



## EDICTO:

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

### HACE SABER:

Que por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 22 de Febrero de 2024, aprobó el acuerdo dictaminado favorable de la Comisión Informativa Permanente de Urbanismo, Infraestructura y Vivienda en sesión celebrada el 14 de Febrero de 2024 sobre 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:

*“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*



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8001F145F00U6F1E20712S3 en la Sede Electrónica de la Entidad

#### FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO CARMONA LIMON-ALCALDE-PRESIDENTE - 27/02/2024  
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 27/02/2024  
06:39:23

EXPEDIENTE ::  
2023URBA23000784  
Fecha: 10/07/2023  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL



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.*

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*



#### FIRMANTE - FECHA



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 Unifamiliar*).

\* 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”.

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**



CSV: 07E8001F145F00U6F1E20712S3



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8001F145F00U6F1E20712S3 en la Sede Electrónica de la Entidad

#### FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO CARMONA LIMON-ALCALDE-PRESIDENTE - 27/02/2024  
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 27/02/2024 06:39:23

EXPEDIENTE ::  
2023URBA23000784  
Fecha: 10/07/2023  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL



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 en 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.

Lo que se da en Andújar, fecha y firma electrónicas.

EL ALCALDE,

Fdo. Francisco Carmona Limón.

www.andujar.es



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8001F145F00U6F1E20712S3 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO CARMONA LIMON-ALCALDE-PRESIDENTE - 27/02/2024  
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 27/02/2024  
06:39:23

EXPEDIENTE ::  
2023URBA23000784

Fecha: 10/07/2023

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO  
GENERAL



CSV: 07E8001F145F00U6F1E20712S3

