe del coste de urbanización de que responde cada finca resultante del pago del saldo deudor que a cada una de las fincas o parcelas se asigna en el proyecto de reparcelación en la cuenta de liquidación provisional, así como al pago del saldo de la cuenta de liquidación definitiva. Esta carga real no podrá cancelarse hasta la recepción de las obras de urbanización y una vez que hayan sido satisfechos todos los gastos de urbanización y el cumplimiento de los deberes urbanísticos. Dicha afección deberá constar debidamente en el Registro de la Propiedad que dejará constancia de dicha afección mediante nota al margen en el folio registral de las fincas afectadas.

Según establece en el propio proyecto de reparcelación existe correspondencia entre las fincas o parte de ellas inicialmente aportadas y las parcelas resultantes de la compensación y por tanto opera la subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, lo cual deberá también trascender debidamente al Registro de la propiedad.

SÉPTIMO- Por lo que se refiere a las fincas o parcelas de origen, se han hecho constar las mismas en el Proyecto de Reparcelación conforme a las determinaciones del art. 150 del RGLISTA. De esta forma se ha incluido un cuadro resumen con el número de finca aportada, el titular registral y el número de finca registral. También se ha incluido una ficha por cada una de las fincas o parcelas indicando la descripción de la misma, las cargas existentes, la superficie de la parcela y la superficie aportada, así como una descripción del resto de finca o parcela tras la segregación. Además de todo lo anterior consta en la documentación presentada un Anexo de planimetría en el que se describe e indica todo lo anterior.

OCTAVO.- Por lo que se refiere a las fincas o parcelas resultantes, se han hecho constar en el Proyecto de Reparcelación conforme a las determinaciones del art. 152 del RGLISTA. De esta forma se han hecho constar las unidades de aprovechamiento correspondiente a cada una de las fincas o parcelas, designando a los adjudicatarios de las mismas de manera nominal, descripción de cada una de ellas (incluyendo las parcelas de cesión obligatoria al Ayuntamiento, dotaciones, etc), finca o parcela aportada por cada persona adjudicataria a la reparcelación, aprovechamiento urbanístico que corresponde a cada finca o parcela resultante

NOVENA.- Consta en el Proyecto de Reparcelación un Anexo de Planimetría conforme a lo establecido en el art. 154 del RGLISTA, en el que se han incluido todos aquellos planos previstos en el citado artículo.

DÉCIMA.- En cuanto al procedimiento a seguir para la aprobación del Proyecto de Reparcelación debemos partir de lo establecido en el art. 156 del RGLISTA que en su apartado 2 señala que *“Tras la formulación del proyecto de reparcelación se procederá a dar cumplimiento de los trámites de información pública y audiencia, conforme a la legislación estatal sobre procedimiento administrativo común”*. A continuación detallo dicho trámite de información pública el cual deberá llevarse a cabo por un plazo mínimo de veinte días mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web de la Administración actuante, siendo el contenido mínimo del anuncio el establecido en el art. 8.2 del Reglamento, a saber:

- a) Órgano que acuerda la información pública y fecha del acuerdo.
- b) Instrumento urbanístico o expediente sometido a información pública.
- c) Ámbito de aplicación, indicando municipio y provincia.
- d) Identidad del promotor.
- e) Duración del período de información pública y momento a partir del cual debe considerarse iniciado.
- f) Portal web y, en su caso, lugar y horarios dispuestos para la consulta del instrumento o expediente.
- g) Sede electrónica y, en su caso, otros medios dispuestos para la presentación de alegaciones, sugerencias y cualesquiera otros documentos.
- h) Cuando se trata de instrumentos o expedientes que deban ser sometidos a trámites o autorizaciones exigidos por la legislación sectorial, los datos exigidos por la misma.

Junto al trámite de información pública y de forma simultánea se procederá a realizar notificación individualizada a los titulares de bienes y derechos afectados, en base a los datos obtenidos de las certificaciones registrales que constan en el expediente y en los datos catastrales, otorgándoles un plazo de veinte días para que efectúen las alegaciones que estimen oportunas. En cuanto a que todos aquellos propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del Sector deberían haber hecho constar su voluntad de no participar en la ejecución de la actuación en régimen de equidistribución de beneficios y cargas con ocasión del establecimiento del sistema, debemos partir que la Junta de Compensación correspondiente fue constituida mediante escritura pública ante el Notario D. Francisco Javier Vera Tovar, en fecha 6 de abril de 2006, todo ello tras la aprobación definitiva llevada a cabo por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 29 de noviembre de 2005. En dicho acuerdo se advertía que *“(...) en el caso de que cualquier propietario decidiera no participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a integrarse a la Junta de Compensación y por tanto solicitando la expropiación, quedará sujeto a la reparcelación forzosa”*. Pues bien en el expediente indicado para la aprobación de los Estatutos y Bases de Actuación consta escrito presentado por D. Blas Delgado Fernández y Candelaria Rumi Rodríguez, de fecha 26 de agosto de 2005 y registro de entrada núm. 8158 (tal y como consta además en el informe emitido por el Funcionario encargado del Registro de Entrada y Salida de Documentos de fecha 5 de octubre de 2005) en el que ponen de manifiesto su desacuerdo con la Junta de Compensación por las razones que en el mismo exponen, principalmente solicitando que *“(...) nos respeten la vivienda situada en nuestra finca compuesta de vivienda, piscina y pozo, que esta vivienda tiene una antigüedad de más de 30 años con la pertinente licencia de 1ª utilización*

