

MODIFICACION PUNTUAL DEL SECTOR SUP-10

DEL P.G.O.U. DE UBEDA

PROMOTOR:

14158 / 2025
Entradas de la SEDE
28/06/2025 09:32:10



P-10 DE UBEDA

DILIGENCIA DE SECRETARIA: Para hacer constar que la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector Sup-10 del PGOU de Úbeda, al que corresponde el presente documento, que consta de 37 páginas, ha sido aprobado definitivamente por el Pleno de esta Corporación en sesión celebrada el 31 de julio de 2025.
En Úbeda, según fecha y firma consignadas electrónicamente al margen de esta diligencia.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL SUP-10 DEL P.G.O.U. DE UBEDA PARA LA REORDENACION DE LA SUP-10

TEXTO REFUNDIDO INCORPORANDO CORRECCIONES DEL INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO DE LA DELEGACION TERRITORIAL DE JAEN DE LA CONSEJERIA DE FOMENTO , ARTICULACION DEL TERRITORIO Y VIVIENDA DE LA JUNTA DE ANDALUCIA DE FECHA 4 JUNIO DE 2.025.

28 de JUNIO 2.025

VILLAR
MARTINEZ
JUAN
BAUTISTA -
26485530H

Firmado digitalmente por
VILLAR MARTINEZ JUAN
BAUTISTA - 26485530H
Nombre de reconocimiento
(DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-2648553
0H, givenName=JUAN
BAUTISTA, sn=VILLAR
MARTINEZ, cn=VILLAR
MARTINEZ JUAN BAUTISTA -
26485530H
Fecha: 2025.06.28 09:25:29
+02'00'



JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucía, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9arquitectura@gmail.com

MODIFICACION PUNTUAL DEL SECTOR SUP-10

PROMOTOR:

14158 / 2025
Entradas de la SEDE
28/06/2025 09:32:10



P-10 DE UBEDA

ÍNDICE GENERAL

JUSTIFICACION DE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS	1.4
1.-MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.	
1.1- ANTECEDENTES.....	1.7
1.2- APROXIMACION HISTÓRICA Y EVALUACION PROBLEMÁTICA ACTUAL.....	1.7
1.3- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION.....	1.8
1.5- OBJETO DE LA MODIFICACION.....	1.9
2.-PROPUESTA DE MODIFICACION.	
2.1- ESTADO ACTUAL PLANEAMIENTO.....	1.9
2.2- PROPUESTA ORDENACION	1.12
2.3- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA SUP-10 ..	1.14
De carácter general.....	1.14
Sobre la Red viaria.....	1.14
Sobre las Zonas Verdes.....	1.15
Sobre Los Equipamientos.....	1.15
Sobre la Zona Industrial.....	1.15
Sobre la Afección al PGOU.....	1.15
3.-LEGISLACION APLICABLE.....	1.15
4.- INCIDENCIA EN LA ORDENACIÓN TERRITORIAL.....	1.16
5.- INCIDENCIA AMBIENTAL.....	1.16
6.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICIA.....	1.16
7.- ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO.....	1.17
8.- PLAN DE ETAPAS.....	1.17
9.- VALORACION DEL IMPACTO DE GENERO.....	1.17
10.- VALORACION DEL IMPACTO EN LA SALUD.....	1.17
11.- REDES PUBLICAS DE COMUNICACIONES ELECTRONICAS.....	1.18
12.- MEMORIA DE PARTICIPACION E INFORMACION PUBLICA.....	1.18
13.- TRAMITACION DEL DOCUMENTO.....	1.21
14.- AMBITO DE APLICACIÓN Y VIGENCIA.....	1.22
15.- RESUMEN EJECUTIVO.....	1.22



JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucía, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9arquitectura@gmail.com

MODIFICACION PUNTUAL DEL SECTOR SUP-10

DEL REGULO DE UBEDA

PROMOTOR:

14158 / 2025
Entradas de la SEDE
28/06/2025 09:32:10



P-10 DE UBEDA

PLANOS.

- 1 PLANO Nº 01 SITUACION SOBRE VUELO AEREO
ESCALA (1/2000)
- 2 PLANO Nº 02 SITUACION SOBRE PGOU
ESCALA (1/2.000)
- 3 PLANO Nº 03 ORDENACION VIGENTE
ESCALA (1/1.000)
- 4 PLANO Nº 04 PROPUESTA MODIFICACION ORDENACION
ESCALA (1/1.000)
- 5 PLANO Nº 05 NIVELES RESULTANTES
ESCALA (1/1.000)
- 6 PLANO Nº 06 PERFILES
ESCALA (1/1.000)
- 7 PLANO Nº 07 SECCIONES TRASVERSALES VIALES
ESCALA (1/1.000)
- 8 PLANO Nº 08 PAVIMENTACIONES Y SECCIONES TIPO
ESCALA (1/1.000)
- 9 PLANO Nº 09 RED DE SANEAMIENTO FECALES
ESCALA (1/1.000)
- 10 PLANO Nº 10 RED DE SANEAMIENTO PLUVIALES
ESCALA (1/1.000)
- 11 PLANO Nº 11 ABASTECIMIENTO Y RIEGO
ESCALA (1/1.000)
- 12 PLANO Nº 12 ELECTRICIDAD Y BAJA TENSION
ESCALA (1/1.000)
- 13 PLANO Nº 13 ALUMBRADO PUBLICO
ESCALA (1/1.000)
- 14 PLANO Nº 14 RED DE TELEFONIA
ESCALA (1/1.000)
- 15 PLANO Nº 15 ACCESIBILIDAD
ESCALA (1/1.000)



JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucía, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9arquitectura@gmail.com

MODIFICACION PUNTUAL DEL SECTOR SUP-10

PROMOTOR:

14158 / 2025
Entradas de la SEDE
28/06/2025 09:32:10



P-10 DE UBEDA

JUSTIFICACION DE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS

Con fecha 4 de junio de 2.025, y tras la aprobación inicial por parte del Ayuntamiento de Úbeda, se emite informe preceptivo por parte del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Jaén de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía y del cual se incorpora copia.

En tal sentido, el 12 de junio de 2.025 se mantuvo reunión en la citada Delegación con el Jefe de Servicio de Urbanismo D. Ildefonso Ruiz, el Arquitecto Municipal del Ayuntamiento de Úbeda D. Juan Manuel Álvarez, el Jefe Servicios Jurídicos y Administrativos del área de Urbanismo del Ayuntamiento de Úbeda D. Juan Ramón Manjón Pozas y el arquitecto redactor del presente documento D. Juan Bautista Villar Martínez. El objeto de la reunión ha sido aclarar cada uno de los aspectos que refiere el informe y redactar, en tal sentido, un documento refundido.

RESPUESTA AL INFORME EMITIDO POR LA DELEGACIÓN

En relación al informe emitido, no procede una revisión general del Plan Parcial del SUP-10 aprobado ya definitivamente. Debe quedar claro que se trata de una innovación que afecta a una reordenación vial y no afectando a las previsiones del Plan Parcial.

Así se da contestación a cada uno de los apartados:

VALORACION DEL CONTENIDO DE LA DOCUMENTACIÓN

1.- Valoración del contenido de un Plan Parcial de ordenación....

El presente documento NO es un Plan Parcial,

- *La memoria de participación e información pública....*

NO procede

- *No se aportan los planos correspondientes a detalles de pavimentación, distribución de redes...que se corresponden con los planos enumerados en el PPO del 10 al 19.*

Se aportan en este documento.

2.- Valoración del cumplimiento de la normativa urbanística

2.1.- La modificación del PPO establece entre sus determinaciones.....

- *Reservas de aparcamientos: (Art. 82 RGLISTA).....*

Los aparcamientos previsto en la ordenación propuesta son igual en número a los existentes en el PPO, 102 (de los cuales 5 son accesibles). No se produce por tanto merma alguna. Los aparcamientos se han previsto en los espacios reservados a tal fin y vinculados a la red viaria y no invaden los espacios de circulación de vehículos. La ubicación de las



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

MODIFICACION PUNTUAL DEL SECTOR SUP-10

PROMOTOR:

14158 / 2025
Entradas de la SEDE
28/06/2025 09:32:10



P-10 DE UBEDA

plazas de aparcamiento es igual a la prevista en el PPO, más, ahora con esta innovación el ancho de las calles aumenta con lo cual se mejora la integración de los aparcamientos. El vial B es igual al previsto en el PPO en cuanto a su sentido de circulación y rotonda final. Las plazas de aparcamiento accesibles grafiadas son idénticas a las previstas en el PPO. No obstante lo anterior, se acuerda redistribuirlas de forma más homogénea, tal y como se recoge en la nueva planimetría adjunta.

- *Reserva para plantación o conservación de árboles....*

No se modifica lo previsto en tal sentido en el PPO. No obstante, la ordenación más detallada corresponde al Proyecto de Urbanización.

- *Reserva de dotaciones.....*

No se modifica lo previsto en tal sentido en el PPO.

2.2.- Determinaciones de la ordenación urbanística detallada.

- **Al respecto a las alineaciones y rasantes, se aporta plano que recoge lo indicado. Al respecto de los planos de instalaciones, no procede tal y como se ha apuntado anteriormente.**
- **Respecto a la referencia a la protección del olmo existente, ya en el PPO se recoge tal extremo, no modificándose nada al respecto con este documento.**
- **Sobre la normativa de edificación, no procede revisión al respecto del PPO.**
- **Respecto al DERECHO SUPLETORIO, se ha incorporado en el presente documento en el apartado 3. Legislación Aplicable.**
- **Respecto a la normativa de urbanización, No procede, ya que no se modifica la prevista.**
- *La memoria de participación e información pública....*
NO procede
- *No se aportan los planos correspondientes a detalles de pavimentación, distribución de redes...que se corresponden con los planos enumerados en el PPO del 10 al 19.*

No cabe, por no tratarse este documento de la revisión general del PPO.

NOTA IMPORTANTE: Este documento mantiene las condiciones expuestas por el Servicio de Aguas (Acciona), Endesa y Diputación Provincial de Jaén.

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ

ARQUITECTO



JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucía, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9arquitectura@gmail.com

MODIFICACION PUNTUAL DEL SECTOR SUP-10

PROMOTOR:

14158 / 2025
Entradas de la SEDE
28/06/2025 09:32:10



P-10 DE UBEDA

1.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

1.1- ANTECEDENTES.

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

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

El 25 de julio de 2.024, el Ayuntamiento Pleno de Úbeda, aprobó definitivamente el Plan Parcial del Sector SUP-10 previsto en el PGOU promovido por la Junta de Compensación del SUP-10.

La presente Innovación de Planeamiento, a través de Modificación Puntual se promueve a instancias de D. Francisco Javier Aragón Sánchez con DNI-26.486.423Z como presidente de la Junta de Compensación del SUP-10 del PGOU de Úbeda.

Con fecha 4 de junio de 2.025, y tras la aprobación inicial por parte del Ayuntamiento de Úbeda, se emite informe preceptivo por parte del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Jaén de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía y del cual se incorpora copia.

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

1.2- APROXIMACION HISTÓRICA Y EVALUACION PROBLEMÁTICA ACTUAL

El Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 5 de diciembre de 1996 contemplaba el crecimiento de la localidad para el suelo industrial a su noreste con la delimitación y previsión de varias Unidades de Ejecución y Sectores de Suelo Urbanizable como el SUP-10 que nos ocupa.



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

MODIFICACION PUNTUAL DEL SECTOR SUP-10

PROMOTOR:

14158 / 2025
Entradas de la SEDE
28/06/2025 09:32:10



P-10 DE UBEDA

Desde la entrada en vigor el 1-000, se han desarrollado amplios sectores de suelo industrial como fueron los SUP-12 y SUP-14. A fecha de hoy el suelo previsto en estos ámbitos está más que colmatado. Todos estos ámbitos, cuentan con parcelas con una superficie limitada con una superficie algo superior a los 500m² (parcela mínima para este tipo de suelo). Actualmente no existe parcela con una superficie de más de 10.000 m² que pueda dar respuesta a la implantación de cualquier industria fuerte.

Actualmente, como se dijo anteriormente, la Junta de Compensación del SUP-10 ha redactado y cuenta con la aprobación del Plan Parcial del SUP-10. Tras su aprobación se detecta la necesidad de crear una parcela de gran tamaño que permita la implantación de una gran fábrica de gran calado para la economía local. Esto supone modificar la ordenación ya aprobada del Plan Parcial mediante una modificación puntual.

