E D I C T O:

EL ILMO. SR. ALCALDE PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR,

HACE SABER:

Que por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 21 de Marzo de 2024, aprobó el acuerdo dictaminado favorable de la Comisión Informativa Permanente de Urbanismo, Infraestructura y Vivienda en sesión celebrada el 13 de Marzo de 2024 sobre Aprobación Inicial de la Modificación de la Ordenanza Municipal de la Edificación referida a los artículos 67, 118 y 139, con el siguiente contenido:

I.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.-

1.- Con fecha 20 de Marzo de 2010 se aprobó definitivamente la Revisión del Plan General de Andújar. Dicho documento incluye una Ordenanza Municipal de la Edificación (en adelante OME), de acuerdo a la regulación establecida en los artículos 23 y siguientes de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, entonces vigente.

2.- Tras la aprobación de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), la regulación de este instrumento complementario de la ordenación urbanística, queda como sigue:

"Artículo 73 Las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización

1. *Las Ordenanzas Municipales de Edificación y las de Urbanización tienen por objeto establecer las condiciones de edificación y urbanización siempre que no se altere el aprovechamiento urbanístico asignado en el instrumento de ordenación.*

2. Las ordenanzas podrán regular las condiciones de las actividades susceptibles de implantación y autorización por cualquier medio de intervención administrativa en los inmuebles, no pudiendo contradecir las determinaciones de los instrumentos de ordenación.

3. *Las ordenanzas atenderán a los criterios de sostenibilidad urbanística y serán conformes con las regulaciones en materia de calidad de las construcciones y accesibilidad universal.*

4. *Su aprobación corresponderá a los Ayuntamientos, conforme a lo previsto en la legislación de régimen local."*

Por su parte, el Reglamento General de esta ley (en adelante R-LISTA, aprobado por Decreto 550/2022, establece en el apartado 3 de su artículo 96 que regula las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización:

3. (...)

Deberán ajustarse, en todo caso, a las disposiciones sectoriales reguladoras de la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones, instalaciones y edificaciones, y de la protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

Se procurará, en la medida de lo posible, su armonización con las normas técnicas particulares y recomendaciones de las empresas suministradoras, al objeto de una mayor agilidad en la tramitación y ejecución de los proyectos de urbanización."

Plaza de España. 1. 23740 Andújar – Jaén I T 953 50 82 00 CIF P 2300500 B I www.anduiar.es

CSV: 07E8001F741B00H8R2V1L0X7V0

ANDÚJAR AYUNTAMIENTO

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8001F741B00H8R2V1L0X7V0 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
FRANCISCO CARMONA LIMON-ALCALDE-PRESIDENTE - 25/03/2024
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 25/03/2024 10:08:11

EXPEDIENTE :: 2024URBA24000201
Fecha: 13/02/2024
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

3.- Tras casi 15 años desde la aprobación del PGOU, así como nuevas circunstancias y legislación sobrevenida, se ha considerado desde los Servicios Técnicos Municipales la conveniencia de la modificación de la OME en sus aspectos más urgentes, con un objeto específico doble:

- Dotar de mayor transparencia la gestión del planeamiento, con el objetivo de clarificar conceptos, reducir trabas burocráticas y consecuentemente dinamizar la economía local.

- Corregir imprecisiones detectadas en estos años de vigencia, revisando la redacción de aquellas determinaciones más significativas que han sido objeto de interpretación del planeamiento a lo largo de estos años.

4.- A la vista de lo anteriormente expuesto, se propone la modificación de articulado ya existente en la OME, relacionado con los siguientes aspectos:

a) Instalaciones de climatización.

Las instalaciones de climatización se regulan, para el municipio de Andújar, en el artículo 67 de la OME, siguiendo el siguiente esquema normativo:

- Regulación de las determinaciones que deben incluir los proyectos de edificios de nueva construcción.

- Condiciones técnicas a cumplir para la salida de aire caliente de la refrigeración y condiciones estéticas para la integración en la composición general del edificio.

A lo largo del periodo de vigencia de la Ordenanza, se han detectado carencias en la regulación de estos dos aspectos. Así:

- En lo referido a las actuaciones edificatorias que requieren cumplir unas previsiones mínimas para la instalación de climatización, la actual ordenanza lo deja a criterio del proyectista.

