



## **ESTUDIO DE ORDENACION DE EDIFICIO SITO EN C/ CRUZ, 15 DE NAVAS DE SAN JUAN (JAEN)**

PROMOTOR: EXACTO. AYUNTAMIENTO DE NAVAS DE SAN JUAN

ARQUITECTO: ROSA MARIA BAUTISTA ORTEGA

## MEMORIA EXPOSITIVA

### 1. AUTOR DEL ENCARGO

Se redacta el presente ESTUDIO DE ORDENACION por encargo de: Exacto. Ayuntamiento de Navas de San Juan (Jaén); como propietario de la finca.

### 2. TERRENOS QUE COMPRENDE

Los terrenos que comprende el presente ESTUDIO DE ORDENACION se encuentran emplazados y delimitados en los planos de emplazamiento y solar.

El terreno es de forma poligonal irregular, con una superficie de 419,48 m<sup>2</sup> y delimitado por las calles c/ Cruz y c/ Salvador de Madariaga, dentro del suelo urbano del término municipal de Navas de San Juan (Jaén). Con referencia catastral 2162207VH7226S0001AX.

### 3. OBJETO

El objeto del **Estudio de Ordenación** es **desarrollar una Actuación de Mejora Urbana (AMU)** en aplicación de los artículos **27, 60, 71, 75, 76, 77, 81 a 84 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre (LISTA)**, y de los artículos **47, 85, 94, 98 a 112 del Decreto 550/2022 (Reglamento General)**.

La presentación de los instrumentos de ordenación de las ATU regulados en la nueva legislación urbanística andaluza exige, en general, la aprobación de la propuesta de delimitación previa. **Sin embargo, dicho documento previo no es exigible en régimen transitorio. De conformidad con lo previsto en aptdo. 1 de la Disposición Transitoria Tercera del RG:**

*“1. En suelo urbano consolidado, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que comporten una actuación de transformación urbanística se realizarán mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa (...).”*

En este mismo sentido la Instrucción 1/2024 de la DGOTUAU, aclara y añade que:

*“Conforme a la disposición transitoria tercera del RG es posible la delimitación de las nuevas ATU sobre terrenos clasificados como suelo urbano consolidado a través de instrumentos de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de aprobar una propuesta de delimitación previa. Igualmente es posible la delimitación sobre los terrenos que tenga la condición de suelo urbano, aunque los mismos no se encuentren clasificados como tal, a través de una modificación del planeamiento general vigente, conforme al apartado 5 de la citada disposición.”*

La innecesariedad de la Propuesta Previa, en régimen transitorio, es por tanto aplicable tanto en las AMU de iniciativa privada presentadas por el propietario como en la iniciativa pública cuya gestión pueda ser asumida por particulares, sean o no propietarios, mediante el procedimiento de selección de agente urbanizador, conforme al artículo 100 del citado Reglamento.

#### 4. FINALIDAD

La finalidad del presente ESTUDIO DE ORDENACION es la de realizar un **cambio de uso de la parcela de residencial mixto a dotacional**.

El **suelo dotacional** es una parcela reservada para usos y servicios públicos. Las entidades de organización del territorio y planeamiento urbanístico definen su destino en función de proyectos de bien común. Pueden ser destinados a calles, espacios verdes, centros escolares, centros sanitarios, instalaciones deportivas, centros culturales, edificios administrativos, entre otros usos.

La obtención y administración de los suelos dotacionales corresponde a las Administraciones de las Comunidades Autónomas.

Aunque cambia la forma en que se los designa –dotaciones, dotaciones públicas, dotaciones urbanísticas, sistemas urbanísticos públicos, redes públicas, sistemas generales de dotaciones locales.

Los suelos dotacionales de una localidad dependen de dos factores:

- Las autoridades competentes deben haber calificado esos suelos como dotacionales a efectos del proyecto urbanístico.

- Esos suelos tienen que ser de propiedad pública.

Cuando un suelo se considera suelo dotacional y no es propiedad pública, la administración deberá adquirirlo.

En esta parcela ya existe un edificio singular, destinado a teatro, construido en el año 1930, el cual ha adquirido el Ayuntamiento de Navas de San Juan.

Cuando se redacta el Plan General de Ordenación Urbana no se tiene en cuenta que ya existe este edificio y se clasifica la parcela como residencial mixto, al igual que toda esta zona, con los parámetros urbanísticos que se le asignan a este uso.

