

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

#### AYUNTAMIENTOS

*Anuncio de 20 de junio de 2018, del Ayuntamiento de Motril, sobre publicación de la resolución adoptada por la Alcaldesa en Junta de Gobierno Local de 6 de junio de 2018, por el que se concede Licencia de Obras de Gran Superficie Minorista en la Parcela 1 procedente del SUO UE MOT-21 del PGOU de Motril. (PP. 1950/2018).*

«Se da cuenta de una propuesta que emite el Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, Obras Públicas, Medio Ambiente e Iniciativa Urban, en la que manifiesta que:

Vista la solicitud de licencia de obras de Gran Superficie Minorista que, promovida por Inmobiliaria Godoy y Duran, S.L., tuvo su entrada en este Ayuntamiento el día 15 de enero de 2018, se emite la siguiente propuesta:

El ámbito de la unidad de ejecución SUO UE MOT-21 procede de la Modificación Puntual del PGOU, definitivamente mediante Orden de 5 de junio de 2017 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, y publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía núm. 235, de fecha 11 de diciembre de 2017.

Dicho ámbito, cuenta con las siguientes figuras de desarrollo:

- Proyecto de Reparcelación aprobado mediante Decreto de fecha 21 de diciembre de 2017, e inscrito en el Registro de la Propiedad.
- Proyecto de Urbanización de los espacios públicos del ámbito y obras suplementarias exteriores, aprobado mediante Decreto de fecha 6 de abril del presente año.

El SUO UE MOT-21, cuenta con una superficie total de 21.830,56 m<sup>2</sup>, de la que, procedente de la referida reparcelación, resultaron dos parcelas lucrativas, la Parcela 1, con una superficie de 14.955,52 m<sup>2</sup> y la Parcela 2, con una superficie de 752,04 m<sup>2</sup>, correspondiendo el resto de la superficie del ámbito a cesiones al municipio.

La Parcela 1, sobre la que se solicitó en fecha 15 de enero de 2018 la presente licencia de obras de gran Superficie Minorista, albergará dos establecimientos calificados como "Gran Superficie Minorista", sujeta al trámite de autorización previsto en los artículos 38 a 42 del Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía (TRLCIA). En cumplimiento de dicho trámite, se sometió a información pública por plazo de veinte días, habiéndose presentado alegaciones por Asociación Mediterránea Anticorrupción y por la Transparencia (AMAYT) y por Ecologistas en Acción (EA), en los que, además, se solicitaba suspensión del trámite de la licencia de obras, lo que ocasionó la apertura de pieza separada incoando "Incidente de Medidas Provisionales" que, finalmente, ha sido resuelto mediante su desestimación por Decreto de la Sra. Alcaldesa de 8 de mayo de 2018.

En el trámite de autorización previsto en el TRLCIA, se solicitó informe a la Agencia de Defensa de la Competencia de Andalucía, que fue emitido en sentido favorable en fecha 12 de marzo de 2018 y, en fecha 23 de mayo, se ha emitido el preceptivo informe autonómico por la Dirección General de Comercio de la Junta de Andalucía, también en sentido favorable.

Asimismo, mediante resolución de fecha 25 de mayo de 2018, se ha calificado ambientalmente en sentido favorable la instalación de la actividad de Proyecto de Urbanización y Proyecto Básico de la Parcela 1 (incluidos los edificios 1 y 2 y sótano aparcamiento).

Las alegaciones presentadas por Asociación Mediterránea Anticorrupción y por la Transparencia (AMAYT) y por Ecologistas en Acción (EA), fueron informadas por los

Servicios Técnicos Municipales en fecha 21 de marzo del presente año, proponiendo su desestimación en base a las siguientes consideraciones:

Primero. La implantación pretendida se desarrolla en el ámbito de Suelo Urbanizable Ordenado denominado UE MOT-21 del Plan General de Ordenación Urbanística de Motril (PGOU) en adelante (SUO UE MOT-21) que procede de la Innovación realizada al vigente PGOU para cambio de clasificación de suelo no urbanizable de protección agrícola, cultivo tradicional (SNU-PA.CT) a suelo urbanizable ordenado, con uso terciario comercial (TC) aprobada definitivamente mediante Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, de fecha 5 de junio de 2017, con la correspondiente publicación en el BOJA el 11 de diciembre de 2017, número 235, página 152. Quedando reflejado el Uso Pormenorizado de Gran Superficie Minorista.

Durante el proceso de tramitación para la referida Innovación de PGOU se han ido cumpliendo todas las exigencias requeridas por parte de las administraciones competentes, respetando fielmente la normativa urbanística, ambiental y comercial de aplicación.

Por tanto, dicha Innovación de Plan es una disposición general válida, eficaz y vinculante.

