

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

CERTIFICO: Que en sesión ordinaria celebrada el día 16 de julio de 2026, la Junta de Gobierno Local (expte. rfa.: 9313/2026), adoptó entre otros el siguiente ACUERDO, que en su parte resolutoria dice lo siguiente:

6º. APROBACIÓN INICIO DE TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-SU-3 DEL PGOU DE ÚBEDA.

Visto el informe propuesta emitido por el Sr. Jefe de Servicios Jurídicos y Administrativos del Área de Urbanismo de fecha 10/07/2026, para el inicio de trámite de información pública del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución UE-SU-3 del PGOU de Úbeda (Expte. rfa. 1251/2026), en el que hace constar lo siguiente:

«INFORME JURÍDICO

Visto el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución UE-SU-3 del PGOU de Úbeda, promovido por la Junta de Compensación de la citada Unidad de Ejecución y redactado por el Arquitecto D. Juan Bautista Villar Martínez, el técnico que suscribe tiene a bien informar:

ANTECEDENTES.-

PRIMERO.- El presente Proyecto de Urbanización 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 citada Unidad de Ejecución, la cual se aprobó inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 22 de diciembre de 2025 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 21 de enero de 2026 con registro de entrada núm 1.287, se presentó por D. Francisco Javier Aragón Sánchez Proyecto de Urbanización para la tramitación de la Calificación Ambiental, mejorándose dicha solicitud en fecha 28 de enero mediante registro de entrada núm. 1.819. dicho expediente ambiental se encuentra tramitándose conforme a lo establecido en el Decreto 297/1.995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental y la ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, habiendo transcurrido a la fecha de emisión del presente informe el trámite de información pública y constando en el expediente los informes técnicos favorables, pendiente de la resolución del órgano municipal competente.

TERCERO.- Que en fecha 22 de junio de 2026, con registro de entrada núm. 14.561 se ha presentado por D. Francisco Javier Aragón Sánchez texto refundido del Proyecto de Urbanización, en el que se incluyen las Separatas de Medidas Justificativas SUDS así como otra de construcción e acceso a la Unidad de Ejecución a la Carretera N-321, titularidad de la Junta de Andalucía.

CUARTO.- Que con fecha 22 de junio de 2026 se ha emitido informe por el Jefe de los Servicios Técnicos de Arquitectura y Urbanismo en el que indica que el proyecto de urbanización presentado (texto refundido) abarca una fase única para todo el ámbito de la Unidad de Ejecución, habiéndose incluido la documentación técnica suficiente para la definición y desarrollo de las obras de urbanización, tal y como

establece el art. 96 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante lista) y el art. 191 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA (en adelante RGLISTA).

Toda la documentación presentada forma parte de un texto refundido en el que se incluye tanto la documentación presentada en junio de 2026 correspondiente al Proyecto de Urbanización, como dos Anexos de cuestiones sectoriales como son el proyecto de acceso a la carretera J-321 de Úbeda a Baeza, tras el requerimiento efectuado a los promotores por el Servicio de Carreteras de la Junta de Andalucía y otro anexo de estudio hidrológico e hidráulico para la implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible exigidos por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, sin que dichos anexos hayan alterado el proyecto sometido a calificación ambiental. Advierte el técnico municipal que el proyecto de urbanización debe quedar condicionado a la aprobación definitiva de la modificación del PGOU que se está tramitando y a la aprobación de la calificación ambiental.

Concluye dicho informe indicando que *“Por todo lo dicho se informa favorablemente desde el punto de vista urbanístico con lo descrito arriba y no encontramos inconveniente en seguir la tramitación para la aprobación del Proyecto de Urbanización de la UE-SU-3 del PGOU vigente”*.

