

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

AYUNTAMIENTOS

Anuncio de 24 de septiembre de 2018, del Ayuntamiento de Jaén, por el que se aprueba licencia para el proyecto que se cita. (PP. 2747/2018).

Asunto: Proyecto básico, ejecución y de actividad de edificio comercial para exposición y venta artículos de bricolaje y materiales de construcción.

SURO-6, Edificio M0-1, Centro Comercial Jaén Plaza.

Interesado/a: Leroy Merlin, S.L.U. (CIF: B-87020244).

Propuesta de resolución que formula en el asunto de referencia la Jefa de Sección Jurídica, Licencias y D.U. del Servicio de Urbanismo, basada en los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Que por el interesado se presenta solicitud con fecha 19 de enero de 2016 para ejecución de edificio comercial Leroy Merlin para venta al por menor de artículos de bricolaje, construcción, decoración y jardinería, siendo redactores y técnicos del proyecto el Arquitecto Superior don Santiago Vellisca Rodríguez y el Arquitecto Técnico don Miguel Ángel Trillo Alonso.

Segundo. que por el Arquitecto municipal se emite informe de carácter favorable, en el siguiente sentido:

«Se presenta documentación visada por el Colegio de arquitectos en la fecha del 23 de enero de 2018 y que solventa el aspecto 3 citado en nuestro informe anterior del 19 de diciembre de 2017. Igualmente, y con fecha de registro de 31 de enero de 2018, se presenta un compromiso entre los propietarios de las parcelas SM-01 y SM-02 para la dotación del agua necesaria para las instalaciones de protección contra incendios.

El proyecto cumple por tanto la normativa urbanística para la concesión de la licencia municipal.

Finalmente y a efectos de tasas. El presupuesto de ejecución de las obras se habrá de incrementar al contemplarse la urbanización de los aparcamientos de la parcela, con una extensión de 13.450,5 m², que valorados según epígrafe C.6 Obras de Infraestructura y Urbanización, 97 euros/m², alcanza el importe total de 1.304.698,5 euros.»

Asimismo consta en el expediente informe favorable del Ingeniero Técnico industrial en el que se hace constar lo siguiente:

«Informe actividad.

1. Situación urbana.

Según el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) aprobado definitivamente de manera parcial el 3/10/2014 (BOJA 24/2/2016), el proyecto se sitúa en el SURO-6 "Terciario Este" (plano 3.C16), cuya ordenación pormenorizada quedó suspendida.

El 13/7/16 se resuelve la aprobación definitiva del sector SURO-6 "Terciario Este" (BOJA 21/10/2016 y 7/3/17), donde se detalla la ordenación pormenorizada del mismo (plano OP.2)

Como consecuencia de todo lo anterior, el suelo tiene la clasificación de urbanizable ordenado, habiéndose llevado a cabo la aprobación de los siguientes instrumentos:

- Proyecto de reparcelación, ratificado en Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo (GMU) el 1/9/17.
- Proyecto de urbanización, aprobado definitivamente por decreto de la Alcaldía el 14/11/17 (BOP 11/12/17).
- No consta recepción de las obras de urbanización.

La actuación se desarrolla en la parcela SM-02 incluida en el proyecto de reparcelación del sector SURO-6, resultante de la posterior segregación y agregación aprobada por el Presidente del Consejo de la GMU el 18/1/18, cuyas condiciones de uso son las que se detallan a continuación:

- Ordenanza: 9 (Terciario) Grado 4.º Gran Superficie Minorista.
- Uso pormenorizado: Gran Superficie Minorista
- Usos compatibles: Residencial (con condiciones), Dotacional (Deportivo, Cultural y Público Administrativo), Terciario (Hospedaje, Oficinas, Salas de Reunión), Hosteleros (bares, cafeterías y restaurantes).