Una vez dicho esto, es procedente aclarar que la clasificación del suelo sobre el que se efectuó la innovación de plan era como bien se ha indicado anteriormente la de suelo no urbanizable de protección agrícola, cultivo tradicional (SNU-PA.CT) y en ningún caso de Especial Protección como señalan las alegaciones.

Segundo. La licencia es un acto reglado de competencia exclusiva de la Administración municipal. No podrán concederse licencias con base a las determinaciones de planeamientos futuros ni siquiera condicionadas a la aprobación de los mismos.

La normativa sectorial aplicable a las grandes superficies minoristas, en nuestra Comunidad Autónoma está conformada por el Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía (TRLCIA), así, dispone su artículo 22.1 que "Tendrá la consideración de gran superficie minorista, con independencia de su denominación, todo establecimiento de carácter individual o colectivo, en el que se ejerza la actividad comercial minorista y tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 metros cuadrados", disponiendo el artículo 21.5 del mismo cuerpo legal que "Exclusivamente las grandes superficies minoristas estarán sometidas al procedimiento de autorización previsto en el capítulo IV de este título" (artículos 38 a 42).

Conviene de forma resumida exponer la singularidad de la "licencia municipal de obras de gran superficie minorista" en los términos de la referida normativa sectorial de aplicación; toda vez que, conforme previene el artículo 38.1 "Las grandes superficies minoristas estarán sometidas a la obtención, previa a su instalación o ampliación, de la licencia municipal de obras que, además de instrumento para el ejercicio de las competencias propias municipales, comprobará el cumplimiento de las prescripciones de este texto refundido y de las normas y planes que lo desarrollen".

Según dispone el artículo 39, Además de los requisitos necesarios para la instalación o ampliación de cualquier establecimiento comercial, las grandes superficies minoristas, deberán cumplir los siguientes requisitos: "a) Estar emplazada en suelo calificado de gran superficie minorista por el planeamiento urbanístico. b) Observación de las determinaciones establecidas por el plan de movilidad urbana correspondiente." y su instalación deberá garantizar:

"a) La dotación de al menos cinco plazas de aparcamientos por cada 100 metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público. Cuando las plazas de aparcamientos sean subterráneas, la dotación será de al menos tres plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público.

b) La recogida selectiva en origen de los residuos sólidos, orgánicos, vidrio, papel y cartón, metales y plásticos, así como tóxicos y peligrosos, para facilitar su reciclaje, de acuerdo con su legislación reguladora.

e) Existencia de instalaciones para la utilización de aguas regeneradas y pluviales.

d) La instalación de aguas grises o regeneradas, garantizando la imposibilidad de confundirlas con el agua potable o de contaminar su suministro, A tal efecto, ambas redes deberán ser totalmente independientes y fácilmente diferenciables por el color y la calidad de los materiales empleados en ellas.

e) Existencia de instalaciones receptoras de energía solar para satisfacer, al menos, las necesidades energéticas relativas al agua caliente sanitaria propia del edificio.

f) La utilización de combustibles líquidos o gaseosos, con preferencia a la energía eléctrica, para los usos de calefacción o calentamiento de agua, quedando prohibida las instalaciones para fuel-oil.

g) La accesibilidad a las personas con cualquier tipo de discapacidad."

Una vez dicho esto y por lo que se refiere al trámite que nos ocupa que es el de la licencia de obras de gran superficie minorista, reseñar que en las alegaciones presentadas no se manifiesta ningún incumplimiento de las determinaciones anteriormente enumeradas cuya autorización constituye el objeto del presente expediente, centrándose las mismas en cuestionar la legalidad de la ordenación urbanística contenida en la innovación de PGOU aprobada, no formulándose ningún reparo con el objeto en sí.

Tercero. Durante el trámite de aprobación de la referida modificación, por la Dirección General de Comercio se emitió informe favorable condicionado entre otras cosas a la incorporación de un plan de movilidad urbana "en el que se aplique el criterio de priorizar el acceso peatonal, el transporte no motorizado y el transporte público establecido en el art. 33.h) del TRLC/A" teniendo en cuenta lo recogido en el informe de la Dirección General de Movilidad a cerca del Estudio de Tráfico. Dicho documento se encuentra incorporado a la innovación aprobada dando así cumplimiento a las exigencias requeridas.

Procede, por tanto, reiterar que el Plan de Movilidad que ahora se cuestiona formó parte del referido documento de Innovación del PGOU aprobado definitivamente, por lo que no es el momento procedimental oportuno para discutir sus determinaciones.

Cuarto. Por último, y en relación con la "Orden del Ministerio de Fomento, de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios", que se cita en uno de los escritos presentados, señalar que la misma no deviene de aplicación por cuanto que por el ámbito no discurre ninguna vía urbana de titularidad estatal ni autonómica. De hecho, el acceso más próximo a la Carretera Nacional 340, ésta sí una vía de titularidad estatal, se encuentra aproximadamente a un (1) kilómetro de distancia de dicho ámbito.