1.3- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION

Tras llevarse a cabo dicha aprobación definitiva del Plan Parcial, se ha procedido por parte de los promotores de esta actuación a ofertar en el mercado inmobiliario los terrenos lucrativos incluidos dentro de su ámbito, con el fin de adecuar el proyecto de reparcelación a las demandas que puedan surgir al respecto. Pues bien, tras un análisis de la demanda generada se ha comprobado que por parte de diversas empresas se está poniendo de manifiesto la necesidad de contar con parcelas con una superficie superior a la parcela mínima exigida por el PGOU, que actualmente se fija en 500 m². De esta forma se ha verificado como está surgiendo la necesidad de contar con parcelas entre 1.500 y 2000 metros cuadrados. En este sentido, observando la zonificación resultante tras la aprobación del citado Plan Parcial resulta que el citado Sector cuenta con tres grandes manzanas, de 5.900, 5.600 y 3.300 m², las cuales se encuentra ordenadas alrededor de un vial principal que une con el vial semipeatonal incluido (para salvaguardar la tubería de abastecimiento que discurre por el Sector) y un vial secundario, todos ellos diseñados con el fin de que todas las parcelas resultantes pudieran dar frente a vía pública y acceso a los servicios urbanísticos, en cumplimiento de lo exigido al respecto por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Los promotores del sector SUP-10, cuentan con demandas de parcelas de una superficie muy superior a la parcela mínima exigida por el planeamiento, lo que hace que las manzanas que se han diseñado en el Plan Parcial aprobado resulten de eficacia limitada, puesto que, por ejemplo, en la manzana de 5.900 m² podrían obtenerse un máximo de 4



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

MODIFICACION PUNTUAL DEL SECTOR SUP-10

DEL REGULO DE UBEDA

PROMOTOR:

14158 / 2025
Entradas de la SEDE
28/06/2025 09:32:10



P-10 DE UBEDA

parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación. Esta circunstancia ha obligado a replantear la zonificación propuesta presentada del Plan Parcial que ya ha sido aprobado definitivamente y a crear una zonificación distinta con una gran manzana de 10.000 m² al sureste del Sector, perpendicular al vial que se va a ejecutar de la Unidad de Ejecución 26, de forma tal que el vial principal previsto en el Plan Parcial (calle A) se subiría hacia el norte del Sector, en paralelo con el vial semi peatonal previsto (ver planimetría propuesta que se adjunta). Esto nos permitiría albergar un mayor número de parcelas con una superficie entre 1.500 y 2.000 m² con las que se podría dar respuesta a las demandas mostradas por el sector industrial.

1.5- OBJETO DE LA MODIFICACION

El objeto de la presente modificación tiene varios objetivos:

- 1.- Reordenar el trazado de los viales previstos en el Plan Parcial del SUP-10, por otros de tal manera que permita obtener manzanas de gran tamaño que permita la implantación de grandes industrias de importante calado económico.
- 2.- Posibilitar la obtención de parcelas de mayor superficie a las tipo que ofrece el mercado actual.

2.- PROPUESTA DE MODIFICACION

2.1- ESTADO ACTUAL DE PLANEAMIENTO

El planeamiento actual es el Plan Parcial del SUP-10 aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de Úbeda del 25 de julio de 2024 y en desarrollo de las previsiones del PGOU de Úbeda.

De lo aprobado en el Planeamiento Vigente, el sector esta ordenado entorno a una calle denominada A, que discurre el sector a su sur de oeste a este. Perpendicular a esta calle existe otra Calle B. La calle A, que vertebral todo el sector tiene una anchura total, incluidos acerados de 15 metros. La perpendicular o calle B, es de carácter secundario y su anchura total es de 10 metros. El sector queda dividido por una zona de tránsito semi peatonal, 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. En el frente de la zona verde, parte de esta ocupa el espacio libre de la zona de



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

MODIFICACION PUNTUAL DEL SECTOR SUP-10

PROMOTOR:

14158 / 2025
Entradas de la SEDE
28/06/2025 09:32:10



P-10 DE UBEDA

la servidumbre que se incorporan a la zona verde, como zona peatonal sin ningún tipo de plantación y/o construcción que afecte a la servidumbre y ponga en riesgo cualquier tipo de reparación de las redes de agua.

El sector conecta, a través de un vial previsto dentro de la delimitación de la UE-26, a la Carretera de Úbeda a Sabiote. Los viales aprobados cuentan con una pendiente que se adapta a la orografía del terreno natural y que se ven vinculadas con la existencia de la red de alta de agua, cuya profundidad condiciona los niveles generales de los viales.

Las manzanas resultantes están diseñadas teniendo en cuenta las parcelas resultantes que tendrán una superficie mínima de 500 m² y por tanto han de ser de grandes dimensiones. El resultado final arroja un total de 21 parcelas.

Los espacios de cesión, en su mayor parte, se ubican al norte del sector y lindando con un grupo de naves existentes. Igualmente, la zona verde se ubica al norte, junto al resto de cesiones.

Con ello, la distribución resultante de la edificabilidad y espacios es como sigue, a partir de la superficie real del sector tras su medición, y que es de 28.568,33 m². El aprovechamiento global del sector, 0.65m²/m².

SECTOR	USO	SUP. M2	EDIF.M2/M2	APROV.M2	USOS INCOMP.	PAR.MÍN.
SECTOR: 10	IP	18.686,73	1	18.686,73	R-RUE-RUC	500
	VIARIO	5.872,43				
	EQUIPAMIENTO	1.142,92	1.5	1.714,38		
	ZV	2.866,25				
	TOTAL SECTOR	28.568,33		20.401,11		
EDIFICABILIDAD GLOBAL				0.65*	CUATRIENIO: 1º	

*Edificabilidad del sector considerando sólo aprovechamiento lucrativo (sin considerar edificabilidad de equipamientos).



JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucía, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9arquitectura@gmail.com

MODIFICACION PUNTUAL DEL SECTOR SUP-10

DEL PGOU DE UBEDA

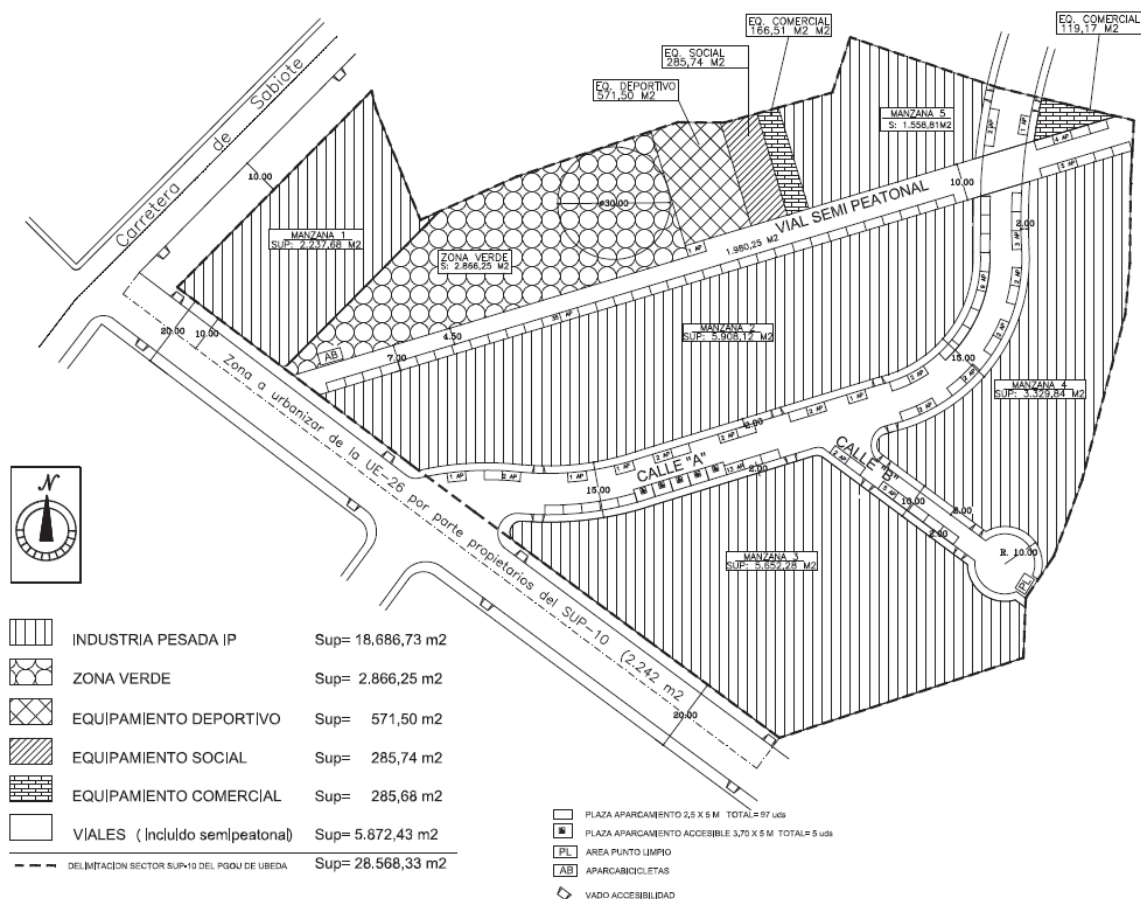
PROMOTOR:

14158 / 2025
Entradas de la SEDE
28/06/2025 09:32:10



P-10 DE UBEDA

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



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

MODIFICACION PUNTUAL DEL SECTOR SUP-10

PROMOTOR:

14158 / 2025
Entradas de la SEDE
28/06/2025 09:32:10



P-10 DE UBEDA

2.2- PROPUESTA DE ORDENACION

La nueva propuesta de ordenación supone desplazar el vial A hacia el norte y posicionarlo en paralelo al vial semipeatonal. La calle B se desplaza hacia el noreste. Esto supone que ahora el sector se articula en torno a un eje que discurre paralelo a la tubería de distribución de aguas en alta y que adquiere una importante anchura, que va desde los 22,50 metros a los 25,50 metros, en la zona más situada al este.

Esta propuesta de ordenación va a posibilitar obtener una nueva manzana (2) con una superficie importante que pueda permitir ubicarse cualquier gran industria, sin tener que recurrir a soluciones que pudieran pasar por su implantación en suelo rústico.

La propuesta de modificación no supone merma en la superficie de los equipamientos ni en la zona verde. Si afecta a la superficie de suelo lucrativo, que pasa de 18.686,73 m² a los 18.680,74m²; una pequeña merma de 5,99m². Los viales aumentan ligeramente su superficie, pasando de los 5.872,43m² a los 5.878,42 m²; aumentan en 5,99m².

Con ello, la distribución resultante de la edificabilidad y espacios es como sigue, a partir de la superficie real del sector tras su medición, y que es de 28.568,33 m². El aprovechamiento global del sector, 0.65m²/m², invariable respecto a lo previsto y aprobado en el Plan Parcial.

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	

*Edificabilidad del sector considerando sólo aprovechamiento lucrativo (sin considerar edificabilidad de equipamientos).



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

MODIFICACION PUNTUAL DEL SECTOR SUP-10

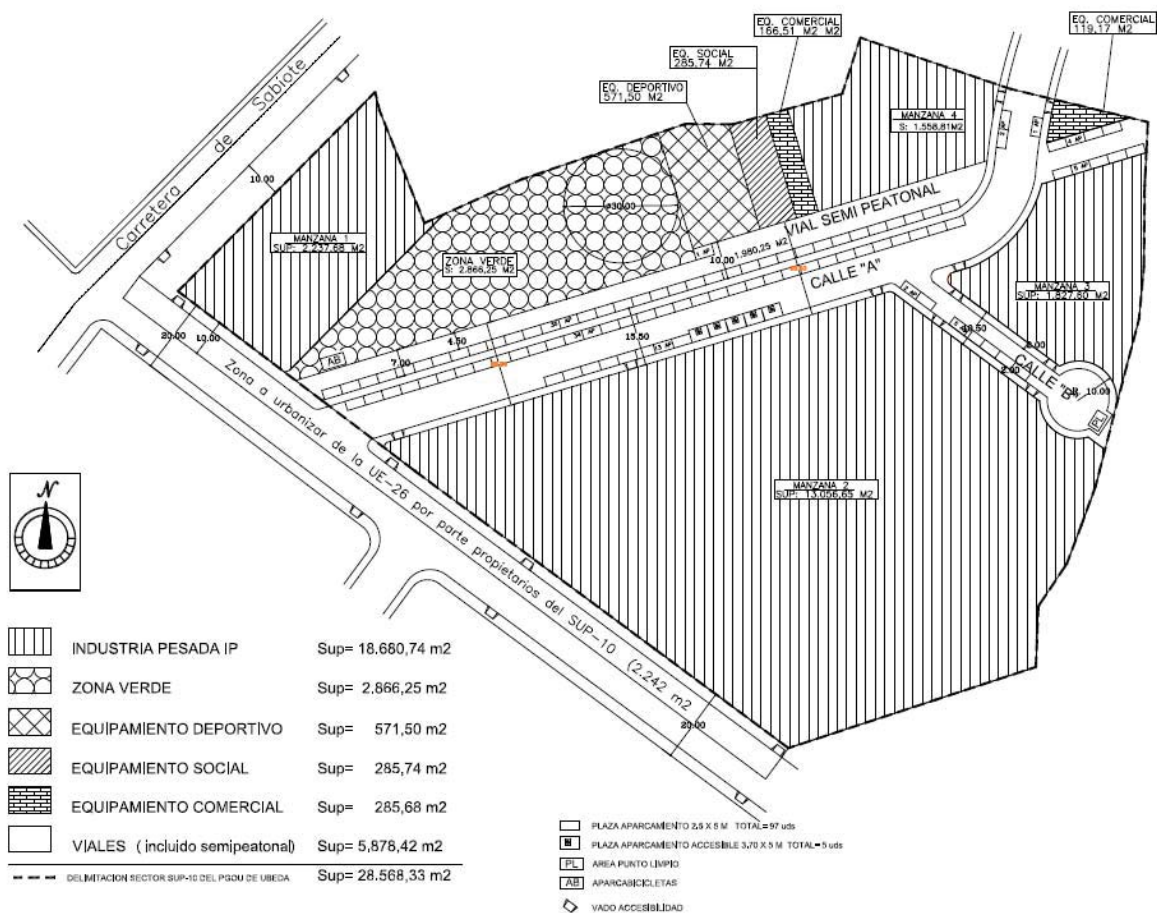
DEL PGOU DE UBEDA

PROMOTOR: 14158 / 2025
Entradas de la SEDE
28/06/2025 09:32:10



P-10 DE UBEDA

Propuesta de ordenación:



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

MODIFICACION PUNTUAL DEL SECTOR SUP-10

PROMOTOR:

14158 / 2025
Entradas de la SEDE
28/06/2025 09:32:10



P-10 DE UBEDA

2.3- JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PROPUESTA DEL SUP-10

De carácter general:

La nueva ordenación del SUP-10 pretende dar respuesta, mediante la redistribución de viales, a la demanda de grandes parcelas para la implantación de importantes industrias que supongan un revulsivo económico para la ciudad.

