

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

**CERTIFICO: Que en sesión ordinaria celebrada el día 3 de febrero de 2026, la Junta de Gobierno Local (expte. rfa.: 558/2026), adoptó entre otros el siguiente ACUERDO, que en su parte resolutoria dice lo siguiente:**

### **7º. INICIO DEL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR SUP-10 DEL PGOU DE ÚBEDA.**

**07.02** Visto el informe propuesta emitido por el Sr. Jefe de Servicios Jurídicos y Administrativos del Área de Urbanismo de fecha 29/01/2026, para la aprobación del inicio del trámite de información pública del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE-SU-3 del PGOU de Úbeda (Expte. rfa. 99/2026), 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 de la Unidad de Ejecución UE-SU-3 del PGOU vigente en el municipio.

Dicha Unidad de Ejecución se encuentra en la actualidad afectada por una propuesta de modificación puntual de la UE-SU-3 del PGOU, la cual se aprobó inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 22 de diciembre 2025m con el fin de reordenar el trazado del vial para que exista conexión entre la UE-SU-3 y la UE-SU-2, así como la implantación de varias tipologías de viviendas por manzanas para poder alcanzar el aprovechamiento medio de la unidad.

**SEGUNDO.-** Que en fecha 23 de diciembre de 2025, con Registro de Entrada número 27.815, se presentó por D. Javier Aragón Sánchez, en calidad de Presidente de la Junta de Compensación de la citada Unidad de Ejecución, asistido por el letrado D. Salvador Martín Ros, Proyecto de Reparcelación del citado Sector. Junto con dicha instancia se adjuntó la siguiente documentación:

- Certificado emitido por el Secretario de la Junta de Compensación relativa al Acta de la Asamblea General Ordinaria de propietarios celebrada el día 15 de diciembre de 2025, en la que consta el acuerdo adoptado en relación a la aprobación del Proyecto de Reparcelación. Según dicho certificado el acuerdo fue adoptado por el 86,40 % de las cuotas de participación, para dar cumplimiento a lo establecido en el art. 222 del Decreto 550/2020, 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)
- 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 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.
- Tablas con la fincas aportadas y las resultantes.
- Anexo de gastos de urbanización.
- Certificaciones emitidas por el Registro de la Propiedad de Úbeda de cada una de las fincas aportadas.

### 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 LRRL).
- 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 Urbano (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 planteamiento general se pretende ahora su desarrollo a través de la iniciativa de la correspondiente.

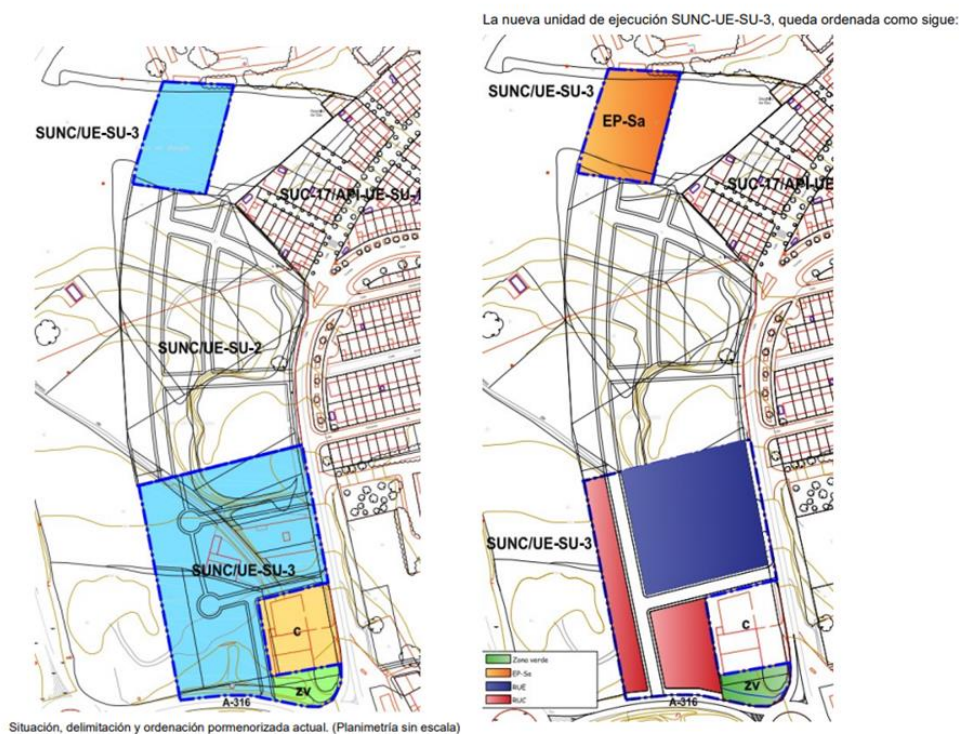
La citada iniciativa ha sido adoptada por las personas propietarias de terrenos incluidos dentro de la delimitación de la Unidad de Ejecución que representan más del cincuenta por ciento de la superficie del ámbito de actuación constituidas en Junta de Compensación (art. 102 de la LISTA y 217 del RGLISTA).