A la vista de cuanto antecede, vistos los informes preceptivos emitidos favorablemente conforme a la previsiones de la Ley de Comercio Interior de Andalucía, así como los informes jurídicos y técnicos emitidos al efecto por los Servicios Técnicos Municipales, la Sra. Alcaldesa, oída la opinión de los asistentes, acuerda:

1.º Desestimar las alegaciones presentadas por Asociación Mediterránea Anticorrupción y por la Transparencia (AMAYT) y por Ecologistas en Acción (EA), en base a las consideraciones que anteceden.

2.º Conceder licencia de obra mayor de Gran Superficie Minorista, consistente en construcción de dos edificaciones comerciales sin actividad específica y urbanización interior de parcela, a Inmobiliaria Godoy y Durán, S.L., con C.I.F. B-04025755, y domicilio a efectos de notificación en carretera de Málaga, 34, de El Ejido (Almería), en Parcela 1 procedente del Proyecto de Reparcelación del SUO UE MOT-21 del PGOU de Motril, conforme al Proyecto redactado por el Arquitecto Superior don Ángel Luis Gijón Díaz.

Determinaciones urbanísticas de la parcela:

- Clasificación Urbanística: Suelo Urbanizable Ordenado Unidad de Ejecución MOT-21 (SUO UE MOT-21).
- Calificación Urbanística: Terciario comercial, Gran Superficie Minorista y Espacios Libres interiores.
- Tipología: Bloque aislado.
- Superficie Parcela: 14.955,52 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad máxima: 5.674,01 m<sup>2</sup> (Edificio 1: 1.752 m<sup>2</sup> y Edificio 2: 3.922,01 m<sup>2</sup>).
- Altura máxima permitida: B+1 (7,70 m).
- Plazas de aparcamiento: 307 plazas (200 plazas en superficie y 107 en sótano).

Presupuesto de ejecución material: 4.452.528,99 €, de los que 3.757.812,71, corresponden a la edificación, y el resto, 694.716,28 €, a la urbanización interior de parcela.

Características de las obras:

Urbanización interior de parcela, en la que se prevé la implantación de los siguientes servicios: explanación y pavimentación de calzadas y aceras; Abastecimiento y distribución de agua potable; Saneamiento de aguas pluviales y residuales; Estación de bombeo (aguas pluviales y residuales); Instalación de centros de transformación; Alumbrado público; Red de telecomunicaciones y 107 plazas de aparcamiento.

Cabe indicar que existe depositado aval por el promotor, por importe de 283.841,80 €, correspondiente al 100% de las obras de urbanización del sector, para responder de la ejecución simultánea de dichas obras con la edificación de la Parcela 2 procedente del proyecto de reparcelación y que, en escrito presentado el 31 de mayo del presente año, por parte del promotor se ha comunicado que dicha garantía debe entenderse depositada hasta la finalización de las obras de urbanización y que, no obstante, se ha solicitado de la entidad bancaria que emita documento aclaratorio para complementar el aval depositado en su día, con el fin de que cubra, asimismo, la garantía de las obras que se van a ejecutar en la Parcela 1.

Edificio 1, constituido por edificación con una superficie de 1.752,00 m<sup>2</sup> construidos en tipología de bloque aislado, sobre huella edificable de 1.752,00 m<sup>2</sup> y una sola planta. Se plantea sin actividad específica, dentro del uso terciario comercial, para albergar una futura actividad comercial minorista. La altura máxima de la edificación es de 7,70 m.

Edificio 2, Diseñado para albergar dos comercios diferenciados, tiene una superficie total construida de 3.922,01 m<sup>2</sup>, en tipología de bloque aislado, sobre huella edificable de 3.922,01 m<sup>2</sup>, se desarrolla en planta baja y sótano que contiene 107 plazas de aparcamientos, de las que 4 están adaptadas para discapacitados. La altura máxima de la edificación es de 7,70 m.

Ambos edificios tienen su geometría en planta predeterminada por las alineaciones que establecía una ordenación pormenorizada en la innovación del PGOU.

La suma de edificabilidades de ambos edificios, 5.674,01 m<sup>2</sup> TC, agota la asignada a la Parcela.

La presente licencia de obras se otorga con sujeción a las siguientes condiciones:

#### - DE CARÁCTER GENERAL

1. Antes de iniciar las obras deberá:

Presentar Proyecto de Ejecución que desarrollará el proyecto básico y definirá la obra en su totalidad sin que en él puedan rebajarse las prestaciones declaradas en el básico, ni alterar las condiciones bajo las que se otorga la presente licencia. El proyecto de ejecución incluirá los proyectos parciales u otros documentos técnicos, que en su caso deberán desarrollarlo o complementarlo, los cuales se integrarán en el proyecto como documentos diferentes bajo la coordinación del proyectista (art. 6.1.3.b R.D. 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el CTE).