La nueva ordenación propuesta NO supone incremento de edificabilidad sobre lo previsto en el actual documento de Plan Parcial, es más, se reduce sensiblemente.

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

	ESTADO ACTUAL según PP SUP-10	PROPUESTO	DIFERENCIAL
Superficie Bruta (m2)	28.568,33	28.568,33	0
Superficie Edificable (m2)	18.686,73	18.680,74	-5,99
Edificabilidad media	0.65	0.65	Invariable
Edificabilidad total	20.401,11	20.395,12	-5,99
Viario (m2)	5.872,43	5.878,42	+5,99
Zonas Verdes (m2)	2.866,25	2.866,25	0
Equipamientos (m2)	1.142,92	1.142,92	0

Sobre la Red Viaria:

La ordenación pormenorizada propuesta afecta sensiblemente a la superficie de los viales inicialmente previsto. Se produce un aumento de superficie de 5,99m2.

La nueva ordenación plantea un gran vial central de gran calado y que visualmente va a mejorar la imagen del sector.



JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucía, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9arquitectura@gmail.com

MODIFICACION PUNTUAL DEL SECTOR SUP-10

PROMOTOR:

14158 / 2025
Entradas de la SEDE
28/06/2025 09:32:10



P-10 DE UBEDA

Sobre las Zonas Verdes:

Se mantiene la zona verde prevista tal cual quedo recogida en el Plan Parcial aprobado, tanto en su superficie como en su ubicación.

Sobre los Equipamientos:

Se mantienen los equipamientos tal cual se recogieron en el Plan Parcial, tanto en su superficie como ubicación

Sobre la zona Industrial:

Como ya se apuntó anteriormente, para poder dar respuesta a las nuevas demandas de suelo, se pasa de 5 manzanas a 4. El cambio más significativo es la creación de una gran manzana (2) con una superficie 13.056,65 m², que permitirá dar cabida a cualquier industrial que pretenda implantarse en la localidad.

Sobre la Afección al PGOU:

La modificación aquí propuesta no afecta ni al Programa de Actuación ni al Estudio Económico del PGOU y no supone un alteración sustancial del Plan Parcial aprobado definitivamente.

3.- LEGISLACION APLICABLE

Al presente documento de es de aplicación:

- Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (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.
- Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.



JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucía, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9arquitectura@gmail.com

MODIFICACION PUNTUAL DEL SECTOR SUP-10

DEL PGOU DE UBEDA

PROMOTOR:

14158 / 2025
Entradas de la SEDE
28/06/2025 09:32:10



P-10 DE UBEDA

- El PGOU de UBEDA de 1.997 y su adaptación parcial a la Ley 7/2002 (LOUA) de 2.009.
- Plan Parcial del SUP-10 aprobado definitivamente El 25 de julio de 2.024.

DERECHO SUPLETORIO

El procedimiento de modificación puntual del Sector SUP-10 del PGOU de Úbeda se realiza conforme a la LISTA, y en lo no dispuesto se estará lo previsto en la LOUA.

4.- INCIDENCIA EN LA ORDENACION TERRITORIAL

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

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

5.- INCIDENCIA AMBIENTAL

Elevadas consultas sobre la posible incidencia ambiental de la presente modificación a la Delegación Territorial de Jaén de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, resulta no estar sometida la presente modificación a evaluación ambiental estratégica, tal y como se recoge en la Resolución Emitida por dicha Delegación el 12 de marzo de 2.025 y con expediente EAE/JA/010/2024.

6.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

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



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

MODIFICACION PUNTUAL DEL SECTOR SUP-10

PROMOTOR:

14158 / 2025
Entradas de la SEDE
28/06/2025 09:32:10



P-10 DE UBEDA

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

7.- ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

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

La presente Modificación Puntual no afecta estudio económico previsto en el apartado 8 del Plan Parcial del SUP-10 aprobado.

8.- PLAN DE ETAPAS

La presente Modificación Puntual no afecta a las previsiones del plan de etapas previsto en el apartado 7 del Plan Parcial del SUP-10 aprobado.

9.- VALORACION DEL IMPACTO DE GENERO

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

10.- VALORACION DEL IMPACTO DE LA SALUD

Durante el proceso de aprobación del Plan Parcial del SUP-10, y durante el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, emitió informe al respecto la Delegación Territorial de Salud de la Junta



JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucía, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9arquitectura@gmail.com

MODIFICACION PUNTUAL DEL SECTOR SUP-10

DEL REGULO DE UBEDA

PROMOTOR:

14158 / 2025
Entradas de la SEDE
28/06/2025 09:32:10



P-10 DE UBEDA

de Andalucía de fecha 26/07/2022, concluyendo que no procede evaluación de impacto de la salud al no entrar dentro de los supuestos descritos en el artículo 56.b) 2º y 3º de la Ley 16/2011 de Salud Pública de Andalucía.

11.- REDES PUBLICAS DE COMUNICACIONES ELECTRONICAS

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

12.- MEMORIA DE PARTICIPACION E INFORMACION PUBLICA

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

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



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

MODIFICACION PUNTUAL DEL SECTOR SUP-10

DEL REGULO DE UBEDA

PROMOTOR:

14158 / 2025
Entradas de la SEDE
28/06/2025 09:32:10



P-10 DE UBEDA

puedan omitirse tales actos preparatorios, que supone una menor participación ciudadana en la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística, por lo que deberán articularse medios suficientes para hacer efectiva la misma.

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

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

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

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

Si bien lo anterior es cierto, no lo es menos que la participación ciudadana en el procedimiento



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

MODIFICACION PUNTUAL DEL SECTOR SUP-10

PROMOTOR:

14158 / 2025
Entradas de la SEDE
28/06/2025 09:32:10



P-10 DE UBEDA

de elaboración de los planes, dota a estos de una legitimación con el fin de asegurar su legalidad, acierto y oportunidad, lo cual no significa que la decisión que deba adoptar la Administración responsable haya de coincidir necesariamente con lo instado durante la participación ciudadana, ya que con esta lo que debe garantizarse es proporcionar elementos de juicio a la Administración, pero la decisión le corresponde a los órganos competentes, si bien deberán tener en cuenta y valorar las alegaciones y sugerencias como una posibilidad entre otras. Por tanto, la participación ciudadana deber perseguir la consecución de una participación real y efectiva, a través de diferentes mecanismos que permitan:

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

Por tanto la participación ciudadana se configura dentro del derecho urbanístico como un principio de la propia actividad urbanística, recayendo en la Administración el deber de su ejercicio a través del establecimiento de los cauces necesarios que la permitan. En este sentido, se concibe como complemento de la democracia representativa y no como alternativa a ésta, permitiendo perfeccionar el sistema de control de los representados sobre sus representantes. No obstante, la democratización del urbanismo tiene también sus límites. Por un lado, en la esfera de la ciudadanía, la responsabilidad que debe asumir a la hora de entender los criterios y estrategias que deben prevalecer de cara a la toma de decisiones sobre la ordenación del territorio y su utilización. Por otro, la potestad del Ayuntamiento para compartir con la ciudadanía la capacidad decisoria que ostenta sobre la materia urbanística.

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



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

MODIFICACION PUNTUAL DEL SECTOR SUP-10

PROMOTOR:

14158 / 2025
Entradas de la SEDE
28/06/2025 09:32:10



P-10 DE UBEDA

OBJETIVOS A ALCANZAR.

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

ACTUACIONES PARA LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

- Redacción de documento de Avance y consulta pública del mismo mediante publicación en los distintos tablones y en el Portal de Transparencia (con el resultado indicado anteriormente).
- Publicación del documento urbanístico en los Boletines Oficiales.
- Publicación del documento en el Portal de Transparencia del Excmo. Ayuntamiento de Úbeda.
- Dar traslado y participación a las asociaciones representativas de derechos e intereses ciudadanos de la zona.
- Anuncio del acuerdo de aprobación inicial en un diario de mayor circulación
- Facilitar el acceso al contenido del documento urbanístico, tanto de forma material en la sede del Área de Urbanismo, como a través de la web del Ayuntamiento.
- Poner a disposición de los ciudadanos a los Servicios Técnicos y Jurídicos Municipales con el fin de aclarar todas aquellas dudas que pudieran surgir a la ciudadanía. Tras las distintas acciones para el fomento y efectividad de la participación ciudadana, por parte del Ayuntamiento se adoptarán las medidas necesarias para tener en cuenta todas aquellas propuestas que mejoren la oportunidad y conveniencia de la modificación del instrumento de ordenación planteada, de forma que la propuesta final de ordenación haga efectiva la citada participación ciudadana.

13.- TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO

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



JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucía, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9arquitectura@gmail.com

MODIFICACION PUNTUAL DEL SECTOR SUP-10

DEL PGOU DE ÚBEDA

PROMOTOR:

14158 / 2025
Entradas de la SEDE
28/06/2025 09:32:10



P-10 DE ÚBEDA

(en adelante LISTA). Tal y como se indica en el artículo 10.1 de la LISTA, la aprobación de la modificación del instrumento de planeamiento requerirá de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento.

La presente innovación tiene el carácter de modificación en virtud de lo establecido en el art. 86.3 de la LISTA puesto que no supone el cambio del modelo de ordenación establecido por el instrumento de ordenación urbanística. La presente modificación de planeamiento no afecta a dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes, y en virtud de lo establecido en el art. 86.3 de la LISTA no se requiere dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía.

14.- AMBITO DE APLICACIÓN Y VIGENCIA

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

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

15.- RESUMEN EJECUTIVO

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

Se pretende con esta modificación puntual del Plan Parcial del SUP-10 del PGOU de Úbeda la reordenación de los viales aprobados de tal forma que el vial A se unifica con el vial peatonal creando ahora una gran manzana de suelo industrial que sea capaz de albergar grandes industrial, que por su tamaño requieran de una gran parcela.

La modificación propuesta en este documento de innovación no afecta a las determinaciones de carácter estructural, ni modifican ninguna determinación relativa al espacio público dotacional, ni



JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucía, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9arquitectura@gmail.com

MODIFICACION PUNTUAL DEL SECTOR SUP-10

PROMOTOR:

14158 / 2025
Entradas de la SEDE
28/06/2025 09:32:10



P-10 DE UBEDA

a los usos del suelo globales o pormenorizados.

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

Del aprobado en el Plan Parcial del SUP-10

SECTOR	USO	SUP. M2	EDIF.M2/M2	APROV.M2	USOS INCOMP.	PAR.MÍN.
SECTOR: 10	IP	18.686,73	1	18.686,73	R-RUE-RUC	500
	VIARIO	5.872,43				
	EQUIPAMIENTO	1.142,92	1.5	1.714,38		
	ZV	2.866,25				
	TOTAL SECTOR	28.568,33		20.401,11		
EDIFICABILIDAD GLOBAL				0.65*	CUATRIENIO: 1º	

*Edificabilidad del sector considerando sólo aprovechamiento lucrativo (sin considerar edificabilidad de equipamientos).

Al siguiente y propuesto:

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	

*Edificabilidad del sector considerando sólo aprovechamiento lucrativo (sin considerar edificabilidad de equipamientos).

En Úbeda, a 28 de junio de 2.025.

JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ

ARQUITECTO



JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ – ARQUITECTO – Colegiado 211 C.O.A.J.
C/Andalucía, 9 Bajo-B 23.320 Torreperogil (Jaén) – Tef-953-777371 -email:
haus9arquitectura@gmail.com

14158 / 2025
Entradas de la SEDE
28/06/2025 09:32:10



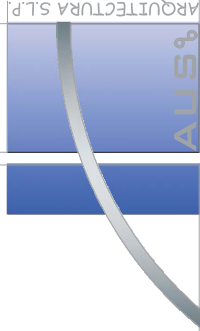
P01 SITUACION SOBRE VUELO AEREO

MODIFICACION PUNTUAL DEL SECTOR SUP-10 DEL PGOU DE UBEDA
PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACION SUP-10 DE UBEDA
SITUACION: CTRA. A-6103 UBEDA A SABIOTE S/N

EXP:
724-26-23

JUNIO 2025

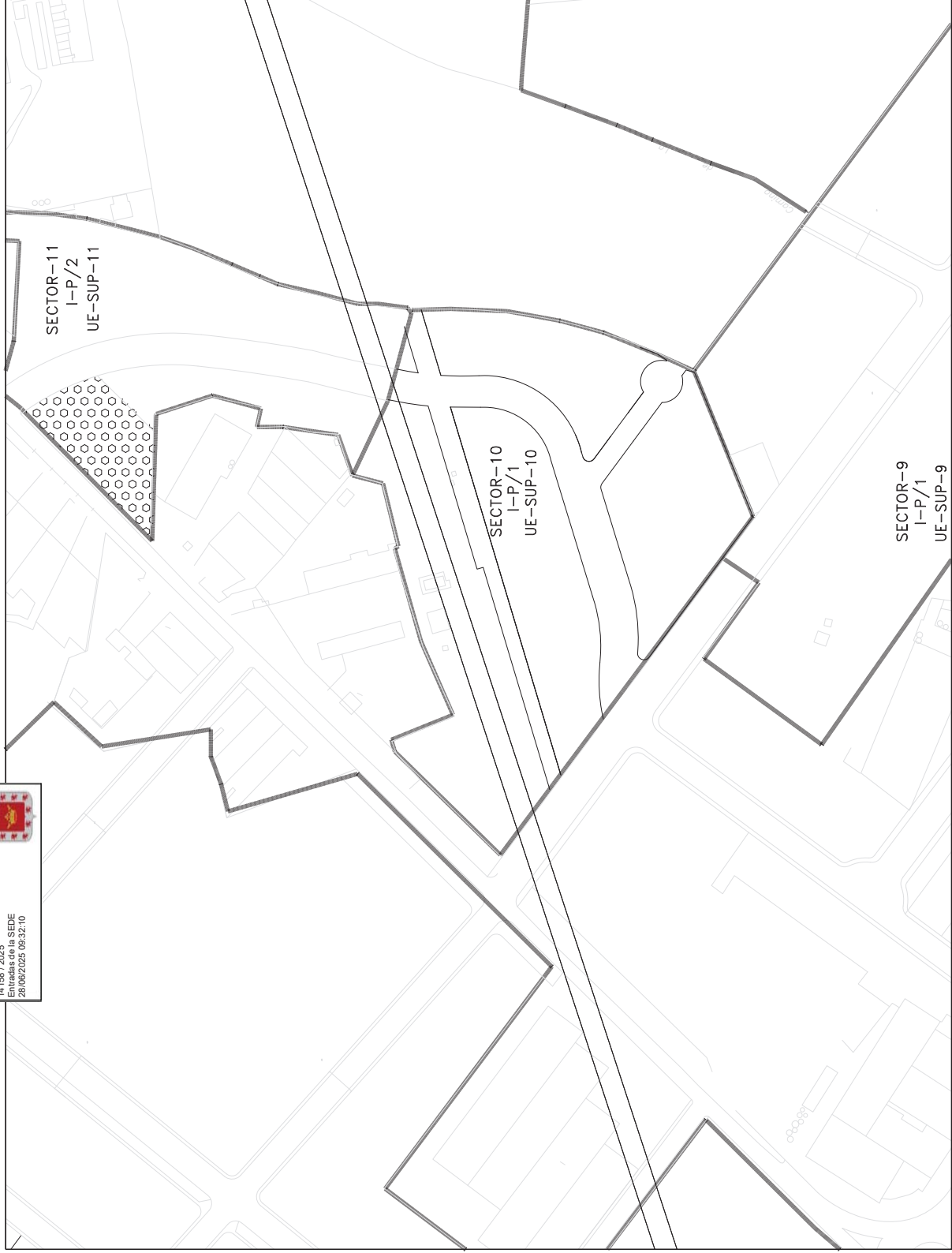
Escala: E 1/2000



El Arquitecto,

José Bautista Villanueva Martínez, S.L.P. c/o
TOSERRESCUA
tel: 455-355-77731 email: hausarquitectura@gmail.com

14158 / 2025
Entradas de la SEDE
28/06/2025 09:32:10



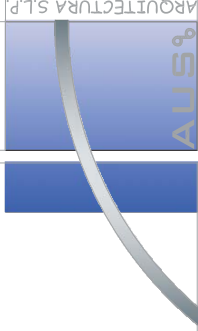
P02 SITUACION SOBRE PP-SUP-10 del PGOU

MODIFICACION PUNTUAL DEL SECTOR SUP-10 DEL PGOU DE UBEDA
PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACION SUP-10 DE UBEDA
SITUACION: CTRA. A-6103 UBEDA A SABIOTE S/N

Escala: E 1/2000

Junio 2.025

EXP:
724-26-23



El Arquitecto,

José Bautista Villanueva Martínez, S.L.P. o
José Bautista Villanueva Martínez, S.L.P. o
tel: 454-953-77371 email: hausarquitectura@gmail.com

EXP:
724-26-23

Junio de 2.025

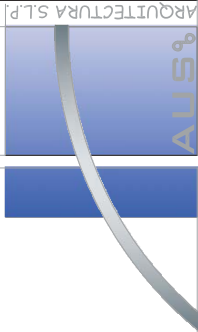
Escala: E 1/1000

MODIFICACION PUNTUAL DEL SECTOR SUP-10 DEL PGOU DE UBEDA

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACION SUP-10 DE UBEDA

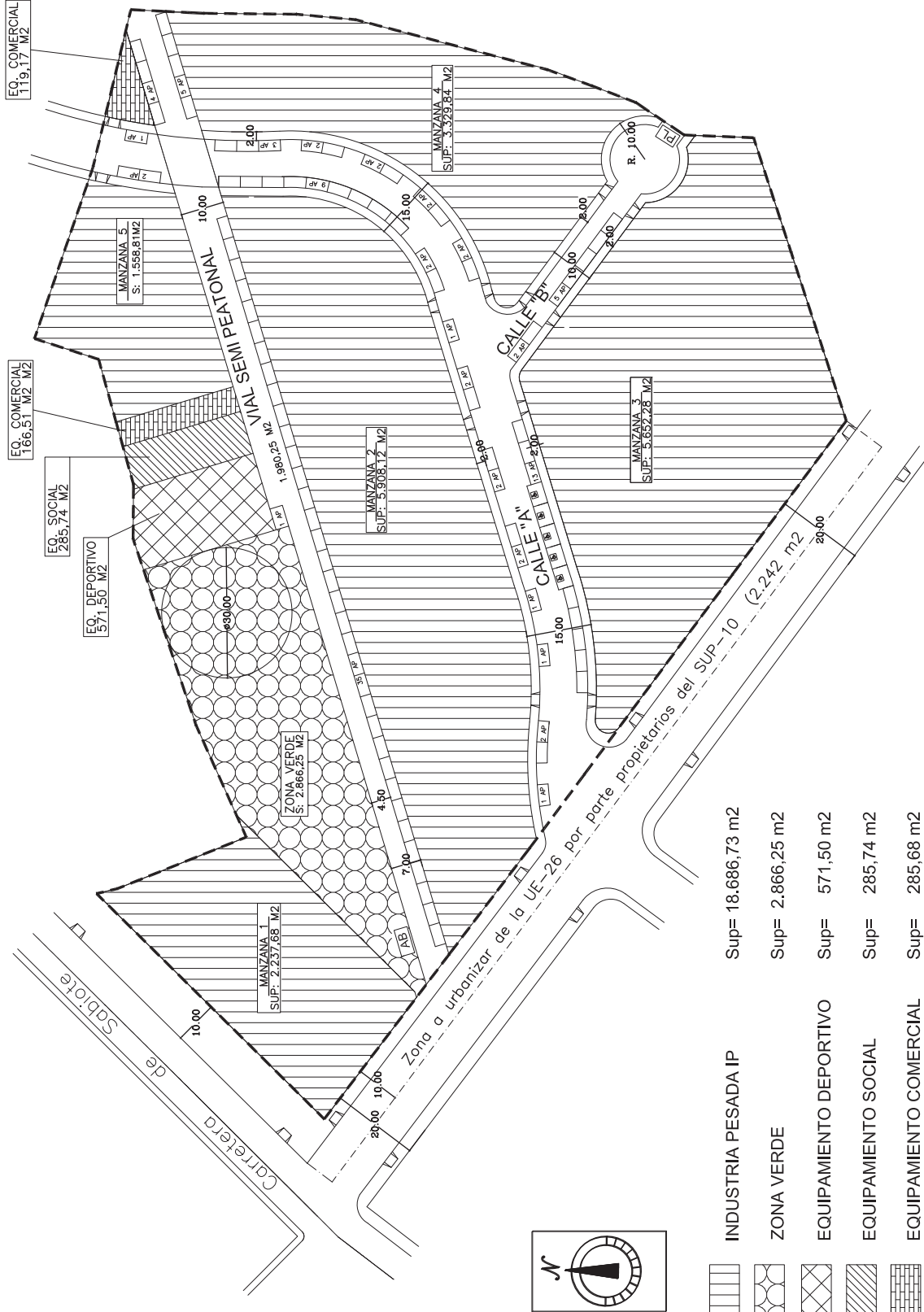
SITUACION: CTRA. A-6103 UBEDA A SABIOTE S/N

P03 ORDENACION VIGENTE



El Arquitecto,

Juan Bautista Villanueva Martínez, S.L.P. c/o
JUNTA DE COMPENSACION SUP-10 DE UBEDA
tel: 645-953-777371 email: hausarquitectura@gmail.com



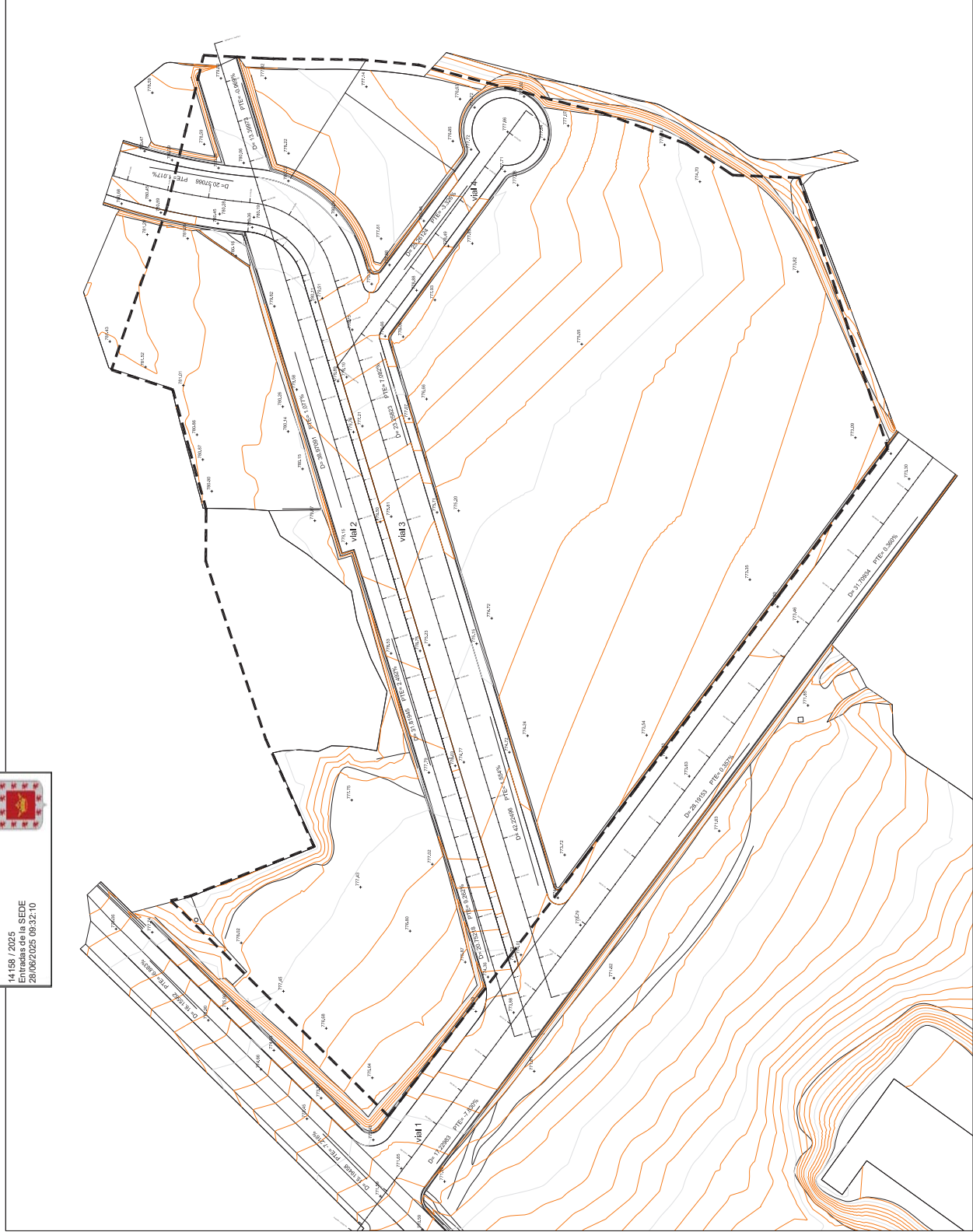
	INDUSTRIA PESADA IP	Sup= 18.686,73 m2
	ZONA VERDE	Sup= 2.866,25 m2
	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	Sup= 571,50 m2
	EQUIPAMIENTO SOCIAL	Sup= 285,74 m2
	EQUIPAMIENTO COMERCIAL	Sup= 285,68 m2
	VIALES (incluido semipeatonal)	Sup= 5.872,43 m2
	DELIMITACION SECTOR SUP-10 DEL PGOU DE UBEDA	Sup= 28.568,33 m2

- PLAZA APARCAMIENTO 2,5 X 5 M. TOTAL= 97 uds
- PLAZA APARCAMIENTO ACCESIBLE 3,70 X 5 M. TOTAL= 5 uds
- AREA PUNTO LIMPIO
- APARCABICICLETAS
- VADO ACCESIBILIDAD