Es por ello que el edificio se encuentra en situación legal fuera de ordenación.

## **5. SITUACION Y ORDENANZAS**

El solar se encuentra situado en el casco urbano, siendo de aplicación la ordenanza de Uso Residencial Mixto, en el término municipal de Navas de San Juan (Jaén), por lo que se redacta el presente ESTUDIO DE ORDENACION según el PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE NAVAS DE SAN JUAN (INNOVACION POR MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL).

La clasificación del solar:

RESIDENCIAL MIXTO. ZONA C\_ENSANCHE

SUPERFICIE DEL SOLAR: 419,48 M2

ALTURAS EDIFICABLES: 3 (baja + 2)

ALTURA MAXIMA DOMINANTE: 11,40 m

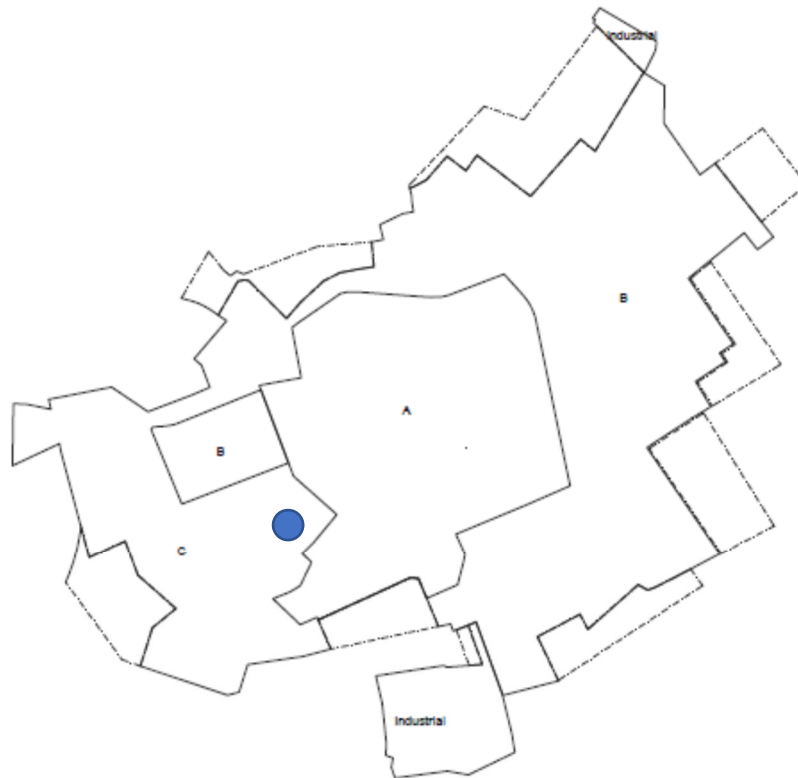
OCUPACION MAXIMA DEL SOLAR: 90 %

EDIFICABILIDAD: 2,25 m2/m2

# USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES

		ZONA (según terminología de los NNSs originales)	REFERENCIA	SUPERFICIE (Ha)	DENSIDAD (viv/Ha) (*)	NIVEL DE DENSIDAD	VIVIENDAS (ud aprox.)	EDIFICABILIDAD (m2/m2)	TECHO (m2 aprox.)
RESIDENCIAL		CASCO ANTIGUO	A	24,00	MEDIA	40	960	1,00	240.000
		ENSANCHE	B	43,25	MEDIA	40	1.730	1,00	432.500
		ENSANCHE	C	18,85	MEDIA	40	754	1,00	188.500
INDUST.				4,90				0,75	36.750
		TOTALES		91,00	(*) Artículo 10.1.A. de la LOUA		3.444		897.750

 Límite de zonas homogéneas



## 6. JUSTIFICACION DE LA ACTUACION DE MEJORA URBANA

### 6.1. Tipo de actuación

Conforme al art. 27 de la **LISTA**, la actuación propuesta se considera una **Actuación de Mejora Urbana (AMU)**, al tratarse de una modificación de tipología edificatoria en suelo urbano **sin necesidad de reforma de la urbanización existente**.