QUINTO.- Que en fecha 29 de junio de 2026, se ha emitido informe por el Jefe de Servicio de Prevención, Extinción de Incendios y Salvamento en el que indica: *“Visto el Proyecto de Urbanización referido (...) teniendo en cuenta que las soluciones técnicas y dotaciones en materia de protección contra incendios no han sufrido variación respecto a las que motivaron el informe favorable y condicionado al emitido por esta parte con fecha 17 de febrero de 2026, con la novedad que se han corregido las deficiencias de la planimetría contempladas en dicho informe.*

*En base a lo anterior se procede a la **remisión íntegra** al citado documento, manteniendo su vigencia y validez técnica dando por corregidas las deficiencias encontradas.”*

SEXTO.- Que en fecha 30 de junio de 2026 se ha emitido informe por la Ingeniera Técnica Agrícola, Coordinadora Acctal. de Servicios Municipales en el que concluye que *“A la vista de la documentación examinada y de las consideraciones técnicas expuestas, se informa que no existe inconveniente técnico para la aprobación del Proyecto de Urbanización del **SECTOR SUNC-UE-SU-3 DEL PGOU DE ÚBEDA**, condicionada al cumplimiento de las determinaciones técnicas señaladas”*.

SÉPTIMO.- Que en fecha 8 de julio de 2026 se ha emitido informe por el Técnico de Redes Urbanas en el que concluye que *“Entendemos que puede someter esta actividad a trámite del Proyecto de Urbanización”*.

OCTAVO.- 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 encuentra aprobado en el seno de la Junta de Compensación, pero no se ha procedido a su ratificación puesto que por acuerdo de la Junta de gobierno Local de fecha 3 de febrero de 2026 se acordó iniciar el trámite de información pública, si bien se condicionaba la aprobación de dicho proyecto a la aprobación y entrada en vigor de la modificación del PGOU que se está tramitando, la cual aún no ha sido aprobada definitivamente, pendiente del dictamen que se ha solicitado al Consejo Consultivo de Andalucía.

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 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 propio planeamiento general 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 816.679,06 €. 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 afección 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 de la UE-SU-3, materializando las determinaciones previstas en el PGOU y en La modificación de planeamiento pendiente de aprobación, 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 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 el Proyecto de Urbanización incluye dos anexos referidos a un Estudio Hidrológico e Hidráulico para la implantación de Sistemas Urbanos de drenaje sostenible y un Proyecto de construcción de acceso a la Ctra. N-321. En base a ello deberá darse traslado del Proyecto de Urbanización tanto a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (ya en su informe de fecha 25 de febrero de 2026, emitido con objeto de la modificación de planeamiento de la Unidad de Ejecución, advertía de la necesidad de emitir informe del Proyecto de Urbanización) y al Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, por lo que se deberá dar traslado del presente proyecto de urbanización, junto con sus anexos a fin de que emitan informe al respecto.

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.

- Si bien todo lo anterior, tal y como ya hemos indicado anteriormente se encuentra aprobada inicialmente (pendiente de aprobación definitiva) una modificación de planeamiento de la Unidad de Ejecución a cuya ámbito se refiere el proyecto de urbanización objeto del presente informe, por lo que debemos acudir a lo establecido en el art. 202 del RGLISTA que establece en su apartado 2 *“El instrumento de ordenación urbanística detallada o complementario podrá integrar el correspondiente proyecto de urbanización a efectos de su tramitación, o podrá remitirse al correspondiente proyecto o proyectos de urbanización a tramitar y*

aprobar como documentos independientes con arreglo a lo establecido en el art. 192. En el caso de constituir un documento independiente, los proyectos de urbanización se podrán tramitar simultáneamente con el instrumento de ordenación detallada o complementaria que desarrolla. Su ejecutividad estará en todo caso supeditada a la entrada en vigor del instrumento de ordenación". 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 urbanización, condicionado su ejecutividad a la entrada en vigor del instrumento de ordenación.

SÉPTIMO.- 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 22 de junio de 2026, con Registro de Entrada núm. 14.561.

2º.- Realizar notificación individual a los propietarios y demás interesados titulares de bienes y derechos afectados, incluidos dentro de la actuación de transformación urbanística 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 Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y a la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda (Servicio de Carreteras) para que emitan Informe Sectorial en el ámbito de sus competencias.
(...)»

Analizado el informe-propuesta, la **JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**, por unanimidad de sus miembros presentes (seis 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 Alcaldía 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)