Escala: E 1/1000

SITUACION: CTRA. A-6103 UBEDA A SABIOTE S/N





PO5 NIVELES RESULTANTES		MODIFICACION PUNTUAL DEL SECTOR SUP-10 DEL P6OU DE UBEDA	PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACION SUP-10 DE UBEDA	SITUACION: CTRA. A-6103 UBEDA A SABIOTE S/N
EXP:	724-26-23			
	Junio 2.025			
	Escala: E 1/1000			



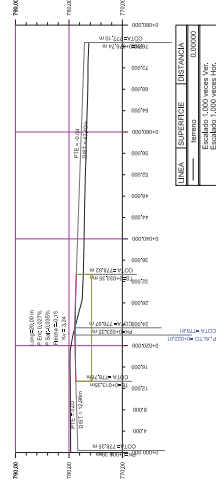
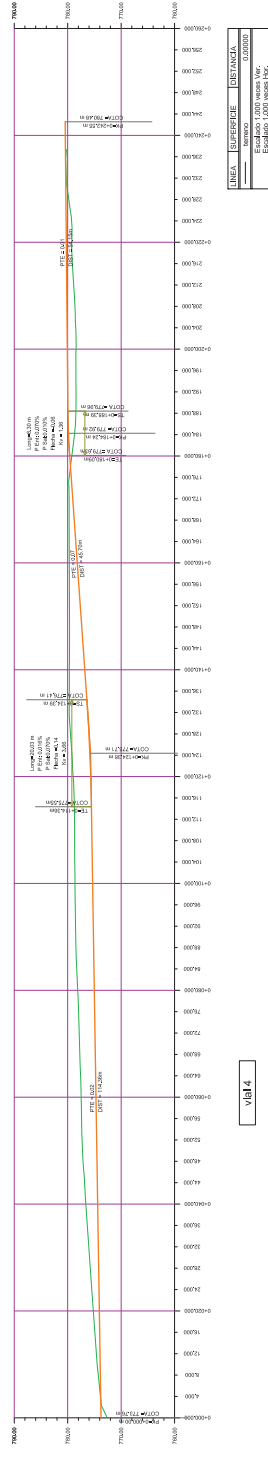
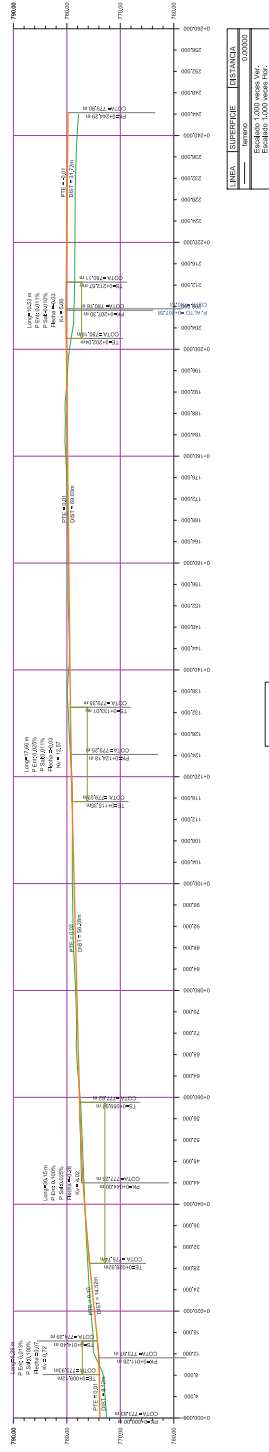
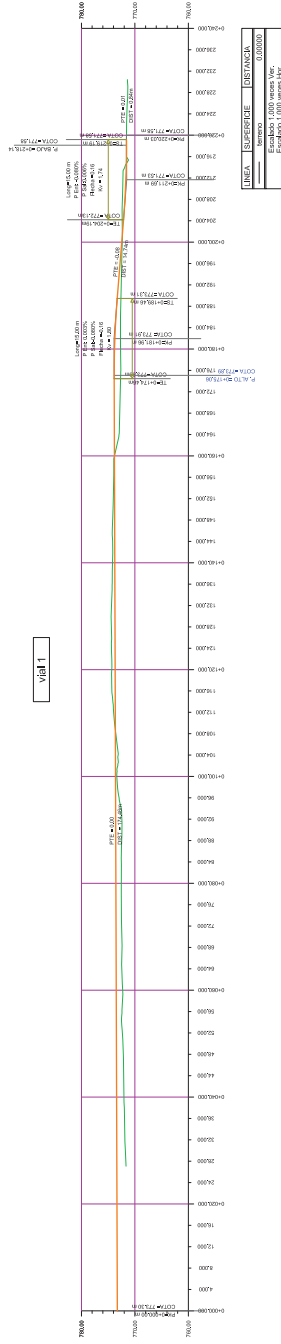
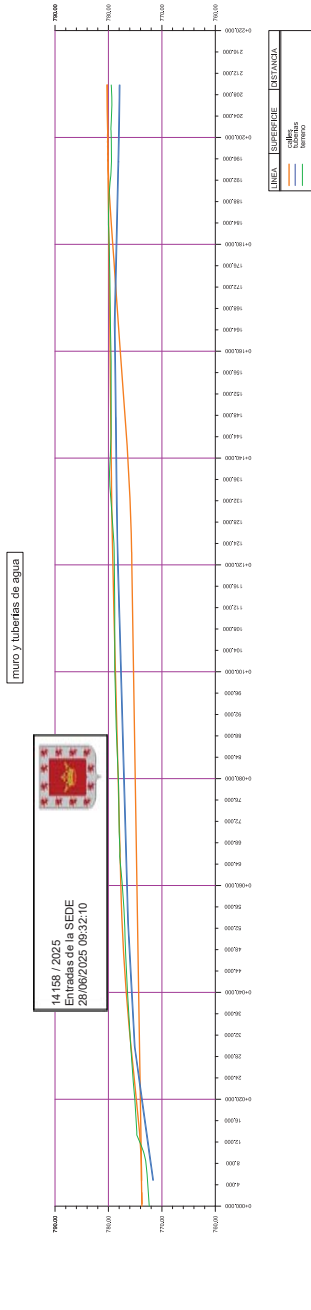
El Arquitecto,

Juan Bautista Villarreal Martínez, S.L.P. c/o
T. 051 455 777371 email: hausarquitectura@gmail.com

P06 PERFILES

MODIFICACION PUNTUAL DEL SECTOR SUP-10 DEL PGOU DE UBEDA
PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACION SUP-10 DE UBEDA
SITUACION: CTRA. A-6103 UBEDA A SABIOTE S/N

EXP: 724-26-23	Junio 2.025	Escala: E 1/1000
-------------------	-------------	------------------



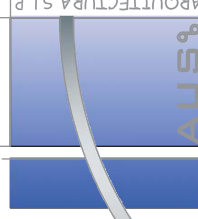
EXP:
724-26-23

Junio 2.025

Escala: E 1/1000

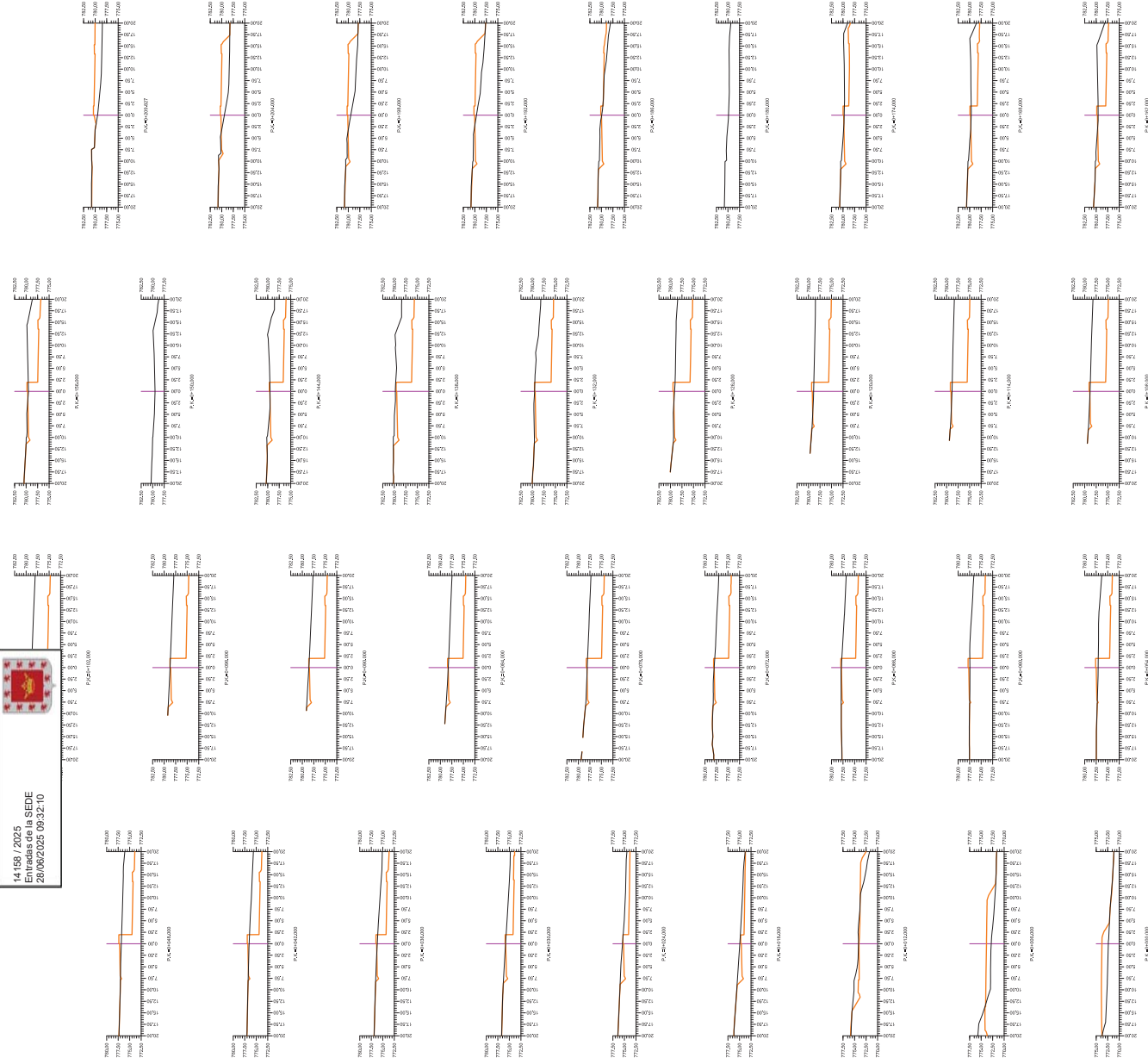
P07 SECCIONES TRANSVERSALES VIALES

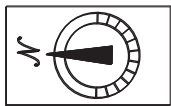
PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACION SUP-10 DE UBEDA
MODIFICACION PUNTUAL DEL SECTOR SUP-10 DEL PGOU DE UBEDA
SITUACION: CTRA. A-6103 UBEDA A SABIOTE S/N



El Arquitecto,

juanbautistavillarmartinezarquitecto
estudioearquitectura c/andalucia,9bajo TORREPEROGIL
tel-fax-953-777371 email: haus9barquitectura@gmail.com