Al no modificar la densidad no conlleva la necesidad de reforma o renovación de la urbanización, no alterándose la configuración de viales, redes básicas de servicios urbanos ya existentes, al igual que tampoco se precisan hacer obras de urbanización en las dotaciones públicas existentes”

**Conforme al Art. 40.5 Ley 7/2007, 9 julio de Gestión Integrada de Calidad ambiental, no están sometidas a evaluación ambiental estratégica aquellas propuestas de ATU en suelo urbano en las que, a priori, atendiendo a su objeto, extensión y espacios afectados, pueda determinarse que no son susceptibles de tener un impacto significativo en el medio ambiente, conforme al art. 5 Ley 21/2013, 9 de diciembre.**

Se ajusta igualmente al art. 98 del **Reglamento 550/2022**, al tener por objeto el cambio de tipología y el perfeccionamiento de la estructura urbana existente, sin alterar la densidad.

### 6.2. Justificación urbanística:

En la localidad no existe ningún edificio público que albergue un uso de espectáculo, más concretamente el de teatro; es por ello que se adquiere este edificio que ya tiene este uso. Se encuentra abandonado desde hace muchos años, por lo que es necesario rehabilitarlo.

Al tratarse de un edificio singular, con unas características específicas, no se ajusta a los parámetros urbanísticos del uso residencial, que es el uso que tiene en la actualidad la parcela.

Es por ello por lo que se propone cambiar el uso de la parcela a dotacional, con unos parámetros urbanísticos específicos, tales como:

Ocupación: 100 %

Número de plantas: 2

Altura libre de planta: de 2,50 m a 10 m

Altura máxima: 12 m

### 6.3. Interés público y mejora urbana

La actuación se fundamenta en la **mejora del bienestar vecinal y de la funcionalidad urbana**, conforme a los artículos **86 de la LISTA** y **119 del RLISTA**, y se justifica en:

#### 1. Optimización de accesos y movilidad:

- La parcela se ubica fuera del centro urbano, y tiene acceso directo desde la calle, puesto que tiene una pendiente leve, garantizando la dotación de aparcamientos y un acceso peatonal seguro.

#### 2. Mejora del tejido urbano:

- Al tratarse una zona de ensanche no existen muchas dotaciones en la misma, además de que se trata de un edificio que se encuentra en mal estado de conservación, por lo que al rehabilitarlo se conseguirá reforzar la imagen urbana del entorno y la transición con las calles peatonales y equipamientos cercanos.

#### 3. Dinamización socioeconómica:

- La posibilidad de incorporar un dotacional en una zona de ensanche, fomenta la actividad de barrio y reduce desplazamientos.

#### 4. Sostenibilidad y uso racional del suelo:

- Mediante el presente Estudio de Ordenación se promueve la **reutilización del suelo urbano consolidado**, sin consumir nuevo territorio, en coherencia con los **Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS 11 – Ciudades y comunidades sostenibles)**.

Por todo ello, se solicita la **aprobación del Estudio de Ordenación** como **Actuación de Mejora Urbana en suelo urbano consolidado**, conforme al marco normativo vigente.

**Navas de San Juan, Noviembre 2025**

**Rosa María Bautista Ortega**

Arquitecto colegiado n.º 345 (COAJ)

[illegible]



## ANEXO 2: COPIA DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN

### PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE NAVAS DE SAN JUAN INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

## Documento número 2 NORMAS URBANÍSTICAS

### **Artículo 1** *Cuadro modificado de las características determinantes del aprovechamiento urbanístico de las parcelas para uso residencial en el suelo urbano de la ciudad de Navas de San Juan*

1. Las ratios que definen el aprovechamiento urbanístico de las parcelas para uso residencial situadas en el suelo urbano de la ciudad de Navas de San Juan son las siguientes en función de las zonas en las que se ubiquen y de si esta modificación permite o no la construcción de una planta adicional:

ZONA	ZONA	OCUPACIÓN MÁX. DEL SOLAR	NÚMERO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA DOMINANTE	EDIFIF.MÁXIMA EN EL SOLAR
A	Casco antiguo	100 %	2 (*)	8,10 m	1,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		100 %	3 (**)	11,40 m	2,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		100%	3 (***)	11,40 m	2,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
B	Ensanche	100%	2	8,10 m	1,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		100%	3	11,40 m	2,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
C	Ensanche	90%	3	11,40 m	2,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
D	Área de expansión	90%	3	11,40 m	2,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

(\*) Edificios con dos plantas actualmente sin posibilidad de elevar una tercera en virtud de este plan urbanístico..

(\*\*) Edificios con tres plantas actualmente.

(\*\*\*) Edificios con dos plantas con posibilidad de elevar una tercera en virtud de este plan urbanístico. Su construcción requiere habilitar una plaza de aparcamiento con arreglo al artículo 4 de esta Normativa.

2. Las delimitaciones geográficas de las zonas indicadas son las expresadas en el plano de proyecto que forma parte de la documentación de esta innovación.

### **Artículo 2** *La situación legal de fuera de ordenación en el ámbito de la Zona A*

1. La aprobación de este Plan supondrá la declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación (Artículo 34.1.b de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía -LOUA-).

2. Para la efectiva incorporación al proceso urbanístico de actuaciones irregulares será necesario, junto a la aprobación de este Plan, el cumplimiento de los deberes y las cargas que dicho instrumento de planeamiento contenga, en la forma y plazos que éste establezca. (Artículo 34.2 de la LOUA).

### **Artículo 3** *Modificación de la disposición adicional del Anexo a las Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía*

Una vez aprobada definitivamente esta Adaptación parcial de las NNSS a la LOUA, el Ayuntamiento promoverá una modificación del planeamiento general con la finalidad de alcanzar la ratio de cinco metros cuadrados de espacios libres por habitante señalado en el artículo 10.1.A de la LOUA. Los terrenos así incorporados al sistema general de espacios libres serán contiguos o lo más próximos posibles al casco urbano consolidado actualmente y tendrán una

### 3.3.2 SISTEMAS GENERALES EN EL NÚCLEO DE NAVAS DE SAN JUAN

El plano 5.1 recoge la ubicación, dentro del núcleo de Navas de San Juan, de los siguientes elementos adscritos a los sistemas generales (SG):

A) SG de comunicaciones. Pertenecen a él los tramos urbanos de las vías que conectan la ciudad con el exterior (el tramo urbano de la travesía de la carretera A-312 entre Linares y la Ventilla de Beas y las carreteras JV-6004 y J-600).

B) SG de espacios libres. La población actual del municipio y la que suponen los crecimientos urbanos de los ámbitos de suelo urbano no consolidado previstos por el planeamiento son las siguientes:

	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	DENSIDAD (viv./Ha)	VIVIENDAS (ud)	HABITANTES (ud) (*)
1	Población actual				5.053
2	Crecimiento SUNC	62.095	50	310	744
	SUMAS	62.095		310	5.797

*Llamada (\*):* Para los crecimientos urbanos, se ha considerado un ratio de 2,4 habitantes por vivienda, de conformidad con la Orden de 29 de septiembre de 2008 por la que se regula el coeficiente aplicable al cálculo de crecimiento poblacional por derivado de las viviendas previstas por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

Puesto que la superficie total de los espacios adscritos al sistema general de espacios libres es igual a 21.655 m<sup>2</sup> (véase el plano 5.1), resulta que actualmente se tiene una *dotación per cápita* de este SG de 3,73 m<sup>2</sup> de suelo por persona, valor claramente inferior al mínimo exigido en el art. 10.1.A.c de la LOUA (5 m<sup>2</sup>/hab). Para alcanzar este ratio, se necesitan otros 1,27 m<sup>2</sup> de terreno por habitante.

Existe, pues, un déficit actual de 7.362 m<sup>2</sup> de espacios libres que el Ayuntamiento ha de incorporar al sistema general correspondiente mediante la adquisición (en su caso) de terrenos próximos al casco urbano y su afección a dicho destino. Por esta razón, se ha incluido en el Anexo a las Normas Urbanísticas una Disposición Adicional que consagra esta obligación.

C) SG de equipamientos comunitarios al que quedan adscritos las superficies indicadas en el citado plano 5.1 con una superficie total de 44.947 m<sup>2</sup>. Dichas superficies quedan destinadas a los fines indicados en dicho plano: sede principal del Ayuntamiento, centros docentes para enseñanzas infantil, primaria y secundaria, centro de salud, plaza de toros, zonas de equipamientos deportivos, centros culturales para usos múltiples, locales de culto, depósitos de agua potable, mercado de abastos, etc.

En la tabla número 3 del Anexo IV de esta Memoria constan datos del desarrollo y ejecución de estos sistemas generales con indicación del grado de cumplimiento de las prescripciones del art. 10 de la LOUA alcanzado a nivel municipal.

Por último, en el plano del que se viene hablando también han sido señalados los terrenos pertenecientes a tres sistemas locales de espacios libres que, con una superficie conjunta de 3.160 m<sup>2</sup>, han ido apareciendo o aparecerán a lo largo de la ciudad como resultado de actuaciones asistemáticas o del desarrollo del planeamiento superior.

### **3.4 USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES DE LAS ZONAS DE SUELO URBANO**

Para cumplir con el artículo 3.2.d del Decreto 11/2008 esta Adaptación establece los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano de la manera señalada en el plano adjunto 6.1 y que se describe a continuación:

A) *Zonas de ordenación residencial en casco antiguo.* Corresponde al casco antiguo establecido en las NNSS originales como zona de referencia A y que, desde el punto de vista histórico, constituye el núcleo primitivo sobre el que se fundó la ciudad. La tipología edificatoria dominante en ellas es la de vivienda (unifamiliar y plurifamiliar) en dos y tres plantas sin que existan pautas generales para las dimensiones y formas geométricas de las parcelas pues, en muchos casos, fueron establecidas en tiempos remotos sin atender a ningún criterio de regularidad. En estas áreas se alcanzan densidades medias del orden de 40 viviendas por hectárea y la edificabilidad bruta alcanza los 1,10 m<sup>2</sup> de techo por cada m<sup>2</sup> de suelo total.

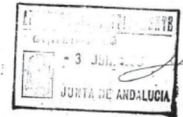
B) *Zonas de ordenación residencial en categoría mixta en zonas de ensanche.* Corresponde a áreas consolidadas tras las expansiones urbanas se han ido produciendo a lo largo del siglo XX, muchas veces en ausencia de planes urbanísticos de desarrollo. Las NNSS originales las identifican como zonas de referencias B y C y en ellas coexisten edificios unifamiliares con otros destinados a varias viviendas sin que se encuentre pautas que permitan establecer zonas dominadas por una u otra tipología. No obstante, en comparación con la zona del casco antiguo, los trazados de calles son menos sinuosos, las calzadas más anchas y las parcelas tienen formas más regulares. En estas áreas, las NNSS originales permiten densidades medias próximas a las 50 viviendas por hectárea con una edificabilidad bruta del orden de 1,50 m<sup>2</sup> de techo por cada m<sup>2</sup> de suelo total.

### **3.5 ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO EN EL SUELO URBANIZABLE**

Dado que las NNSS originales no establecieron la delimitación de área de reparto alguna en el suelo urbanizable, esta Adaptación tampoco lo hace pues el apartado e) del art. 3.2 del Decreto 11/2008



# NAVAS DE S. JUAN



## ESQUEMA DE NORMAS

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	ZONAS		REFERENCIA	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN						USOS PERMITIDOS						
				OCUPACIÓN MÁXIMA S / SOLAR	ALTURA DOMINANTE		EDIFICABILIDAD MÁXIMA		DENSIDAD MÁXIMA UNIDAD DE ACTUACIÓN VV/HA	RESIDENCIA	CIVIL Y COMERCIAL	INDUSTRIA EN GENERAL	INDUSTRIA COMPATIBLE CON VIVIENDA	INSTALACIONES AGROPECUARIAS	EDUCATIVO	DEPORTIVO
							S/SOLAR	S/V. ACTUACIÓN								
							M2/M2	M2/M2								
URBANO Y URBANIZABLE	DELIMITACIÓN GLOBAL ①	CASO ANTIGUO	A	100	2	7,30	1,8			*	*	*	*	*	*	*
		ENSANCHE	B	100	3	10	2,25			*	*	*	*	*	*	*
		ENSANCHE	C	90	3	10	2,25			*	*	*	*	*	*	*
		AREA DE EXPANSION	D	90	3	10	2,1	1,5	40	*	*	*	*	*	*	*
	DELIMITACIÓN PORMENORIZADA ②	INDUSTRIA			2	9	1					*	*	*	*	*
		CIVIL Y COMERCIAL			2	7	1				*	*	*	*	*	*
		EDUCATIVO		30	2	7	0,6								*	*
		DEPORTIVO					0,05									*
NO URBANIZABLE	SIN PROTECCIÓN														*	
	PROTEGIDO															

- ① USO CARACTERÍSTICO - RESIDENCIA, CON POSIBILIDAD DE USO CIVIL Y COMERCIAL EN PLANTA BAJA  
 ② USO EXCLUSIVO  
 ③ USO COMERCIAL (HOTELERÍA, COMERCIO Y OFICINAS) USO CIVIL (ASISTENCIAL, SOCIAL, RELIGIOSO Y ADMINISTRATIVO)

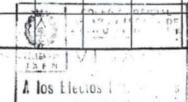


Tabla 3: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y CUMPLIMIENTO DEL ART. 10 DE LA LOUA (véase el plano 5.1)

Clase de suelo	Ámbito	Uso global	Superficie EL (m2)	Superficie EQ (m2)	Modo de obtención	Tipo de acuerdo	Fecha	Órgano	Grado de ejecución (%)	Habitantes	Ratio (EL) m2/hab
URBANO	SG-EL 1	Espacio libre	2.970						100%		
	SG-EL 2	Espacio libre	1.350						100%		
	SG-EL 3	Espacio libre	1.000						100%		
	SG-EL 4	Espacio libre	4.670						100%		
	SG-EL 5	Espacio libre	11.665						100%		
	SG-EL 6	Espacio libre	7.362			Mod. PGOU			0%		5,01
	EQ-01	Equipamiento		564					100%		
	EQ-02	Equipamiento		869					100%		
	EQ-03	Equipamiento		2.113					100%		
	EQ-04	Equipamiento		2.190					100%		
	EQ-05	Equipamiento		393					100%		
	EQ-06	Equipamiento		908					100%		
	EQ-07	Equipamiento		200					100%		
	EQ-08	Equipamiento		462					100%		
	EQ-09	Equipamiento		496					100%		
URBANIZABLE	EQ-10	Equipamiento		433					100%		
	EQ-11	Equipamiento		13.093					100%		
	EQ-12	Equipamiento		7.438					100%		
	EQ-13	Equipamiento		213					100%		
	EQ-14	Equipamiento		2.089					100%		
	EQ-15	Equipamiento		1.352					100%		5,66
NO URBANIZABLE	Cementerio	Equipamiento		15.900					0%		
									100%		
TOTALES	TOTALES		29.017	48.713						5.797	

SG-EL x: Ámbito perteneciente al sistema general de espacios libres (ver ubicación en el plano 5.1)  
 EQ-x: Equipamiento comunitario (ver naturaleza y ubicación en el plano 5.1)

### **ANEXO 3: CUMPLIMIENTO DE LA LEY 7/2021, DE 1 DE DICIEMBRE, DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA.**

*Artículo 85. Vigencia y suspensión.*

- 1. Los instrumentos de ordenación urbanística tendrán vigencia indefinida.*
- 2. La entrada en vigor sobrevenida de los instrumentos de ordenación territorial comportará:*
  - a) La prevalencia de sus normas de aplicación directa cuando estas sean contrarias o incompatibles con las determinaciones del instrumento de ordenación urbanística.*
  - b) La obligación del municipio o municipios afectados de proceder a la innovación de sus instrumentos de ordenación urbanística para la adaptación de sus determinaciones a las de la ordenación territorial en los términos previstos en estas. No obstante, se deberá estar a lo dispuesto en los artículos 55.3 y 56.3.*

*Artículo 92. Reparcelación.*

*1. La reparcelación es la operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de las fincas, parcelas o solares aportados incluidos en el ámbito de actuación o unidad de ejecución, para su nueva división ajustada a los instrumentos de ordenación urbanística de aplicación, con adjudicación del aprovechamiento lucrativo, de edificabilidad o de fincas resultantes a las personas interesadas, en proporción a sus respectivos derechos y la cesión y adjudicación a la Administración actuante de las cesiones obligatorias.*

*La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa, así como en especie o mediante indemnización sustitutoria por la que se adjudiquen fincas, parcelas o solares.*

*2. Los proyectos de reparcelación deberán garantizar la justa distribución de beneficios y cargas y ajustarse a los criterios, procedimiento y contenido que se establezcan reglamentariamente, incluyendo el tratamiento de los bienes de dominio público, que habrá de respetar lo previsto en la legislación reguladora de los patrimonios públicos y legislación sectorial de aplicación. En cualquier caso, será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos legalmente existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para poder llevar a cabo la ejecución del instrumento de planeamiento.*

*El trámite de información pública se practicará de forma simultánea a la notificación a los titulares de bienes y derechos afectados, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 103 de la presente ley.*

*3. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación producirá, entre otros efectos, los siguientes:*

- a) Transmitir al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, los terrenos o fincas de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público de suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.*
- b) Definir y adjudicar las fincas que resultasen de la actuación urbanística o actuación de transformación urbanística.*
- c) Distribuir cargas y beneficios entre las personas propietarias y otros titulares de derechos.*
- d) Afectar registralmente las fincas resultantes al cumplimiento de las correspondientes obligaciones y deberes urbanísticos. Para acreditar la descripción y las titularidades de dominio y cargas sobre las fincas afectadas por la reparcelación, se solicitará al efecto certificación al Registro de la Propiedad, que dejará constancia de dicha afección real mediante nota al margen en el folio registral de las fincas afectadas.*

*4. Cuando circunstancias derivadas de las edificaciones o construcciones existentes o de índole similar hagan impracticable o de muy difícil realización la redistribución de terrenos, en todo o parte del ámbito de actuación o de la unidad de ejecución, la reparcelación se podrá limitar a establecer, para dichos terrenos, las correspondientes indemnizaciones económicas sustitutorias con las rectificaciones de configuración y linderos que procedan. Aun no concurriendo dichas circunstancias, podrá procederse de igual modo cuando así lo acepten los propietarios que representen el cincuenta por ciento de la superficie total del ámbito de actuación o unidad de ejecución, con la finalidad de evitar la constitución de pro indivisos.*

5. En los procedimientos iniciados a solicitud de interesado, el plazo máximo para la ratificación o aprobación del proyecto de reparcelación por la Administración actuante será de cuatro meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente. El vencimiento de dicho plazo sin haberse notificado resolución expresa legitima al interesado o interesados para entenderla aprobada o ratificada, según el caso, por silencio administrativo.

En los procedimientos iniciados de oficio, el plazo máximo para la aprobación del proyecto de reparcelación será de tres meses desde el acuerdo por el que se somete a información pública. El vencimiento del plazo máximo sin haberse acordado resolución expresa sobre la aprobación del proyecto de reparcelación producirá la caducidad del procedimiento.

6. Siempre que haya sido recepcionada la correspondiente fase de urbanización, conforme a lo establecido en la presente ley, la Administración actuante podrá aprobar la concentración de la carga urbanística a que estuvieran sujetas una o varias parcelas de dicha fase en otras parcelas resultantes del proyecto de reparcelación o bien resolver que la afección no produzca efectos respecto de las mismas, siempre que se hubieran constituido garantías al efecto, todo ello en los términos, condiciones y procedimiento que se desarrolle reglamentariamente.

7. Cuando sea preciso para la ejecución de actuaciones de transformación de suelo urbano, la reparcelación podrá motivadamente adjudicar como fincas de resultado aquellas constituidas bajo régimen de propiedad horizontal.

#### *Artículo 47. Programas coordinados para la gestión territorial.*

1. Los Programas Coordinados son instrumentos de gestión territorial que tienen por objeto impulsar y coordinar el desarrollo de las directrices y propuestas que establezcan los planes de ordenación del territorio.

2. Los Programas Coordinados serán elaborados y aprobados por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, conforme al procedimiento que reglamentariamente se establezca, y en coordinación y con la participación de los organismos responsables del ejercicio de las políticas públicas con incidencia en la ordenación del territorio.

3. Sin perjuicio de la documentación y determinaciones que reglamentariamente se establezcan, los Programas Coordinados para la gestión territorial incorporarán, al menos, el siguiente contenido:

- a) Memoria justificativa y descripción pormenorizada de las actuaciones propuestas.
- b) Medidas para garantizar la coherencia de las actuaciones del Programa con otras ejecutadas o previstas por las Administraciones Públicas.
- c) Evaluación económica de las actuaciones y su programación temporal en el marco de los presupuestos de la Comunidad Autónoma.
- d) Previsión de los instrumentos y mecanismos de desarrollo, gestión y ejecución de las actuaciones propuestas.
- e) Medidas de seguimiento y control del cumplimiento del programa.