  Dada la climatología de Andújar, entendemos que esta instalación debe ser considerada como dotación obligatoria desde el momento de la construcción, y no aplazar su diseño a un momento posterior con un menor control técnico, que daría como resultado disfuncionalidades en el propio inmueble y los espacios colindantes.

  Se propone a este respecto la obligación de prever estas instalaciones desde el proyecto, no solo para las obras de nueva edificación, sino a las de rehabilitación integral, con un alcance diferente dependiendo del uso al que se destine el inmueble. Se exceptúan las viviendas de protección oficial, para las que rige una normativa específica.

- La actual ordenanza obliga que la salida de aire caliente se realice, como regla general, a través de la cubierta del edificio. La norma permite exceptuar el cumplimiento de esta condición previo justificación de los servicios técnicos municipales, sin especificar cuáles son los criterios para ello.

  Se propone concretar cuáles son las circunstancias en las que es posible disponer la salida de aire caliente a patio o fachada, y las condiciones exigibles para este supuesto, considerada la morfología del inmueble, el tipo de instalación y el alcance de las obras.

b) Nueva clasificación de los establecimientos de hostelería según Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Andalucía (Decreto 155/2018).

Según la regulación actual, existe disparidad de clasificación de las actividades destinadas a Espectáculos públicos definidas en la OME y las que figuran en el Decreto 155/2018, de 31 de julio, por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Andalucía. Así, el art. 118.2.d) de la Ordenanza municipal de la Edificación categoriza las Salas de Reunión en aquellas que cuentan con espectáculos, y las que no los permiten.

Dichas categorías no coinciden con la nomenclatura contemplada en la actual normativa Andaluza de Espectáculos públicos y Actividades recreativas, lo que ha ocasionado problemas a la hora de condicionar las actividades en los expedientes de Calificación Ambiental, y consiguiente licencia de apertura. En consecuencia, se propone su modificación en la forma que se detalla en el apartado correspondiente.

www.andujar.es

CSV: 07E8001F741B00H8R2V1L0X7V0

ANDÚJAR AYUNTAMIENTO

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8001F741B00H8R2V1L0X7V0 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
FRANCISCO CARMONA LIMON-ALCALDE-PRESIDENTE - 25/03/2024
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 25/03/2024 10:08:11

EXPEDIENTE :: 2024URBA24000201
Fecha: 13/02/2024
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

c) Regulación de aparcamientos en solares, como uso provisional.

Constituye motivo de preocupación creciente para el municipio de Andújar, en general, la situación actual de congestión del tráfico rodado que sufre el casco urbano de Andújar, y sobre todo el Conjunto Histórico, por lo que se considera necesaria la búsqueda de fórmulas eficaces que lleven a paliar la situación actual de escasez de plazas de aparcamiento y liberen espacio público para el peatón.

Se reconoce, asimismo, que en esta tarea en favor de un desarrollo sostenible y mejorar la calidad de vida de los residentes, haciéndolo compatible con el mantenimiento de los valores patrimoniales identificados, es necesario un modelo de planificación que se sustancie no solo en la acción regulatoria, sino también en acciones positivas que se concreten en ayudas para, entre otros, construcción de aparcamientos, para que el casco urbano tradicional se mantenga como centro funcional y representativo de la ciudad, corrigiendo las fuertes alteraciones que en los últimos 50 años han vuelto disfuncionales determinados ámbitos.

Ya la *Ordenanza Municipal para medidas de fomento, incentivos y ayudas para la mejora de las calidades urbanas del núcleo histórico de Andújar*, contempla en su artículo 13 el *Fomento de la promoción, construcción o explotación de aparcamientos*, incluyendo los aparcamientos provisionales en solares, en rotación o alquiler, *"(...) que se ajustarán a las condiciones específicas reguladas por las Normas Urbanísticas y/o la Ordenanza Municipal de Edificación*". Por tanto, es objeto de la presente modificación de la OME dar cumplimiento a aquel mandato, con la regulación de las características con que deberán contar dichas instalaciones que, en cualquier caso, deberán ajustarse a lo contenido en la legislación urbanística vigente en materia de usos provisionales (artículo 84.2.c) LISTA / 284 R-LISTA).

Al entender que la problemática de la falta de aparcamientos y la difícil situación inmobiliaria (que mantiene vacantes numerosos solares hasta tanto el mercado permita su promoción), es común a todo el municipio, la presente regulación se hace extensible a la totalidad el casco urbano. Y ello con independencia de que las ayudas se mantengan exclusivamente para el ámbito de aplicación de la citada Ordenanza (Conjunto Histórico y su borde inmediato).