**CUARTO.-** Consta en el expediente informe suscrito por el Jefe de los Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo de la Sección de Planeamiento Urbanístico de fecha 16 de febrero en el que se indica:

- *Que el proyecto desarrolla las determinaciones de la ordenación pormenorizada fijadas por el PGOU de Úbeda.*
- *Que existe una modificación del citado planeamiento general aprobada inicialmente por Pleno Municipal de 22 de diciembre de 2025 a cuya aprobación definitiva debe condicionarse la aprobación definitiva de este PR..*
- *Que este PR se corresponde con la citada modificación aprobada inicialmente.*
- *Que los terrenos comprendidos en el PR, 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.

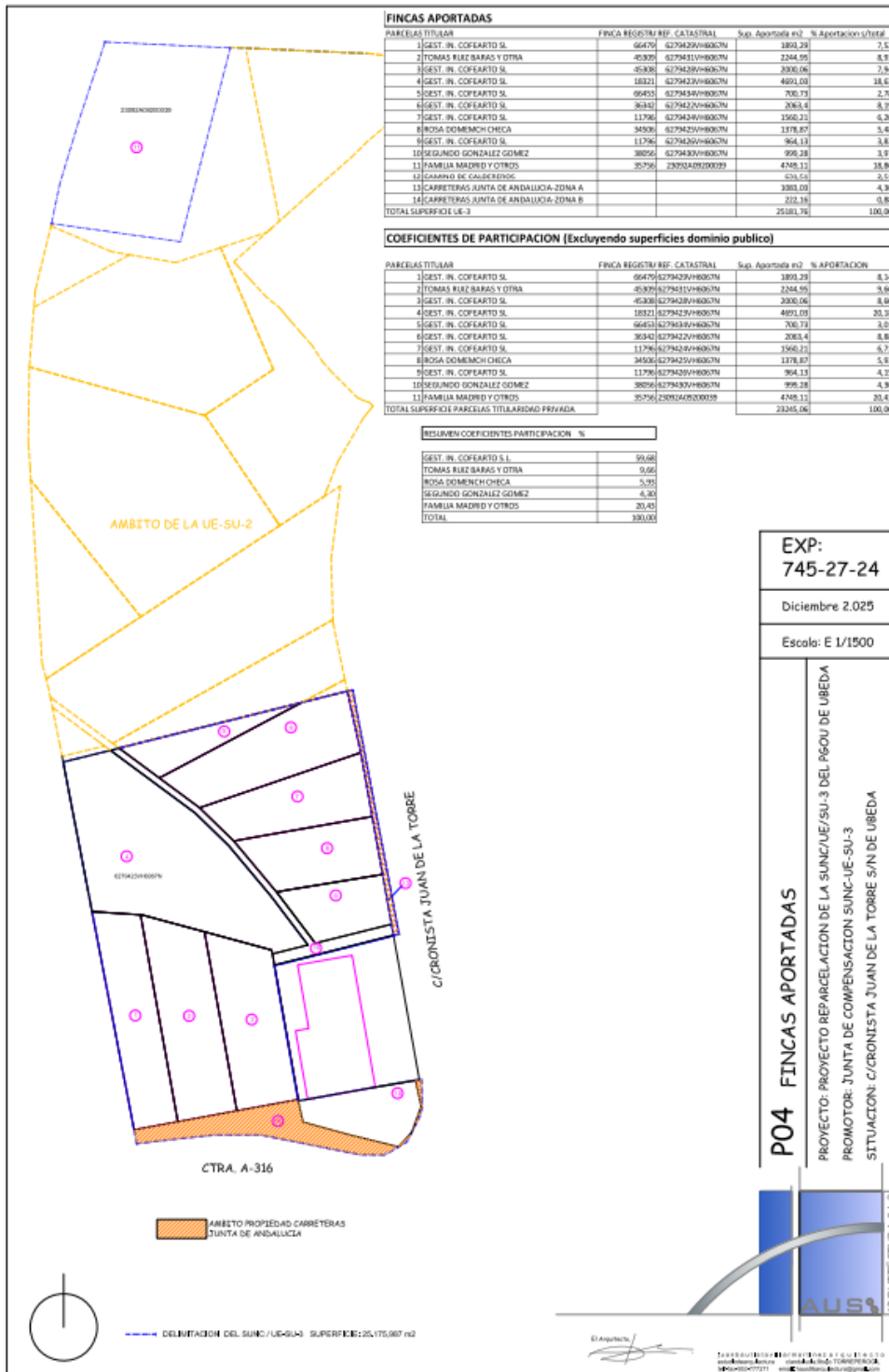
- Que la documentación presentada es la exigida por la legislación vigente al respecto, art.92 Y 93 de la LISTA art. 148 al 154 del RGLISTA.
- Que la documentación presentada, permite determinar perfectamente la descripción de las fincas iniciales aportadas a la reparcelación y de las parcelas resultantes de aprovechamiento lucrativo y de cesión obligatoria al Ayuntamiento.