DELIMITACION SECTOR
14158 / 2025
Entradas de la SEDE
28/06/2025 09:32:10



SUP= 28.568,33 m2

EQ. COMERCIAL
119,17 M2

EQ. COMERCIAL
166,51 M2 M2

EQ. SOCIAL
285,74 M2

EQ. DEPORTIVO
571,50 M2

EXP:
724-26-23

Junio 2.025

Escala: E 1/1000

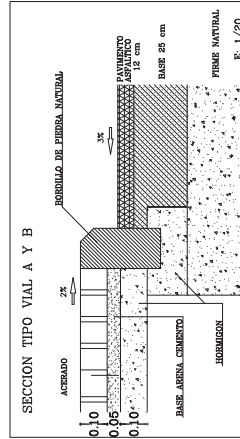
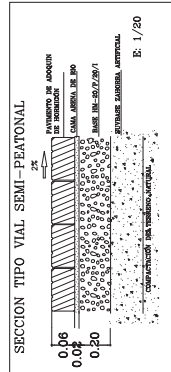
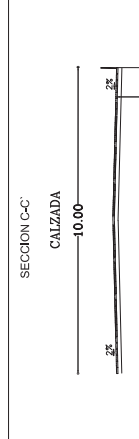
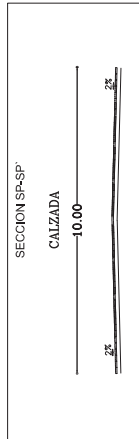
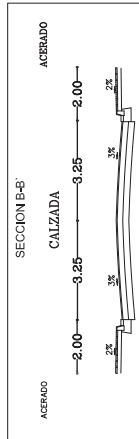
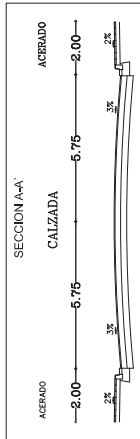
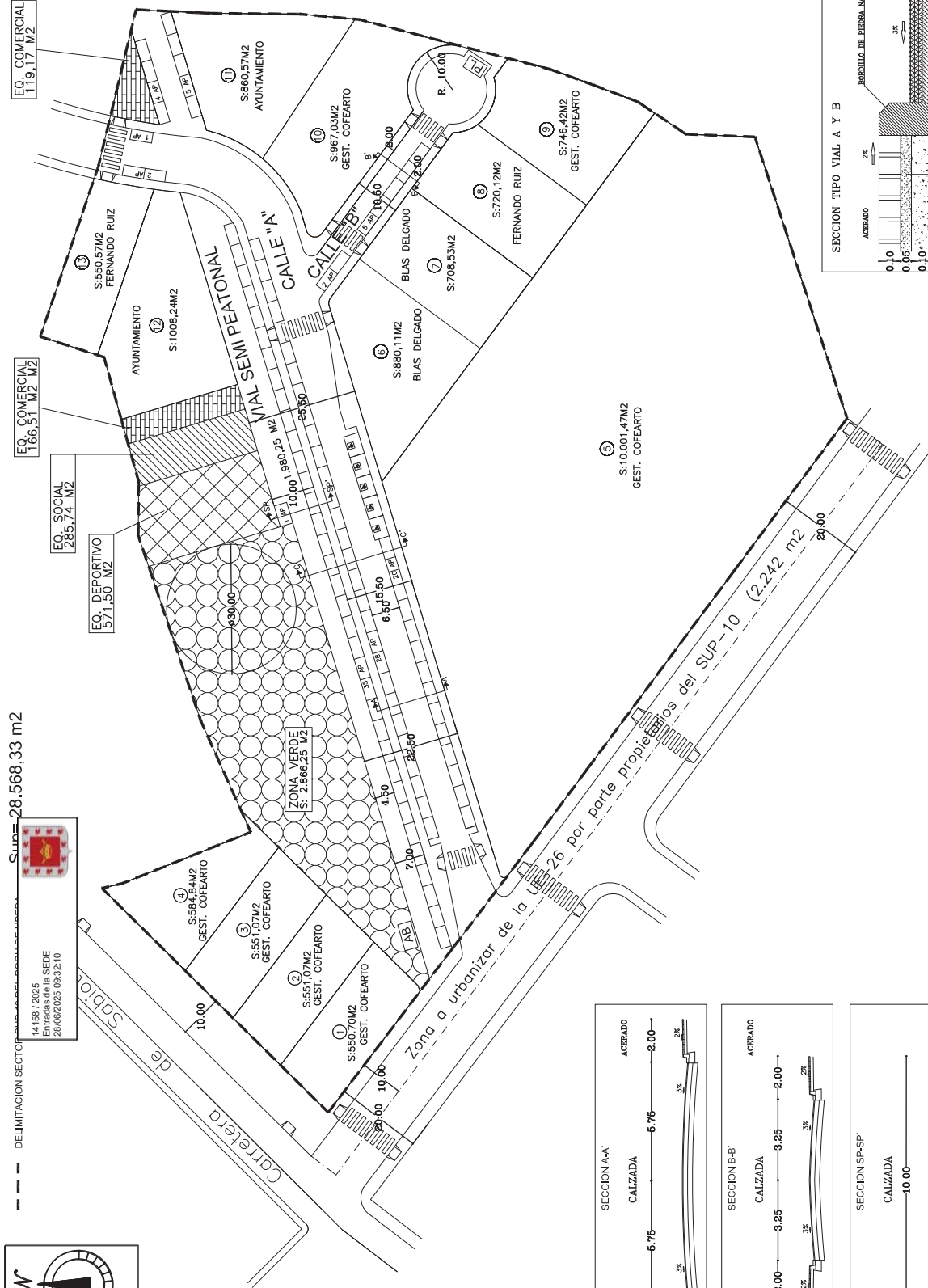
P08 PAVIMENTACIONES Y SECCIONES TIPO

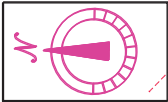
MODIFICACION PUNTUAL DEL SECTOR SUP-10 DEL PGOU DE UBEDA
PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACION SUP-10 DE UBEDA
SITUACION: CTRA. A-6103 UBEDA A SABIOTE S/N



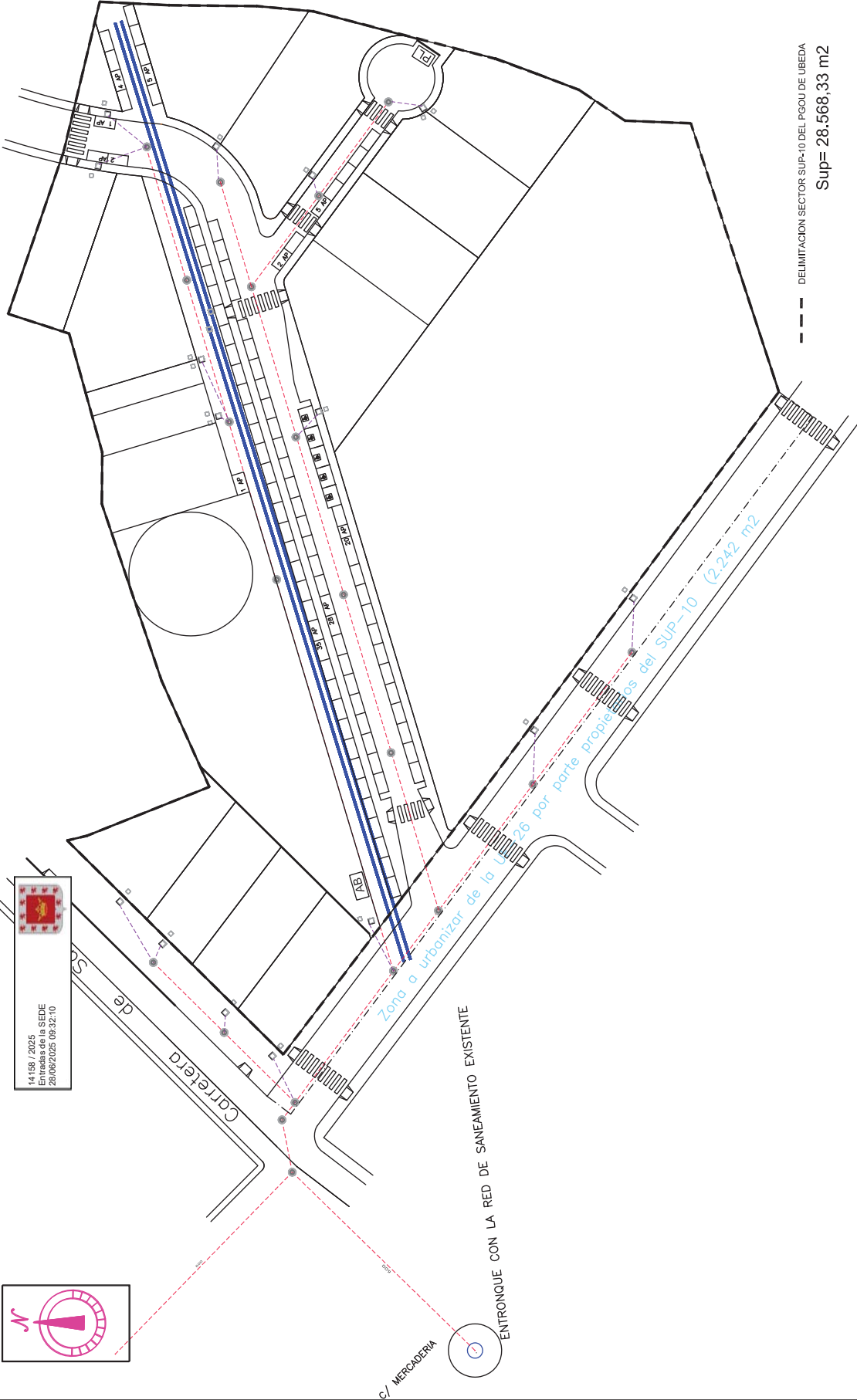
Juan Bautista Villaverde, S.L.P. o
Taller de Arquitectura
tel: 445-353-777371 email: hausbaurectura@gmail.com

El Arquitecto





14158 / 2025
Entradas de la SEDE
28/06/2025 09:32:10








P09 RED DE SANEAMIENTO FECAL

MODIFICACION PUNTUAL DEL SECTOR SUP-10 DEL PGOU DE UBEDA
PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACION SUP-10 DE UBEDA
SITUACION: CTRA. A-6103 UBEDA A SABIOTE S/N

EXP:
724-26-23
Junio 2.025
Escala: E 1/1000

LEYENDA DE SANEAMIENTO

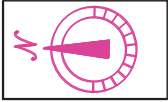
-  CANALIZACIÓN REFORZADA DE PVC SN-8 A RED Ø200MM A POZO DE REGISTRO
-  CANALIZACIÓN DE PVC REFORZADA DE Ø300
-  IMBOBNAL SIFÓNICO CON REJILLA ARTICULADA CON MARCO
-  POZO DE REGISTRO Y DE RESALTO
-  SEPARACIÓN MÁXIMA DE 40M EN POZOS E IMBORNALES

--- DELIMITACION SECTOR SUP-10 DEL PGOU DE UBEDA
Sup= 28.568,33 m2

El Arquitecto,

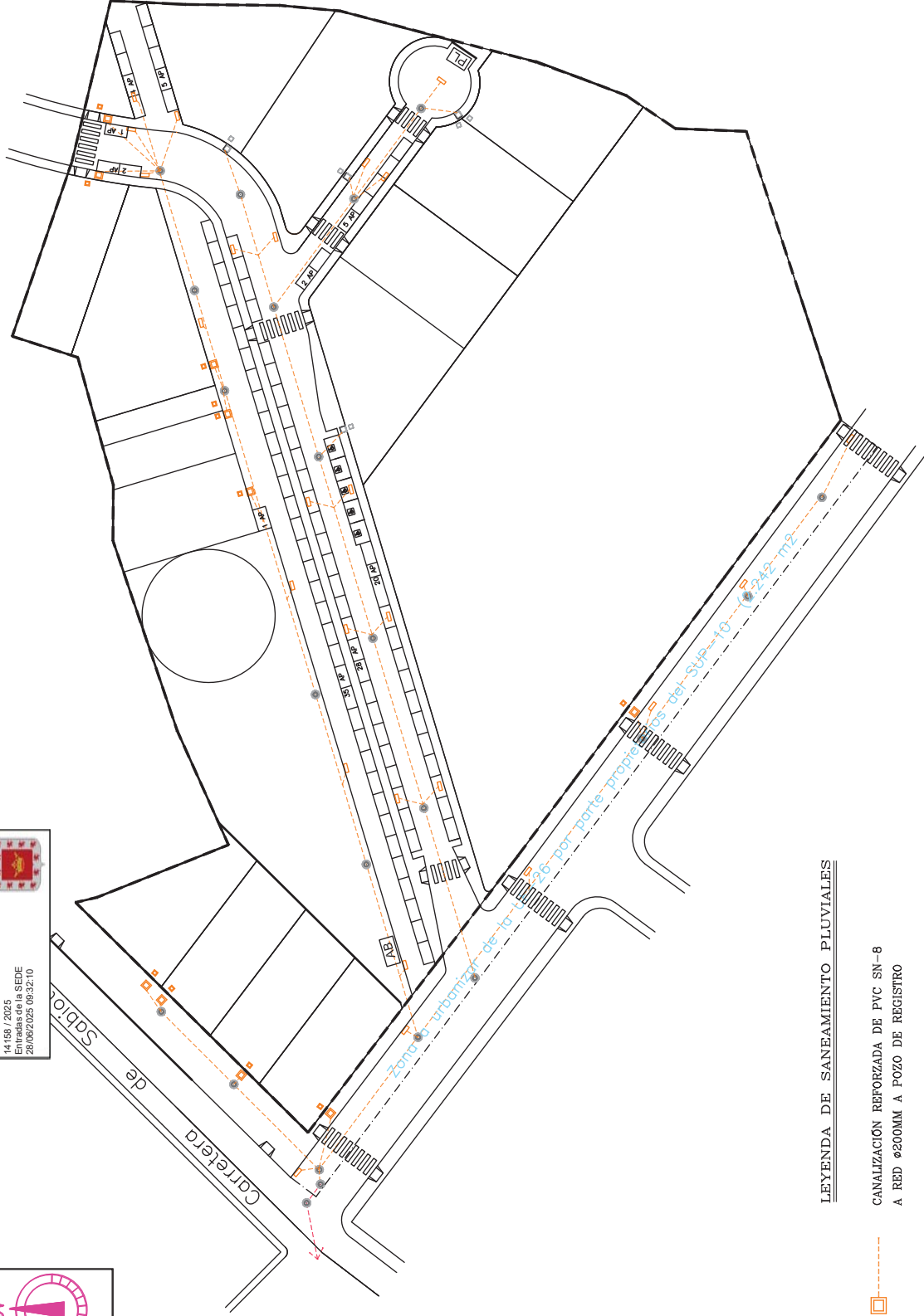
Juan Bautista Villanueva Martínez, Arquitecto
Colegiado nº 10.568/ESCA
tel: 498-953-777371 email: hausbaunquitectura@gmail.com