II.-PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

a) Instalaciones de climatización.

Se propone una nueva redacción del artículo 67 de la OME, reajustando la numeración, para regular las determinaciones que deben contener los proyectos de obras de nueva planta y rehabilitación integral, así como las condiciones que deben cumplir las instalaciones en edificaciones existentes. Se mantiene inalterado el apartado 4, referido a condiciones estéticas, que ahora pasa a ser el 3 tras el reajuste de numeración.

Artículo 67. Instalaciones de climatización y refrigeración.

1.- *La instalación de climatización se considera una dotación de servicio obligatoria con carácter general para al menos dos (2) dependencias habitables de una vivienda o local, por lo que deberá ser contemplada en todos los proyectos de nueva edificación, y proyectos de restauración, consolidación o reparación, acondicionamiento y reestructuración en edificios existentes. Se exceptúan de esta obligación las Viviendas de Protección Oficial, que se rigen por su propia normativa.*

Cualquier instalación de refrigeración, o de climatización con potencia superior a cinco mil (5.000) frigorías, forme o no parte de una actuación edificatoria de mayor alcance, requerirá estudio sobre la ubicación exacta de los aparatos y sobre la afección sonora que puedan provocar en los receptores afectados usuarios y no usuarios de estas instalaciones. Para las instalaciones de refrigeración, y las de climatización cuya potencia supere las diez mil (10.000) frigorías, incluso para el caso de instalaciones de una misma vivienda o local en actuaciones sucesivas, se exigirá, además, Informe de ensayo acústico.

2.- *En todos los proyectos de nueva edificación, y proyectos que afecten al núcleo de comunicación vertical en obras de restauración, consolidación o reparación, acondicionamiento y reestructuración en edificios existentes, las unidades exteriores de climatización y refrigeración deberán proyectarse en la cubierta del edificio. En los demás supuestos, las unidades exteriores de climatización y refrigeración podrán disponerse en patios a fachadas, debiendo cumplir las condiciones siguientes:*

- *La salida de aire y la instalación de unidades exteriores no podrán realizarse a patios interiores a los que den huecos de piezas habitables correspondientes a distinto usuario.*

www.andujar.es

CSV: 07E8001F741B00H8R2V1L0X7V0

ANDÚJAR AYUNTAMIENTO

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8001F741B00H8R2V1L0X7V0 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
FRANCISCO CARMONA LIMON-ALCALDE-PRESIDENTE - 25/03/2024
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 25/03/2024 10:08:11

EXPEDIENTE :: 2024URBA24000201
Fecha: 13/02/2024
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

- *Cuando la salida de aire, o la instalación de unidades exteriores se realice en fachada, no se hará a altura menor de doscientos veinticinco (225) centímetros, ni producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.*
- *En plantas de piso, la salida de aire y la instalación de unidades exteriores y conductos de evacuación, se separarán un (1) metro como mínimo de cualquier hueco de estancia vividera correspondiente a distinto usuario, elevándose dicha separación a dos (2) metros cuando la salida del aire se produzca directamente.*
- *En locales de planta baja, las unidades de refrigeración, y las unidades exteriores de climatización con potencia superior a cinco mil (5.000) frigorías, deberán instalarse en el interior del local, en un espacio debidamente acondicionado para tal fin, correctamente aislado acústicamente y térmicamente, y con elementos antivibratorios apropiados, cumpliendo en todo momento la normativa sectorial de aplicación en cuanto a calidad de aire, ruido y vibraciones se refiere.*

3. Los aparatos de acondicionamiento de aire que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada, debiendo en todo caso quedar integrados en la composición y formalización de la misma y no admitiéndose su disposición arbitraria sobre el alzado del inmueble. Así mismo, los aparatos de acondicionamiento de aire instalados en los balcones o terrazas de los edificios deberán preservarse de las vistas, admitiéndose para ello la colocación de elementos decorativos acordes con el entorno.

b) Nueva clasificación de los establecimientos de hostelería según Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Andalucía (Decreto 155/2018).