PLANEAMIENTO MODIFICADO INICIALMENTE (a la derecha)

FINCAS APORTADAS					
PARCELAS	TITULAR	FINCA REGISTR./ REF. CATASTRAL		Sup. Aportada m2	% Aportacion s/total
1	GEST. IN. COFEARTO SL	66479	6279429VH6067N	1893,29	7,52
2	TOMAS RUIZ BARAS Y OTRA	45309	6279431VH6067N	2244,95	8,91
3	GEST. IN. COFEARTO SL	45308	6279428VH6067N	2000,06	7,94
4	GEST. IN. COFEARTO SL	18321	6279423VH6067N	4691,03	18,63
5	GEST. IN. COFEARTO SL	66453	6279434VH6067N	700,73	2,78
6	GEST. IN. COFEARTO SL	36342	6279422VH6067N	2063,4	8,19
7	GEST. IN. COFEARTO SL	11796	6279424VH6067N	1560,21	6,20
8	ROSA DOMEMCH CHECA	34506	6279425VH6067N	1378,87	5,48
9	GEST. IN. COFEARTO SL	11796	6279426VH6067N	964,13	3,83
10	SEGUNDO GONZALEZ GOMEZ	38056	6279430VH6067N	999,28	3,97
11	FAMILIA MADRID Y OTROS	35756	23092A09200039	4749,11	18,86
12	CAMINO DE CALDEREROS			631,51	2,51
13	CARRETERAS JUNTA DE ANDALUCIA-ZONA A			1083,03	4,30
14	CARRETERAS JUNTA DE ANDALUCIA-ZONA B			222,16	0,88
TOTAL SUPERFICIE UE-3				25181,76	100,00

