

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.

07.01 Visto el informe propuesta emitido por el Sr. Jefe de Servicios Jurídicos y Administrativos del Área de Urbanismo de fecha 27/01/2026, para la aprobación del inicio del trámite de información pública del Proyecto de Urbanización del Sector Sup-10 del PGOU de Úbeda (Expte. rfa. 9998/2025), en el que hace constar lo siguiente:

«INFORME JURÍDICO

Visto el Proyecto de Urbanización 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, el técnico que suscribe tiene a bien informar:

ANTECEDENTES.-

PRIMERO.- Mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 25 de julio de 2025 se llevó a cabo la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector SUP-10 y posteriormente mediante acuerdo del mismo órgano en sesión celebrada el 31 de julio de 2025 se procedió a la aprobación definitiva del texto refundido de la modificación puntual del Plan Parcial del citado Sector.

SEGUNDO.- Que por parte de la Junta de Compensación se presentó el correspondiente proyecto de reparcelación, el cual, tras llevar a cabo la tramitación prevista en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), y Decreto 550/2022, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento general de la LISTA (en adelante RGLISTA) se procedió por parte de la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 20 de noviembre de 2025 a la ratificación del Proyecto de Reparcelación del citado Sector SUP-10.

TERCERO.- Que en fecha 15 de julio de 2025, con registro de entrada núm. 15.359 se presentó solicitud de calificación ambiental, al tratarse de una actuación sometida a este control ambiental en virtud de lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental en Andalucía. Dicha calificación ambiental ha sido resuelta favorablemente (con condicionantes), mediante Decreto de la Concejal Delegada de Patrimonio y Contratación, Urbanismo y Medio Ambiente.

CUARTO.- Tras todo lo anterior se ha procedido por parte de la Junta de Compensación a la presentación del Proyecto de Urbanización en fecha 7 de enero de 2026, con registro de entrada núm. 186/2026.

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

QUINTO.- Visto el Informe emitido por el Jefe de los Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo de fecha

21 de enero de 2026 en el que se indica (- *Que el proyecto de urbanización incluye la documentación técnica suficiente para la definición y el desarrollo de las siguientes obras de urbanización recogida en el art. 96 de la LISTA y art. 191 del Reglamento General de la LISTA (...)*)

- *Asimismo se recogerán, en su caso, los condicionantes que al respecto informen los técnicos de medio ambiente, jardines e infraestructuras técnicas.*

Por todo lo dicho se informa favorablemente desde el punto de vista urbanístico con lo descrito arriba y no encontramos inconveniente en seguir tramitación para la aprobación del Proyecto de Urbanización del Sector SUP-10 del PGOU de Úbeda” .

SEXTO.- Visto el informe emitido por el jefe del Servicio de Prevención, Extinción de Incendios y Salvamento, de fecha 16 de enero de 2026, en el que se remite a su informe emitido con fecha 18 de agosto de 2025, concluyendo que “(...) *se informa favorablemente, no existiendo inconveniente técnico en continuar con el trámite de Calificación Ambiental”.*

SÉPTIMO.- Visto el informe emitido por el Jefe de la Sección de Medio Ambiente de fecha 16 de enero de 2026, en el que también se remite a su informe emitido en fecha 6 de noviembre de 2025, en el que indicaba “Una vez analizada la documentación y las respuestas recibidas de las consultas efectuadas, este técnico considera que el impacto ambiental del proyecto es compatible con la legislación vigente, por lo que no existe inconveniente técnico en otorgar la Calificación Ambiental favorable por parte de la Concejal Delegada de Medio Ambiente” (se establecían condicionantes en dicho informe).

OCTAVO.- Visto el informe emitido por el Jefe de Infraestructuras y Servicios de fecha 19 de enero de 2026, en el que concluye que no existe inconveniente técnico para aprobar el proyecto de urbanización.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS.-

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

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

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

TERCERO.- Que nos encontramos ante el desarrollo de un suelo previsto en el planeamiento y que toda vez que el mismo ya ha sido debidamente ordenado por el citado Plan Parcial y ha sido tramitado y aprobado el proyecto de reparcelación se pretende ahora continuar con el desarrollo urbanístico mediante la tramitación y aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización.

CUARTO.- En el proyecto de reparcelación aprobado se incluyeron los gastos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización, entre los que se encontraban los propios de la ejecución de dichas obras y que ascendían a la cantidad total de 849.245,71 €, a la que se sumaban otras cantidades tales como gastos de honorarios técnicas, indemnizaciones y otra serie de gastos, siendo la cantidad total de 1.038.284,60 €. Pues bien el importe total de las obras de urbanización previstas en el proyecto de reparcelación coinciden exactamente con el importe que se ha previsto para tal fin en el proyecto de urbanización.

Por su parte en el citado proyecto de reparcelación se ha previsto para cada una de las fincas resultantes la afectación a la que se refiere el art. 152 del RGLISTA, estableciéndose para cada una de ellas el porcentaje del que responderán en la liquidación definitiva. Dicha carga tiene carácter real tal y como establece el art. 161.1.d) párrafo segundo del RGLISTA y se extiende al importe del coste previsto de urbanización, como saldo de la cuenta de liquidación provisional y por tanto también se extenderá al saldo de liquidación definitiva una vez se ejecuten de conformidad la totalidad de las obras de urbanización. En este mismo sentido el art. 19 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, establece que *"Quedarán afectos al cumplimiento de la obligación de urbanización, y de los demás deberes dimanantes del proyecto y de la legislación urbanística, todos los titulares del dominio u otros derechos reales sobre la fincas de resultado del expediente de equidistribución (...)*.