Presentar Certificado de Eficiencia Energética del proyecto, según Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción (BOE núm. 27, de 31 de enero de 2007) (con inscripción en el Registro Andaluz).

Presentar Estudio de Seguridad y Salud o Básico en su caso, según determina el art. 17 del Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establece las disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en las obras de construcción y art. 8 de las Ordenanzas Municipales.

Avisar a los Servicios Técnicos Municipales, para que, con los Técnicos Directores de Obra, Constructor y Promotor, se comprueben alineaciones y rasantes, para proceder a firmar el acta de replanteo, significando que comenzada la obra sin que se haya firmado la referida Acta, se procederá a la paralización inmediata de la obra, según art. 9.h) de las Ordenanzas Municipales.

Presentar Asunción de Dirección Técnica de las Obras (art. 9.g de las Ordenanzas Municipales).

Antes del inicio de las obras, se deberá presentar documento suficiente que garantice la ejecución simultánea de las obras de urbanización de los espacios públicos y de las edificaciones en la Parcela 1.

Los plazos para la ejecución de la edificación, serán los siguientes: Inicio 3 meses, Terminación 36 meses (art. 4.4 de las Ordenanzas Municipales).

Si se prevé el incumplimiento de los plazos señalados anteriormente se podrá conceder prórroga en los términos que señala el art. 173 de Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Junto a la documentación que deba presentarse a los efectos de obtener la licencia de primera ocupación. El promotor deberá presentar un informe de Ensayo que justifique los extremos que establece el IT.5 del Reglamento contra la contaminación acústica en Andalucía (BOJA de 6.2.2012).

Deberá depositar avales para garantizar la gestión de residuos originados por las obras, de conformidad con lo establecido en los artículos 80 y 81 del Decreto 73/2012, de 22 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos, por importe total de 102.573,73 €, correspondiendo:

75.156,25 €, a la edificación (2% s/3.757.812,71 €).

13.894,32 €, a la urbanización interior (2% s/694.716,28 €).

Se advierte que la Licencia se concede sin perjuicio de posibles daños y/o perjuicios a terceros.

Se recuerda que la validez de la Licencia queda sujeta a las autorizaciones que pudieran corresponder en los organismos concurrentes en la materia que quede afectada la edificación y/o solar.

#### - DE CARÁCTER PARTICULAR en relación con la Normativa y Ordenanzas Municipales

Los edificios tienen Uso Terciario Comercial según Modificación Puntual del PGOU de Motril, aprobada definitivamente mediante Orden de 5 de junio de 2017, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

La conexión de instalaciones y elementos de estas con las redes de abastecimiento y distribución se realizarán según condiciones que establezcan las compañías suministradoras, según (art. 17 de la Ordenanza Municipal de la Edificación –OME–).

Los elementos de la construcción cumplirán con las condiciones de seguridad, salubridad, ornato, según (art. 16.5.a OME).

El edificio dispondrá de sistema de captación y utilización de energía solar activa de baja temperatura, para la producción de agua caliente sanitaria, según Ordenanzas Municipales y documento aportado.

La instalación de energía solar situada en cubierta, deberá quedar integrada en el diseño de la edificación teniendo en cuenta el impacto visual que pudiera producir, según (art. 17 OME)

La obra deberá quedar vallada en todo su perímetro, mediante valla rígida y opaca.

- DE CARÁCTER PARTICULAR en relación con Normativas Sectoriales

Se advierte del cumplimiento de aquellas determinaciones establecidas en proyecto, en relación con el Código Técnico de la Edificación y en relación con el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. Así como con cualquier otra Legislación de carácter sectorial que le afecte a la edificación y/o al suelo.

3.º Notificar el presente acuerdo a los interesados en el expediente, advirtiéndoles de los recursos que proceden contra el mismo.

4.º Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme lo establecido en el artículo 40.9 del Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía.

5.º Comunicar el presente acuerdo al Registro de Comerciantes y Actividades Comerciales de Andalucía.»

Plazo de alegaciones y recursos: Contra dicha resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrán los interesados interponer, potestativamente, Recurso de Reposición en el plazo de un mes, ante la Sra. Alcaldesa o, directamente, recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Granada, en el plazo de dos meses, ambos plazos a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo, no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquél sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio, sin perjuicio de que puedan formularse cualesquiera otros que estimen convenientes.

Motril, 20 de junio de 2018.- La Alcaldesa, Flor Almón Fernández.