DELIMITACION SECTOR SUP= 28.568,33 m2

14158 / 2025
Entradas de la SEDE
28/06/2025 09:32:10



LEYENDA DE SANEAMIENTO PLUVIALES

-  CANALIZACIÓN REFORZADA DE PVC SN-8 A RED ø200MM A POZO DE REGISTRO
-  CANALIZACIÓN DE PVC REFORZADA DE ø300
-  IMBORNAL SIFÓNICO CON REJILLA ARTICULADA CON MARCO
-  POZO DE REGISTRO Y DE RESALTO
-  SEPARACIÓN MÁXIMA DE 40M EN POZOS E IMBORNALES

DELIMITACION SECTOR SUP-10 DEL PGOU DE UBEDA

EXP:
724-26-23

Junio 2.025


Escala: E 1/1000

P10 RED DE SANEAMIENTO PLUVIALES

MODIFICACION PUNTUAL DEL SECTOR SUP-10 DEL PGOU DE UBEDA
PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACION SUP-10 DE UBEDA
SITUACION: CTRA. A-6103 UBEDA A SABIOTE S/N



El Arquitecto,



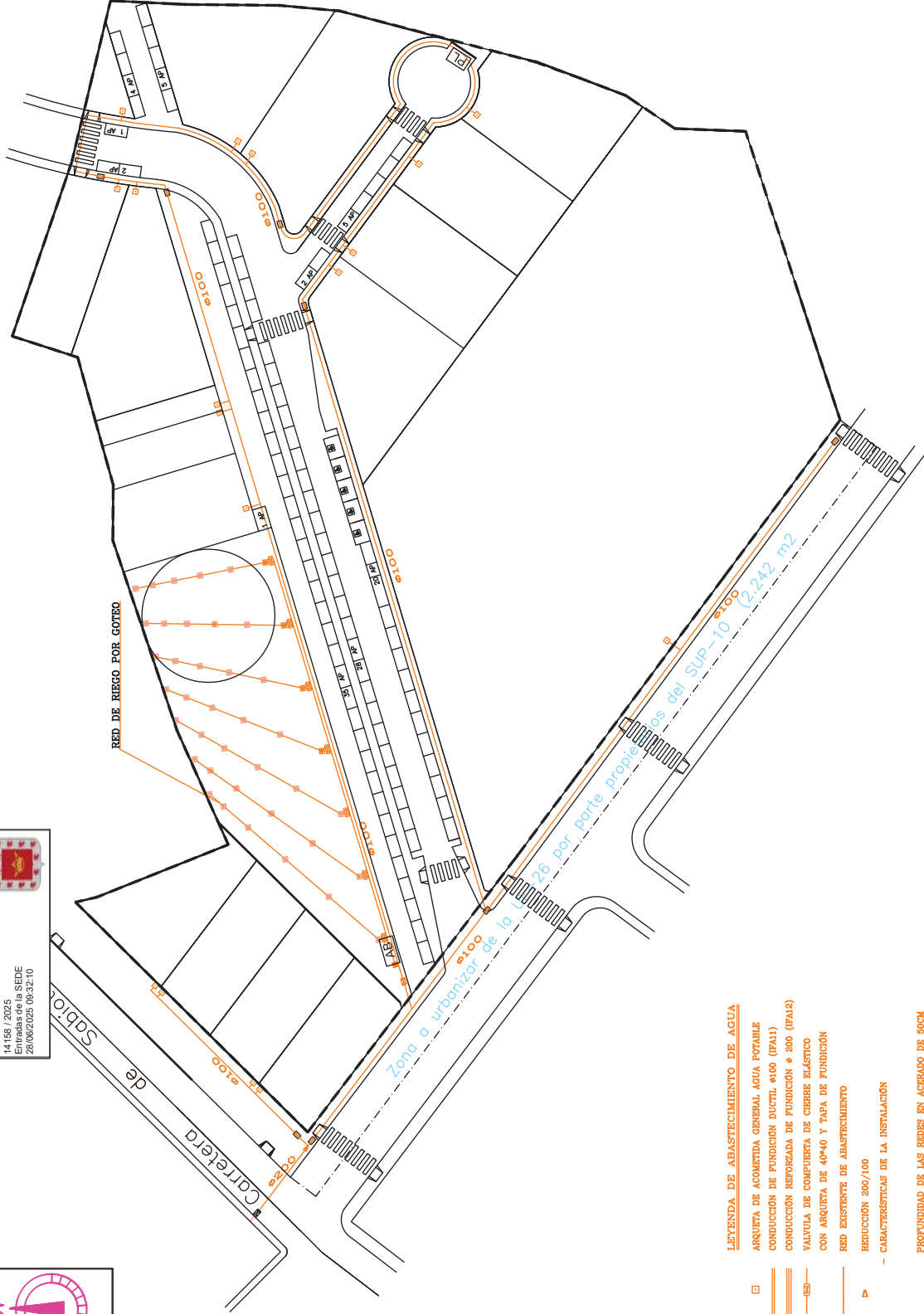
José Bautista Villanueva Martínez, Arquitecto
Colegiado nº 10.569 en la Comunidad Autónoma de Aragón
tel: 645.953.77371 email: hausarquitectura@gmail.com



DELIMITACION SECTOR SUP= 28.568,33 m2



14158 / 2025
Entradas de la SEDE
28/06/2025 09:32:10



LEYENDA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

- ARQUETA DE ACOMETIDA GENERAL AGUA POTABLE
- CONDUCCIÓN DE FUNDICIÓN DUCTIL ø100 (IPAL1)
- CONDUCCIÓN REFORZADA DE FUNDICIÓN ø 200 (IPAL2)
- VALVULA DE COMPUERTA DE CIERRE ELÁSTICO CON ARQUETA DE 40*40 Y TAPA DE FUNDICIÓN
- RED EXISTENTE DE ABASTECIMIENTO
- REDUCCIÓN 200/100
- CARACTERÍSTICAS DE LA INSTALACIÓN

PROFUNDIDAD DE LAS REDES EN ACERADO DE 50CM
PROFUNDIDAD DE LAS REDES EN CRUZES DE CALLE 60CM
ASIENTO Y CUBRIMIENTO CON ARENA DE LAS REDES

RED DE RIEGO

- ARQUETA DE ACOMETIDA CON CONTADOR DE RED DE RIEGO
- RIEGO POR MICROASPERSIÓN
- Boca de Riego de ø40 (TIPO BARCELONA)
- RED DE RIEGO ø PUNDA DE 32 MM
- EN TUBERÍA DE POLIÉSTERENO ø16
- RED DE RIEGO POR GOTEO Y ALICORQUES

DELIMITACION SECTOR SUP-10 DEL PGOU DE UBEDA

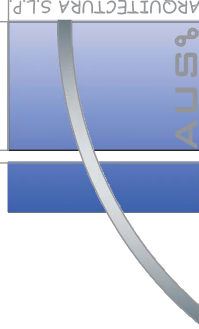
P11 ABASTECIMIENTO Y RIEGO

MODIFICACION PUNTUAL DEL SECTOR SUP-10 DEL PGOU DE UBEDA
PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACION SUP-10 DE UBEDA
SITUACION: CTRA. A-6103 UBEDA A SABIOTE S/N

EXP:
724-26-23

Junio 2.025

Escala: E 1/1000



El Arquitecto,

Juan Bautista Villaverdine y Asociados
Ingenieros Técnicos de Obras Públicas
I-4545-853-777371 email: hausbaunquitectura@gmail.com



Sum= 28.568,33 m2

Escala: E 1/1000

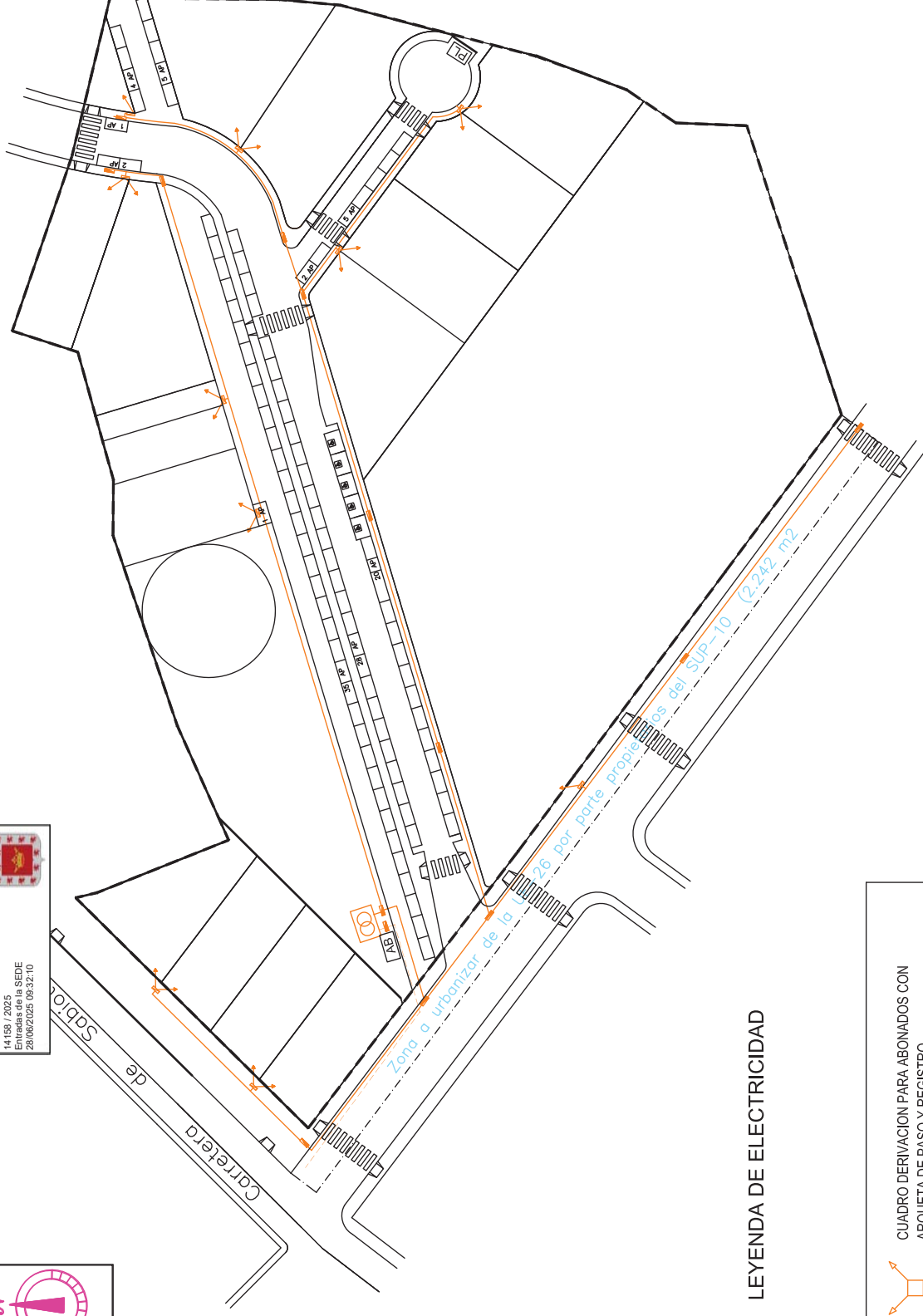
SITUACION: CTRA. A-6103 UBEDA A SABIOTE S/N

P12 ELECTRICIDAD Y BAJA TENSION

10

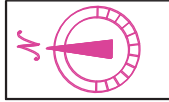
illarmartinezarquitecto
c/andalucia,9bajo TORREPEROGIL
email: haus9barquitectura@gmail.com

CSV: 23400IDOC262EBB50A8AF034491 - <https://sede.ubde.es/eAdmin>



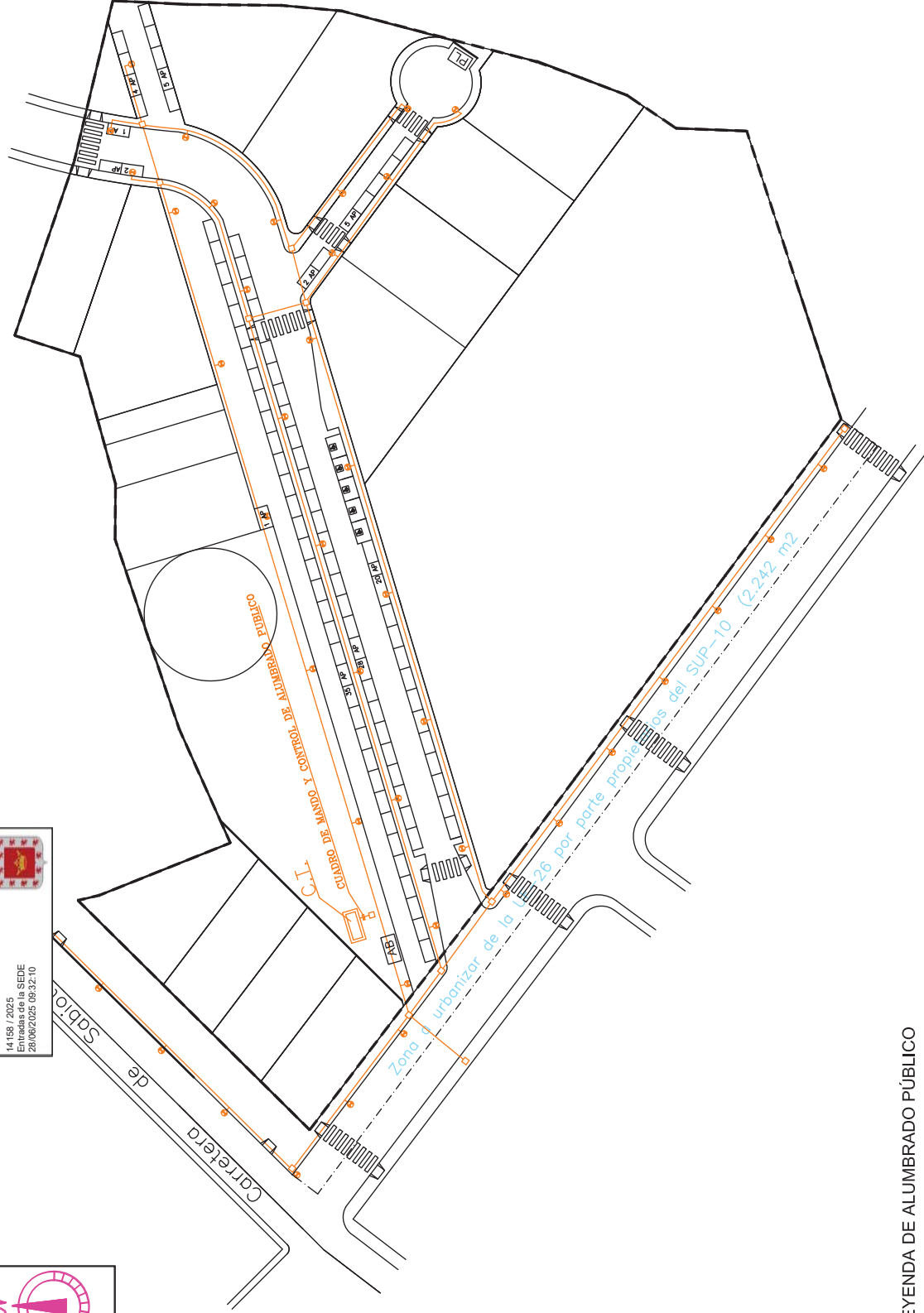
LINEA DE M.T.