QUINTO.- Tal y como establece el art. 96 de la LISTA *"El proyecto de urbanización es un proyecto técnico de obras que tiene por finalidad llevar a la práctica actuaciones de reforma interior o de nueva urbanización, así como las actuaciones para mejorar o completar la urbanización, en su caso, materializando las previsiones y determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística, sin que pueda contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación"*. Pues bien el proyecto de urbanización objeto del presente informe tiene como objeto el desarrollo y definición para la ejecución de las obras de urbanización del Sector SUP-10, materializando las determinaciones previstas en el PGOU y en el Plan Parcial del Sector 10, detallándose en el mismo las obras necesarias para el desarrollo de la actuación de transformación urbanística.

SEXTO.- Por lo que se refiere al procedimiento para la aprobación del proyecto de urbanización, debemos acudir en primer lugar a lo establecido en el art. 96 de la LISTA que en su apartado 3 se remite al desarrollo reglamentario, aunque establece una serie de pautas al respecto, tales como la necesidad de realizar trámite de información pública simultáneamente con la notificación a los propietarios y demás interesados incluidos en el ámbito de la actuación de transformación. Además deberá solicitarse de forma preceptiva los informes sectoriales cuando sean necesarios o el instrumento de ordenación así lo determine. Por último se realizará consulta a las compañías suministradoras sobre la adecuación técnica del proyecto a las condiciones recogidas en el instrumento de ordenación. Pues bien el procedimiento para su aprobación ha sido regulado con más detalle en el art. 192 del RGLISTA.

En primer lugar debemos indicar que durante la fase de redacción del proyecto de urbanización se podría haber solicitado información a las compañías suministradoras de los servicios para la redacción del correspondiente proyecto, pero no consta que ello se haya realizado, por lo que deberá solicitarse el correspondiente informe a dichas compañías durante el trámite de información pública.

Tal y como establece el art. 192 del RGLISTA una vez presentado el proyecto de urbanización y emitidos los informes técnico y jurídico, se deberá admitir a trámite dicho proyecto (siempre que el contenido del mismo se ajuste a los requisitos exigidos por la normativa urbanística de aplicación, así como se hayan subsanado, en su caso, las deficiencias que hayan podido ser detectadas por los Servicios Municipales). Admitido a trámite por el órgano competente, se llevará a cabo el trámite de información pública y simultáneamente se procederá a la notificación de dicha admisión a trámite a los propietarios y demás interesados del ámbito del Área de Actuación. Dicha información pública deberá llevarse a cabo mediante publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web del Ayuntamiento por plazo mínimo de veinte días. El contenido del anuncio

será como mínimo el siguiente (art. 8.2 RGLISTA):

- 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.

Durante la información pública se deberán solicitar los informes sectoriales que resulten preceptivos o aquellos previstos por el instrumento urbanístico. En este sentido debemos indicar que por el Sector que se pretende urbanizar discurre una tubería de la red comarcal de suministro de agua potable de La Loma, titularidad de la Diputación Provincial de Jaén. En este sentido y con objeto de la tramitación del Plan Parcial ya se emitió informe por esta Administración en la que se establecían una serie de condicionantes, por lo que se deberá dar traslado del presente proyecto de urbanización a fin de que comprueben que se han previsto y dado cumplimiento a todos esos condicionantes.

Por otro lado en el expediente de Evaluación Ambiental Estratégica se emitió el correspondiente informe ambiental por parte de la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, cuyo objeto era el Plan Parcial del presente Sector. Pues bien en el mismo consta la existencia de varios informes emitidos por otras Administraciones Públicas durante el trámite de consultas realizado por dicha Delegación, siendo uno de ellos emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir que concluye indicando que el informe emitido lo era a los efectos de lo recogido en la ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental como Consulta previa, lo cual no exime de lo previsto tanto en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de junio, como en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. Es por ello por lo que insta al Ayuntamiento de Úbeda a solicitar Informe Sectorial ante éste Organismo de Cuenca con el fin de que se pronuncie en el ámbito de sus competencias.

Transcurrido el plazo de información pública y obtenidos los informes sectoriales y los emitidos por las empresas suministradoras, se procede, se llevará a cabo la aprobación del Proyecto de Urbanización por el órgano municipal competente, con los condicionantes que en su caso resulten. El plazo máximo para la notificación de la resolución expresa es de tres meses desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico del Ayuntamiento de Úbeda, si bien dicho plazo máximo quedará suspendido durante el plazo de emisión de los informes preceptivos.

- En cuanto a la competencia para la apertura del trámite de información pública y aprobación del proyecto de urbanización, 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..

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 por plazo mínimo de veinte días, tal y como establece el art. 192.5 del RGLISTA, con el contenido mínimo establecido en el art. 8.2 del RGLISTA. El documento que deberá ser objeto de este trámite de información pública será el presentado en fecha 7 de enero de 2026, con Registro de Entrada núm. 186.

2º.- Realizar notificación individual a los propietarios y demás interesados titulares de bienes y derechos afectados, incluidos dentro del Sector en base a los datos obtenidos de los datos que constan en el expediente, otorgándoles un plazo de veinte días para que efectúen las alegaciones que estimen oportunas.

3º.- Remitir el proyecto de urbanización a la Diputación Provincial de Jaén, para que emita informe en cuanto titular de la red comarcal de suministro de agua potable de la Loma que discurre por el ámbito del Sector.

4º.- Remitir el proyecto de urbanización a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir para que emita Informe Sectorial en el ámbito de sus competencias.

(...)

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)