registrada en este ayuntamiento con fecha 20/09091. Y observando que no está ubicada en ninguna zona verde como indica el plano que adjuntamos)". Dicho escrito fue considerado como una alegación al documento de iniciativa del sistema y aprobación de los Estatutos y Bases la cual fue inadmitida en base a los informes técnico y jurídico que constan en el expediente por el Arquitecto del Área de Urbanismo de fecha 21 de noviembre de 2005 en el que indica:

"- Que la alegación presentada solicita la conservación de la vivienda de su propiedad, situada dentro de los terrenos del Sector 10, del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Úbeda.

- Que la alegación presentada no interfiere al proyecto de Estatutos y Bases, por no ser aspectos relacionados los que se tratan en sus respectivos contenidos. La alegación presentada será pertinente con documentos posteriores, como lo puede ser el Proyecto de Reparcelación.*
- Que, por todo lo expuesto, el técnico que suscribe considera, desde un punto de vista meramente técnico, no trascendente la alegación, como para interferir la consecución los trámites legales de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases".*

Y por el Jefe-Acctal de la Sección de Urbanismo de fecha 22 de noviembre de 2005 en el que se indica: *"Que efectivamente la alegación presentada se basa en la existencia de una vivienda con una antigüedad de más de 30 años, que solicitan no se vea afectada por el proceso reparcelatorio. Sin embargo con la tramitación de los Estatutos y Bases de Actuación, lo que se hace es constituir la futura Junta de Compensación y establecer las reglas, así como los fines, por los que se ha de regir la Entidad Urbanística que se cree.*

Es por lo anterior por lo que el abajo firmante entiende que no debe admitirse la alegación presentada, por lo anteriormente dicho.

Por último indicar, que en cumplimiento de lo establecido en la legislación aplicable, en el caso de que tanto los alegantes como cualquier otro propietario decidieran no participar en la gestión del sistema renunciado a su derecho a integrarse a la Junta de Compensación y por tanto solicitando la expropiación, quedarán sujetos a reparcelación forzosa, debiéndose reflejar esto en el acuerdo de aprobación definitiva que en su caso se haga de los citados Estatutos y Bases de Actuación".

Pues bien debemos entender que debido a la fecha en la que se aprobó el establecimiento del sistema, y dado que la entrada en vigor de la LISTA ha supuesto modificaciones en la regulación de la iniciativa del sistema, entendemos que debería realizarse requerimiento a los titulares de bienes y derechos afectados de hacer constar su voluntad de no participar en la ejecución de la actuación en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

Para realizar el citado trámite de información pública debemos acudir a lo establecido en el art. 222 del RGLISTA que establece que la Junta de Compensación deberá remitir el proyecto de reparcelación por acuerdo de la mayoría de las cuotas de participación o representación. En este sentido debemos indicar que consta en el expediente Acta de la Asamblea de la citada Junta de fecha 2 de julio de 2025 en la que se lleva a cabo la aprobación del proyecto de reparcelación por la mayoría establecida en el apartado 2 del citado art. 222.

Una vez que finalice el trámite de información pública, se deberá proceder a la aprobación del proyecto de reparcelación en el seno de la Junta de Compensación, con las modificaciones que resulte de las alegaciones que en su caso sean estimadas. Dicha aprobación en el seno de la Junta requerirá el voto favorable de miembros que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución o de las cuotas de participación o representación. En el caso de que no pudiera alcanzarse la

aprobación del proyecto de reparcelación en el seno de la Junta, se procederá según lo establecido en el art. 222.3 del RGLISTA. Una vez que se produzca dicha aprobación se deberá remitir el proyecto de reparcelación al Ayuntamiento para que proceda a su ratificación, que sólo podrá denegarse por razones de estricta legalidad. Una vez se haya producido dicha ratificación se deberá notificar el acuerdo a la Junta de Compensación y a todos los afectados por la reparcelación, así como publicar dicho acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web del Ayuntamiento.

En virtud de lo establecido en el art. 156.7 del RGLISTA si tras el periodo de información pública se presentan alegaciones y ello implica la rectificación o modificación del proyecto de reparcelación, se dará audiencia a los interesados afectados por las rectificaciones propuestas y a la Junta de Compensación, durante un plazo de quince días. Si dichas modificaciones afectan sustancialmente al contenido general del proyecto de reparcelación o a la mayor parte de los interesados, se deberá repetir el trámite de audiencia a todos los interesados en el expediente y a la Junta de Compensación durante un plazo de veinte días.