DELIMITACION SECTOR SUP-10 DEL PGOU DE UBEDA



DELIMITACION SECTOR SUP= 28.568,33 m2

14158 / 2025
Entradas de la SEDE
28/06/2025 09:32:10



LEYENDA DE ALUMBRADO PÚBLICO

- CONDUCCIÓN DE ALUMBRADO
- CENTRO DE MANDO ALUMBRADO
- COLUMNA 10m + LUMINARIA + ARQUETA
- ARQUETA DE REGISTRO DE ALUMBRADO

DELIMITACION SECTOR SUP-10 DEL PGOU DE UBEDA

P13 ALUMBRADO PÚBLICO

MODIFICACION PUNTUAL DEL SECTOR SUP-10 DEL PGOU DE UBEDA

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACION SUP-10 DE UBEDA

SITUACION: CTRA. A-6103 UBEDA A SABIOTE S/N

EXP: 724-26-23

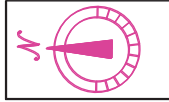
Junio 2.025

Escala: E 1/1000



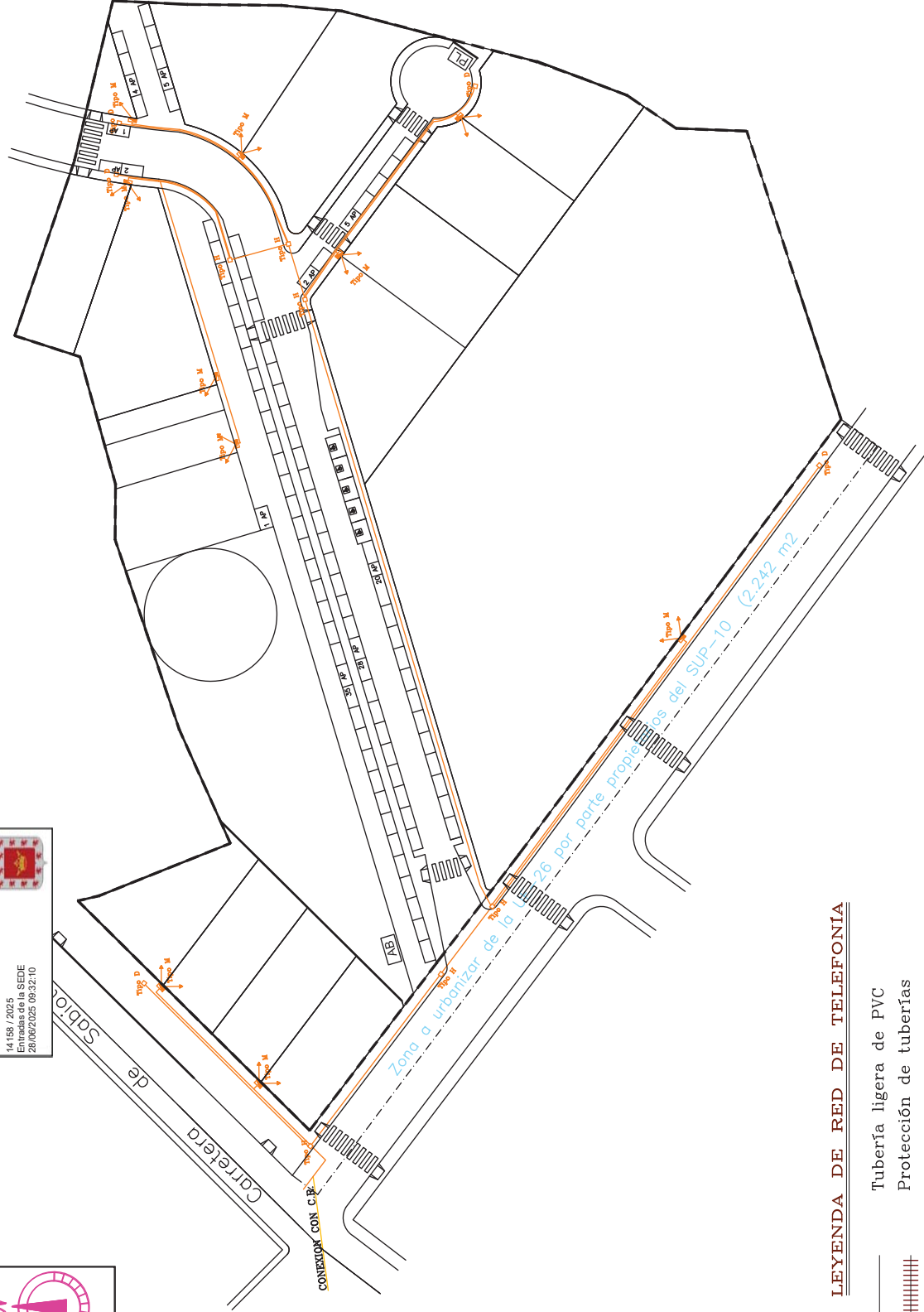
El Arquitecto,

Juan Bautista Villanueva Martínez, Arquitecto
Colegiado nº 17058 en la Comunidad Autónoma de Aragón
tel: 445-353-77371 email: hausbaunquitectura@gmail.com



DELIMITACION SECTOR SUP= 28.568,33 m2

14158 / 2025
Entradas de la SEDE
28/06/2025 09:32:10



LEYENDA DE RED DE TELEFONIA

- Tubería ligera de PVC
- Protección de tuberías en cruces de vías
- Arqueta de registro CTNE tipo 'M'
- Arqueta de registro CTNE tipo 'H'
- Arqueta de registro CTNE tipo 'H' con pedestal para armario, unidos por Gc. PVC DE Ø63 mm.
- Registro de la red existente

DELIMITACION SECTOR SUP-10 DEL PGOU DE UBEDA

P14 RED DE TELEFONIA

MODIFICACION PUNTUAL DEL SECTOR SUP-10 DEL PGOU DE UBEDA

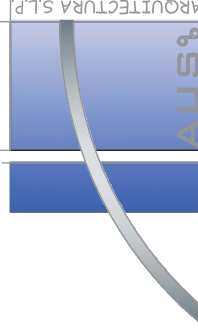
PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACION SUP-10 DE UBEDA

SITUACION: CTRA. A-6103 UBEDA A SABIOTE S/N

EXP: 724-26-23

Junio 2.025

Escala: E 1/1000



El Arquitecto,

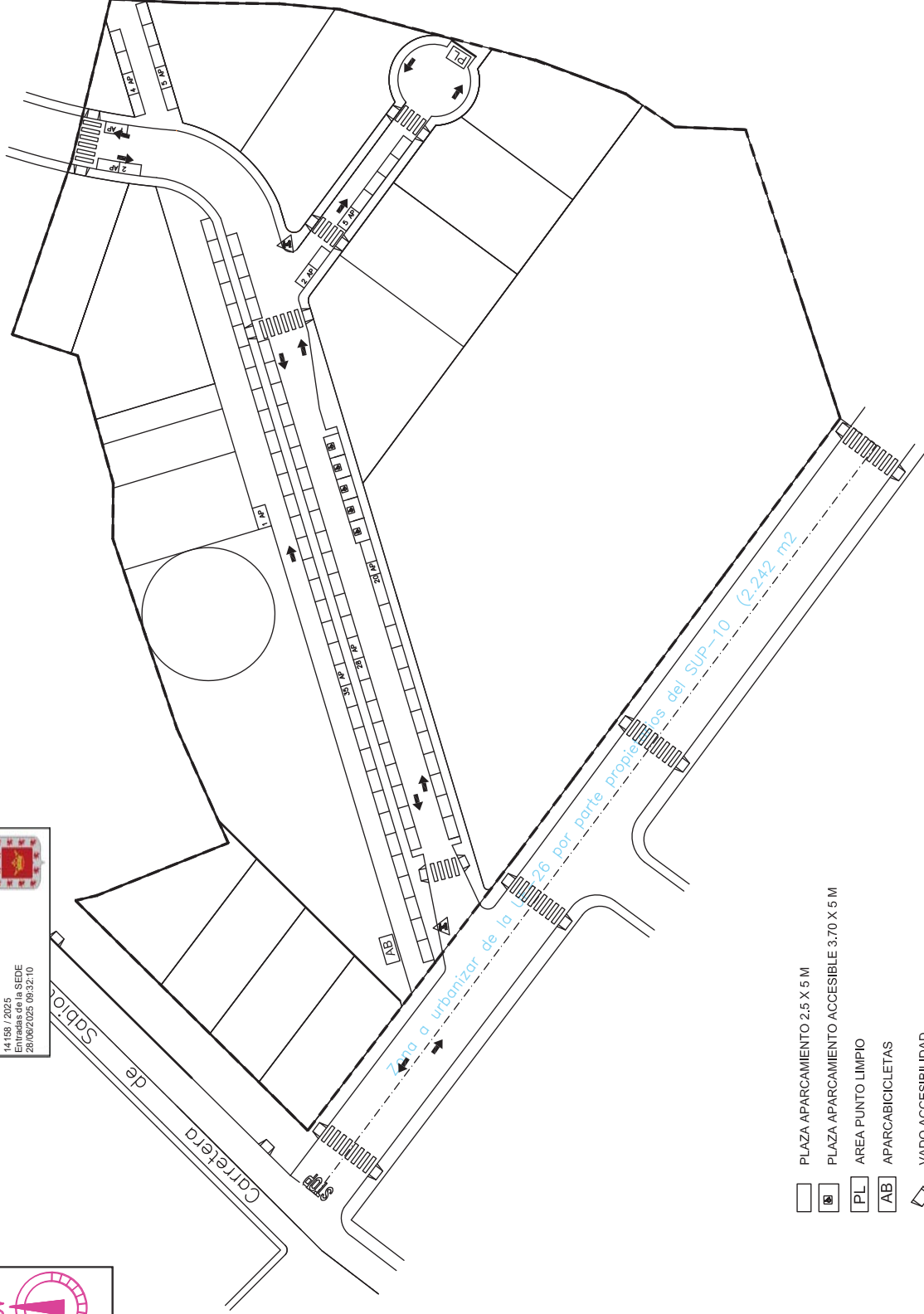
Juan Bautista Villaverde Martínez de Azavedo
C/ San Sebastián, 10, 30001 TORREFERRELLA
Tel: 445-953-777371 email: hausarquitectura@gmail.com



DELIMITACION SECTOR
14158 / 2025
Entradas de la SEDE
28/06/2025 09:32:10



Sup= 28.568,33 m2



- PLAZA APARCAMIENTO 2.5 X 5 M
- PLAZA APARCAMIENTO ACCESIBLE 3.70 X 5 M
- AREA PUNTO LIMPIO
- APARCABICICLETAS
- VADO ACCESIBILIDAD



PASO DE PEATONES



CEDA EL PASO

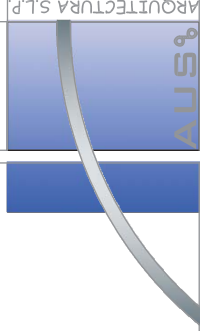
P15 ACCESIBILIDAD

MODIFICACION PUNTUAL DEL SECTOR SUP-10 DEL PGOU DE UBEDA
PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACION SUP-10 DE UBEDA
SITUACION: CTRA. A-6103 UBEDA A SABIOTE S/N

EXP:
724-26-23

Junio 2.025

Escala: E 1/1000



El Arquitecto,

Juan Bautista Villanueva Martínez, Colegiado nº 10585
C/ San Juan, 10, 50001 UBEDA (ZARAGOZA)
tel: 645-953-77371 email: hausarquitectura@gmail.com