

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Lucena

BOP-A-2026-37

Por Resolución de la Quinta Teniente de Alcalde-delegada de Urbanismo número 2025/00013303, de fecha 3 de diciembre de 2025, se ha acordado:

<<... PRIMERO: Iniciar el procedimiento de aprobación de la UE-1 del PP-I4 del PGOU de Lucena (Córdoba) “Los Santos” histórico, a desarrollar por el sistema de compensación, siendo la fecha de inicio del procedimiento de delimitación y elección del sistema el 15 de septiembre de 2025.

- Someterla a un período de información pública por plazo de veinte días, debiéndose publicar en el Boletín Oficial de la Provincia, y en el portal web de este Excmo. Ayuntamiento.

- Someterla a trámite de audiencia a los propietarios afectados, “La Cartonera Lucentina SA” y la empresa “Infrico Inversiones SL”, mediante notificación individualizada para que en el plazo de 20 días efectúen las alegaciones que estimen oportunas.

SEGUNDO: Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle referente a dicha Unidad de Ejecución 1 del PP-I4 del PGOU de Lucena (Córdoba) “Los Santos” histórico:

- Someterlo a un período de información pública por un plazo de 20 días.

- Notificar a los propietarios e interesados afectados.

- Recabar informe de las compañías suministradoras de servicios de agua, luz, etc.

Deberán cumplirse las observaciones indicadas en el informe jurídico:

OBSERVACIONES:

De conformidad al informe técnico de la Sra. Arquitecta del Servicio de Urbanismo, con anterioridad a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle deberán completarse los siguientes extremos:

Se estima que al tratarse de un nuevo crecimiento, sería necesario conforme al artículo 50.1.e) del RG-LISTA que esté suficientemente justificada la disponibilidad de recursos hídricos y energéticos para los usos previstos. Lo que se estima quedará garantizado con los informes favorables de las Compañías gestoras de sendos Servicios.

También conforme al artículo 192 del RG-LISTA, “las compañías suministradoras informarán en el trámite de aprobación del proyecto de urbanización sobre la adecuación de este a las condiciones informadas y recogidas en el instrumento de ordenación”.



Por ello, el documento que se someta a aprobación definitiva deberá incorporar gráficamente el esquema de las infraestructuras urbanas propuestas, su descripción y condiciones, en adecuación a lo que las Compañías hayan informado.

Si se requirieran modificaciones de la propuesta de infraestructuras en el documento de UE y ED que se someta a aprobación definitiva, deberá ajustarse también en lo relativo a la idoneidad técnica y viabilidad económica en le resto del documento.

También se atenderá a las condiciones impuestas en el informe del Ingeniero de Caminos de este Servicio, por lo que deberán ser incluidas en el documento de aprobación definitiva como condiciones de urbanización, dando cumplimiento a las mismas en el Proyecto de Urbanización de la UE-1 que se tramite.

No consta en el documento la existencia de instalaciones, construcciones obras o edificaciones en el ámbito que deban ser objeto de declaración en situación de fuera de ordenación, ni de indemnización como parte de los costes de urbanización. Si existiera alguna debería constar en el documento que se someta aprobación definitiva.

En base al artículo 32.b) de la LISTA se debe entregar al Ayuntamiento con destino a Patrimonio Municipal de Suelo, el suelo urbanizado y libre de cargas correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. El documento propone que se adjudicará al Ayuntamiento una parcela de uso Comercial de una superficie de 1.152,42 m²s, sobre la que se podrán materializar 2.765,85 m²t en tres plantas de altura, y cuyo régimen de usos es el siguiente:

ZONA COMERCIAL

Los usos característicos serán:

- COMERCIAL en todas sus categorías.
- HOTELERO en todas sus categorías.
- RELACIÓN y ESPECTÁCULO en todas sus categorías.
- OFICINAS en todas sus categorías.

El uso complementario será: garaje tipo 1.

Los usos compatibles serán:

- Docente en 1^a Categoría.
- Deportivo en 1^a Categoría.
- Social en 1^a Categoría.



Los usos alternativos serán:

- Docente en 2^a Categoría.
- Deportivo en 2^a Categoría.
- Social en 2^a Categoría.

Los usos incompatibles serán:

- Residencial.
- Industrial.

Se estima que los usos y tipologías en los que se concretará la cesión de aprovechamiento (Uso Comercial) son adecuados para los fines del Patrimonio municipal de suelo, ya que la opción alternativa sería el uso Industrial; no existe suelo para viviendas (protegidas o no) en la Unidad de Ejecución.

En cualquier caso, se estará a lo que determine el Órgano Municipal encargado de la Gestión del Patrimonio Público del Suelo.

Corresponde al Ayuntamiento en concepto de propietario de suelo aportado a la UE un aprovechamiento de 4.506,29 m²t, que el promotor propone redimir a metálico, e incorporarlos a su parcela lucrativa industrial resultante, en el momento de la Reparcelación. El valor de la sustitución a metálico deberá calcularse conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal.

Los 694,35 m²t de Excesos, es decir, que también se propone redimir a metálico, quedarán vinculada a la obtención de los Sistemas Generales del área de Reparto AR-SUP-1 del PGOU de Lucena, conforme a lo establecido en su ficha de gestión; y conforme al artículo 173,3 del RG-LISTA “la transmisión de excesos de aprovechamiento deberá ser aprobada por el municipio, se inscribirá en el registro municipal de aprovechamientos y se hará constar en el Registro de la Propiedad en los términos dispuestos por la legislación hipotecaria”. En todo caso, el valor de las sustituciones se calculará conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal, en aplicación del artículo 32 de la LISTA.

No se observan afecciones sectoriales que recaigan sobre el ámbito de la Unidad de Ejecución y Estudio de Detalle.

Dado que el sector PP-I4 debe contribuir a los costes del Bulevar en un 12,63% del total de los costes de ejecución, y que la presente UE-1 supone un 18,0864%, ésta deberá soportar el 2,2843% del coste total de ejecución del Bulevar de Los Santos, quedando el resto del PP-I4 (UE-2) con la obligación de soportar en 10,3457% del coste total del Bulevar.

Puesto que se propone que una parte de las obras de urbanización (el bulevar) en la UE-1 queden como segunda fase de urbanización, que no se ejecutaría a corto plazo, deberá depositarse el aval correspondiente con anterioridad a la reparcelación, o en todo caso a la recepción de primera fase de las obras de urbanización.

El acuerdo de aprobación inicial deberá publicarse conforme a lo previsto en el art. 8 RGLISTA..>>



Lo que de conformidad con lo preceptuado en el artículo 102.2 y 112.1 b) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA), se somete a un periodo de información pública por un plazo de veinte días, contados a partir del siguiente al de la inserción de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia.

El proyecto que ha sido objeto de Aprobación inicial puede consultarse en la Sede electrónica del Ayuntamiento/Validación de documentos, introduciendo el **CSV 280E 5450 0A44 EEC8 B293**.

Lucena, 7 de enero de 2026.– El Alcalde, Aurelio Fernández García.