- En cuanto a la competencia para la apertura del trámite de información pública y la ratificación del proyecto de reparcelación aprobado en el seno de la Junta de Compensación, corresponde a la Sra. Alcaldesa, conforme a lo establecido en el art. 21.1.j) de la Ley 7/1.985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, conforme a la modificación introducida por la Ley 11/1.999, de 21 de abril, si bien dichas competencias las tiene delegadas en la Junta de Gobierno Local por Decreto la Alcaldía núm. 1693/2023, de 17 de junio..

Si por cualquier motivo no fuese posible la formalización en escritura pública o la protocolarización notarial referidas o la inscripción en el Registro de la Propiedad mencionada, quedará obligada la propiedad a subsanar los defectos existentes, hasta hacer viables dichas formalización e inscripción, debiendo entenderse que la aprobación definitiva del Proyecto por parte del Ayuntamiento no tiene efecto alguno hasta su debida inscripción en el Registro de la Propiedad.

El Ayuntamiento de Úbeda tiene todas las facultades, en relación con la legislación urbanística a que el presente Proyecto se refiere, que corresponden a la Administración Urbanística actuante en el sistema de actuación urbanística por compensación a tenor de la LISTA, RGLISTA y demás disposiciones reglamentarias.

UNDÉCIMA.- En virtud de lo establecido en el art. 155 del RGLISTA se deberá remitir el proyecto de reparcelación al Registro de la propiedad, para que extienda al margen de cada finca nota expresiva del Organismo actuante y fecha de iniciación del expediente de reparcelación, lo que permitirá que los interesados puedan hacer constar su derecho en el Registro.

La iniciación del expediente de reparcelación llevará consigo la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de actuación o unidad de ejecución hasta que sea firma en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación. El Registro de la Propiedad hará constar esta circunstancia al extender la nota al margen de cada finca.

DUODÉCIMA.- Por tanto de todo lo expuesto el abajo firmante emite el presente informe en los términos en él expuestos, de manera que la Junta de Gobierno Local si lo considera oportuno adoptará el siguiente acuerdo:

1º.- Iniciar el trámite de información pública previsto en el art. 156 del RGLISTA, por un plazo mínimo de veinte días mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web del Ayuntamiento, con el contenido mínimo establecido en el art. 8.2 del RGLISTA. El documento que deberá ser objeto de este trámite de información pública será el presentado en fecha 30 de julio de 2025 (aprobado por la Asamblea de la Junta de Compensación en fecha 29 de julio de 2025 según certificado emitido al efecto), con Registro de Entrada núm. 16.301, junto con los siguientes Anexos:

- Anexo I: Tabla de aportaciones iniciales.
- Anexo II: Lotes adjudicados a cada uno de los propietarios de terrenos incluidos dentro del Sector.
- Anexo III: Tabla con cálculo de gastos de urbanización.
- Anexo IV: Tabla con cálculo de excesos y defectos e indemnizaciones.
- Coordenadas UTM de las parcelas resultantes.
- Planimetría (P00: Situación y emplazamiento; P001: Delimitación e información del Sector; P002: Ordenación detallada; P003: Fincas aportadas; P004: Parcelas adjudicadas; P005: Cotas parcelas resultantes; P006: Linderos de fincas adjudicadas; P007: Superposición de fincas de origen y de resultado.

2º.- Realizar notificación individual a los titulares de bienes y derechos afectados, en base a los datos obtenidos de las certificaciones registrales que constan en el expediente y en los datos catastrales, otorgándoles un plazo de veinte días para que efectúen las alegaciones que estimen oportunas.

3º.- Realizar requerimiento a los titulares de bienes y derechos afectados para que hagan constar su voluntad de no participar en la ejecución de la actuación en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

4º.- Remitir el proyecto de reparcelación al Registro de la Propiedad a los efectos previstos en el art. 155.2 del RGLISTA, quien deberá extender al margen de cada finca nota expresiva del Organismo actuante y fecha de iniciación del expediente de reparcelación. En la citada nota al margen de cada una de las fincas deberá hacerse constar la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de actuación o unidad de ejecución hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

(...)»

Analizado el informe-propuesta, la **JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**, por unanimidad de sus miembros presentes (cuatro de los siete que la componen), **ACUERDA: APROBAR** la propuesta anteriormente transcrita.

Y para que conste y surta sus efectos, se expide y firma la presente certificación, de orden y con el visto bueno del Sr. Primer Teniente de Alcalde, en Úbeda en la fecha reseñada en firma electrónica, con la salvedad indicada en el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

Vº. Bº.

ALCALDÍA,

P.S.

PRIMER TENIENTE DE ALCALDE,

(Decreto Alcaldía 2486, de 1 de agosto de 2025)

(documento firmado electrónicamente)