Se propone la modificación del apartado 2.d) del art. 118 de la OME con el objeto de adaptar su nomenclatura a la contemplada en la actual normativa Andaluza de Espectáculos públicos y Actividades recreativas, quedando el artículo con la siguiente redacción:

"(...) ***d) Salas de reunión****: bares, restaurantes y cafeterías así como las actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas en ocasiones de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos, establecimientos de esparcimiento, salones de celebraciones y otros locales en que se practiquen juegos de azar.*

Comprende las siguientes actividades del Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, incluidas en el Anexo de Decreto 155/2018, que a los efectos de su pormenorización en las Normas Urbanística se dividen en dos categorías:

A) Salas de Reunión con espectáculos:

A efectos de lo contenido en la presente Ordenanza, su principal característica es que la actividad se desarrolla con la utilización de equipos de amplificación o reproducción sonora, o audiovisuales.

III.2.7. b) Establecimientos de hostelería con música.
III.2.7.c) Establecimientos especiales de hostelería con música.
III.2.8.a) Establecimientos de esparcimiento.
III.2.8.b) Establecimientos de esparcimiento para menores.
III.2.8.c) Salones de celebraciones.

B) Salas de Reunión sin espectáculos:

A efectos de lo contenido en la presente Ordenanza, su principal característica es que la actividad se desarrolla sin la utilización de equipos de amplificación o reproducción sonora, o audiovisuales.

III.2.1. Establecimientos de juego.
III.2.2. a) Centros de ocio y diversión.
III.2.2. d) Establecimientos recreativos infantiles.
III.2.7. a) Establecimientos de hostelería sin música
(...)".

c) Regulación de aparcamientos en solares, como uso provisional.

www.andujar.es

CSV: 07E8001F741B00H8R2V1L0X7V0

ANDÚJAR AYUNTAMIENTO

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8001F741B00H8R2V1L0X7V0 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
FRANCISCO CARMONA LIMON-ALCALDE-PRESIDENTE - 25/03/2024
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 25/03/2024 10:08:11

EXPEDIENTE :: 2024URBA24000201
Fecha: 13/02/2024
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

El artículo 139 de la OME, establece la definición y clases de garajes-aparcamientos. Se propone la modificación de su apartado 1 para introducir explícitamente la posibilidad de aparcamientos en solares como uso provisional:

*"**Artículo 139. Definición y clases de garajes-aparcamientos***

1. Se entiende como aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos, que no constituye estacionamiento en la vía pública. Cuando se ubica en espacio edificado adquiere la condición de garaje. Se entiende como estacionamiento el espacio destinado, en la vía pública, a la permanencia temporal de un vehículo.

Cuando el aparcamiento se ubica en una parcela no edificada de suelo urbano, adquiere la condición de aparcamiento como uso provisional, ya sea en régimen de rotación o régimen de alquiler de corta duración (máximo un año de abono o arrendamiento).

Para los aparcamientos como uso provisional, se prohíbe expresamente la trasmisión de plazas de aparcamiento bajo ningún régimen de propiedad, división horizontal, cesión de uso, derecho de superficie, interposición de sociedades, asignación de cuotas en proindiviso, o de una acción, participación u otro derecho societario, mediante los cuales puedan existir diversos titulares a los que corresponde, salvo en el supuesto del alquiler de corta duración, el uso individualizado de una parte del inmueble.

Los aparcamientos como uso provisional deberán ajustarse a lo contenido en los artículos 84.2.c) LISTA y 284 R-LISTA. Se cumplirán, además, las siguientes condiciones específicas:

- *Quedan prohibidos los aparcamientos como uso provisional en terrenos calificados por el PGOU como equipamiento, espacio libre de uso público, o viario público.*

- *Quedan prohibidos los aparcamientos como uso provisional en los ámbitos delimitados por el PGOU como ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO, ESTUDIO DE DETALLE, UNIDADES DE EJECUCIÓN o PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR, que aún no hayan sido desarrollados urbanísticamente, y en los que estén previstas cesiones de equipamiento, espacio libre de uso público, o viario público.*

- *La implantación y el uso del aparcamiento no puede dificultar o retrasar el desarrollo de los instrumentos de ordenación, ni de la edificación de la parcela en las condiciones y plazos máximos establecidos por el ordenamiento urbanístico.*

- *Durante el trámite de licencia, el promotor justificará la viabilidad de su implantación provisional, el escaso impacto de su futura erradicación, y que el coste de las obras e instalaciones proyectadas para la implantación del uso es proporcionado y amortizable para el plazo de explotación máximo considerado.*

  A estos efectos, el presupuesto de la inversión a realizar calculado según lo recogido en las Ordenanzas Fiscales de Andújar, no superará los ingresos máximos previstos en los dos (2) primeros años del periodo de explotación del aparcamiento.