COEFICIENTES DE PARTICIPACION (Excluyendo superficies dominio publico)



EXP:  
745-27-24

Diciembre 2.025

Escala: E 1/1500

P04 FINCAS APORTADAS

PROYECTO: PROYECTO REPARACION DE LA SUINC/UE/SU-3 DEL PGOU DE UBEDA

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACION SUINC-UE-SU-3

SITUACION: C/CRONISTA JUAN DE LA TORRE S/N DE UBEDA



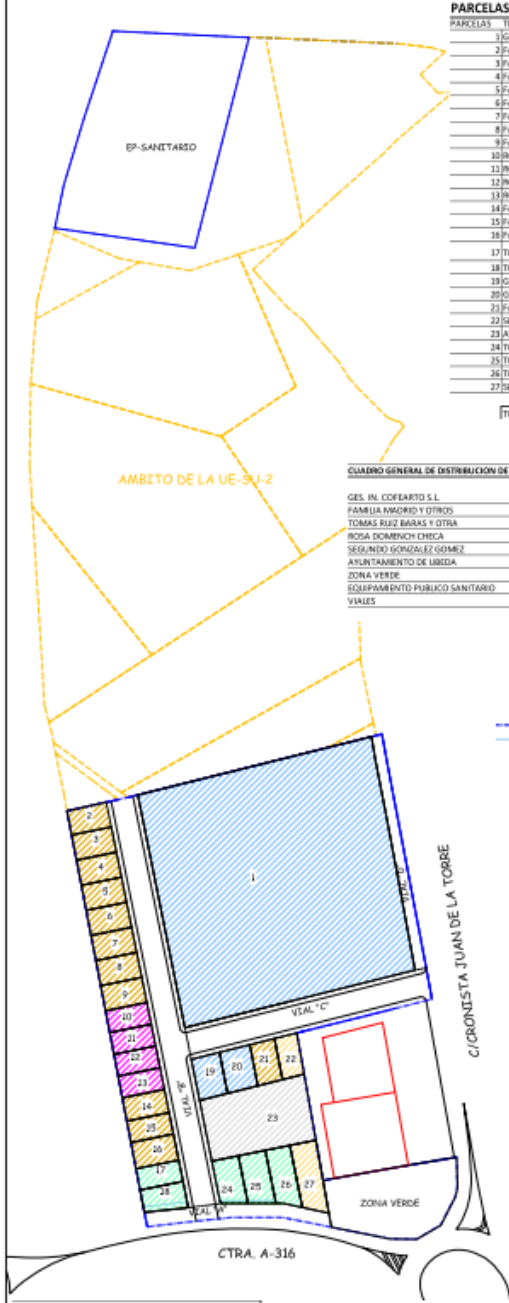
- Que la proporción de carga urbanizadora con que responden las parcelas resultantes, exceptuado el 10% de cesión obligatoria al Ayuntamiento, son las que aparecen en el PR en el apartado V para cada finca resultante, y que es de la totalidad de 8183.985,93 €
- Que las fincas resultantes de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento en la citada unidad de

*ejecución, son las que se describen en el apartado IV.A del PR.*

CUADRO DE ADJUCACION APROVECHAMIENTOS					
TITULAR	Coef. Part. %	Adjudicaciones Teóricas		Uas adj. Real	Diferencial Uas
		Uas adjud m2t	90 % Apro. L		
GEST. IN. COFEARTO S.L.	59,68	6632,74	5969,47	5916,68	-52,79
TOMAS RUIZ BARAS Y OTRA	9,66	1073,33	966,00	994,06	28,06
ROSA DOMENCH CHECA	5,93	659,25	593,33	610,00	16,67
SEGUNDO GONZALEZ GOMEZ	4,30	477,77	429,99	440,8	10,81
FAMILIA MADRID Y OTROS	20,43	2270,60	2043,54	2037,5	-6,04
<b>TOTAL</b>	<b>100,00</b>	<b>11113,69</b>	<b>10002,32</b>	<b>9999,04</b>	<b>-3,28</b>
AYUNTAMIENTO DE UBEDA		1114,65		0	
TOTAL APROVECHAMIENTO UNIDAD (m2t) S/90%		11113,69			
APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UNIDAD		0,4413			