2. Contenido documental técnico del expediente.

- Proyecto básico y de actividad sin visado
- Proyecto de ejecución con visado 21/01/2017, registro 17/2/22, expediente 17/2/43 del Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén.
- Anexo 5.12 Memoria de Actividad con visado 27/11/2017, registro 17/2/4765, expediente 17/2/43 del Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén.

3. Análisis de la propuesta.

El objeto del proyecto es describir las características e instalaciones que han de constar en un edificio comercial con destino a centro de venta al por menor de artículos de bricolaje, decoración, materiales de construcción, jardinería y productos fitosanitarios en régimen de autoservicio. Se desarrolla una actividad complementaria de cafetería para uso exclusivo de clientes.

El establecimiento ocupa la totalidad de una parcela de 2,7 hectáreas, distribuidos en una edificación y zonas de circulación y aparcamientos al aire libre. Tiene la consideración de Gran Superficie Minorista, con una superficie útil de venta al público de 9.645 metros cuadrados (según Anexo 5.12 Memoria de Actividad).

La actuación debe someterse al instrumento de Calificación Ambiental, ya que está incluida en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en la categoría 13.21. Construcción de establecimientos comerciales así definidos de acuerdo con la normativa vigente en materia de comercio interior no incluidos en la categoría 13.19, así como los comercios al por menor de cualquier clase de productos alimenticios bebidas en régimen de autoservicio mixto en supermercados. Cuando la superficie construida total de su sala de ventas sea mayor o igual a 750 m².

4. Conclusión.

La actividad a desarrollar de Gran Superficie Minorista corresponde con el uso pormenorizado asignado a la parcela, ajustándose a las condiciones establecidas en el PGOU (2014).

La actividad proyectada se considera viable medioambientalmente, siempre y cuando se ajuste al emplazamiento propuesto, al proyecto objeto de calificación y a las medidas correctoras incluidas en este y demás documentación técnica aportada.»

Tercero. Que consta en el expediente informe de evaluación de impacto ambiental en la que se considera que la actuación parque comercial y aparcamiento Jaén Plaza en sector SURO-6 en el municipio de Jaén se considera viable desde el punto de vista ambiental siempre y cuando se adopten las medidas correctoras propuestas en la documentación aportada y en la propia Autorización Ambiental Unificada.

Que igualmente consta en el expediente dictamen favorable del Consejo de la Defensa de la Competencia de 12 de marzo de 2018.

También consta informe favorable de la Consejería de Comercio sobre la solicitud de licencia municipal de obras de instalación de GSM colectiva con dos individuales integradas en el término municipal de Jaén con las características descritas en el antecedente cuarto.

Cuarto. Que el expediente se sometió a información pública mediante edicto publicado en el BOP de fecha 15 de febrero de 2018 durante el plazo de 20 días hábiles ello en virtud de lo determinado en el art. 40 del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, de la Ley de comercio, y en art. 83 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común, no habiéndose presentado alegación alguna al presente expediente.

Quinto. Que consta en el expediente escrito del interesado con el compromiso expreso de las determinaciones especificadas en el artículo 55.1.D) de la Ley 7/2015, de 30 de octubre LOUA, consta el aval que se menciona en el apartado 1.C) del mencionado artículo 55, y del que se ha emitido informe técnico en cuanto a la suficiencia del mismo para garantizar la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización y que es como sigue:

«En relación al expediente reseñado, y según su solicitud de fecha 21 de septiembre, tras la visita realizada el día 6 de septiembre a las obras de urbanización para comprobar su grado de desarrollo, así como, de manera aproximada, su porcentaje de ejecución, que se estimaba en algo superior al porcentaje indicado por los directores de obra en su certificado de fecha 8 de agosto.

Los trabajos que, a nuestro juicio, entrañarían más dificultad y conllevan más tiempo, como son los movimientos de tierras y la disposición de canalizaciones enterradas se encuentran muy avanzados en la mayoría de los casos, e incluso prácticamente terminados en algunas zonas, por lo que estimamos que salvo en caso de incidencias la parcela puede estar dotada de los servicios precisos para que adquiera la condición de solar al tiempo de terminación del edificio, tal y como ya se indicó en nuestros informes anteriores de fecha 6 de setiembre referido a los edificios de medianas superficies y Decathlon y que entendemos aplicable al edificio que ahora nos ocupa.

Finalmente, estimamos que el aval depositado por importe de 274.180,98 € es proporcionado, según las unidades de aprovechamiento del edificio, para garantizar las obras pendientes de ejecutar.»

Sexto. Que el interesado, se presenta autoliquidación en relación a la Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por prestación de Servicios Urbanísticos, no presenta autoliquidación sobre el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, en adelante ICIO.

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS LEGALES

I. Que el proyecto cumple las determinaciones del planeamiento vigente, a la luz del informe técnico emitido y transcrito anteriormente, sirviendo de motivación a la presente propuesta de resolución, en aplicación de lo establecido en el artículo 88.6 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

II. Es de aplicación lo establecido en el artículo 169 donde se recogen los actos sujetos a licencia urbanística, en relación con lo establecido en el artículo 172 sobre

el procedimiento de su otorgamiento, ambos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante LOUA, y ello en concordancia con lo prevenido en los artículos 12 y ss. del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955, y los artículos 5 y ss. del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, que aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA núm. 66, de 7.4.10).

III. Que asimismo le es de aplicación lo determinado en el art. 54.3 de la LOUA Ley 7/2015, de 30 de octubre, en donde dice: «3. No es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos antes de la terminación de las obras de urbanización que los previstos en el artículo anterior. Sin embargo, podrá autorizarse la realización simultánea de la urbanización y edificación vinculada, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el apartado 1 del artículo siguiente.»

El artículo 55,1, sobre el régimen del suelo urbano no consolidado de la Ley 7/2015, de 30 de octubre, LOUA, establece que:

«1. El régimen urbanístico del suelo urbano no consolidado para el que la ordenación urbanística establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución es el propio del suelo urbanizable ordenado, salvo que esté sujeto a la aprobación de algún instrumento de planeamiento de desarrollo, en cuyo caso será el establecido para el suelo urbanizable sectorizado. Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalación en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.

b) Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.

c) La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, duque al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.

d) Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

e) No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.»

IV. Que al presente expediente se le ha dado las tramitación según las determinaciones previstas en el Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, de la Ley de Comercio Interior de Andalucía, a saber los arts. 40 y siguientes del mencionado decreto legislativo.

V. Que asimismo le es de aplicación el artículo 10.4 del Decreto Legislativo 1/12, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía, en donde se determina que los Ayuntamientos comunicaran al Registro de Comerciantes y Actividades Comerciales de Andalucía el otorgamiento de la licencia Municipal de obras para grandes superficies minoristas en el plazo máximo de 10 días desde su notificación a la persona interesada.

Que según se desprende del art. 40.9 del mismo cuerpo legal la resolución que otorgue la licencia deberá publicarse en el BOJA.

VI. En cuanto a la eficacia temporal y caducidad de la licencia urbanística, al amparo de lo dispuesto en el artículo 22 del RDU en relación con el artículo 173 de la LOUA, determina en su punto 1 que las licencias se otorgaran por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella. Así pues, según el art. 2.61.2 del PGOU, denominado de las condiciones generales y garantías para la efectividad de las licencias del capítulo 5 del Título II establece que en las concesiones de la licencia de obra de todo tipo, el Ayuntamiento fijará el plazo para su iniciación y ejecución. Si no lo hiciera se entenderá que el mismo es el propuesto por el solicitante o en su defecto de tres meses para el comienzo y de seis para la completa realización de las obras en el caso de las obras menores y de seis meses (para el comienzo) y un año (para la finalización) en el resto de los casos. Dicho plazo comenzará a contar a partir de la notificación del acuerdo al solicitante.

Asimismo y según se desprende del apartado 2 del art. 22 del RDU «Los municipios podrán conceder prórrogas de los referidos plazos de la licencia por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos determinados, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de concesión de la prórroga».

Rigiendo igualmente para la declaración de caducidad de la misma, lo dispuesto en el art. 22 del RDU apartados, 4, 5 y 6, en relación con lo dispuesto del artículo 173.3 de la LOUA, que en caso de declararse, se extinguiría la autorización o licencia concedida, no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos, sino se solicita y se obtiene una nueva licencia.

VII. También es de aplicación lo establecido en el artículo 178 de la LOUA en concordancia con lo prevenido en el artículo 29 del REDUA respecto a como ha de hacerse la información y publicidad de las obras durante la ejecución de las mismas.

VIII. Con respecto al vallado de obras, de nueva planta, derribo o que afecte a las fachadas a calle o espacio público habrá de colocarse una valla de protección de por lo menos dos metros (2) de altura y a una distancia máxima de dos metros (2) de la alineación oficial. En todo caso deberá quedar remetida del bordillo al menos cuarenta cm (40) para permitir el paso de peatones. Si por aplicación de las medidas anteriores resultara un ancho dentro de la valla inferior a ochenta cm (80) los técnicos municipales podrán autorizar medidas de carácter extraordinario.

La dirección facultativa, la propiedad, el contratista o el personal a sus órdenes según el caso, serán responsables de los daños que se produzcan por falta de precaución. Se prohíbe arrojar escombros a la calle. Cuando se empleen tolvas o canales a vía pública para la evacuación de escombros se adoptaran las medidas de seguridad pertinentes.

Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apejar la contigua se solicitara licencia por el propietario de aquella con el conocimiento del colindante acompañado de la documentación necesaria.

Siempre que se vaya a acometer un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los de las fincas colindantes por si deben adoptarse precauciones especiales.

IX. Que de igual modo se deberá conservarse en el lugar de las obras y a disposición de los Servicios Técnicos o agentes municipales, la licencia correspondiente y una copia oficial del proyecto autorizado. Por parte del personal técnico del servicio de Urbanismo en cualquier momento podrán realizarse inspecciones.

La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra de edificación, sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia en lo referente a forma, ubicación, superficie y volumen de la edificación y continuidad de las obras. No obstante, se ordenará la inmediata suspensión de las obras y, en su caso, la realización de controles

técnicos específicos, si no apareciese debidamente acreditada la efectiva dirección técnico-facultativa exigible según la naturaleza de la obra. (artículo 29 del reglamento de disciplina urbanística)

X. Igualmente es de aplicación lo establecido en los arts. 3, 8, 10 y concordantes de la Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por prestación de Servicios Urbanísticos; así como lo dispuesto en los arts. 2, 5, 6 y concordantes de la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras.

XI. Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 19.1 apartado f) del Decreto 60/2010, que aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, referente al Arquitecto redactor del proyecto que se encuentra especificado en el antecedente de hecho primero.

XII. Que el órgano competente para otorgar licencia es el Alcalde, en virtud de lo determinado en el art. 171 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía, al decir que la competencia para otorgar las licencias corresponde al órgano Municipal que determine la legislación y la normativa de aplicación en materia de régimen local; así en lo que respecta al órgano competente el art. 21.1.g) de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local indica que el otorgamiento de las licencias, salvo que leyes sectoriales lo atribuyan expresamente al Pleno o a la Junta de Gobierno Local, le corresponde al Alcalde permitiéndose su delegación de conformidad al artículo 21.3 de dicho texto legal.

Por todo lo expuesto, de conformidad con el informe técnico y jurídico emitidos y transcritos en el cuerpo de la presente, teniendo en cuenta las disposiciones citadas, sus concordantes y demás normas de aplicación,

Se propone sea dictada resolución con los siguientes pronunciamientos:

1.º Conceder la licencia instada por Inmobiliaria Leroy Merlín, S.L.U., para el Proyecto básico y actividad edificio comercial para exposición y venta de artículos de bricolaje y materiales de construcción en SURO-6, Edificio MO1, en Centro Comercial Jaén Plaza, la cual se entenderá otorgada a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero, en virtud de lo dispuesto en el art. 12 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, y en base a la normativa invocada en la fundamentación jurídica que antecede e informe técnico emitido y transcrito anteriormente, con sujeción al proyecto presentado y a las condiciones expuestas en el documento de licencia que se extenderá al efecto, y que son como sigue:

A) Cumplimiento de lo establecido en los fundamentos legales como condicionantes de la licencia en lo relativo al vallado de las obras, derribos y apeos así como lo relativo a la documentación que ha de conservarse y estar disponible en la obra, a saber la licencia y una copia del proyecto aprobado.

B) Asimismo deberá darse cumplimiento a lo establecido en el artículo 29 del RDU, respecto a la información y publicidad de las obras durante su ejecución.

C) Cumplimiento de las determinaciones contenidas en los arts. 54 y 55 de la LOUA y que han quedado transcritas en el fundamento legal III.

Que la presente resolución deberá ser publicada en el BOJA según las determinaciones del art. 40.9 del Decreto legislativo 1/12, de 20 de marzo, del Texto refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía.

El incumplimiento de las condiciones generales de la licencia así como de las específicas que con anterioridad se indican, podrá dar lugar a la paralización inmediata de la obra y la incoación del expediente sancionador que, en su caso, proceda.

Según informe técnico en cuanto al presupuesto de ejecución material:

Finalmente y a efectos de tasas. El presupuesto de ejecución de las obras se habrá de incrementar al contemplarse la urbanización de los aparcamientos de la parcela, con una extensión de 13.450,5 m², que valorados según epígrafe C.6 Obras de Infraestructura y Urbanización, 97 euros/m², alcanza el importe total de 1.304.698,5 euros.

De la autoliquidación efectuada por el interesado se envía copia al Servicio de Gestión Tributaria del Ayuntamiento.

De la resolución adoptada se dará traslado al interesado con el pie de recurso contencioso-administrativo y el potestativo de reposición, para su conocimiento y efectos. Asimismo se dará traslado al Servicio de Gestión Tributaria del Ayuntamiento, al Registro de Comerciantes y Actividades Comerciales de Andalucía, a la Consejería de Comercio de la Junta de Andalucía, al BOJA para su publicación y al Portal de Transparencia del Excmo. Ayuntamiento.

Contra la presente resolución en lo que se refiere a la concesión de la licencia, que pone fin a la vía administrativa, procede interponer recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Jaén, en el término de dos meses a contar desde el día siguiente al de su notificación.

Alternativamente y de forma potestativa, se puede interponer recurso de reposición ante el mismo órgano que lo ha dictado, en el término de un mes a contar desde el día siguiente de su notificación.

Jaén, a 24 de septiembre de 2018. La Jefa de Sección Jurídica, Licencias y D.U., el Jefe de Servicio de Urbanismo.

Decreto en Jaén a de 24 de septiembre de 2018

Esta Tenencia de Alcaldía en Decreto de fecha de hoy acuerda de conformidad con la precedente propuesta de resolución.

La Teniente de Alcalde Delegada del Área de Patrimonio, Servicios Técnicos Municipales, Casco Histórico, Sanidad, Desarrollo Local y Empleo.

(Decreto delegación 1.2.17).

Jaén, 24 de septiembre de 2018.- La Teniente de Alcalde Delegada del Área de Patrimonio, Servicios Técnicos Municipales, Casco Histórico, Sanidad, Desarrollo Local y Empleo, Rosa Cárdenas Ortiz.