- *Dado que el inmueble mantiene su condición de solar, las instalaciones y construcciones se limitarán a las estrictamente necesarias para mantenerlo en las condiciones adecuadas para el uso que se destina, y guarecer a los vehículos estacionados de las inclemencias climatológicas.*

- *Las construcciones de naturaleza provisional deberán ser de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni de cualquier otro uso diferente al de estacionamiento de vehículos, y se desarrollen en una sola planta.*

, interpretación "**Instrucción del PGOU para la Interpretación del Capítulo 2 del Título III de las Normas Urbanísticas del PGOU de Andújar, referido a las determinaciones generales sobre los usos del suelo":**

I.- FUNDAMENTACIÓN NORMATIVA.

***Artículo 10.1.5 de la LISTA:**

www.andujar.es

CSV: 07E8001F741B00H8R2V1L0X7V0

ANDÚJAR AYUNTAMIENTO

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8001F741B00H8R2V1L0X7V0 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
FRANCISCO CARMONA LIMON-ALCALDE-PRESIDENTE - 25/03/2024
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 25/03/2024 10:08:11

EXPEDIENTE :: 2024URBA24000201
Fecha: 13/02/2024
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

"**5.** *Las contestaciones a consultas, instrucciones o comunicaciones que interpreten normativa y trasciendan a terceros, produciendo efectos jurídicos, serán publicadas conforme a la normativa vigente en materia de transparencia".*

***Artículo 9 de las Normas Urbanísticas del PGOU (apartados 1 y 2):**

"1. La interpretación del Plan corresponde al Ayuntamiento de Andújar, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía, con arreglo a las Leyes vigentes.

2. Si no obstante la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el artículo 8, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y al interés más general de la colectividad"

*** Artículo 11 de las Normas Urbanísticas del PGOU (apartado 4):**

"4. Cuando los informes urbanísticos entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo del órgano municipal competente que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones, cuando tengan alcance general, serán publicadas y se incorporarán como anexos al P.G.O.U. o instrumento afectado."

II.- JUSTIFICACIÓN DE LA INTERPRETACIÓN.

Para el municipio de Andújar, las determinaciones generales sobre los usos del suelo, se regulan en el Capítulo 2 del Título III de las Normas Urbanísticas del PGOU, interesando destacar a los efectos que nos ocupan las siguientes:

"Artículo 50. Clases de usos

A efectos de las presentes Normas Urbanísticas, y de las que se incluyan en el planeamiento de desarrollo del P.G.O.U., se establecen las siguientes clasificaciones de usos:

a) Por la amplitud de su función:

- *Usos globales*
- *Usos pormenorizados*

b) Por su adecuación:

- *Usos característicos*
- *Usos compatibles*
- *Usos prohibidos (...)*

Artículo 52.Usos característicos, compatibles y prohibidos

1. Uso característico: Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, o la utilización de una parcela, por ser el predominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

www.andujar.es

CSV: 07E8001F741B00H8R2V1L0X7V0

ANDÚJAR AYUNTAMIENTO

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8001F741B00H8R2V1L0X7V0 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
FRANCISCO CARMONA LIMON-ALCALDE-PRESIDENTE - 25/03/2024
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 25/03/2024 10:08:11

EXPEDIENTE :: 2024URBA24000201
Fecha: 13/02/2024
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

2. Uso compatible: Es aquel que se puede implantar en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ellos su carácter. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico (...)"

Por tanto y a la vista de lo anterior, podemos concluir que el Plan General de Ordenación Urbanística aprobado el día 23 de Marzo de 2010, bajo el régimen urbanístico de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), no diferencia entre uso compatible y uso alternativo.