**CUADRO GENERAL DE DISTRIBUCION DE PROPIEDADES**

	Superficie m2	Uas
GES. IN. COFEARTO S.L.	9589,35	5916,68
FAMILIA MADRID Y OTROS	2037,5	2037,5
TOMAS RUIZ BARAS Y OTRA	994,06	994,06
ROSA DOMENCH CHECA	610,00	610,00
SEGUNDO GONZALEZ GOMEZ	440,8	440,8
AYUNTAMIENTO DE UBEDA	1114,65	1114,65
ZONA VERDE	1321,57	
EQUIPAMIENTO PUBLICO SANITARIO	4749,11	1,5
VIALES	4324,72	
	<b>25181,76</b>	<b>18237,36</b>



PARCELAS RESULTANTES					
PARCELAS	TITULAR	USO	SUPERFICIE	Coef. cal. m2 Usas en m2	
1	GEST. IN. COFEARTO S.L	RUC	9181,67	0,6	5509,00
2	FAMILIA MAJORID Y OTROS	RUC	362,81	1	362,81
3	FAMILIA MAJORID Y OTROS	RUC	288,25	1	288,25
4	FAMILIA MAJORID Y OTROS	RUC	169,05	1	169,05
5	FAMILIA MAJORID Y OTROS	RUC	130,62	1	130,62
6	FAMILIA MAJORID Y OTROS	RUC	171	1	171
7	FAMILIA MAJORID Y OTROS	RUC	171,96	1	171,96
8	FAMILIA MAJORID Y OTROS	RUC	172,96	1	172,96
9	FAMILIA MAJORID Y OTROS	RUC	173,93	1	173,93
10	ROSA DOMENICH CHECA	RUC	151,41	1	151,41
11	ROSA DOMENICH CHECA	RUC	152,34	1	152,34
12	ROSA DOMENICH CHECA	RUC	152,80	1	152,80
13	ROSA DOMENICH CHECA	RUC	153,59	1	153,59
14	FAMILIA MAJORID Y OTROS	RUC	305,4	1	305,4
15	FAMILIA MAJORID Y OTROS	RUC	152,13	1	152,13
16	FAMILIA MAJORID Y OTROS	RUC	187,80	1	187,80
17	TOMAS RUIZ BARAS Y OTRA	RUC	153,69	1	153,69
18	TOMAS RUIZ BARAS Y OTRA	RUC	175,61	1	175,61
19	GEST. IN. COFEARTO S.L	RUC	196,36	1	196,36
20	GEST. IN. COFEARTO S.L	RUC	211,32	1	211,32
21	FAMILIA MAJORID Y OTROS	RUC	172,21	1	172,21
22	SEGUNDO GONZALEZ GOMEZ	RUC	153,29	1	153,29
23	AYUNTAMIENTO UBEDA	RUC	1134,65	1	1134,65
24	TOMAS RUIZ BARAS Y OTRA	RUC	200,80	1	200,80
25	TOMAS RUIZ BARAS Y OTRA	RUC	228,58	1	228,58
26	TOMAS RUIZ BARAS Y OTRA	RUC	235,32	1	235,32
27	SEGUNDO GONZALEZ GOMEZ	RUC	287,51	1	287,51
TOTAL			34790,30		11113,68

CUADRO GENERAL DE DISTRIBUCION DE PROPIEDADES			
	Superficie m2	Usas	
GES. IN. COFEARTO S.L.	9980,26		5996,68
FAMILIA MAJORID Y OTROS	2097,5		2097,5
TOMAS RUIZ BARAS Y OTRA	994,06		994,06
ROSA DOMENICH CHECA	610,00		630,00
SEGUNDO GONZALEZ GOMEZ	483,8		480,8
AYUNTAMIENTO DE UBEDA	1134,65		1134,65
ZONA VERDE	3221,27		
EQUIPAMIENTO PUBLICO SANITARIO	4268,11	1,5	7123,67
VIALES	4324,72		
<b>TOTAL</b>	<b>25181,76</b>		<b>10037,30</b>

**EXP: 745-27-24**

Dicembre 2.025

Escala: E 1/1500

**P05 PARCELAS RESULTANTES Y ADJUDICACIONES**

PROYECTO: PROYECTO REPARCELACION DE LA SUNC/UE/SU-3 DEL P60U DE UBEDA

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACION SUNC-UE-SU-3

SITUACION: C/CRONISTA JUAN DE LA TORRE S/N DE UBEDA

**AUSI** ARQUITECTURA S.L.P.

INSTRUMENTACIÓN DE OBRAS DE REPARCELACION DE TERRENO

CUADRO DE ADJUDICACION APROVECHAMIENTOS					
TITULAR	Coef. Part. %	Adjudicaciones Usas adj. m2	Teoricas 90% Apro. Usas adj. Real	Diferencial Usas	
GES. IN. COFEARTO S.L.	58,68	9052,14	9980,47	9278,68	-52,75
TOMAS RUIZ BARAS Y OTRA	3,66	2073,93	965,00	965,00	28,95
ROSA DOMENICH CHECA	5,63	658,25	599,33	633,00	35,67
SEGUNDO GONZALEZ GOMEZ	4,30	477,77	429,99	440,8	30,81
FAMILIA MAJORID Y OTROS	20,43	2270,60	2043,54	2097,5	-6,04
TOTAL	100,00	11113,68	10000,42	9999,04	-3,28
AYUNTAMIENTO DE UBEDA		1134,65			
TOTAL APROVECHAMIENTO UNIDAD (m2) S/90%		11113,68			
APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UNIDAD		0,4613			

- La parcela resultante nº 23 con aprovechamiento lucrativo en la reparcelación que se adjudican

al Ayuntamiento es la que aparece en el Anexo IV.B Lote 4 sin carga ni gravamen.

**Lote 4.- EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÚBEDA**

En exacta correspondencia con la titularidad de las fincas inicialmente aportadas que se describen en el apartado III de este Proyecto, le han sido asignadas las siguientes parcelas, cuya descripción y linderos son:

- **PARCELA 23** de suelo urbano, destinada a uso residencial compacta con 1114,65 m<sup>2</sup> de suelo y con edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>s/m2t (con un aprovechamiento urbanístico de 1114,65 ua) y cuya descripción y linderos son los que siguen: al norte, con parcelas resultantes 19, 20, 21 y 22 de la UE-SU-03; al sur, con parcela resultante 24, 25, 26 y 27 de la UE-SU-03; al este con terrenos fuera de la Unidad de Ejecución, instalaciones de González de Autopromoción, S.L.; y al oeste con vial denominado Vial B.

**CARGAS:**

Es parte del 10% de cesión obligatoria y gratuita. Por tanto, no tiene cargas ni gravámenes

- *Las parcelas resultantes con aprovechamiento lucrativo en la reparcelación, que se adjudican a los propietarios, son las que aparecen en el Anexo IV.B del PR, 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 818.985,93 €. 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:

- Gestiones Inmobiliarias Cofeart, S.L.
- Tomás Ruiz Baras y Sebastiana Expósito Sánchez.
- Rosa Domenech Checa.
- Segundo González Gómez.
- Familia Madrid y otros.

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 extinguirse, consta un apartado III en el que se describen y valoran.

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	688.295,26 €
Gastos de honorarios profesionales correspondientes al apartado b) del 189	12.886,50 €
Gestión Jurídica del apartado c) del 189	45.354,56 €
Gastos de tramitación administrativa	20.500,00 €
Gastos de constitución	2.500,00 €
Indemnizaciones según apartado d) del 189	34.449,61 €
Gastos derivados de la garantía	5.000,00 €
Gastos derivados de actuaciones notariales y registrales	10.000,00 €
Cualquier otros	
<b>TOTAL</b>	<b>818.985,93 €</b>

- 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 no consta la existencia de ninguna carga, derecho o gravamen inscrita sobre las fincas de origen, tal y como se desprende de las certificaciones registrales de cada una de ellas que constan en el expediente.

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 de la Unidad de Ejecución 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 1.321,57 m2.
- Equipamiento público sanitario, con superficie de 4.749,11 m2.
- Viales:
  - o Vial A, con superficie de 426,21 m2.
  - o Vial B, con superficie de 2.173,49 m2.
  - o Vial C, con superficie de 1.301,22 m2.
  - o Vial D, con superficie de 423,80 m2.
- 
- Parcela nº 23 (correspondiente al 10% de cesión obligatoria del aprovechamiento lucrativo), con superficie de 1.114,65 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.

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

**OCTAVO.-** 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.

**NOVENO.-** 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 dicho trámite de información pública 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.

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 Certificado emitido por el Secretario de la Junta de Compensación relativa al Acta de la Asamblea General Ordinaria de propietarios celebrada el 15 de diciembre de 2025, en la que consta el acuerdo adoptado en relación a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, por un 86,40 % de las cuotas de participación, cumpliéndose con lo establecido en el art. 222.2 del RGLISTA.

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.

**DÉCIMO.-** 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.

**UNDÉCIMO.-** Dado que al momento de la presentación del Proyecto de Reparcelación se encuentra aprobada inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 22 de diciembre de 2025 una innovación a través de modificación puntual del PGOU para la reordenación de la SUNC-UE/SUE-3 y en virtud de lo establecido en el art. 202 RGLISTA que establece en su apartado 1 párrafo segundo que *“El proyecto de reparcelación podrá tramitarse y aprobarse conjunta y simultáneamente con el instrumento de ordenación urbanística detallada o con la delimitación unidad de ejecución o ámbito de actuación, sin perjuicio de que, en*

su caso, quede condicionado a la aprobación y entrada en vigor del instrumento de ordenación que establezca la ordenación detallada". Pues bien la modificación propuesta afecta a la ordenación detallada de la Unidad de Ejecución, la cual se adapta a unas determinaciones más acordes con el interés público, tal y como se ha justificado en el expediente de modificación que se está tramitando. Es por ello por lo que debemos entender que se podrá proceder a iniciar el trámite de información pública del proyecto de reparcelación, condicionado a la aprobación y entrada en vigor de la modificación de planeamiento.

**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 serán los presentados en fecha 23 de diciembre de 2025 (registro de entrada núm. 27.815/2025), 15 de enero de 2026 (registro de entrada núm. 859/2026) y del registro de entrada núm. 1783/2026 de fecha 27 de enero de 2026, el archivo correspondiente a la certificación registral de la finca 18.321, propiedad de la mercantil Gestiones Inmobiliarias Cofearto, S.L., debiéndose condicionar su aprobación, cuando proceda, a la aprobación y entrada en vigor de la modificación del PGOU que se está tramitando y a la que ya hemos hecho referencia en el presente informe.

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 (siete de los ocho 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 de la Sra. Alcaldesa 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.  
**LA ALCALDESA,**  
**Fdo. Antonia Olivares Martínez**  
(documento firmado electrónicamente)