Por el contrario, el Anexo de DEFINICIONES del Decreto 550/2022 por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, (en adelante R-LISTA) sí establece dicha diferenciación. Así:

*"**17.** Uso compatible: aquel uso que el instrumento de ordenación urbanística considere que puede coexistir con el uso del ámbito. En las zonas de suelo urbano y los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística debe garantizarse el destino de más del 50% de la edificabilidad a los usos globales. En las parcelas debe garantizarse el destino de más del 50% de la edificabilidad al uso pormenorizado establecido por el instrumento de ordenación urbanística detallada.*

***18.** Uso alternativo: aquel uso que el instrumento de ordenación urbanística detallada considere que puede sustituir al uso pormenorizado con el que se hayan calificado parcelas concretas."*

Como consecuencia de las novedades introducidas por R-LISTA al respecto, podría producirse una clara disfuncionalidad en la gestión y desarrollo del PGOU de Andújar, al diferenciar ahora (usos compatibles y usos alternativos) lo que antes se aplicaba como un único concepto (usos compatibles). Así, si se entiende que los usos compatibles recogidos en el PGOU no incluyen los usos alternativos del R-LISTA, tendríamos que:

* No cabría la introducción de nuevos equipamientos en suelo urbano, salvo coexistencia en la misma parcela al 50% con uso residencial o industrial, lo que resultaría claramente inefectivo.

* No cabría la implantación en edificios exclusivos de suelo industrial de usos que resultan imprescindibles para el funcionamiento de este tipo de suelo (hostelería, oficinas, gasolineras, servicios infraestructurales, garajes, etc).

* Existiría una clara contradicción entre la norma que exige la coexistencia, y la obligación determinada por las NNUU de implantar ciertos usos compatibles en edificios exclusivos (Hospedaje, en la *Ordenanza 1.Conservación Ambiental*, y *Ordenanza 2.Manzana Cerrada*, así como Salas de Reunión sin espectáculos en *Ordenanza 3.Vivienda Unifamilar*).

* Impediría la implantación de la práctica totalidad de las actuaciones extraordinarias en suelo rústico, puesto que las Normas Urbanísticas del PGOU de Andújar siempre considera estos usos como "usos compatibles", al no existir entonces el concepto "usos alternativos".

www.andujar.es

CSV: 07E8001F741B00H8R2V1L0X7V0

ANDÚJAR AYUNTAMIENTO

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8001F741B00H8R2V1L0X7V0 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
FRANCISCO CARMONA LIMON-ALCALDE-PRESIDENTE - 25/03/2024
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 25/03/2024 10:08:11

EXPEDIENTE :: 2024URBA24000201
Fecha: 13/02/2024
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

A la vista de lo anterior, y al entender que puede subsistir imprecisión en las determinaciones del PGOU como aplicación de las definiciones que realiza el nuevo régimen jurídico (R-LISTA) para los conceptos de usos compatibles/usos alternativos, cabría interpretación del Plan por parte del Ayuntamiento de Andújar (artículo 9 de las Normas Urbanísticas), en la que prevalecerá, entre otros, la interpretación más favorable al interés más general de la colectividad.

III.- CONTENIDO DE LA INTERPRETACIÓN.

A la vista de lo anteriormente expuesto, se propone la interpretación del artículo 52.2 de las Normas Urbanísticas, en el sentido de considerar que el concepto de usos compatibles, incluye los usos alternativos según definición del R_LISTA, siempre que:

- **Se puedan implantar en coexistencia con el uso característico dentro del mismo ámbito territorial, sin perder ninguno de ellos su carácter, y sin que ésta compatibilidad implique su libre implantación, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible o alternativo en función de determinados parámetros del uso característico.**

- **Para la autorización de la implantación del uso alternativo se tenga el cuenta el mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y al interés más general de la colectividad.**

www.andujar.es

De conformidad con el artículo 49 y 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se somete a información pública por el plazo **de treinta días**, a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente edicto en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, durante dicho plazo el expediente podrá ser examinado por cualquier interesado en las dependencias municipales para que se formulen las alegaciones que se estimen pertinentes. Asimismo, estará a disposición de los interesados en el Portal Web Municipal de este Ayuntamiento.

https://www.andujar.es/tablon-de-anuncios

Si transcurrido dicho plazo no se hubiesen presentado alegaciones, dichos acuerdos se considerarán aprobados definitivamente de la mencionada Ordenanza.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Lo que se da en Andújar, el 27 de Febrero de 2024.

EL ALCALDE,

Fdo. Francisco Carmona Limón.

CSV: 07E8001F741B00H8R2V1L0X7V0

ANDÚJAR AYUNTAMIENTO

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8001F741B00H8R2V1L0X7V0 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
FRANCISCO CARMONA LIMON-ALCALDE-PRESIDENTE - 25/03/2024
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 25/03/2024 10:08:11

EXPEDIENTE :: 2024URBA24000201
Fecha: 13/02/2024
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL